

# 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：宝鸡市眉县静园小区南排一号、北排一号（住宅用房）房地  
产价值评估

委托方：陕西省眉县人民法院

估价机构：宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

估价人员：杨召信（注册号：6120060012）

沙新春（注册号：6120210040）

作业日期：二〇二二年六月十三日至二〇二二年六月二十二日

报告编号：宝诚评字(2022)437号

## 致委托方函

陕西省眉县人民法院:

受贵法院的委托, 我对位于宝鸡市眉县静园小区南排一号(眉县首善镇眉齐路静园小区南排一号)、北排一号(眉县首善镇景贤路南段静园小区1幢1号)(住宅用房)房地产进行了价值评估。估价对象为混合结构, 建筑面积合计 560.00 m<sup>2</sup> (其中: 南排一号 280.00 m<sup>2</sup>、北排一号 280.00 m<sup>2</sup>)。估价时点为二〇二二年六月十三日。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。

本次评估是在公平、合法、替代、估价时点等原则基础上, 采用科学的评估方法, 遵循严谨的评估程序, 经过周密的测算, 结合评估经验得出估价对象在估价时点的公开市场总价值为 1568000 元, 大写人民币壹佰伍拾陆万捌仟元整。

房地产价值估价表

权利人	坐落	建筑结构	用途	建设年代 (年)	所在层/ 总层数	建筑面积 (元/m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
张永红	宝鸡市眉县静园小区北排一号	砖混	住宅	2006	1-3/3	280.00	2897	811160
张永红 刘亚萍	宝鸡市眉县静园小区南排一号	砖混	住宅	2006	1-3/3	280.00	2703	756840
合计						560.00		1568000

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月二十二日

# 房地产估价技术报告

## 一. 个别因素分析

估价对象位于眉县首善镇景贤路南段静园小区, 北排一号(眉县首善镇景贤路南段静园小区 1 幢 1 号)竣工于 2006 年, 砖混结构, 共 3 层。南排一号(眉县首善镇眉齐路静园小区南排一号)竣工于 2006 年, 砖混结构, 共 3 层。两栋建筑物屋面均为三毡四油一砂, 外墙均为乳刷。

估价对象宝鸡市眉县静园小区北排一号, 建筑面积为 280.00 m<sup>2</sup>。室内层高 3.33 米, 1-3 层地面贴 600×600 瓷砖, 墙面为乳胶漆刷白, 顶面石膏线; 厨房、卫生间地面贴 300×300 瓷砖, 墙面贴 300×200 瓷砖, 顶面 PVC 吊顶; 室内楼梯, 入户双开防盗门、内木门、塑钢窗, 门窗包木套。水、电、暖气、天然气等基础设施齐全。

估价对象宝鸡市眉县静园小区南排一号, 建筑面积为 280.00 m<sup>2</sup>。室内层高 3.33 米, 1 层地面铺 800×800 瓷砖, 2-3 层水泥地面, 墙面为乳胶漆刷白; 室内楼梯, 入户双开防盗门、内木门、塑钢窗。水、电、暖气、天然气等基础设施齐全。

## 二. 区域因素分析

估价对象位于宝鸡市眉县首善镇眉齐路静园小区, 东临眉齐路, 南临眉县第二实验小学, 西临私人住宅, 北临 310 国道。周边有眉县第二实验小学, 眉县城关二中等教育机构; 有中国工商银行、陕西眉县农商银行等金融机构; 有眉县中医医院、眉县康立医院等医疗机构。周边建

有碧桂园、花园小区、御景尚品等住宅小区，生活配套设施齐全，道路通畅，交通便利。

### 三. 市场背景分析

眉县古称“眉坞”，总面积 863 平方公里，辖 7 个镇 1 个街道办事处，122 个行政村，8 个城镇社区，33 万人，其中县城面积 10.77 平方公里，县城区常住人口 8.7 万人，全县常住人口城镇化率 66.4%。是关学创始人张载故里、中国优质猕猴桃之乡和秦岭主峰太白山所在地。

区位优势明显。地处关天经济区核心地带，东距西安 100 公里，西距宝鸡 50 公里，陇海铁路、西宝高铁、西宝高速、法汤高速、西宝中线和南线、姜眉公路等交通动脉贯穿县境，是连接西南、西北的重要交通枢纽。

文化底蕴深厚。是西周文化的发祥地之一，被誉为“中国青铜器之乡”，2003 年出土的 27 件西周青铜重器，被誉为 21 世纪重大考古发现之一。秦将白起、蜀臣法正、唐医王焘、宋代大儒张载、共和国上将李达等历史名流辈出。

资源得天独厚。全县耕地 40.7 万亩，有效灌溉面积占 78.7%，森林覆盖率 I 达 49.48%，森林覆盖率（林木绿化率）II 达 69%。境内有渭河、霸王河等 19 条河流，被誉为关中“水龙头”。境内的秦岭主峰太白山享有“亚洲动物园”、“地质博物馆”、“生物基因库”等美称。地热资源丰富，其水温、水质、水量综合排名全国第三、陕西第一。红河谷被誉为“天然氧吧、自然空调”，成功创建为省级旅游强县，荣获 2013 年

“醉美陕西”最具人气旅游县域奖。

农业特色鲜明。“三季有花、四季有果”，猕猴桃、红提葡萄、草莓、大樱桃等各类特色水果 30 万亩，其中猕猴桃面积 28.4 万亩，猕猴桃批发市场是全国 9 大国家级农产品批发市场之一，是国家级猕猴桃标准化示范区、全国唯一的无公害猕猴桃科技示范县、中国果菜标准化建设十强县和全省果业先进县、全省一县一业建设示范县，农业产业结构调整领先关中。

工业实力雄厚。共有工业企业近 4000 户，规模以上企业 52 户，非公经济占到县域经济总量的 71%，排名全省第一，被评为“中国民营经济最具活力县”和“陕西经济最具影响力区域”。形成机械制造、食品加工、新材料、纺织四大产业集群，先后引进了农夫山泉、华泽集团、联想集团、天人集团等一大批大企业、大集团，霸王河工业园被确定为省级经济技术开发区，常兴纺织工业园被列入省级重点建设工业园区。

城乡蓬勃发展。围绕构建“县区一体、山水同城”总体格局，加快推进全域城镇化，被确定为全省城乡发展一体化试验示范区、关中大地园林化示范县及全省农村环境集中连片整治示范县建设，常兴镇跻身全国重点示范镇，汤峪镇荣获省级重点示范镇，横渠镇被列为省级美丽乡村建设试点镇。

社会事业发达。先后被评为全国卫生县城、全国科技工作先进县、全国科普示范县、全国专利工作重点县、全国义务教育均衡发展先进县、全国两基工作先进县、全国文化信息资源共享工程示范县和全省首家教

育强县、省级文明县城、全省农村劳动力转移就业示范县、全省促进就业工作先进县、省级平安县和省级双拥模范县。

今天的眉县，正高扬“解放思想，跨越发展”主旋律，倚天时地利，聚万民之力，积极实施“生态立县、旅游兴县、工业强县、农业富县”四大战略，加力提速工业、旅游两个突破，强力推进“发展县域大旅游、建设工业大园区、谋划新型大城镇、提升农村大产业、优化发展大环境、构筑幸福大民生”六大建设，加速向“发展速度、质量效益、生态环境、民生保障、发展模式”五个领先的目标迈进。

#### 四. 最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，产生最佳使用价值。经分析估价对象所处的地理位置，按规划用途比较合理。

#### 五. 估价方法的选用

估价方法的选择应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，一般选用比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法中的一种或多种方法分别进行估价，并对采用不同估价方法估算出的结果采用算术平均数法或加权平均数法估算出估价对象的房地产市场价值。

《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 4.1.2 规定:

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 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。

3. 估价对象可假定可独立开发建设项目进行重新开发建设的, 宜选用成本法; 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收时, 应选用成本法。

4. 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方法测算的, 应选用假设开发法。

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。通过实际勘察和周边区域的调查并分析有关资料之后, 根据估价对象的特点和实际情况, 决定采用成本法进行估价。理由如下:

1. 市场上无类似估价对象房地产交易的可供参考的交易实例, 故不可以采用比较法进行估价。

2. 估价人员可以通过调查获取市场上与估价对象类似房地产的重置价格, 故本次评估可选用成本法进行评估。

3. 估价对象是已建成小区住宅楼当中的 1 套住宅, 不具备开发或再开发潜力不能采用假设开发法进行估价。

4. 估价对象从客观上说具有潜在的租金收益; 但从房地产租金市场整体来看, 住宅房地产市场租金收益出现倒挂现象, 不能客观反映房地产的内在价值, 也就是说不能得到估价对象的客观租金, 不具备选用收益法进行估价的条件, 不能采用收益法进行估价。

综上所述, 本次评估选用成本法对待估价房产进行估价。

## 六. 估价测算过程

### 基本公式:

房地产评估价值=房地产评估单价×建筑面积

#### (一) 房地产评估单价的估算

房地产评估单价=房地产重置单价×成新率×楼层调整系数

#### 1 房地产重置单价的估算

房地产重置成本由建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润六部分构成, 即

$$\text{房地产重置成本} = \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

#### (1) 建设成本

建设成本是指在房屋所在土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的费用等, 主要包括土地取得费用、前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共服务设施建设费、其他工程费、开发期间税费等。建筑安装工程费包括土建工程费用、装饰装修及附属工程费用、机电安装工程费用等。根据《陕西省建筑工程二〇〇六定额》, 市场材料价格和房地产市场信息资料参照同类房屋开发成本计算建筑安装工程费。

#### (2) 管理费用

管理费用是指为组织和管理项目开发经营活动的必要支出, 包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等, 按照建设成本的一定比例来计算。根据估价对象的实际情况, 管理费率取 5.00%。

#### (3) 销售费用



销售费用也称销售成本, 本项目按房地产重置价的 3.00% 计取。

#### (4) 投资利息

投资利息是指房地产开发完成或实现销售之前发生的必要费用应计算的正常利息。计息项目包括建设成本、管理费用、销售费用, 在 1.5 年建设期均匀投入, 利率按年利率 4.75% 计息。

#### (5) 销售税费

销售税费是销售所建成的房地产应由卖方缴纳的税费, 包括销售税金及附加及其他销售税费, 按房地产重置价的 3.35% 计取。

#### (6) 开发利润

开发利润是房地产开发企业的在正常下能获得的平均利润, 按建设成本的 15.00% 计算。

经计算, 房地产重置单价如下:

名称	建设成本 (元/m <sup>2</sup> )	管理费用 (元/m <sup>2</sup> )	销售费用 (元/m <sup>2</sup> )	投资利息 (元/m <sup>2</sup> )	销售税费 (元/m <sup>2</sup> )	开发利 润(元/ m <sup>2</sup> )	建筑物重置 价(元/m <sup>2</sup> )
北排一号	3000.00	150.00	119.04	115.78	132.93	450.00	3968
南排一号	2800.00	140.00	111.10	108.06	124.06	420.00	3703
合计							

## 2. 成新率的确定

估价对象为砖混结构, 建设于 2006 年, 经济使用年限尚有 34 年。结合估价人员现场观察, 确定综合成新率为 73%。

## 3. 房地产评估单价=房地产重置单价×成新率

### (二) 建筑面积的确定

房屋建筑面积根眉县房权证首善镇字第 007473 《房屋所有权证》、眉

县房权证首善镇字第 005952 《房屋所有权证》确定。

(三) 房地产评估价值的计算

房地产评估价值=房地产评估单价×建筑面积

坐落	建筑物重置价(元/m <sup>2</sup> )	成新率(100%)	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
宝鸡市眉县静园小区北排一号	3968	73%	2897	280.00	811160
宝鸡市眉县静园小区南排一号	3703	73%	2703	280.00	756840
合计				560.00	1568000

七. 估价结果的确定

经以上分析计算，得出估价对象在估价时点所体现的公开市场价值为 1568000 元，大写人民币壹佰伍拾陆万捌仟元整（详见《房地产价值评估表》）。



房地产价值估价表

权利人	坐落	建筑结构	用途	建设年代(年)	所在层/总层数	建筑面积(元/m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
张永红	首善镇景贤路南段静园小区	砖混	住宅	2006	1-3/3	280.00	2897	811160
张永红 刘亚萍	首善镇眉齐路路静园小区南排一号楼	砖混	住宅	2006	1-3/3	280.00	2703	756840
合计						560.00		1568000