



## 致委托人函

### Letter of Transmittal

安康市汉滨区人民法院：

根据贵单位（2022）陕0902执恢102号安康市汉滨区人民法院《委托书》之委托要求，我公司对位于安康市汉滨区新城办巴山西路196号1幢1-3层涉案的房地产及院内地上附着物进行了价值评估，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，价值时点为2022年03月11日，价值类型采用市场价值，估价方法选用收益法及成本法。经估价人员测算分析，本次估价确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币1476.98万元，大写金额壹仟肆佰柒拾陆万玖仟捌佰圆整（其中1-3层房地产室内装修价值为56.07万元，扣除室内装修价值后的价值为1420.91万元）。具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本情况	房屋坐落	安康市汉滨区新城办巴山西路196号1幢		
	房屋所有权人	陕西衡一投资管理有限公司	结构	框架
	共有情况	共有人数量：0人	规划用途	多功能用房/商住房
	登记时间	2016年04月12日	房屋性质	其它房屋
	建筑面积	1335.10m <sup>2</sup>	所在层/总层数	(1-3)/6
所处土地情况	土地使用权人	陕西衡一投资管理有限公司	坐落	安康市巴山西路196号
	取得方式	出让	使用权面积(平方米)	896.48
	用途	工业用地	终止日期	2061年12月20日
	院内水泥地面，可停车，地上平房、红砖房（部分无顶盖）等面积约68.42平方米			

估价对象基本状况及评估结果				
	项目名称	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(万元)
评估 结果	1-3层房地产	1335.10	9929	1325.62
	院内无证房	68.42	286	1.96
	院内停车位	/	/	149.4
	合计	1476.98万元		
	人民币大写	壹仟肆佰柒拾陆万玖仟捌佰圆整		
	1-3层房地产室内 装修价值	56.07万元		
	扣除装修价值后 的价值	1420.91万元		

估价结果内涵：本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件下的市场价值。估价结果包括估价对象地上建筑物(含室内装修价值、不含室内动产价值)、院内地上附着物以及其所占用/分摊国有土地使用权的价值。

#### 评估结果使用特别提示：

一、请报告使用人扫描首页防伪二维码以鉴别报告真伪，在线报告信息与纸质报告信息保持一致方为真实报告。

二、本估价结果不等同于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证。

三、估价对象建筑物用途为多功能用房/商住房，土地使用权地类(用途)为工业(评估面积以安国用(2013)第5160号《国有土地使用证》(复印件)所载使用权面积为依据)。估价对象如上市交易，存在补交土地使用权出让金的可能，具体补交数额应以有关不动产管

理部门认定为准，故本估价报告评估价值体现为估价对象按现状可持续利用条件下的价值（包含建筑物及其所占用/分摊土地使用权价值），未扣减其权属变更时可能存在的应补交土地使用权出让金数额。在此提醒报告使用人注意。

四、本估价报告评估结果体现为估价对象在现状持续利用条件下客观的协同收益价值，如估价对象利用条件方式改变，则应当重新评估或者重新测算。

五、本估价报告室内装修价值体现为估价对象室内装修在价值时点正常的重置成新价格（全新装修价值减去折旧后的价值）。

六、强制处置和快速变现等因素都可能对房地产价值产生不利影响，在短期强制处置或快速变现等情况下，房地产的交易价格通常会低于房地产的正常市场价格。人民法院可根据有关规定在本报告评估价值的基础上进行适当减价确定。

七、估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

八、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

九、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

十、本估价结果的有效期为一年，即自本评估报告出具之日起计算一年内（2022年04月15日--2023年04月14日）有效。

十一、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

十二、欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

此致！

西安天正房地产资产评估顾问有限公司

二〇二二年四月十五日

## 目录

### Contents

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告 .....	8
一、 估价委托人.....	8
二、 房地产估价机构.....	8
三、 估价目的.....	8
四、 估价对象.....	8
五、 价值时点.....	14
六、 价值类型.....	14
七、 估价原则.....	14
八、 估价依据.....	16
九、 估价方法.....	18
十、 估价结果及内涵.....	20
十一、 注册房地产估价师.....	21
十二、 实地查勘期.....	21
十三、 估价作业日期.....	21
附件 .....	22

## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一. 注册房地产估价师在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。

二. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三. 注册房地产估价师与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也没有偏见。

四. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五. 注册房地产估价师王华、郭俊等于2022年03月11日对估价对象进行了实地查勘。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
王 华	6120070027		
郭 俊	6120200082		



## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

(一) 委托人及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因委托人或相关当事人提供虚假资料或不实情况致使房地产估价结果失实的，委托人或相关当事人应负完全责任。

(二) 根据委托人提供的（2022）陕 0902 执恢 102 号安康市汉滨区人民法院《委托书》、安房权证产字第 B404400-03-196-1~1 号《房屋所有权证书》（复印件）、安国用（2013）第 5160 号《国有土地使用证》（复印件）、安房他证抵字第 AJ1000042832 号《房屋他项权证书》（复印件）、陕西衡一投资管理有限公司受让估价对象《房屋所有权转移登记申请书》（复印件）、（2022）陕 0902 执恢 102 号安康市汉滨区人民法院《函》（复印件）等有关资料，估价对象为位于安康市汉滨区新城办巴山西路 196 号 1 幢 1-3 层、建筑面积为 1335.10 平方米、土地使用权面积为 896.48 平方米的涉案房地产及院内地上附着物，本次估价无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故以此为估价假设前提。

(三) 本次估价人员对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外部状况、利用状况、空间布局、室内装修等。并未对估价对象的建筑物基础、房屋内部结构以及被遮盖、未暴露、难以接触到的内部设施、设备等进行查勘，亦未对建筑物结构与环境状况进行专业鉴定与检测，委托人及相关当事人未提供估价对象房屋安全或环境污染等问题情况资料，亦未见到相应



的专业机构问题鉴定与检测资料，故不能确定估价对象存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

(四) 估价人员对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有情况进行了关注，委托人未明确估价对象有存在以上他项权利情况，亦未提供相关情况资料及要求考虑以上他项权利，估价人员现场查勘及市场调查未掌握估价对象存在以上他项权利资料，本次估价以估价对象不存在以上他项权利为估价假设前提。

(五) 我公司估价人员对估价对象是否欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等进行了关注，人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，亦未要求扣减该部分费用。受估价条件所限，我们未掌握其相关情况，故本次估价结果是未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费（含税收、水电气费等）情况的，即本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用等为估价假设前提。

(六) 根据委托人要求，本次估价对估价对象 1-3 层房地产室内装修部分价值单独列示。估价对象室内装修若脱离房地产则无法单独使用，本次估价根据估价目的和委托人要求，以估价对象室内装修在价值时点日后仍将与估价对象房产共同使用、具有正常的使用价值为假设前提，其装修部分价值体现为估价对象室内装修在价值时点正常的重置成新价格（全新装修价值减去折旧后的价值）。

(七) 本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象价值不受产权变动因素等影响，在价值时点日后的剩余经济耐用年限内仍可持续正常使用为估价假设前提。

(八) 本次估价以估价对象建筑物可具有完全合法产权、可进行正

常交易为估价假设前提。

(九) 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。

(十) 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，未考虑自然力和其他不可抗力对估价结论产生的影响。

## 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

背离事实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。

委托人提供的安房他证抵字第AJ1000042832号《房屋他项权证书》（复印件）显示估价对象在价值时点已设定抵押权。本次估价根据估价目的，不考虑估价对象存在抵押、担保等情况对其价值的影响。

## 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。

委托人提供的安房权证产字第B404400-03-196-1~1号《房屋所有权证书》（复印件）显示房屋所有权人是陕西衡一投资管理有限公司、共有人数量0人、房屋登记用途为其它房屋 多功能用房，提供的安国用（2013）第5160号《国有土地使用证》（复印件）显示土地使

用权人是陕西衡一投资管理有限公司/宗地图示“刘玉霞等12人共用”、地类（用途）为工业，本次估价根据委托人提供资料及估价人员至有关登记部门查档了解，估价对象自1994年建成，分别于2009年、2016年进行产权转移，先后登记做办公、商住用房等使用，根据估价人员现场调查，估价对象在价值时点主要作多功能用房（一层仓储、二层商业、三层办公）使用，本次估价以估价对象房屋所有权人是陕西衡一投资管理有限公司、其房屋所有权人享有土地使用权、刘玉霞等12人享有土地共用权，估价对象房屋可与所处土地按现状作多功能用房继续协同利用为估价假设前提。

## 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。

（一）根据估价人员现场调查，估价对象院内建有无证房产（平房及部分无顶盖的红砖房），委托人及相关当事人未提供该部分建筑物/构筑物的面积资料，本次估价以现场测量的有关数据测量面积（68.42平方米）进行计算，且以其可具有合法产权为估价假设前提。

（二）委托人及相关当事人未提供估价对象有关装修施工合同、材料采购合同、决算报告及发票等相关资料，本次估价根据现场查勘情况及当事人介绍，以其室内装修采用一般材料、进行常规的普通装修为估价假设前提。

（三）委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在查封、扣押等限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料，本次估价以估价对象房地产无此类权利限制为估价假设前提。

## 六、估价报告使用限制

(一) 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。

(二) 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

(三) 本估价报告评估价值包含估价对象室内装修价值。

(四) 本估价报告测量面积仅为本次估价测算所使用，不作为估价对象面积确权的依据。

(五) 估价对象建筑物用途为多功能用房/商住房，土地使用权地类（用途）为工业（评估面积以安国用（2013）第5160号《国有土地使用证》（复印件）所载使用权面积为依据）。估价对象如上市交易，存在补交土地使用权出让金的可能，具体补交数额应以有关不动产管理部门认定为准，故本估价报告评估价值体现为估价对象按现状可持续利用条件下的价值（包含建筑物及其所占用/分摊土地使用权价值），未扣减其权属变更时可能存在的应补交土地使用权出让金数额。在此提醒报告使用人注意。

(六) 本估价报告评估结果体现为估价对象在现状持续利用条件下客观的协同收益价值，如估价对象利用条件方式改变，则应当重新评估或者重新测算。

(七) 房地产的评估价值，是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格，实际上是对估价对象的某种特定价值或价格的一个估计值。

强制处置和快速变现等因素都可能对房地产价值产生不利影响，在短期强制处置或快速变现等情况下，房地产的交易价格通常会低于房地产的正常市场价格。人民法院可根据有关规定在本报告评估价值的基础上进行适当减价确定。

(八) 本估价报告评估价值体现估价对象对应的交易税费按照法律

法规规定，转让人和买受人各自负担时的价值。

(九) 估价人员对估价对象进行司法处置时的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用予以了关注，人民法院暂未确定以上费用的处理方式，本估价报告评估结果未扣除上述费用。

(十) 估价对象评估价值具有时效性，本估价报告使用期限为一年，即本估价报告出具之后一年内（2022年04月15日—2023年04月14日）有效；价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论；若使用时间超过一年或报告使用期限内估价对象的房地产市场有较大波动时需重新委托估价。

(十一) 本估价报告仅供估价委托人根据本次估价目的所使用，不得做其他用途，若用于其它用途，估价机构不承担责任。除按规定报送有关部门外，未经本评估机构同意，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。

(十二) 本估价报告必须完整、准确使用，不能任意肢解，对仅使用本估价报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

(十三) 估价委托人发现本估价报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

(十四) 如当事人对本估价报告中内容有疑问或异议，可在收到本估价报告之日起五日内书面提出，逾期视为无疑问或异议。

(十五) 本估价报告由西安天正房地产资产评估顾问有限公司负责解释。



## 估价结果报告

Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人

单位名称：安康市汉滨区人民法院

单位住所：安康市汉滨区大桥北路 96 号

### 二、房地产估价机构

名称：西安天正房地产资产评估顾问有限公司

住所：陕西省西安市高新区沣惠南路16号泰华·金贸国际4号楼29层

资质等级：一级

统一社会信用代码：91610000727350888U

资质证书编号：建房估证字[2013]068号

法定代表人：薛颢

### 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。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为位于安康市汉滨区新城办巴山西路196号1幢1-3层建筑面积1335.10平方米、土地使用权面积896.48平方米、现陕西衡一投资管理有限公司所属的房地产及院内地上附着物。

估价范围包括估价对象房地产（包含室内装修价值，不包含室内家具、家电等动产价值）及院内地上附着物（院内水泥地面、平房/部分无顶盖的红砖房等）。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1. 区位状况

区位状况主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况，房地产的区位状况还应包括所处楼幢、楼层和朝向。估价对象区位状况见下表：

估价对象区位状况表		
位置	坐落	安康市汉滨区新城办巴山西路 196 号
	所在楼层/总楼层	(1-3) /6
	朝向	南北
	物业四至	东邻贵豪华庭，南临巴山西路，西邻速 8 酒店，北邻金州城幼儿园
	临路状况	一面临路（第 2 层临路）
估价对象位置图：		
交通	道路状况	周边道路主要有巴山西路、果园路等
	公交线路	附近经停的公交线路主要有：5 路、18 路、11 路、21 路等
	交通管制	无特殊交通管制
	停车状况	院内地面停车，停车便利度较好



周围环境	自然环境	较好	社会环境	较好
	人文环境	估价对象周边有果园小学、汉滨区西关小学、汉滨小学、汉滨高级中学(西校区)、陕西省安康中学(江南校区)、汉滨高级中学等,人文环境较好		
	景观	周边景观主要有兴安公园等		
外部配套设施	区域基础设施配套	上水、下水、通电、通路、通讯、天然气等		
	楼幢基础设施配套	上水、下水、通电、通路、通讯等		
	公共服务设施配套	<p>周边的公共服务设施配套主要有:</p> <p>学校: 果园小学、汉滨区西关小学、汉滨小学、汉滨高级中学(西校区)、陕西省安康中学(江南校区)、汉滨高级中学等</p> <p>医院: 安康市中心医院、安康市汉滨区第一医院、安康市中医医院、汉滨区中医医院(果园路)等</p> <p>银行: 长安银行(巴山西路支行)、中银富登村镇银行(巴山西路)、中国建设银行(安康巴山西路支行)、中国工商银行(安康巴山西路支行)、中国银行(安康城西支行)等</p> <p>购物: 潮都荟购物广场、喜盈门购物广场(中心店)、江华城购物中心、开元商城(安康店)等</p> <p>酒店: 巴山汶水时尚酒店、速 8 酒店(安康巴山西路店)、天池阳光酒店(西外环店)等</p>		

## 2. 实物状况

估价对象实物状况表				
房屋实物状况	名称	巴山西路 196 号 1 幢 1-3 层房地产及院内地上附着物	建筑物规模	一般
	坐落	安康市汉滨区新城办巴山西路 196 号	建筑物外观	较好
	朝向	南北	新旧程度	建成于 1994 年
	房屋结构	框架	通风采光	较好
	房屋功能	较好	设计户型布局	开间/隔间
	建筑面积(平方米)	1335.10	利用状况	1 层仓储/空置 2、3 层商业、办公

估价对象实物状况表				
	层高	1层约4.2米 2、3层约3米	房屋占地面积	351.80平方米
	维护状况	一般	完损程度	基本完好
装饰装修	根据估价人员实地查勘，估价对象入户门为玻璃门，窗为铝合金窗/防盗窗，室内木门/防盗门；第1层地面水泥砂浆抹平，墙顶刷涂料；第2层室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆/软包，顶棚木作格栅吊顶/刷乳胶漆；第3层室内地面铺地砖/木地板/水磨石地砖，墙面刷乳胶漆/贴墙纸，顶棚刷乳胶漆/石膏板吊顶			
设施设备	水、电、讯等			



估价对象实物状况表



所处土地 实物状况	名称	巴山西路196号1幢所处土地	用途	工业用地
	面积	896.48平方米	取得方式	出让
	形状	类矩形	权属性质	国有土地使用权
	四至	东邻贵豪华庭，南临巴山西路，西邻速8酒店，北邻金州城幼儿园		
	地势	坡地	地形	较宽展、坡度较大
	开发程度	五通（宗地内）	土壤	黄土、部分夹砂
	工程地质条件	较好	利用状况	较好
	院内水泥地面，可停车 地上平房、红砖房（部分无顶盖）等面积约68.42平方米（其中：平房约11.61平方米，红砖房约56.81平方米） 平房高约2.8米、红砖房高约2.7/4/4.4米			

### 3. 权益状况

权益状况包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

(1) 委托人提供了安房权证产字第 B404400-03-196-1 ~ 1 号

《房屋所有权证书》（复印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表（1）			
坐落	安康市汉滨区新城办巴山西路196号1幢		
房屋所有权人	陕西衡一投资管理有限公司		
登记时间	2016年04月12日	房屋性质	其它房屋
规划用途	多功能用房	共有情况	共有人数量：0人
总层数（建筑物）	6	建筑面积	1335.10m <sup>2</sup>
附记	土地使用权证号：安国用（2013）第5160号； 土地使用权面积：896.48平方米		

（2）委托人提供了安国用（2013）第5160号《国有土地使用证》（复印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表（2）			
坐落	安康市巴山西路196号		
土地使用权人	陕西衡一投资管理有限公司		
地号	01-02-44-0315	图号	3618.00-430.50
使用权类型	出让	地类（用途）	工业用地
使用权面积（平方米）	896.48	终止日期	2061年12月20日
宗地图示	刘玉霞等12人共用		

（3）委托人提供了安房他证抵字第AJ1000042832号《房屋他项权证书》（复印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表（3）			
房屋他项权利人	王富智		
房屋所有权人	陕西衡一投资管理有限公司	房屋所有权证号	B404400-03-196-1~157069651-3
房屋坐落	安康市汉滨区新城办巴山西路196号1幢	他项权利种类	一般抵押登记
债权数额	肆佰万元整	登记时间	2016年04月28日

（4）委托人提供了陕西衡一投资管理有限公司受让估价对象



《房屋所有权转移登记申请书》（复印件），该资料显示估价对象房号为 196 号，建筑年代为 1994 年，结构为框架，房屋总层数为 6，所在层数为 1-3，建筑面积为 1335.10 平方米，房屋用途为商住，土地证号为安国用（2013）第 5160 号，土地使用面积为 896.48 平方米。

（5）委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在查封、扣押等限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料。

（6）委托人及相关当事人未提供估价对象有关存在租赁或占用、拖欠税费等形式限制权利情况的资料。

## 五、价值时点

根据估价目的及委托人的要求，本次估价以实地查勘日 2022 年 03 月 11 日为价值时点。

## 六、价值类型

评估价值是通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格。本报告的评估价值是我公司估价人员根据委托人的委托，依据国家、地方制定或发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，认真分析测算确定的估价对象在满足本报告之估价假设和限制条件下的市场价值。

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額。

## 七、估价原则

估价原则是估价活动所依据的法則或标准。本次估价遵循的房地估价原则有：

### （一）独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

简而言之，独立、客观、公正原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

本次估价我们遵循了独立、客观、公正原则。

## （二）合法原则

所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

合法原则要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

本次估价我们遵循了合法原则。

### （三）替代原则

替代原则要求房地产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。

本次估价我们遵循了替代原则。

### （四）最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

最高最佳利用原则要求房地产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。

本次估价我们遵循了最高最佳利用原则。

### （五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场亦是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

本次估价我们遵循了价值时点原则。

## 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》（2021年1月1日施行）；
2. 中华人民共和国《城市房地产管理法》（2019年8月26日修正、2020年1月1日起施行）；
3. 中华人民共和国《土地管理法》（2019年8月26日修正、2020年1月1日起施行）；
4. 中华人民共和国《城乡规划法》（2008年1月1日起施行、



2019年4月23日修正)；

5. 中华人民共和国《资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
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》（法释〔2018〕15号）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
8. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起施行）；
9. 其他法律规定、政策文件等。

## （二）有关估价标准

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/T50899-2013）；
3. 其他估价标准。

## （三）估价所需资料

1. （2022）陕0902执恢102号安康市汉滨区人民法院《委托书》；
2. 安房权证产字第B404400-03-196-1~1号《房屋所有权证书》（复印件）；
3. 安国用（2013）第5160号《国有土地使用证》（复印件）；
4. 安房他证抵字第AJ1000042832号《房屋他项权证书》（复印件）；
5. 陕西衡一投资管理有限公司受让估价对象《房屋所有权转移登记申请书》（复印件）；
6. （2022）陕0902执恢102号安康市汉滨区人民法院《函》（复印件）；

7. 委托人及有关当事人提供的其它估价所需资料；
8. 估价机构及估价人员掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、 估价方法

房地产估价主要的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

（一）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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

估价对象位于安康市汉滨区新城办巴山西路196号1幢、建筑面积1335.10平方米、土地使用权面积896.48平方米的房地产，地上无证房面积68.42平方米，房屋用途为多功能用房，土地用途为工业。安康市房地产市场上与估价对象同一区域内、规模类似、档次相当的类似房地产交易实例少，且该区域类似房产交易一般不公开，经估价人员多方调查，均未获得交易信息，故本次估价不选用比较法。

（二）收益法是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。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

估价对象可出租产生经济收入，具有收益性，故本次估价选用收益法。

在运用收益法进行房地产估价时，我们根据估价对象实际情况，分析估价对象具体收益项目，考虑本次估价目的，并根据安康市同类房地产的市场状况，选择全剩余寿命模式进行测算，选用基准测算公式

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$
（其中：V 为收益价值、 $A_i$  为未来第  $i$  年的净收益、 $Y_i$

为未来第  $i$  年的报酬率、 $n$  为收益期) 进行测算, 然后计算出估价对象的收益价值。

(三) 成本法是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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的, 宜选用成本法。

估价对象位于所处建筑物第1-3层的多功能房地产, 为整幢建筑物的局部, 无法独立开发建设, 根据估价对象的特点及估价方法适用情况分析, 本次估价不采用成本法测算其价值。

估价对象院内的地上无证房产, 其成本可以客观估测, 本次估价采用成本法进行测算。

(四) 假设开发法是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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的, 应选用假设开发法。

估价对象位于安康市汉滨区新城办巴山西路 196 号 1 幢、建筑面积 1335.10 平方米、土地使用权面积 896.48 平方米房地产, 地上无证房面积 68.42 平方米, 房屋用途为多功能用房, 土地用途为工业, 在价值时点尚未取得新的开发规划, 不宜于再开发, 故本次估价不选用假设开发法。

(五) 综合以上分析, 本次估价选用收益法(院内无证房采用成本法)进行测算。

具体估价思路: 根据估价对象的特点, 将估价对象划分为三部分:

①院内建筑物 1-3 层 1335.10 平方米的多功能用途房地产收益可独立测算，采用收益法测算其价值；②院内水泥地面停车收益可独立测算，采用收益法测算其价值；③院内地上无证房不直接产生收益，其价值未包含于①、②项内，采用成本法单独估算其价值）。

## 十、估价结果及内涵

### （一）估价结果

本次估价我公司根据委托人的委托，依据国家、地方制定或发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，经认真测算、综合分析，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币1476.98万元，大写金额壹仟肆佰柒拾陆万玖仟捌佰圆整（其中1-3层房地产室内装修价值为56.07万元，扣除室内装修价值后的价值为1420.91万元）。具体见下表：

估价结果汇总表					
	项目名称	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	估价方法
评估 结果	1-3层房地产	1335.10	9929	1325.62	收益法
	院内无证房	68.42	286	1.96	成本法
	院内停车位	/	/	149.4	收益法
	合计	1476.98万元			
	评估金额 人民币大写	壹仟肆佰柒拾陆万玖仟捌佰圆整			
	1-3层房地产室内 装修价值	56.07万元			
	扣除装修价值后 的价值	1420.91万元			

### （二）估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件下的市场价值。估价结果包括估价对象地上建筑物(含室内装修价值、不含室内动产价值)、院内地上附着物以及其所占用/分摊国有土地使用权的价值。

## 十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王 华	6120070027		
郭 俊	6120200082		

参与本次估价的其他估价人员：

姓名	岗位/专业	签名	签名日期
王 婷	估价员		

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2022 年 03 月 11 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

## 十三、估价作业日期

本次估价的作业期为 2022 年 03 月 11 日--2022 年 04 月 15 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

西安天正房地产资产评估顾问有限公司

二〇二二年四月十五日

## 附件

### Appendix

- 一、（2022）陕 0902 执恢 102 号安康市汉滨区人民法院《委托书》（复印件）；
- 二、安房权证产字第 B404400-03-196-1~1 号《房屋所有权证书》（复印件）；
- 三、安国用（2013）第 5160 号《国有土地使用证》（复印件）；
- 四、安房他证抵字第 AJ1000042832 号《房屋他项权证书》（复印件）；
- 五、陕西衡一投资管理有限公司受让估价对象《房屋所有权转移登记申请书》（复印件）；
- 六、（2022）陕 0902 执恢 102 号安康市汉滨区人民法院《函》（复印件）；
- 七、估价对象位置图；
- 八、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 九、专业帮助情况和相关专业意见；
- 十、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件。