

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：陕金达评报字[2022]第 03-1019 号

估价项目名称：西安市莲湖区三民村“万科金色悦城二期”22
幢 31002 室住宅及 55 幢 2F158 室车位房地产
市场价格估价

估价委托人：海南省第一中级人民法院

房地产估价机构：陕西金达房地产资产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：高子惠（注册号：6120210044）

王钱钱（注册号：6120160026）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 28 日

致估价委托人函

海南省第一中级人民法院:

承蒙委托, 我公司组织估价人员对贵院所委托的住宅及车库房地产进行了市场价格估价, 我们按照国家规定的技术标准和程序, 在合理假设条件下, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 经过实地查勘和市场调查, 并进行了分析、测算和判断, 现已完成评估工作并提交房地产估价报告。特此函告如下:

估价目的: 司法鉴定, 即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估的住宅及车位房地产市场价格。

估价对象 31002 室: 根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》, 估价对象建筑面积为 89.58 平方米, 房屋结构为钢混结构, 规划用途为住宅, 所有人名称为董艳。本次估价对象范围包括房屋主体、估价对象所分摊的国有土地使用权、房屋装饰装修、估价对象不可分割的相关配套设施的价格, 不包含房屋内存放的可移动的独立使用设施的价格及其他与房产相关的债权债务。

估价对象 2F158 室: 根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》, 估价对象建筑面积为 25.73 平方米, 房屋结构为钢混结构, 规划用途为车位, 所有人名称为陕西中开房地产开发有限公司。本次估价对象范围包括车位、估价对象不可分割的相关配套设施的价格, 不包含其他与估价对象相关的债权债务。

价值时点: 本次价值时点为 2022 年 02 月 17 日。

价值类型: 市场价格, 市场价格简称市场价或市价, 是一般价格, 而不是个别价格, 反应的是市场上的平均交易价格。

估价方法: 选用比较法和收益法;

估价结果: 经现场查勘、分析计算和严格审查, 最终确定估价对象的估价结果总价为 203.85 万元, 人民币(大写): 贰佰零叁万捌仟伍佰元整。

估价结果如下表 1 所示:

表 1 估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法		估价结果
		比较法	收益法	
31002 室 住宅测算结果	总价(万元)	196.56	161.37	189.52
	单价(元/m ²)	21942	18014	21157
2F158 室 车位测算结果	总价(万元/个)	14.33	/	14.33
	单价(元/个)	/	/	
汇总 评估价格	总价(万元)			203.85
	单价(元/m ²)			

特别提示:

1.本报告仅供估价委托人在办理案件过程中作为涉案房地产财产处置的价格参考使用, 报告使用人仅限案件当事人及委托人。其他单位或人员即使获取本估价报告并不代表其可合法使用, 我公司及估价人员不对其使用行为和结果承担相关责任。

2.本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起原则上为壹年, 即

2022年03月28日至2023年03月27日止。当区域内该类型房地产市场状况出现较大波动或房地产政策出现重大调整,对估价对象价格变动趋势产生明显影响时,应重新委托估价。

3.本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,因此估价结论为不考虑估价对象查封、拖欠物业费、担保物权和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全产权价格。提请报告使用人关注上述情况对未来资产处置可能造成的影响。

4.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。具体估价结果及过程详见房地产估价报告正文。

此致

估价机构法定代表人:

陕西金达房地产资产评估测绘咨询有限公司

二〇二二年三月二十八日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	12
五、价值时点	14
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
十四、提出异议期限	21
估价报告附件	22

- (一) 海南省第一中级人民法院委托书
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象内、外部照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 专业帮助情况和相关专业意见
- (六) 估价单位营业执照复印件
- (七) 估价单位资质证书复印件
- (八) 估价人员资质证书复印件
- (九) 企业名称变更核准通知书

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德,在此郑重声明:

1.我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3.我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4.我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5.我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6.估价人员王钱钱和高子惠于2022年02月17日已对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘。

7.没有人对本次估价提供重要的专业帮助。

估价的假设和限制条件

估价报告的假设前提:

一、一般假设

1.在价值时点的住宅及车库房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2.估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

3.任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4.本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的,并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。

5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7.本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价格的影响,本报告所载的转售税费未考虑企业所得税,具体以实际上市交易后税务机关核实数量为准,如上述条件发生变化,估价结果需做相应调整。

8.本估价报告中所采用的各项经济指标(包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属、房屋建造日期、车库所在楼幢的建成时间、建成结构、车

位档次等)均为估价委托人提供的相关书面资料复印件或口头表述等方式,我们对其进行了审慎性检查,未到相关不动产登记机关进行核实和实地测量,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定其合法、真实、准确和完整。

9.估价人员于2022年02月17日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

故本项目无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事项假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本项目无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等资料

的权利人之间不一致,估价对象的名称及地址不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》证载土地面积为 50597.68m²,《商品房买卖合同》证载土地面积为 46898.51m²,本次估价对象土地面积以《西安市不动产登记簿》记载为准,仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》,估价对象 2F158 室证载坐落于该小区 55 幢-1 层,现场勘查位于 22 幢-1 层 2F158 室,本次估价对象 2F158 室所在楼幢以《西安市不动产登记簿》记载为准,仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。

故本次估价存在不相一致假设,请报告使用人注意使用。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》和《商品房买卖合同》未记载建筑物的建成年份,估价委托人亦未提供相关建成年份资料,经估价人员现场勘查了解,估价对象建成年代为 2016 年,本次估价建筑物的建成年份以现场查勘了解为准,仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。

故本次估价存在依据不足假设,请报告使用人注意使用。

估价报告使用限制条件:

一、估价报告使用期限

本报告未考虑未来市场变化风险对房地产市场价格的影响。在市场情况无较大波动时报告有效期为一年(自 2022 年 03 月 28 日起至 2023 年 03 月 27 日止),若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

二、本报告内容、图表及附件需整体使用,不能缺页或任意肢解使用。

三、本报告为所述之估价目的而作,仅适用于本报告特定的估价目的;报告仅供委托人及涉案当事人和法律法规规定的报告使用人使用,其他任何机构和个人不能成为估价报告使用人,即使其获取估价报告,估价机构和估价人员也不对其使用行为和造成的结果承担法律责任,且上述报告使用人未经本评估机构书面同意,本报告的全部或部分内容皆不得示之于他人或转载于任何公开媒体。

四、本报告由陕西金达房地产资产评估测绘咨询有限公司负责解释。

五、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价报告一式五份,估价委托人四份、本机构存档一份,我公司仅对本估价报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

- 1.委托单位名称: 海南省第一中级人民法院
- 2.住所: 海南省海口市白驹大道 8 号
- 3.联系人: 姜国强
- 4.联系电话: 0898-65333704

二、房地产估价机构

- 1.估价机构名称: 陕西金达房地产资产评估测绘咨询有限公司
- 2.住所: 西安市莲湖区北大街凯爱大厦 B 座 8-3 室
- 3.统一社会信用代码: 91610104727368957U
- 4.资格证书编号: 陕房地评(2020)012 号
- 5.备案等级: 一级
- 6.法定代表人: 刘轶鹏

三、估价目的

本次估价目的为司法鉴定,即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估的住宅及车位房地产市场价格。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为西安市莲湖区三民村“万科金色悦城二期”22幢31002室住宅及55幢2F158室车位。本次估价对象31002室范围包括房屋主体、估价对象所分摊的国有土地使用权、房屋装饰装修、估价对象不可分割的相关配套设施的价格,不包含房屋内存放的可移动的独立使用设施的价格及其他与房产相关的债权债务;估价对象2F158室范围包括车位、估价对象不可分割的相关配套设施的价格,不包含其他与估价对象相关的债权债务。

(二) 估价对象基本状况

本次估价对象31002室位于西安市莲湖区三民村“万科金色悦城二期”22幢31002室,所有人名称为董艳,估价对象建筑面积为89.58平方米,房屋结构为钢混结构,规划用途为住宅。估价对象不动产单元号为:610104009014GB00003F00220151,不动产权证号为:20181151828,合同登记号为:Y14079871。

本次估价对象2F158室位于西安市莲湖区三民村“万科金色悦城二期”55幢2F158室车位,所有人名称为陕西中开房地产开发有限公司,估价对象建筑面积为25.73平方米,房屋结构为钢混结构,规划用途为车位。本次估价对象不动产单元号为:610104009014GB00003F00550151,不动产权证号为:20181373644。

1. 土地基本状况

估价对象所在宗地土地范围四至为东邻西安市莲湖区远东实验小学,

南临立信路，西临崇智路，北临大兴西路。土地形状为规则的多边形，权属性质为国有土地使用权，土地面积为 50597.68 m²，取得方式为出让，用途为城镇住宅用地，使用期限为 2082 年 07 月 18 日，批发零售用地，使用期限为 2052 年 07 月 18 日。本次估价范围为该宗地地上建设项目中的一套住宅及一个车位房地产，估价对象准确分摊土地面积不详。经现场查勘估价对象所在土地地形平地，地势平坦，地质条件较好，地基承载力较强，稳定性较好，土壤未了解到受污染状况。宗地内开发程度为“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通天然气、通暖）。

2.建筑物基本状况

估价对象 31002 室位于西安市莲湖区三民村“万科金色悦城二期”22 幢，经估价人员现场查勘了解，估价对象于 2016 年建成，证载总层数为 33 层，建筑结构为钢混结构，单元门安装可视对讲系统，每层一梯二户布局，外墙为真石漆，电梯间地面铺地砖，墙面墙砖至顶，顶棚为石膏板吊顶；楼梯间地面为水泥压光，墙面和顶棚为涂料刷白。

估价对象 31002 室位于该小区 22 幢 3 单元 31002 室，朝向为南北，规划用途为住宅，估价对象建筑面积为 89.58 平方米，户型为三室二厅一厨二卫一阳台。室内通风、采光条件较优。估价对象外窗为塑钢窗，入户门为防盗门，室内安装成品木门和玻璃推拉门。室内装修为精装，客厅地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚为石膏板吊顶，卧室地面铺木地板，墙面为乳胶漆，部分贴壁纸，顶棚为乳胶漆，石膏顶角线；厨房、卫生间地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，顶棚为铝扣板吊顶。室内基础设施有水、电、电话网络接口、天然气、暖气等。

经房地产估价师现场查勘,估价对象建筑物于 2016 年建成,建筑物新旧程度约九成新,估价对象室内各管线、设施保养维护状况好,均能达到其设计功能的使用要求。

估价对象 2F158 室位于该小区 55 幢-1 层,证载总层数为 1 层,地下 1 层,现场勘查幢号为 22 幢 2F158 室,所在层数为负 1 层,建筑面积为 25.73 平方米,该小区实行人车分流,地下车位由小区外车位入口进入,住宅楼电梯可直达至地下车位。估价对象位于车位进出口适中的位置,估价对象为开放式车位;其基本装修如下:地面为水泥压光,墙面、顶棚为涂料。

3.估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》及现场查勘,本次估价对象 31002 室不动产单元号为:610104009014GB00003F00220151,不动产权证号为:20181151828,合同登记号为:Y14079871。所有人名称为董艳,估价对象为已开发完成的成套住宅房地产。截至价值时点,本次估价对象现状为自用,估价对象已查封;本次估价对象无他项权利状况,未了解到其他权利状况。

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》及现场查勘,本次估价对象 2F158 室不动产单元号为:610104009014GB00003F00550151,不动产权证号为:20181373644,所有人名称为陕西中开房地产开发有限公司。经估价师调查了解,截止价值时点,本次估价对象现状为自用,估价对象已查封;估价对象无他项权利状况,未了解到其他权利状况。

五、价值时点

2022年02月17日(为房地产估价师对估价对象完成实地查勘之日)。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

市场价格，市场价格简称市场价或市价，是一般价格，而不是个别价格，反应的是市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2.合法原则

要求评估价值是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

5.最高最佳使用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

2.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日起施行);

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

4.《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日起施行,2015年4月24日修改);

5.《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

6.《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二届

全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正, 2017 年 7 月 1 日起施行);

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(经 2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订);

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(经 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订);

9. 《司法鉴定程序通则》(2015 年 12 月 24 日司法部部务会议通过, 2016 年 3 月 2 日发布, 2016 年 5 月 1 日起实施)

10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号);

11. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 号);

12. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37 号);

13. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 海南省第一中级人民法院委托书[(2021)琼 96 执 581 号];

2. 《西安市不动产登记簿》和《商品房买卖合同》复印件;
3. 估价委托人提供的其它相关资料。

(四) 估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

1. 估价人员掌握的相关房地产市场状况资料;
2. 估价人员掌握的相关房地产交易状况和租赁状况资料;
3. 估价人员掌握的相关房地产区位、权益、实物状况资料;
4. 估价人员实地查勘中获取的查勘表;
5. 估价人员实地查勘中获取的影像资料;
6. 估价人员掌握和获取的其他资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象为成套单元住宅及车位, 近期区域内住宅、车位房地产交易及租赁情况活跃, 价格明晰, 根据估价对象特点及估价目的, 本次住宅选取比较法和收益法进行估价, 车位采用比较法估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的成交价格做适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值, 它的出发点是基于房地产的“替代原理”。

其公式为:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{\text{区位状况调整}}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{\text{实物状况调整}}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{\text{权益状况调整}}{100} \times \frac{(\quad)}{100}$$

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

由于估价对象可实现收益期较长，较长收益期限内收益预测面临的不确定因素逐渐增多，所以本次估价选用报酬资本化法的持有加转售模式，即房地产的客观合理价格为该房地产的产权人在估价对象在较短持有期内从中获得的各年客观净收益的现值和持有期末转售房地产时可获得的净收益现值之和。

持有加转售模式的基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V—收益价值

A_i—期间收益

V_t—期末转售净收益

Y_i—未来第 i 年的报酬率

Y_t—期末报酬率

t—持有期（年）

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，

确定估价对象西安市莲湖区三民村“万科金色悦城二期”22幢31002室住宅及55幢2F158室车位房地产在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下: 估价对象的估价结果总价为203.85万元, 人民币(大写): 贰佰零叁万捌仟伍佰元整。

表2 估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法		估价结果
		比较法	收益法	
31002室 住宅测算结果	总价(万元)	196.56	161.37	189.52
	单价(元/m ²)	21942	18014	21157
2F158室 车位测算结果	总价(万元/个)	14.33	/	14.33
	单价(元/个)	/	/	
汇总 评估价格	总价(万元)			203.85
	单价(元/m ²)			

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高子惠	6120210044		年 月 日

王钱钱	6120160026		年 月 日
-----	------------	--	-------

本次协助估价人员：汉蕾

十二、实地查勘期

2022 年 02 月 17 日（为房地产估价师对估价对象完成实地查勘之日）

十三、估价作业期

2021 年 12 月 14 日至 2022 年 03 月 28 日（自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止）

十四、提出异议期限

本估价报告自收到报告之日起五日内提出异议，如到期尚未提出异议，视同对本报告价格认可。

陕西金达房地产资产评估测绘咨询有限公司

二〇二二年三月二十八日

估价报告附件

1. 估价委托书: 海南省第一中级人民法院委托书[(2021)琼 96 执 581 号];
2. 估价对象位置图;
3. 估价对象相关照片;
4. 估价对象权属证明复印件: 《西安市不动产登记簿》、《商品房买卖合同》;
5. 专业帮助情况和相关专业意见;
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件;
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件;
8. 企业名称变更核准通知书。