

编号：陕开平[2021]字第 FY-028 号

陕西开平房地产资产评估测绘咨询有限公司 房地产估价报告

估价项目名称：西安市未央区未央路 301 号 30 幢 2F192 室地
下车位建筑面积为 26.44 平方米房产的市场
价值评估

委托估价方：陕西省榆林市中级人民法院

房地产估价机构：陕西开平房地产资产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：张彦（注册号：6120210065）

卢娟莉（注册号：6120210014）

估价报告出具日期：2021 年 07 月 29 日

致委托方函

陕西省榆林市中级人民法院：

受贵院委托，我公司秉承独立、客观、公正、科学的原则，对贵院（2021）陕08执恢45号案件中所涉及的位于**西安市未央区未央路301号30幢2F192室地下车位房产，建筑面积26.44平方米**，组织评估小组进行了公开市场价值评估。

价值时点：2021年07月08日；

估价方法：比较法；

估价目的：为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。

我公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象**西安市未央区未央路301号30幢2F192室地下车位房产，建筑面积26.44平方米**，于价值时点可能实现的市场价值为：

¥17.70万元；

大写人民币壹拾柒万柒仟元整。

特别提示：

1、以上估价结果为不考虑查封、抵押、租赁等他项权利限制条件下的价值，亦不考虑拖欠物业费、车位管理费对价值的影响；

2、以上估价结果为不含税价格，交易税费按照类似房屋正常市

场交易法定纳税方式考虑，未考虑拍卖、强制处置等税费负担对价值的影响。

3、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明详见估价报告正文。

陕西开平房地产资产评估测绘咨询有限公司

二〇二一年七月二十九日

目 录

估价师声明	5
第一部分 估价的假设和限制条件	7
第二部分 房地产估价报告书	11
一、委托估价方	11
二、受托估价方	11
三、估价对象简介	11
四、估价目的	13
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价依据	14
八、估价原则	16
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、估价作业日期	18
十三、评估结果有效期	19
第三部分 附 件	20

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但是受到本估价报告中已经说明的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任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
6. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，取得了估价所需要的一手资料。我们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，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料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

露及难以接触到部分进行检测的责任。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

9. 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，受托估价机构不承担责任。

10. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

张彦 6120210065	卢娟莉 6120210014

第一部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 本估价报告中所采用的各种指标(包括房屋建筑面积、用途、权属等)均为委托人直接或间接提供,注册房地产估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 委托方及相关申请人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况,若因委托方或相关申请人提供虚假资料或不实情况致使房地产估价结果失实的,委托方或相关申请人应负完全责任。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给与了关注,在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,假定估价对象能正常使用。

4. 价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

5. 假设估价对象权属是完整的、合法的,可在市场上进行自由交易,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、行政机关禁止交易的情形,出售时不附带任何可能影响其正常交易价格的约束和特殊条款。

6. 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。

7. 委托方提供了估价对象的《西安市不动产登记簿》复印件，本次估价设定其为真实有效，估价对象的权属、面积、用途等均以委托方提供的估价对象的《西安市不动产登记簿》为依据，本报告以估价对象能按照该权属证明上记载的用途保持长期使用为假设前提。

8. 本估价结果未考虑将估价对象按其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

9. 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事项假设是指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。

根据委托方提供的（2021）陕08执恢45号之一《陕西省榆林市中级人民法院执行裁定书》记载，估价对象已查封，查封期限为三年，查封日期为2021年04月08日。因查封是为了本次司法处置而设置，会因本次司法处置的完成而结束，因此本次评估不考虑查封对其价值的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指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、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指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。

估价委托人未提供估价对象相关建成年代资料，经注册房地产估价师调查，估价对象建成于 2014 年，本次估价建筑物的建成年代以调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。若与相关部门出具的权属资料显示的建成日期不一致，估价结果需做相应调整。

二、估价的限制条件

1. 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。

2. 本报告中所披露的相关信息仅为本次评估参考服务，不能作为资产权属、权益的佐证。

3. 本报告仅供委托方用于报告所列明的目的使用，用于其他与本评估目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

4. 未经本公司同意, 本报告不得向委托方和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。

5. 本报告必须在使用期限内使用。本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年。

6. 本次估价结果限定在现有资料基础上。由于本次估价委托人非产权人, 对产权人来说属于被动评估, 委托估价人无法提供估价所需的反映估价对象状况的全部资料, 虽然注册房地产估价师进行了尽职调查, 但仍有部分资料难以获得。若以后估价利害关系人提供了与限定条件有冲突的资料时, 应重新委托评估。

三、其他需要说明的事项

1. 本报告评估价格是在满足上述条件假设下的估价对象用于委托方提供价值鉴定意见目的的评估价格总和, 没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响。

2. 本估价报告采用电算化程序, 各算式结果可能与算式实际计算结果不同, 但并不影响总值的正确性。

3. 当事人在收到此报告书后, 如有异议, 请在十日内书面提出, 逾期视为无异议。

4. 本报告由陕西开平房地产资产评估测绘咨询有限公司负责解释。

第二部分 房地产估价报告书

一、委托估价方

名称：陕西省榆林市中级人民法院

二、受托估价方

名称：陕西开平房地产资产评估测绘咨询有限公司

地址：西安市莲湖区桃园路街办开远半岛广场商务楼

法定代表人：杨明

资质等级：贰级

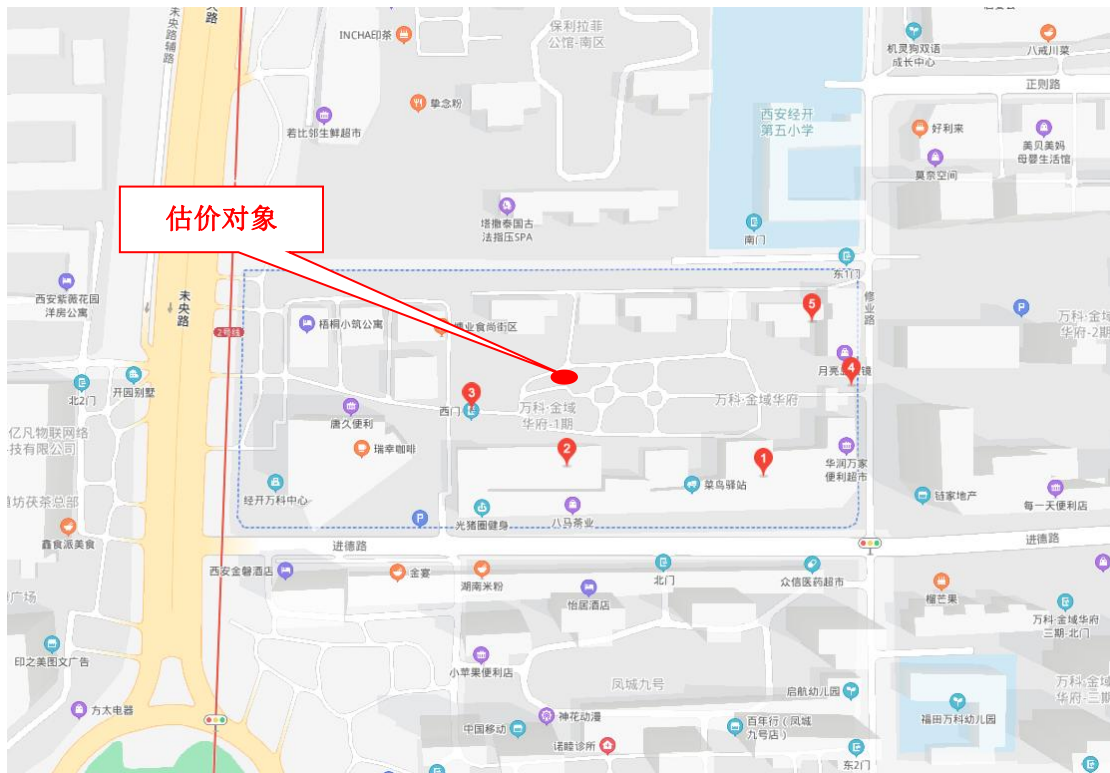
资格证书编号：陕房地评（2001）036号

三、估价对象简介

1、地理位置及环境概况

估价对象位于西安市未央区未央路301号“万科金域华府”小区，所在小区四邻状况为：东临修业路，西临未央路，南临进德路，北邻保利拉菲公馆。该地区地势平坦，地形规整，基础设施完备，配套设施较齐全。

估价对象所处区域距离西安市中心钟楼约12公里，距离西安市火车站、汽车站约11公里。所在区域道路通达度高，公共交通条件较便捷，有50路、197路、207路、293路、609路、509路等公交线路在附近设立站点，距离地铁2号线运动公园站约450米。



待估房地产所处区域的基础配套设施，目前已达“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气、通暖气、场地平整）条件，基础设施保证率达到 95% 以上，待估房地产所处区域无污染源，根据相关环境质量资料，该区域大气环境质量优，地下水无污染，人文环境较优。待估房地产所处区域内分布有：西安经开第五小学、西安经开第二学校、西航三校（西校区）；西航医院、西安市中医医院；渭滨公园、开元公园、西安城市运动公园；华润万家便利超市、客又多购物广场；北京银行、中国建设银行、秦农银行等生活服务设施。

2、估价对象的范围

本次估价对象为西安市未央区未央路 301 号 30 幢 2F192 室地下车位房产，建筑面积 26.44 平方米。

3、估价对象状况

估价对象基本状况表				
小区名称		万科金域华府		
小区坐落		西安市未央区未央路 301 号		
不动产权证号		1100118015-3-0-30-2F192~0		
所在建筑物状况		外立面仿真石漆		
车位	所有人名称	陕西瀚博实业有限公司		
	幢号	30 幢	房号	2F192
	建筑面积 (m ²)	26.44	结构	钢混
	用途	车位	建成年代	2014 年
	所在层	-1 层		
	装修状况	至价值时点, 估价对象车库内地面为水泥抹平, 墙面及顶棚粉刷。消防、监控等设施齐全。		
查封状况		根据委托方提供的 (2021) 陕 08 执恢 45 号之一《陕西省榆林市中级人民法院执行裁定书》记载, 估价对象已查封, 查封期限为三年, 查封日期为 2021 年 04 月 08 日。		

四、估价目的

为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。

五、价值时点

因委托方未对价值时点做特别说明, 故以估价人员现场查勘之日作为本次评估价值时点, 即 2021 年 07 月 08 日, 一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产在价值时点 2021 年 07 月 08 日所体现的市场价值。

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

七、估价依据

（一）估价中所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过，自2020年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（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通过，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自2019年4月23日实施）；

4. 《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，自2021年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

6. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015年3月1日起施行，2019年3月24日第一次修订）；

7. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资

源部令第 63 号) 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正;

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号);

9. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号);

10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16 号);

11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21 号);

12. 《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号)。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013);
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(三) 委托方提供的相关资料

1. 《陕西省榆林市中级人民法院委托书》
(2021)陕 08 执恢 45 号;
2. 《陕西省榆林市中级人民法院执行裁定书》
(2021)陕 08 执恢 45 号之一;
3. 《西安市不动产登记簿》。

(四) 估价人员掌握和搜集的有关资料;

1. 估价人员掌握和搜集的有关资料;
2. 估价对象现场勘察记录;
3. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料;
4. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、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、公平正直的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：要求估价结果是在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：要求估价结果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：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

对于几乎无收益且市场交易案例不充足的房地产，采用成本法评估是最佳方法；对于具有潜在收益的房地产，应采用收益法评估；对于市场发育较完善、交易情况较多的房地产，可采用比较法评估，对有投资开发和再开发潜力的房地产，适宜采用假设开发法评估。

根据估价对象的实际状况和已收集掌握的资料，具体方法选用分

析如下:

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们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处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点近期内房地产市场存在较多的交易量，本次估价对象为车位房地产，周边市场的交易实例较多，故本次估价采用此方法。

2、收益法为预测估价对象的未来收益，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。收益法适用的估价对象是有收益或潜在收益性的房地产，由于地下车位合理的运营费用难以确定，故本次评估不采用此方法。

3、成本法为测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。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。估价对象为已开发完成的车位房产，其分摊的土地面积难以单独计算，成本难以准确测算，故不宜使用成本法。

4、假设开发法为求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变

用途的房地产等。本次估价对象为已建成使用的房产，故本次估价不宜选用此方法。

十、估价结果

本公司评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并结合估价经验和对房地产价值影响因素的分析，现确定估价对象房地产在价值时点可能实现的市场价值为：

¥17.70 万元

大写人民币壹拾柒万柒仟元整。

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
张 彦	6120210065		2021 年 07 月 29 日
卢娟莉	6120210014		2021 年 07 月 29 日

十二、估价作业日期

估价作业日期为 2021 年 07 月 08 日—2021 年 07 月 29 日。

十三、评估结果有效期

本报告评估结果自估价报告完成之日起一年内有效（自 2021 年 07 月 29 日至 2022 年 07 月 28 日），在此期间如遇政府相关政策的重大变动、房地产市场的剧烈波动等因素而引起估价对象价值变动，需重新评估。

陕西开平房地产资产评估测绘咨询有限公司

二〇二一年七月二十九日

第三部分 附件

1. 现场照片及区位图；
2. 《陕西省榆林市中级人民法院委托书》；
(2021)陕08执恢45号；
3. 《陕西省榆林市中级人民法院执行裁定书》
(2021)陕08执恢45号之一；
4. 《西安市不动产登记簿》；
5. 评估机构营业执照；
6. 评估机构资格证书；
7. 评估人员资格证书；

(以上附件均为复印件)