



中财房地产评估

Yulin Zhongcai Real Estate Appraisal Co. Ltd

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号:榆中财房估【2022】字第F0505180号

估价项目名称:位于陕西省宝鸡市陇县东大街中段北侧
一层、二层商业房地产以及三十六套成套
住宅房地产的处置司法评估

估价委托人:陕西省宝鸡市中级人民法院

房地产估价机构:榆林市中财房地产评估有限公司

注册房地产估价师:常青(注册号:6120200011)

王玄玄(注册号:6120210005)

估价报告出具日期:二〇二二年五月六日



致估价委托人函

陕西省宝鸡市中级人民法院：

根据贵单位（2022）陕03执恢13号陕西省宝鸡市中级人民法院《委托书》之委托要求，我公司对位于陕西省宝鸡市陇县东大街中段北侧一层、二层商业房地产以及三十六套成套住宅房地产进行了价格评估。本次估价目的是为陕西省宝鸡市中级人民法院确定财产处置提供参考依据。

价值时点：本次估价委托人未做特殊要求，根据估价目的及实际工作需要，本估价报告以实地查勘日期2022年04月28日作为价值时点。

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果见下表（见下页）：





序号	权利人	不动产权证号	共用宗地面积	规划用途	待估层	门牌号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估额(万元)
1	陇县新万隆房地产开发有限公司	陕(2016)陇县不动产权第000006号	4587 m ²	商业	1	—	721.12	11500	829.29
2					—	589.68	6200	365.6	
3				住宅	3	11036	115.53	2800	32.35
4					4	11041	115.53	2850	32.93
5						11046	115.53	2850	32.93
6					7	11071	115.53	3000	34.66
7						11076	115.53	3000	34.66
8					8	11081	115.53	3050	35.24
9						11086	115.53	3050	35.24
10					10	11106	115.53	3150	36.39
11					11	11111	115.53	3200	36.97
12					12	11126	115.53	3250	37.55
13					13	11136	115.53	3300	38.12
14						11135	91.77	3300	30.28
15					15	11156	115.53	3400	39.28
16					17	11171	115.53	3500	40.44
17						11176	115.53	3500	40.44
18						11175	91.77	3500	32.12
19					18	11181	115.53	3300	38.12
20						11186	115.53	3300	38.12
21						11182	91.77	3300	30.28
22						11185	91.77	3300	30.28
23					19	11191	115.53	3450	39.86
24						11196	115.53	3450	39.86
25						11192	91.77	3450	31.66
26						11195	91.77	3450	31.66
27					20	11201	115.53	3400	39.28
28						11206	115.53	3400	39.28
29						11202	91.77	3400	31.2
30						11205	91.77	3400	31.2
31						11203	115.24	3400	39.18
32					21	11204	115.24	3400	39.18
33				11211		115.53	3350	38.7	
34				11216		115.53	3350	38.7	
35				11212		91.77	3350	30.74	
36				11215		91.77	3350	30.74	
37					11213	115.24	3350	38.61	
38					11214	115.24	3350	38.61	
合计							5231.12	—	2479.75

于价值时点的市场价格为：¥2479.75万元，大写（人民币）贰仟肆佰柒拾





玖万柒仟伍佰元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

榆林市中财房地产评估有限公司



法定代表人：

〇二二年五月六日





目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、估价机构	11
三、估价目的	11
四、评估对象	11
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、估价人员	20
十二、实地查勘日期	20
十三、估价作业期	20
附 件	21
A 评估对象位置示意图	22
B 评估对象 1-2 层商业实地查勘照片	23
B 评估对象 A 户型实地查勘照片	24
B 评估对象 B 户型实地查勘照片	25
B 评估对象 C 户型实地查勘照片	26



C 《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》复印件 1	27
C 《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》复印件 2	28
D 《陕西省宝鸡市中级人民法院公告》	29
E 《陕西省宝鸡市中级人民法院执行裁定书》 1	30
E 《陕西省宝鸡市中级人民法院执行裁定书》 2	31
F 《不动产权证》复印件	32
G 《建设用地规划许可证》复印件	33
H 《建设工程规划许可证》复印件	34
I 《建筑工程施工许可证》复印件	35
J 《商品房销（预）售许可证》复印件	36
K 《陇县东大街 1 号安置楼剩余房源》明细表 1	37
K 《陇县东大街 1 号安置楼剩余房源》明细表 2	38
L 《陇县东大街 1#楼剩余建筑面积汇总》	39
M 房地产实地勘察记录表	40
N 受托方营业执照复印件	41
O 受托方法人身份证复印件	42
P 受托方资格证书复印件	43
Q 受托方房地产估价师注册证书复印件	44



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陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结果，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、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及与估价目的相应的房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、估价对象有当事人现场指认，若坐落位置、四至界限等与实际不符，应重新估价，估价机构不承担责任。

6、使用本估价文书应当保持其完整性和严肃性。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任何责任。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托方提供了估价对象的《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》《陕西省宝鸡市中级人民法院公告》《陕西省宝鸡市中级人民法院执行裁定书》《不动产权证书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《商品房销(预)售许可证》《陇县东大街1#楼剩余建筑面积汇总》《陇县东大街1号安置楼剩余房源》，我们对上述资料中记载的权属、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，但未到政府相关部门予以核实，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

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予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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安全使用。

4. 本报告估价结果仅为房地产客观市场价格（不包含以下影响因素，提醒委托方以及报告使用者注意，如有异议，应重新评估。）

(1)依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十六条涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响，本次评估设定其为第（四）种按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，最终均已实际发生且现实政策规定为准；

(2)估价对象于查勘时点时，一层二层为商业用途，三十六套房屋为住宅用途房地产，全部空置；



(3)本次评估在无人民法院书面（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用）从财产处置价款中扣除的明确说明时，则上述费用不包含在本次评估结果中；

(4)本次评估应关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，结合实际查勘情况，被执行人未到现场配合本次评估以及进户查勘工作，故提醒委托方以及报告使用者注意。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象现已处于被查封状态，可能存在原有的担保物权和其他优先受偿权的等因素，但本次评估结果为不包含其上述因素的市场价格，提醒委托方注意。

（四）不相一致假设

根据委托方提供资料《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》记载建设规模框架剪力墙二十层，建筑面积为 13720.77 m²；《建筑工程施工许可证》（编号：2017 第（07）号）记载建设规模框剪二十层 13046 m²，备注：经局务会研究同意该项工程增加一层面积，增加 638 m²；《商品房销（预）售许可证》记载总建筑面积为 14662.31 m²；上述三者记载总建筑面积不一致，提请委托方注意。

本次评估以委托方提供《陇县东大街 1#楼剩余建筑面积汇总》记载面积为准。

（五）依据不足假设

估价对象未进行产权登记，本次评估对象基本信息依据《陇县东大街 1 号安置楼剩余房源》和《陇县东大街 1#楼剩余建筑面积汇总》为准。



（六）历史存在假设

无历史存在假设。

（七）其他特殊假设

无其他特殊假设。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为陕西省宝鸡市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自签发之日起一年内有效，即自 2022 年 05 月 06 日至 2023 年 05 月 05 日止，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4. 本报告由榆林市中财房地产评估有限公司负责解释。

5. 本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，估价机构仅对本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。

6. 估价对象通过合法方式取得，支付相关税费，并拥有合法产权。

7. 本报告评估价值为估价对象在现状正常使用下价值时点时的市场价格。

8. 估价对象在价值时点的状况为完成实地查勘之日的状况，并能持续使用。

9. 不考虑特殊买家的附加出价。



三、其他需要说明的事项

1. 委托方和报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 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。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估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；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、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作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。

榆林市中财房地产评估有限公司

二〇二二年五月六日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托方：陕西省宝鸡市中级人民法院

二、估价机构

估价机构：榆林市中财房地产评估有限公司

法人代表：孙刚

办公地址：陕西省榆林市高新技术产业园区高科城B座1305室

资质等级：贰级

资质证书编号：陕房地评【2011】005号

联系人：方圆

联系电话：0912-3288678（办公室）

三、估价目的

为陕西省宝鸡市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1. 评估对象权益状况：

根据委托方提供的《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》（2022）陕03执恢13号及其他权属证明材料登记状况如下：

(1)依据《不动产权证书》记载：陕（2016）陇县不动产权第000006号，权利人为陇县新万隆房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落于陇县东大街中段北侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为商业/住宅，共用宗地面积为4587 m²，使用期限为商业：40年，住宅：70年。



(2)依据《建设用地规划许可证》地字第 6103272016006 号, 用地单位为陇县新万隆房地产开发有限公司, 用地项目名称为陇县泓鼎时代广场商住小区, 用地位置为陇县东大街中段北侧, 用地性质为以二类住宅用地为主兼商业, 用地面积为 4587 m², 建设规模为框架剪力墙二十层, 建筑面积为 13720.77 m²。

(3)依据《建设工程规划许可证》建字第 6103272016019 号, 建设单位为陇县新万隆房地产开发有限公司, 建设项目名称为陇县鸿鼎时代广场 1#楼, 建设位置为陇县东大街中段北侧, 建设规模为框架剪力墙二十层, 建筑面积为 13720.77 m²。

(4)依据《建筑工程施工许可证》编号 2017 第 (07) 号记载, 建设单位为陇县新万隆房地产开发有限公司, 工程名称为陇县东大街中段棚改项目 1#安置楼, 建设地址为陇县东大街中段, 建设规模为框剪二十层 13046 m², 合同价格为 2457.7940 万元, 设计单位为陕西宏基建筑勘察设计公司, 施工单位为西部华旗建设集团工程公司, 监理单位为宝鸡市建达监理公司, 合同开工日期为 2017 年 4 月 1 日, 合同竣工日期为 2018 年 8 月 31 日, 备注: 经局务会研究同意该工程增加一层, 面积增加 638 m², 项目经理沙江波。

(5)依据《商品房销(预)售许可证》(2017 陇)房销(预)售证第 0010 号、(2017 陇)销(预)外销证第 0010 号, 售房单位为陇县新万隆房地产开发有限公司, 项目名称为鸿鼎时代广场 1 号楼, 房屋座落地点为陇县东大街中段, 销(预)售总建筑面积为 14662.31 m², 共 119 套(含住宅 116 套, 商业 2 套, 地下 1 套), 住宅安置 80 套, 建筑面积 8451.44 m²; 其中外销建筑面积 6211.17 m², 共 38 套, 住宅 4012.39 m², 36 套, 商业 2198.78 m², 2 套; 房屋用途性质为商住, 销(预)售对象为社会。

(6)依据西部华旗建设集团建筑工程有限公司 2022 年 3 月 30 日出具的《陇县东大街 1#楼剩余建筑面积汇总》和《陇县东大街 1 号安置楼剩余房源》, 内容登记如下:



①住宅

户型	数量	单套面积m ²	总面积m ²
A户型	22套	115.53 m ²	2541.66 m ²
B户型	10套	91.77 m ²	917.7 m ²
C户型	4套	115.24 m ²	460.96 m ²
总计剩余面积：3920.32 m ² （36套房）			

②商业房

1#楼一层建筑面积：721.12 m²；

1#楼二层建筑面积为 589.68 m²。商业房面积合计为 1310.8 m²。

后附委估对象建筑面积登记明细表：

序号	建筑总层数	待估层	户型	门牌号	建筑面积 (m ²)
1	21	1	—	—	721.12
2		2	—	—	589.68
3		3	A西户型	11036	115.53
4		4	A东户型	11041	115.53
5			A西户型	11046	115.53
6		7	A东户型	11071	115.53
7			A西户型	11076	115.53
8		8	A东户型	11081	115.53
9			A西户型	11086	115.53
10		10	A西户型	11106	115.53
11		11	A东户型	11111	115.53
12		12	A西户型	11126	115.53
13		13	A东户型	11136	115.53
14			A西户型	11135	91.77
15		15	B西户型	11156	115.53
16		17	A东户型	11171	115.53
17			A西户型	11176	115.53
18			B西户型	11175	91.77
19		18	A东户型	11181	115.53
20			A西户型	11186	115.53
21			B东户型	11182	91.77
22			B西户型	11185	91.77



23	19	A 东户型	11191	115.53
24		A 西户型	11196	115.53
25		B 东户型	11192	91.77
26		B 西户型	11195	91.77
27	20	A 东户型	11201	115.53
28		A 西户型	11206	115.53
29		B 东户型	11202	91.77
30		B 西户型	11205	91.77
31		C 东户型	11203	115.24
32		C 西户型	11204	115.24
33	21	A 东户型	11211	115.53
34		A 西户型	11216	115.53
35		B 东户型	11212	91.77
36		B 西户型	11215	91.77
37		C 东户型	11213	115.24
38		C 西户型	11214	115.24

本次评估面积依据委托方提供的《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》(2022)陕03执恢13号《陇县东大街1#楼剩余建筑面积汇总》和《陇县东大街1号安置楼剩余房源》记载面积为依据。

2. 估价对象实物状况:

估价对象位于陇县东大街中段北侧,项目名称泓鼎时代广场1号楼,建筑结构框架剪力墙,建筑物外墙为涂料粉刷,总层数为21层,估价对象所在1层为商业用途,装修状况为毛坯,朝向北。估价对象所在2层为商业用途,整体未分割,朝向东、南、北,装修状况为毛坯。其余36套均为住宅用途,分为3种户型,其中A户型建筑面积均为115.53 m²,A户型朝向北,分为东西户;B户型建筑面积均为91.77 m²,B户型为东西朝向,C户型建筑面积均为115.24 m²,C户型朝南,分为东西户;装修状况全为毛坯房,建成年代为2018年,所在层详见明细表。

3. 评估对象区位状况:



评估对象位于县城东大街中段北侧。区域内有西大街小学、陇县中学、陇县妇幼保健院、同仁医院、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、森美连锁超市、泰和购物、河滨森林公园、陇县政府、陇县博物馆、广播电视大厦、北大街大药房、陇县公安局、中影时代国际影城等生活配套设施较齐全，附近有 101 路、107 路公交车通过并设有公交站点，交通较便捷，周围环境无污染。

估价对象外部基础设施达到“六通一平”（即宗地外通路、通给水、通排水、通电、通讯、通燃气及宗地内场地平整），周围无污染。

五、价值时点

本次估价委托人未做特殊要求，根据估价目的及实际工作需要，本估价报告以实地查勘日期 2022 年 04 月 28 日作为价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价格；

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。



2、合法原则

要求估价结果是在依法判定估价对象状况特别是权益状况下的价值。

3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

4、替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

八、估价依据

（一）、有关法律、法规

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令[2019]第32号）（2019年修正本）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令[2019]第32号）（2019年修正本）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令[2016]第46号）；

（二）、技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；



- 4、《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）；
- 5、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- 6、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）；

（三）、其他资料

- 1、委托人提供的《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》《陕西省宝鸡市中级人民法院公告》《陕西省宝鸡市中级人民法院执行裁定书》《不动产权证书》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》《商品房销（预）售许可证》《陇县东大街1#楼剩余建筑面积汇总》等其他具有法律效力的权属证件资料；
- 2、估价对象现场查勘、市场调查所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象的具体特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，确定本次估价对象采用的估价方法为比较法和收益法。

由于估价对象分别为商业用途和住宅用途，所在区域内住宅房地产交易市场较为活跃，类似房地产转让成交较多，估价人员通过市场调查，选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后可得到估价对象价值或价格，故适宜采用比较法进行估价。所在区域内房地产租赁实例较多，且类似房地产租赁价格的未来发展趋势有一定的规律可循，故本次评估住宅用途采用比较法和收益法，商业用途采用收益法



进行评估。

1、比较法是调查与估价对象类似的交易实例，在较多的类似交易实例中选择可比实例，建立统一的比较基准，对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素和个别因素调整，简单平均或加权平均取值，求取估价对象客观合理价格或价值的方法。

比较法的计算公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times (100/\text{交易情况修正}) \times (\text{交易日期修正}/100) \\ \times (100/\text{区域因素调整}) \times (100/\text{个别因素调整})$$

2、收益法是预计房地产未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算房地产客观合理价格或价值的方法。

估价中假设估价对象在未来可使用的经济收益年限内，每年可获得稳定的年纯收益，且各年的资本化率保持不变，其计算公式为：

$$V = A/Y[1 - 1/(1+Y)^n]$$

V—房地产在价值时点的价格；

A—房地产有限年期净收益；

Y—房地产报酬率（资本化率）；

n—预期收益年限。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照房地产估价工作程序，利用科学估价方法，在认真分析估价过程中所收集到的现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在满足本报告中“估价假设和限制条件”下，测算出该房地产单价的最终估价结果见下表：