

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：永佳信房估字【2022】第 122 号

估价项目名称：商洛市商州区人民法院司法评估涉及商洛市西街  
大都汇（御湖公馆）11 幢 1 单元 1802 号住宅房  
地产（不含室内家具、家电）的市场价值评估

估价委托人：商洛市商州区人民法院

房地产估价机构：永佳信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李双成（注册号：6120200067）

刘红芳（注册号：4619980002）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 6 日



## 致估价委托人函

**商洛市商州区人民法院：**

根据《商州区人民法院委托书》（（2022）陕 1022 执恢 78 号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和估价规范，对商洛市西街大都汇（御湖公馆）11 幢 1 单元 1802 号住宅房地产（不含室内家具、家电）的市场价值进行了专业的分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

**估价对象：**商洛市西街大都汇（御湖公馆）11 幢 1 单元 1802 号住宅房地产，建筑面积为 84.78 平方米，不动产买受人为麻延妮。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修（不含室内家具、家电），分摊的国有土地使用权价值，与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施。

**价值时点：**2022 年 4 月 25 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**我公司注册房地产估价师依据国家有关政策法规、房地产估价的技术规程及操作规范，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，经过市场调研、进行专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价



值为 **¥83.20** 万元（大写：人民币捌拾叁万贰仟元整），折合建筑面积单价为 9814 元/平方米。详见下表：

项 目	比较法	收益法
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）	10067	9561
权重	0.5	0.5
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	9814	
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	84.78	
评估价值（万元）	83.20	

**特别提示：**

- 1、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；
- 2、本估价结论为不考虑查封、拖欠费用和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值；
- 3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理；
- 4、本次评估以估价对象室内家具、家电与不动产一同处置为前提进行估价，提请报告使用人关注；
- 5、不动产买受人已办理收房手续，并缴纳住宅专项维修资金，但未办理产权转移登记手续。再次交易所涉及到的费用和税金，由各自的法定义务人承担，提请报告使用人关注。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月六日



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	16
六、价值类型 .....	16
七、估价原则 .....	17
八、估价依据 .....	17
九、估价方法 .....	19
十、估价结果 .....	21
十一、注册房地产估价师 .....	22
十二、实地查勘期 .....	22
十三、估价作业期 .....	22
附件 .....	23
1、《商州区人民法院委托书》（（2022）陕 1022 执恢 78 号）；	
2、《不动产权证书》（陕（2018）商洛市不动产权第 0003364）复印件；	
3、《商洛市商州区人民法院执行裁定书》（（2021）陕 1002 执保 130 号）复印件；	
4、《陕西省商洛市商州区人民法院民事判决书》（（2021）陕 1002 民初 1670 号）复印件；	
5、估价对象位置示意图；	
6、估价对象现状照片；	
7、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；	
8、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
9、《房地产估价师注册证书》复印件。	



## 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、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

6、本估价报告中采用的专业术语是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）所制定的



术语标准及相应内涵所设定的。

7、本次评估所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价假设

#### （一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋是安全的。

3、估价对象房屋享有公共部位的通行权及公用配套设施的使用权。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的



交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

7、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

8、估价对象房屋规划用途为住宅，现场查勘时房屋实际用途为住宅，本次评估在调查及分析其利用现状的基础上，认为估价对象按法定用途、继续利用最为合理，故本次评估以此为前提进行估价。

## （二）未定事项假设

1、估价对象未独立取得《国有土地使用证》，我们假定估价对象所在宗地的国有建设用地使用权面积、容积率、使用权性质等土地权利信息对估价对象价值没有特别有利的或不利的的影响。

2、据调查，不动产买受人已办理收房手续，并缴纳住宅专项维修资金。至价值时点，估价对象房屋登记在陕西凯华房地产开发有限公司（建设单位）名下，不动产买受人尚未办理产权转移登记手续。估价对象房屋再次上市交易时，需按照当地房地产交易的具





体规定办理权属转移手续。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，故不考虑该项因素对房地产价值产生的影响。

### （三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《商洛市商州区人民法院执行裁定书》（（2021）陕 1002 执保 130 号）复印件记载，估价对象房地产已被查封。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的查封权利限制。

2、根据估价委托人提供的《陕西省商洛市商州区人民法院民事判决书》（（2021）陕 1002 民初 1670 号）复印件记载，估价对象房地产已办理按揭贷款手续。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的抵押权利限制。

3、据调查，至价值时点，不动产买受人有拖欠物业管理费的情况。本次评估不对不动产买受人与所在小区物业管理公司之间的债权债务进行进一步核实或裁定，仅就估价对象当前的市场价值发表意见。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，故不考虑该项因素对房地产价值产生的影响。

### （四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《不动产权证书》（陕（2018）商



洛市不动产权第 0003364) 复印件记载, 不动产权利人为陕西凯华房地产开发有限公司; 根据估价委托人提供的《陕西省商洛市商州区人民法院民事判决书》((2021)陕 1002 民初 1670 号) 复印件记载, 不动产买受人为麻延妮, 《商品房买卖合同》编号为陕凯 YS0000884 号。本次评估据此确定买受人为麻延妮。

2、根据估价委托人提供的《不动产权证书》(陕(2018)商洛市不动产权第 0003364) 复印件记载, 估价对象坐落为商洛市西街·大都汇; 估价委托人提供的《商州区人民法院委托书》, 估价对象位置为西街大都汇(御湖公馆); 现场查勘时, 估价对象所在小区名称为御湖公馆。为了避免歧义, 本次评估对于估价对象位置统一以《商州区人民法院委托书》的表述信息为准。

3、根据估价委托人提供的《不动产权证书》(陕(2018)商洛市不动产权第 0003364) 复印件记载, 估价对象所在楼宇竣工时间为 2017 年 6 月 1 日; 现场调查得知, 估价对象建成交房时间为 2016 年 9 月。为了测算的需要, 本次评估假设估价对象建成时间为 2016 年 9 月 30 日。

#### (五) 依据不足假设

本次评估范围不包括估价对象室内可移动和不可移动的家具、家电。依据最高最佳利用原则, 本次评估不考虑估价对象室内家具、家电与估价对象分别出售的情况。本次评估以估价对象室内家具、家电与不动产一同处置为前提进行估价。

## 二、本次估价限制条件



## （一）估价报告使用限制

1、本报告只能用于本次估价载明的估价目的，以及报告使用者或应用方向，对任何第三方使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为时无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字及加盖专用章后方能生效，报告文本的复印件无效。

4、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供的房地产市场价格参考意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

5、本报告未考虑未来房地产政策发生较大变化，房地产市场出现较大波动时对估价对象价值的影响。若出现上述情况或超过估价报告使用期限时需重新进行评估。

6、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7、本报告必须在使用期限内使用。根据《房地产估价规范》，结合本次估价目的和预计估价对象所在区域房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。自 2022 年 5 月 6 日至 2023 年 5 月 5 日止。若市场有较大波动



或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

## （二）其他需要说明的事项

1、估价委托人对所提供的估价所需的证件、文件及原始资料的真实性、合法性负责。

2、经分析、判断，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

3、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

4、本估价结果包括估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施的价值（不含室内家具、家电），该国有建设用地使用权或被包括的基础设施等与房屋分割处置时，本估价报告无效。

5、本报告未考虑国家宏观经济政策发生较大变化、市场供应关系特殊变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。

6、本估价报告一式四份，估价委托人三份，本机构存档一份。

7、本案当事人或相关利害关系人如有异议，在收到报告后五日内须以书面形式向商洛市商州区人民法院提出，逾期视为无异议。



8、本报告由永佳信房地产资产评估有限公司负责解释。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：商洛市商州区人民法院

地址：商洛市商州区向阳路

联系人：丁鹏

联系电话：18192551841

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：永佳信房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91610600671505536T

住所：陕西省西安市高新区科技六路 29 号高新时代广场 B 座

11 层 1105 室

法定代表人姓名：梁琰

房地产评估备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：陕房地评（2017）012 号

有效期限：2020 年 9 月 28 日至 2023 年 9 月 27 日

联系人：刘红芳

联系电话：13379296595

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。



## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

本次评估估价对象为商洛市西街大都汇（御湖公馆）11 幢 1 单元 1802 号，建筑面积为 84.78 平方米，不动产买受人为麻延妮。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修（不含室内家具、家电），分摊的国有土地使用权价值，与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施。

### （二）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

坐落：商洛市西街大都汇（御湖公馆）11 幢 1 单元 1802 号；

方位：莲湖公园以北、中心街以西；

朝向：南；

临街状况：估价对象所在楼宇南临莲湖路；

楼层：估价对象所在楼宇共 28 层（含地下 1 层），估价对象位于地上第 18 层；

与重要场所（设施）的距离：估价对象所在小区紧邻莲湖公园，距离商洛市中心医院约 0.9 千米，距离商洛市汽车客运站约 2.0 千米，距离商洛市人民政府约 2.1 千米，距离商洛站约 8.7 千米。

#### 2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路为中心街、西背街、工农路、西关、东街等；

出入可利用的交通工具：出租车、私家车、公交车等；估价对

象附近的公交站有“莲湖公园西”、“电信大厦”、“十字路口”、“西门口”等多个公交站，通商洛公交 1 路、2 路、3 路、5 路、6 路、8 路、10 路、12 路、16 路、19 路等多条公交线路；

交通管制情况：估价对象小区紧邻西街步行街；

停车情况：估价对象所在小区规划有地下停车位。

### 3、外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域基础设施已达到“七通”（通路、供水、排水、通电、供气、供暖、通讯）；估价对象所在楼宇基础配套设施达到“七通”（通路、供水、排水、通电、供气、供暖、通讯）；

公共服务设施：估价对象周边 1 千米有教育机构、医疗机构、商业设施等公共服务设施：

教育机构：商洛市幼儿园、东关小学、商洛市小学、商洛市商州区第一小学、商州区第一初级中学等教育机构；

医疗机构：商洛市妇幼保健院儿童医院、商州同辉医院、商洛市商州区人民医院、商洛市中心医院等医疗机构；

商业设施：大都汇购物中心、西街步行街、百利购物广场、万事达广场等商业设施。

### 4、周围环境状况

人文环境：估价对象周边有商洛博物馆、商州区博物馆、商洛市体育场等；

自然景观：估价对象周边有莲湖公园、丹江公园、丹江等。



## 5、居住氛围

估价对象附近的住宅小区有公园天下、江南小区、金街鑫都、西背街 108 号家属院、龙泉小区、金泉小区、朝阳小区等。

### （三）估价对象实物状况

现场查勘，估价对象所在的御湖公馆小区由多幢高层住宅楼和配套商业裙楼组成。

估价对象所在楼宇编号为 11，南临莲湖路，钢筋混凝土结构，总高 28 层，其中地下 1 层，地上 27 层，于 2016 年建成并投入使用。该楼宇共 1 个单元，地上 1 至 3 层为商业，4 至 27 层为住宅，该单元 2 梯 4 户，电梯可达地下停车场，设 2 组消防楼梯，楼梯间为水泥踏步，墙面及顶棚刷白，配不锈钢扶手。大楼外墙真石漆，配塑钢窗。基础设施有供水、排水、供电、供气、供暖（壁挂炉）、有线、网络、通讯、消防、监控、电梯、楼宇可视对讲等。

估价对象所在单元入口为铝合金玻璃平开门，首层层高约 3.0 米，门厅及 1 层走廊内部装修：地面瓷砖（局部环氧地坪），墙面瓷砖（局部刷白），顶棚刷白；估价对象所在楼层走廊内部装修：地面瓷砖，墙面及顶棚刷白。

估价对象为第 18 层的 1802 室，建筑面积为 84.78 平方米，层高约为 2.9 米，户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，明厨暗卫，朝南，整体采光条件好，通风条件较好。基础设施有供水、排水、供电、供气、供暖（壁挂炉）、有线、网络、通讯、中央空调、消防、监控、电梯、楼宇可视对讲等。



估价对象房屋入户防盗门，室内木门、铝合金玻璃平开门等，断桥铝合金窗。室内装修状况详见下表：

名称	装修状况
客厅	地面瓷砖，墙面壁布（局部石材），顶棚石膏板造型吊顶
两间卧室	地面瓷砖，墙面壁布，顶棚刷白（贴石膏线）
厨房	地面及墙面瓷砖，顶棚铝扣板吊顶
卫生间	地面及墙面瓷砖，顶棚铝扣板吊顶
封闭式阳台	地面及墙面瓷砖，顶棚铝扣板吊顶

至价值时点，估价对象房屋整体维护保养状况好。

#### （四）估价对象权益状况

##### 1、所有权状况

根据《不动产权证书》（陕（2018）商洛市不动产权第 0003364）复印件记载，估价对象权属信息登记如下：

权利人：陕西凯华房地产开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：商洛市西街·大都汇 11 幢 1 单元 1802 号（小区名称现场标识为御湖公馆）

不动产单元号：611002005018GB00382F00110058

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/市场化商品房

用途：住宅用地/住宅

面积：共有宗地面积 53255.70 平方米/房屋建筑面积 84.78 平方米



使用期限：国有建设用地使用权 2014 年 7 月 21 日起 2084 年 7 月 20 日止

### 权利其他状况：

房屋结构：钢筋混凝土结构

专有建筑面积：67.23 平方米

分摊建筑面积：17.55 平方米

房屋总层数：28 层

所在层数：第 18 层

竣工时间：2017 年 6 月 1 日

根据估价委托人提供的《陕西省商洛市商州区人民法院民事判决书》（（2021）陕 1002 民初 1670 号）记载，不动产买受人为麻延妮，《商品房买卖合同》编号为陕凯 YS0000884 号。

### 2、租赁占用状况

现场查勘时，估价对象房屋处于闲置状态，无租赁或占用情况。

### 3、抵押权利状况

根据估价委托人提供的《陕西省商洛市商州区人民法院民事判决书》（（2021）陕 1002 民初 1670 号）复印件记载，估价对象房地产已办理按揭贷款手续，但是贷款人已从阶段性保证人处扣支不动产买受人的按揭贷款本息及未能按期偿还贷款的本息及罚息。

至价值时点，本次评估未调查到不动产买受人是否已注销房屋抵押登记手续。



#### 4、拖欠费用状况

估价人员在小区物业管理部门调查到，估价对象房屋目前拖欠的费用为自 2018 年 1 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日期间的物业管理费，合计 6836.97 元。

#### 5、查封权利状况

根据估价委托人提供的《商洛市商州区人民法院执行裁定书》（（2021）陕 1002 执保 130 号）复印件记载，估价对象房地产已被查封，查封期限为二年。

#### 6、其它他项权利状况

至价值时点，除以上权利信息外，注册房地产估价师未调查到估价对象存在其它他项权利限制。

### 五、价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，本次估价以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2022 年 4 月 25 日。

### 六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

所谓市场价格是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价



值，因此本次评估估价对象的价值为估价对象在价值时点无他项权利限制条件下的公开市场价值。

## 七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

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，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：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。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和部门规章等

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；



- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《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》；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》；
- 8、《不动产登记暂行条例》；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 10、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

## （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/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## （三）估价委托人提供的以下资料

- 1、《商州区人民法院委托书》（（2022）陕 1022 执恢 78 号）；
- 2、《不动产权证书》（陕（2018）商洛市不动产权第 0003364）复印件；
- 3、《商洛市商州区人民法院执行裁定书》（（2021）陕 1002 执保 130 号）复印件；
- 4、《陕西省商洛市商州区人民法院民事判决书》（（2021）陕 1002 民初 1670 号）复印件；
- 5、《商品房买卖合同》（预售）部分复印件；

6、其他案卷相关资料。

#### （四）参考资料

- 1、估价对象所在地区房地产市场信息；
- 2、估价人员收集整理的其它有关市场资料；
- 3、注册房地产估价师现场查勘记录、实地调查记录等。

### 九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次评估估价对象为住宅房地产，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。结合本次评估目的及价值类型，根据《房地产估价规范》，本次评估选取比较法、收益法进行评估。

#### （1）比较法

基本原理：比较法主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

比较法技术路线：选取一定数量的可比实例，将可比实例与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正和

调整后得到估价对象价值或价格。计算公式：

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\frac{100}{(\quad)}} \times \frac{\text{交易日期调整}}{\frac{(\quad)}{100}} \times \frac{\text{区位状况调整}}{\frac{100}{(\quad)}} \times \frac{\text{实物状况调整}}{\frac{100}{(\quad)}} \times \frac{\text{权益状况调整}}{\frac{100}{(\quad)}}$$

## (2) 收益法

基本原理：收益法是预期原理为基础，预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

技术路线：因房地产市场价格受其自身、人口、制度政策、经济、社会、国际及心理等诸多因素影响，其未来几十年的价格难以预测，而持有加转售模式比较符合目前市场状况。因此通过测算房地产的持有期，及持有期间净收益、期末转售收益和报酬率，运用报酬资本化法中“持有加转售模式”收益公式，计算得到估价对象价值或价格。其计算公式为：

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

式中：V——房地产现在的收益价值；

t——持有期（年）；

$A_i$ ——房地产未来 t 年的净收益，简称期间收益(元/m<sup>2</sup>)；

$Y_i$ ——未来第 i 年的报酬率（%）；

$V_t$ ——房地产期末转售收益；

$Y_t$ ——期末报酬率（%）。





## 十、估价结果

我公司注册房地产估价师依据国家有关政策法规、房地产估价的技术规程及操作规范，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，经过市场调研、进行专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为 **¥83.20 万元**（大写：人民币捌拾叁万贰仟元整），折合建筑面积单价为 9814 元/平方米。详见下表：

项 目	比较法	收益法
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）	10067	9561
权重	0.5	0.5
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	9814	
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	84.78	
评估价值（万元）	83.20	

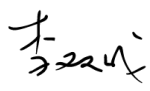

### 特别提示：

- 1、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；
- 2、本估价结论为不考虑查封、拖欠费用和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值；
- 3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理；
- 4、本次评估以估价对象室内家具、家电与不动产一同处置为前提进行估价，提请报告使用人关注；
- 5、不动产买受人已办理收房手续，并缴纳住宅专项维修资



金，但未办理产权转移登记手续。再次交易所涉及到的费用和税金，由各自的法定义务人承担，提请报告使用人关注。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	日期
李双成	6120200067		2022.5.6
刘红芳	4619980002		2022.5.6

### 十二、实地查勘期

实地查勘日期为 2022 年 4 月 25 日。注册房地产估价师于 2022 年 4 月 25 日进入估价对象现场，并于当日完成查勘任务。

### 十三、估价作业期

自 2022 年 4 月 25 日至 2022 年 5 月 6 日。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月六日



## 附 件

- 1、《商州区人民法院委托书》（（2022）陕 1022 执恢 78 号）；
- 2、《不动产权证书》（陕（2018）商洛市不动产权第 0003364）复印件；
- 3、《商洛市商州区人民法院执行裁定书》（（2021）陕 1002 执保 130 号）复印件；
- 4、《陕西省商洛市商州区人民法院民事判决书》（（2021）陕 1002 民初 1670 号）复印件；
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、估价对象现状照片；
- 7、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；
- 8、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 9、《房地产估价师注册证书》复印件。