

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】023号

估价项目名称：陕西省汉中市中级人民法院司法评估涉及汉中市汉台区劳动西路南侧堂宏广场C区C5号楼第5层至31层指定的80套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：陕西省汉中市中级人民法院

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2月24日



致估价委托人函

陕西省汉中市中级人民法院：

根据《陕西省汉中市中级人民法院委托书》（（2022）陕07执恢3号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和程序，对汉中市汉台区劳动西路南侧堂宏广场C区C5号楼第5层至31层指定的80套住宅房地产的市场价值进行了评定和估算。现已完成评估工作，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：汉中市汉台区劳动西路南侧堂宏广场C区C5号楼第5层至31层指定的80套住宅房地产，总建筑面积为7762.17平方米（各套房屋建筑面积详见估价对象实物描述章节），商品房预售单位均为陕西省汉中堂宏投资有限责任公司。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的国有建设用地使用权价值，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2月10日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

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范及操作规程，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80套房产在价值时点的市场价值总额为**¥4117.29**万元（大写：人民币肆仟壹佰壹拾柒万贰仟



玖佰元整）。各套房屋评估单价、评估总价详见下表：

序号	户室号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	0601	70.96	5027	35.67
2	0701	70.96	5047	35.81
3	0801	70.96	5067	35.96
4	0901	70.96	5087	36.10
5	1001	70.96	5107	36.24
6	1201	70.96	5148	36.53
7	1301	70.96	5168	36.67
8	1401	70.96	5188	36.81
9	1501	70.96	5208	36.96
10	0703	122.72	5137	63.04
11	0803	122.72	5158	63.30
12	0903	122.72	5178	63.54
13	1003	122.72	5199	63.80
14	1103	122.72	5219	64.05
15	1203	122.72	5240	64.31
16	1303	122.72	5260	64.55
17	1403	122.72	5281	64.81
18	1503	122.72	5301	65.05
19	1603	122.72	5322	65.31
20	1703	122.72	5342	65.56
21	1803	122.72	5363	65.81
22	1903	122.72	5384	66.07
23	2003	122.72	5404	66.32
24	2103	122.72	5425	66.58
25	2203	122.72	5445	66.82
26	2303	122.72	5466	67.08
27	2403	122.72	5486	67.32
28	2503	122.72	5507	67.58
29	2603	122.72	5527	67.83
30	2703	122.72	5548	68.09
31	2803	119.22	5666	67.55
32	2903	119.22	5687	67.80
33	3003	178.25	4242	75.61
34	0504	85.71	5078	43.52
35	0604	85.71	5098	43.69
36	0704	85.71	5119	43.87



序号	户室号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
37	0804	85.71	5139	44.05
38	0904	85.71	5159	44.22
39	1004	85.71	5180	44.40
40	1204	85.71	5220	44.74
41	1304	85.71	5240	44.91
42	1404	85.71	5261	45.09
43	1504	85.71	5281	45.26
44	1604	85.71	5301	45.43
45	1704	85.71	5322	45.61
46	1804	85.71	5342	45.79
47	1904	85.71	5362	45.96
48	2004	85.71	5383	46.14
49	2104	85.71	5403	46.31
50	2204	85.71	5423	46.48
51	2304	85.71	5444	46.66
52	2404	85.71	5464	46.83
53	2504	85.71	5484	47.00
54	2604	85.71	5505	47.18
55	2704	85.71	5525	47.35
56	2804	84.50	5579	47.14
57	2904	84.50	5599	47.31
58	3004	84.50	5620	47.49
59	3104	84.50	4843	40.92
60	0605	85.71	5098	43.69
61	0705	85.71	5119	43.87
62	1005	85.71	5180	44.40
63	1405	85.71	5261	45.09
64	1605	85.71	5301	45.43
65	1705	85.71	5322	45.61
66	1805	85.71	5342	45.79
67	2005	85.71	5383	46.14
68	2105	85.71	5403	46.31
69	2205	85.71	5423	46.48
70	2305	85.71	5444	46.66
71	2405	85.71	5464	46.83
72	2505	85.71	5484	47.00
73	2705	85.71	5525	47.35
74	2805	84.50	5579	47.14



序号	户室号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
75	2905	84.50	5599	47.31
76	3005	84.50	5620	47.49
77	3105	84.50	4843	40.92
78	0506	122.72	5300	65.04
79	0606	122.72	5321	65.30
80	0706	122.72	5342	65.56
合计	/	7762.17	/	4117.29

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、拖欠工程款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、交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担, 提请报告使用人关注。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二二年二月二十四日

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	19
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	22
十、估价结果	24
十一、注册房地产估价师	27
十二、实地查勘期	27
十三、估价作业期	27
附 件	28
1、《陕西省汉中市中级人民法院委托书》（（2022）陕07执恢3号）；	
2、《商品房预售许可证》（编号：（汉市）房预售字[2020]23号）复印件；	
3、《建筑物实测成果表》（日期：2020年9月）部分复印件；	
4、《建筑物实测分户明细表》（层次：5至31层）复印件；	
5、《陕西省汉中市中级人民法院协助执行通知书》（（2021）陕07执59号之三）复印件；	
6、估价对象位置示意图；	
7、估价对象内部、外部和周围环境照片；	
8、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；	
9、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
10、《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、我们对查勘的客观性、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，对查勘工作的客观性、真实性、公正性承担责任，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设备的使用权。

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、估价委托人提供的《建筑物实测分户明细表》（层次：5至31层）复印件记载估价对象第5至31层用途为住宅，现场查勘时估价对象房屋为空置状态。本次评估在调查及分析其利用现状的基础上，认为估价对象按住宅用途、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土地使用权面积、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，估价对象未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》等房屋权属证明文件，但估价对象所在楼宇已取得《商品房预售许可证》。本次评估假设估价对象房地产与普通预售商品房一

致，可按通常的预售方式进行销售，在缴纳相关费用后，可取得相应的权属证明文件。

（三）背离事实假设

1、根据《陕西省汉中市中级人民法院协助执行通知书》（（2021）陕07执59号之三）复印件，估价对象80套房产已被查封。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、据调查，预售单位（陕西省汉中堂宏投资有限责任公司）存在拖欠工程款的情况，具体信息不详。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拖欠工程款对估价对象房地产市场价值的影响。

（四）不相一致假设

估价委托人提供的《建筑物实测成果表》（日期：2020年9月）部分复印件记载估价对象所在楼宇竣工时间为2020年；我们现场调查到，该楼宇因涉及诉讼未能按期竣工；从建设单位了解到，目前的计划竣工时间为2023年6月。经我们现场查勘后认为，若建设单位专心投入后续工程建设，按目前的计划竣工，是可以实现的。因此，关于估价对象所在楼宇的竣工时间以计划竣工时间为准。

（五）依据不足假设

1、由于估价对象所在楼宇尚未办理竣工验收，故估价对象各套房屋均未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，但估价人员搜集得到了估价对象所在楼宇的《建筑物实测成果表》（日期：2020年9月）部分复印件。本次评估假定估价对象所在楼宇的权属、建筑面积、结构等信息与《建筑物实测成果表》、《建筑物实测分户明细表》的登记信息一致。若有资料显示以上信息与实际情况不符，估价委托人认为必要的情况下，可重新进行评估。

2、由于本次估价对象房屋数量较多，又受现场工作条件所限，现场工作人员不能进入C5号楼各个楼层，也就不能进入每一套房屋内部进行查勘。据建设单位人员介绍，估价对象所在楼宇同方位上下各套房屋的户型、朝向、内部隔墙等方面的情况基本一致，且均为毛坯房。经现场各方人员协商后一致同意，本次现场仅对C5号楼第21层的各套房屋进行了现场查勘，认为其他各层房屋的户型、朝向、内部状况等方面与21层对应各套完全一致。本次评估以此为基础进行评估测算。若有资料证明以上信息与实际情况不符，估价委托人认为必要的情况下，可重新进行评估。

3、据调查，估价对象所在楼宇交房标准为：楼宇外墙涂料，外墙窗为塑钢窗（不含窗纱），室内毛坯，封闭阳台（生活阳台不封闭），无厨具、卫生器具等。现场查勘，估价对象所在楼宇主体结构已完工，楼宇外墙真石漆，外窗尚未安装完毕，局部尚未安装窗框；楼宇内已安装电梯，其余设施设备尚未就绪，目前处于停工状态。本次评估假设估价对象所在项目能够继续后续工程建设，经



过合理的建设期，能够达到商品房交付条件，并按计划完成竣工验收工作。

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值参考意见，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2月24日至2023年2月23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建筑物所分摊的国有土地使用权价值，并包括与估价对象建筑物不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备的价值，该国有土地使用权或被包括的基础配套设施等若与建筑物分割处置时，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、本估价报告书一式六份，估价委托人五份、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陕西省汉中市中级人民法院提出，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：陕西省汉中市中级人民法院

地址：汉中市汉台区荔枝路332号

联系人：余凯

联系电话：0916-2531195

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：陕西省西安市碑林区含光北路2号广丰国际大厦2区20层2002室

法定代表人姓名：梁琰

房地产评估资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：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

汉中市汉台区劳动西路南侧堂宏广场 C 区 C5 号楼第 5 层至 31 层指定的 80 套住宅房地产，总建筑面积为 7762.17 平方米（各套房屋建筑面积详见估价对象实物描述章节），商品房预售单位均为陕西省汉中堂宏投资有限责任公司。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的国有建设用地使用权价值，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：汉中市汉台区劳动西路南侧堂宏广场 C 区 C5 号楼；

方位：劳动西路以南，西一环路以西；

朝向：东、西、东南、东北；

楼层：估价对象所在楼宇总层数为 33 层（地下 2 层，地上 31 层），估价对象分别位于地上 5 至 31 层；

与重要场所（设施）的距离：距离汉中市政府约 1.6 千米，距离汉中市中心医院约 0.8 千米，距离汉中汽车站约 1.8 千米，距离汉中高铁站约 2.6 千米。

2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域道路通达、区域路网较密集；

出入可利用交通工具：出入可乘坐公交、出租车、私家车等；距估价对象小区最近的公交站点为“堂宏广场”站，有 2 路、10

路、106路、502路、805路等多条公交线路；

交通管制情况：估价对象周边没有步行街、车辆限行等交通管制；

停车情况：估价对象所在小区规划有地上、地下停车场。

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”（供水、排水、通电、供暖、供气、通路、通讯），估价对象所在楼宇基础设施达到“六通”（供水、排水、通电、供气、通路、通讯）；

公共服务设施状况：估价对象周边的公共配套设施包括教育设施、医疗设施。

教育设施：汉台区西关幼儿园、汉台区德慧智幼儿园、西关小学、汉中市实验小学、汉中市卫生职业技术学校、汉中市第四中学、汉中市第九中学等；

医疗设施：汉中市中心医院、汉中仁爱医院、百草堂中医诊所、汉中市汉台区高进诊所、西大街社区卫生服务中心等医疗机构。

4、周围环境状况

自然环境：估价对象临近苏景园、汉江等；

人文环境：估价对象附近有汉台区体育运动中心、汉中市群众艺术馆等。

5、居住氛围

估价对象周边有汉水名城阅府、汉府公馆、汉水名城紫薇公

馆、汉水名城、金泰滨江花城、恒大帝景等住宅小区。

（三）估价对象实物状况

现场查勘，估价对象所在的堂宏广场由多幢钢混结构的高层住宅、商业裙楼组成，预计于2023年6月建成并投入使用。

估价对象位于堂宏广场C区C5号楼，该楼宇共1个单元，总层数33层，其中地上31层（1至4层为商业，5至31层为住宅），地下2层为车库。建成后大楼外墙面为涂料，外墙窗为塑钢窗；配套设施有供水、排水、供电、供气、有线、网络、通讯、消防、电梯等。估价对象所在楼宇为3梯8户，设2处消防楼梯，楼梯间地面水泥，墙面及顶棚刷白。

至价值时点，估价对象楼宇外墙为真石漆（商业裙楼外墙为毛坯），配窗框；楼宇内部电梯已配备，1层、21层公共区域已铺设地砖，其余楼层公共区域及楼梯间均为毛坯，各楼层水电设施尚未入户，消防设施等尚未配备。

估价对象位于C5号楼第5至31层，共包括80套住宅房地产，总建筑面积为7762.17平方米，各套房屋户室号、建筑面积（m²）、所在层数、朝向、户型、通风等状况如下表所示：

序号	户室号	建筑面积（m ² ）	所在层数	朝向	户型	通风
1	0601	70.96	6	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
2	0701	70.96	7	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
3	0801	70.96	8	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
4	0901	70.96	9	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
5	1001	70.96	10	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
6	1201	70.96	12	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
7	1301	70.96	13	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般



序号	户室号	建筑面积 (m ²)	所在层数	朝向	户型	通风
8	1401	70.96	14	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
9	1501	70.96	15	西	1室2厅1厨1卫1阳台	一般
10	0703	122.72	7	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
11	0803	122.72	8	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
12	0903	122.72	9	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
13	1003	122.72	10	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
14	1103	122.72	11	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
15	1203	122.72	12	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
16	1303	122.72	13	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
17	1403	122.72	14	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
18	1503	122.72	15	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
19	1603	122.72	16	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
20	1703	122.72	17	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
21	1803	122.72	18	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
22	1903	122.72	19	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
23	2003	122.72	20	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
24	2103	122.72	21	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
25	2203	122.72	22	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
26	2303	122.72	23	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
27	2403	122.72	24	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
28	2503	122.72	25	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
29	2603	122.72	26	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
30	2703	122.72	27	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
31	2803	119.22	28	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
32	2903	119.22	29	东北	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
33	3003	178.25	30-31	东北	4室2厅1厨2卫3阳台	较好
34	0504	85.71	5	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
35	0604	85.71	6	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
36	0704	85.71	7	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
37	0804	85.71	8	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
38	0904	85.71	9	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
39	1004	85.71	10	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
40	1204	85.71	12	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般



序号	户室号	建筑面积 (m ²)	所在层数	朝向	户型	通风
41	1304	85.71	13	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
42	1404	85.71	14	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
43	1504	85.71	15	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
44	1604	85.71	16	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
45	1704	85.71	17	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
46	1804	85.71	18	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
47	1904	85.71	19	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
48	2004	85.71	20	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
49	2104	85.71	21	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
50	2204	85.71	22	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
51	2304	85.71	23	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
52	2404	85.71	24	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
53	2504	85.71	25	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
54	2604	85.71	26	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
55	2704	85.71	27	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
56	2804	84.50	28	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
57	2904	84.50	29	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
58	3004	84.50	30	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
59	3104	84.50	31	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
60	0605	85.71	06	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
61	0705	85.71	07	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
62	1005	85.71	10	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
63	1405	85.71	14	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
64	1605	85.71	16	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
65	1705	85.71	17	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
66	1805	85.71	18	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
67	2005	85.71	20	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
68	2105	85.71	21	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
69	2205	85.71	22	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
70	2305	85.71	23	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
71	2405	85.71	24	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
72	2505	85.71	25	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
73	2705	85.71	27	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般

序号	户室号	建筑面积 (m ²)	所在层数	朝向	户型	通风
74	2805	84.50	28	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
75	2905	84.50	29	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
76	3005	84.50	30	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
77	3105	84.50	31	东	2室2厅1厨1卫2阳台	一般
78	0506	122.72	5	东南	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
79	0606	122.72	6	东南	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
80	0706	122.72	7	东南	3室2厅1厨2卫3阳台	较好
合计	/	7762.17	/	/	/	/

估价对象各套房屋层高均约 3.0 米，入户无门，塑钢窗，室内毛坯，维护保养状况一般。

（四）估价对象权益状况

1、所有权状况

根据估价委托人提供的《建筑物实测成果表》（日期：2020 年 9 月）部分复印件，估价对象住宅房地产的权属信息登记状况如下：

项目概况：

单位名称：陕西省汉中堂宏投资有限责任公司

建筑物坐落：汉台区劳动西路南侧堂宏广场 C 区 C5 号楼

建筑物名称：汉台区堂宏广场 C 区 C5 号楼

建筑物情况：

建筑物竣工时间：2020（计划竣工交房时间：2023 年 6 月）

建筑物规划用途：综合

建筑物结构：钢筋混凝土

建筑物总层数：33 层，地上 31 层，地下 2 层



根据《建筑物实测分户明细表》复印件，估价对象层次、户室号、用途分类、建筑面积m²等信息如下所示：

序号	层次	户室号	用途分类	建筑面积m ²
1	6层	0601	住宅	70.96
2	7层	0701	住宅	70.96
3	8层	0801	住宅	70.96
4	9层	0901	住宅	70.96
5	10层	1001	住宅	70.96
6	12层	1201	住宅	70.96
7	13层	1301	住宅	70.96
8	14层	1401	住宅	70.96
9	15层	1501	住宅	70.96
10	7层	0703	住宅	122.72
11	8层	0803	住宅	122.72
12	9层	0903	住宅	122.72
13	10层	1003	住宅	122.72
14	11层	1103	住宅	122.72
15	12层	1203	住宅	122.72
16	13层	1303	住宅	122.72
17	14层	1403	住宅	122.72
18	15层	1503	住宅	122.72
19	16层	1603	住宅	122.72
20	17层	1703	住宅	122.72
21	18层	1803	住宅	122.72
22	19层	1903	住宅	122.72
23	20层	2003	住宅	122.72
24	21层	2103	住宅	122.72
25	22层	2203	住宅	122.72
26	23层	2303	住宅	122.72
27	24层	2403	住宅	122.72
28	25层	2503	住宅	122.72
29	26层	2603	住宅	122.72
30	27层	2703	住宅	122.72
31	28层	2803	住宅	119.22
32	29层	2903	住宅	119.22
33	30层	3003	住宅	178.25
34	5层	0504	住宅	85.71
35	6层	0604	住宅	85.71
36	7层	0704	住宅	85.71
37	8层	0804	住宅	85.71
38	9层	0904	住宅	85.71



序号	层次	户室号	用途分类	建筑面积m ²
39	10层	1004	住宅	85.71
40	12层	1204	住宅	85.71
41	13层	1304	住宅	85.71
42	14层	1404	住宅	85.71
43	15层	1504	住宅	85.71
44	16层	1604	住宅	85.71
45	17层	1704	住宅	85.71
46	18层	1804	住宅	85.71
47	19层	1904	住宅	85.71
48	20层	2004	住宅	85.71
49	21层	2104	住宅	85.71
50	22层	2204	住宅	85.71
51	23层	2304	住宅	85.71
52	24层	2404	住宅	85.71
53	25层	2504	住宅	85.71
54	26层	2604	住宅	85.71
55	27层	2704	住宅	85.71
56	28层	2804	住宅	84.50
57	29层	2904	住宅	84.50
58	30层	3004	住宅	84.50
59	31层	3104	住宅	84.50
60	6层	0605	住宅	85.71
61	7层	0705	住宅	85.71
62	10层	1005	住宅	85.71
63	14层	1405	住宅	85.71
64	16层	1605	住宅	85.71
65	17层	1705	住宅	85.71
66	18层	1805	住宅	85.71
67	20层	2005	住宅	85.71
68	21层	2105	住宅	85.71
69	22层	2205	住宅	85.71
70	23层	2305	住宅	85.71
71	24层	2405	住宅	85.71
72	25层	2505	住宅	85.71
73	27层	2705	住宅	85.71
74	28层	2805	住宅	84.50
75	29层	2905	住宅	84.50
76	30层	3005	住宅	84.50
77	31层	3105	住宅	84.50
78	5层	0506	住宅	122.72
79	6层	0606	住宅	122.72

序号	层次	户室号	用途分类	建筑面积m ²
80	7层	0706	住宅	122.72
合计	/	/	/	7762.17

2、租赁占用状况

现场查勘，估价对象各套住宅处于空置状态，无租赁或占用情况。

3、抵押权利状况

本次评估未调查到估价对象存在抵押权利限制的情况。

4、查封权利状况

《陕西省汉中市中级人民法院协助执行通知书》（（2021）陕07执59号之三）复印件，估价对象80套房产已被查封，查封期限为三年，自2021年5月11日至2024年5月10日止。

5、拖欠费用状况

据调查，预售单位存在拖欠工程款的情况，具体数额不详。

6、其他他项权利状况

至价值时点，根据估价委托人提供的资料，结合注册房地产估价师调查结果判断：估价对象除以上权利约束外，未设定其他权利限制，也无其他共有情况、用益物权设立情况、其他占用情况等权利限制，估价对象权属状况清晰。

五、价值时点

本次估价根据估价目的及估价委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为2022年2月10日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价值。

所谓市场价值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估价对象房地产的市场价值，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）技术标准及估价指导意见、信息等

- 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、《陕西省汉中市中级人民法院委托书》（（2022）陕07执恢3号）；

- 2、《商品房预售许可证》（编号：（汉市）房预售字[2020]23号）复印件；
- 3、《建筑物实测成果表》（日期：2020年9月）部分复印件；
- 4、《建筑物实测分户明细表》（层次：5至31层）复印件；
- 5、《陕西省汉中市中级人民法院协助执行通知书》（（2021）陕07执59号之三）复印件；
- 6、其他案卷资料复印件。

（四）参考资料

- 1、估价对象所在地区房地产市场信息；
- 2、估价机构搜集到的其他专业资料；
- 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。

本次评估估价对象均为住宅用房，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。根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次评估目的及价值

类型，本次评估对住宅房地产选取比较法和收益法进行评估；对住宅房地产选取比较法、收益法进行评估。

比较法：是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后得到估价对象价值或价格的方法。

(1) 基本原理：比较法评估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。

(2) 公式：

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

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：

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

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^2)；

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范及操作规程，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 80 套房产在价值时点的市场价值总额为**¥4117.29 万元（大写：人民币肆仟壹佰壹拾柒万贰仟玖佰元整）**。各套房屋评估单价、评估总价详见下表：

序号	户室号	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
1	0601	70.96	5027	35.67
2	0701	70.96	5047	35.81
3	0801	70.96	5067	35.96
4	0901	70.96	5087	36.10
5	1001	70.96	5107	36.24
6	1201	70.96	5148	36.53
7	1301	70.96	5168	36.67
8	1401	70.96	5188	36.81
9	1501	70.96	5208	36.96
10	0703	122.72	5089	62.45
11	0803	122.72	5109	62.70
12	0903	122.72	5130	62.96
13	1003	122.72	5150	63.20
14	1103	122.72	5170	63.45
15	1203	122.72	5191	63.70
16	1303	122.72	5211	63.95



序号	户室号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
17	1403	122.72	5231	64.19
18	1503	122.72	5252	64.45
19	1603	122.72	5272	64.70
20	1703	122.72	5293	64.96
21	1803	122.72	5313	65.20
22	1903	122.72	5333	65.45
23	2003	122.72	5354	65.70
24	2103	122.72	5374	65.95
25	2203	122.72	5394	66.20
26	2303	122.72	5415	66.45
27	2403	122.72	5435	66.70
28	2503	122.72	5455	66.94
29	2603	122.72	5476	67.20
30	2703	122.72	5496	67.45
31	2803	119.22	5613	66.92
32	2903	119.22	5634	67.17
33	3003	178.25	4201	74.88
34	0504	85.71	5073	43.48
35	0604	85.71	5093	43.65
36	0704	85.71	5114	43.83
37	0804	85.71	5134	44.00
38	0904	85.71	5154	44.17
39	1004	85.71	5174	44.35
40	1204	85.71	5215	44.70
41	1304	85.71	5235	44.87
42	1404	85.71	5256	45.05
43	1504	85.71	5276	45.22
44	1604	85.71	5296	45.39
45	1704	85.71	5317	45.57
46	1804	85.71	5337	45.74
47	1904	85.71	5357	45.91
48	2004	85.71	5377	46.09
49	2104	85.71	5398	46.27
50	2204	85.71	5418	46.44
51	2304	85.71	5438	46.61
52	2404	85.71	5459	46.79
53	2504	85.71	5479	46.96
54	2604	85.71	5499	47.13

序号	户室号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
55	2704	85.71	5519	47.30
56	2804	84.50	5574	47.10
57	2904	84.50	5594	47.27
58	3004	84.50	5614	47.44
59	3104	84.50	4839	40.89
60	0605	85.71	5093	43.65
61	0705	85.71	5114	43.83
62	1005	85.71	5174	44.35
63	1405	85.71	5256	45.05
64	1605	85.71	5296	45.39
65	1705	85.71	5317	45.57
66	1805	85.71	5337	45.74
67	2005	85.71	5377	46.09
68	2105	85.71	5398	46.27
69	2205	85.71	5418	46.44
70	2305	85.71	5438	46.61
71	2405	85.71	5459	46.79
72	2505	85.71	5479	46.96
73	2705	85.71	5519	47.30
74	2805	84.50	5574	47.10
75	2905	84.50	5594	47.27
76	3005	84.50	5614	47.44
77	3105	84.50	4839	40.89
78	0506	122.72	5250	64.43
79	0606	122.72	5271	64.69
80	0706	122.72	5293	64.96
合计	/	7762.17	/	4117.29

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、拖欠工程款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、交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担，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年2月24日
刘红芳	4619980002		2022年2月24日

十二、实地查勘期

实地查勘日期为2022年2月10日。注册房地产估价师于2022年2月10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2月10日至2022年2月24日。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二二年二月二十四日

附 件

- 1、《陕西省汉中市中级人民法院委托书》（（2022）陕07执恢3号）；
- 2、《商品房预售许可证》（编号：（汉市）房预售字[2020]23号）复印件；
- 3、《建筑物实测成果表》（日期：2020年9月）部分复印件；
- 4、《建筑物实测分户明细表》（层次：5至31层）复印件；
- 5、《陕西省汉中市中级人民法院协助执行通知书》（（2021）陕07执59号之三）复印件；
- 6、估价对象位置示意图；
- 7、估价对象内部、外部和周围环境照片；
- 8、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；
- 9、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 10、《房地产估价师注册证书》复印件。