

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:西乡县城南街道办事处中渡村二组西牟路(环城南路)南侧王小梅所有的住宅、商业自建房司法处置价格评估

估价委托人:西乡县人民法院

房地产估价机构:汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师:刘玉柏(注册号:6120040069)

胡波(注册号:6120170073)

估价报告出具日期:2022年8月12日

估价报告编号:汉正房估司法字第[2022]024号

## 致估价委托人函

西乡县人民法院：

受贵院委托，我公司根据贵院评估委托书（2022）陕 0724 执 320 号；贵院提供的由王小梅持有的《不动产权证书》【汉（2016）西乡县不动产权第 0000361、0000360 号】复印件，我公司按照国家及陕西省、汉中市有关法律、法规和政策要求，遵循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/T 50899-2013）的操作程序，秉着独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象的市场价值进行了专业的分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：王小梅单独所有的位于西乡县城南街道办事处中渡村二组的住宅、商业自建房。

估价对象的范围：包括估价对象房屋建筑物、室内外装饰装修及其分摊的国有土地使用权价格，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、通讯等相关配套设施设备的价格，不包括估价对象附加的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。

其中：共用宗地面积为 406.88 平方米，住宅/居住用途分摊的土地使用权面积 144.03 平方米，权利性质为出让/自建房；商业用地/商业用房用途分摊的土地使用权面积 34.85 平方米，权利性质为出让/自建房，土地使用期限终止日期至 2069 年 7 月 24 日止。房屋总建筑面积为 803.72 平方米，其中商业用房建筑面积 156.60 平方米，住宅建筑面积 647.12 平方米，房屋建筑结构为混合结构，建成年代

为 2012 年。

价值时点：2022 年 7 月 20 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法、成本法。

估价结果：我们遵循估价原则和行业标准，进行市场调查和实地勘查，综合考虑影响房地产价格的各项因素，采用收益法、成本法对房地产价值进行分析、测算和判断，在设定的价值类型与假设限制条件下，在价值时点 2022 年 7 月 20 日的评估市场价值总价为人民币大写金额：贰佰肆拾万零肆仟贰佰元整（¥2,404,200.00）。（见下表）

### 市场价值汇总表

单位：人民币

估价对象名称	所在层/总楼层	建筑结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场 价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
西乡县城南街道 办事处中渡村二 组王小梅所有的 住宅、商业自建房	2-5/5	混合	住宅/居住	647.12	2391	154.73
	1/5	混合	商业用地/ 商业用房	156.60	5472	85.69
合 计				803.72	/	240.42

估价结果使用特别提示：

1、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；

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不等同于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价格的保证。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

4、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估价价值的基础上进行适当调整。

5、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

6、本评估报告未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他不可抗力对估价对象价格的影响。

7、本次评估形成的估价结果是考虑估价对象中住宅用房的地役权不受影响，通行权利不受限，能通过估价对象中商业用房自由通行，如改变权利状况，则估价结果应当进行相应调整。

8、当事人、利害关系人对本报告中内容如有疑问或异议，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。

汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年八月十二日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明. ....	6
二、估价的假设和限制条件. ....	8
三、房地产估价结果报告. ....	13
1、估价委托人. ....	13
2、估价机构. ....	13
3、估价目的. ....	13
4、估价对象. ....	13
5、价值时点. ....	17
6、价值类型. ....	17
7、估价原则. ....	18
8、估价依据. ....	19
9、估价方法. ....	21
10、估价结果. ....	24
11、注册房地产估价师. ....	25
12、实地查勘日期. ....	26
13、估价作业期. ....	26
14、估价报告有限期限. ....	26
四、附 件. ....	27

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内开展本次估价活动。并在勤勉尽责的前提下出具本估价报告。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。

2、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。

3、我们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/T 50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师刘玉柏、胡波对本估价报告中的估价对象内外部及其区位进行了实地逐一查勘、调查记录，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查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，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对所提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失真造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 本评估报告的使用权归委托方，委托方按照估价目的、价值类型、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

10. 本估价机构和经办估价人员承诺，对估价结果和委托方提供的资料负有保密的义务，估价报告不向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

11. 本评估报告由汉中正源房地产评估咨询有限责任公司负责解释。

12. 注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师姓名	注册证书编号	签 章
------------	--------	-----

刘玉柏	6120040069	
-----	------------	--

胡 波	6120170073	
-----	------------	--

二〇二二年八月十二日

## 估价假设和限制条件

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、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、估价假设条件

#### （一）一般假设

1. 本次估价中所依据估价对象的基础资料和基本数据均来源于宁强县人民法院评估贵院评估评估委托书（2022）陕 0724 执 320 号；贵院提供的由王小梅持有的《不动产权证书》【汉（2016）西乡县不动产权第 0000361、0000360 号】复印件，估价人员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和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。本报告提出的估价结果，是假设估价对象用途合法、持续使用、产权完整为前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

2、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。（6）本报告采用公开市场价值标准，评估价值为房地合一价，包括估价对象房屋建筑物、室内外装饰装修及其分摊的国有土地使用权价格，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、通讯等相关配套设施设备的价格，不包括估价对象附加的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。

3、注册房地产估价师对房屋安全等影响估价对象价值或价格的



重大因素给予了关注，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，本报告假定估价对象符合有关标准及要求。

4、估价对象当事人及利害关系人应当关注估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、水电气费等及其滞纳金。本次评估假定估价对象不存在上述欠缴税金及相关费用。

5、委托方未提供估价对象交易税费负担方式、处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）等资料，本次估价未考虑交易税费负担方式、处置费用等对估价结果的影响。

## （二）、未定事项假设

1、我们对估价对象的实地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，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题，本次估价假定其建筑物质量达到合格。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

3、本次估价对象由委托方委托有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

## （三）、背离事实假设

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房地产市场价值，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

（1）未考虑权利人任何与估价对象有关的应缴未缴税费及其他应缴费用对房地产价值的影响。

（2）未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(3) 未考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响。

(4) 未考虑估价对象存在查封、设立担保物权、抵押、出租、用益物权及占有使用等其他权利状况因素，未考虑可能存在的上述因素对评估价值的影响。

#### (四)、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假设。

根据委托方提供的估价对象资料内容记载，估价对象为王小梅单独所有的位于西乡县城南街道办事处中渡村二组的住宅、商业自建房。包括估价对象房屋建筑物、室内外装饰装修及其分摊的国有土地使用权价格，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、通讯等相关配套设施设备的价格，不包括估价对象附加的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。本报告无不相一致假设。

#### (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的资料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，缺乏该资料及对相应的估价对象状况的合理假设。

根据委托方的提供估价资料及房地产估价师对估价对象进行的现场查勘，估价对象建成年代为 2012 年，具体建成时间不明确，本次评估假设其建成时间为 2012 年 7 月 20 日，房屋维护状况基本正常，混合结构建筑物使用寿命一般为 50 年，则截止价值时点，房屋使用剩余寿命为 40 年，土地终止日期为 2069 年 7 月 24 日，土地使用权剩余期限为 47 年，房屋剩余使用寿命短于土地使用权剩余期限，因

未能获取有关估价对象土地使用权出让合同当中土地使用权终止日期长于建筑物使用期限的相关条款约定，针对本次评估中的商业用房，我们假设按照估价对象建筑物剩余寿命 40 年为经济寿命，土地到期后对于地上的建筑物不予补偿。

## 二、估价限制条件

1、本评估价值是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2022 年 7 月 20 日，在正常市场条件下的房地产价值。

2、本次评估价格仅为西乡县人民法院在执行陕西西乡农村商业银行股份有限公司与王小梅、秦公正、西乡县汇聚贸易有限责任公司借款合同纠纷一案中对涉及的估价对象进行司法处置提供市场价格参考依据，不作其他用途使用。

3、本估价结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

4、本次评估价值为设定估价对象房地产在国有出让土地使用权类型下估价对象房屋建筑物、室内外装饰装修及其分摊的国有土地使用权价格，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、通讯等相关配套设施设备的价格，不包括估价对象附加的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。

由于房地产功能的特殊性，未考虑区域房地产市场发生重大变化等风险因素、交易时点的政府税费变化对估价对象价值的影响。另外当该国有土地使用权或被包括的基础配套设施等与房屋分割处置时，本估价报告无效。

5、本估价报告的报告解释权为本估价机构所有。本估价报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本估价机构

书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本次受托估价方仅对估价技术条件负责，本估价报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，参与本次估价的注册房地产估价师只对估价结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对其提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性负责。若因资料失真造成估价结果有误，估价机构和参与本次估价的注册房地产估价师对此不承担任何责任。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法评估价值的公允性负责。

9、受托估价方对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，因无法确认而未实际确认，受托估价方没有接受进行结构测试和检验设施的委托要求，因此，由于估价对象内部质量的原因而影响估价对象的价值，受托估价方对此不承担任何责任。

10、估价对象的价值受需求市场的影响，本次评估的价值为市场价值，未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

11、本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。在有效期限内，如果房屋质量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

12、本次估价未考虑交易过程中办理权属登记及交易处置过程中所需的一切费用和处置中的评估、拍卖佣金等费用。

13、本估价报告书一式陆份，委托方伍份，本估价机构存档一份。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：西乡县人民法院

地址：陕西省西乡县城北街道办事处梅苑路

### 二、房地产估价机构

估价机构：汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：张传滨

资质等级：贰级

资质证书号：陕房地评[2017]004号

统一社会信用代码证号：916107007625770681

地址：汉中市汉台区西大街20号楼二层（原汉中市房产交易中心办公楼）

电话：0916-8113405 2213949

### 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房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围及位置

估价对象：王小梅单独所有的位于西乡县城南街道办事处中渡村二组的住宅、商业自建房。

估价对象的范围：包括估价对象房屋建筑物、室内外装饰装修及其分摊的国有土地使用权价格，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、通讯等相关配套设施设备的价格，不包括估价对象附加的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。

估价对象位于西乡县城南街道办事处西牟路中段，北临西牟路。

## 2、权益状况分析

### (1) 不动产权证登记状况

不动产坐落		西乡县城南街道办事处中渡村二组		
不动产权证书号	住宅	陕(2016)西乡县不动产权第0000361号		
	商业	陕(2016)西乡县不动产权第0000360号		
不动产单元号	住宅	610724 100222 GB000098 F00010002		
	商业	610724 100222 GB000098 F00010001		
不动产权利人		王小梅		
权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质		出让/自建房	共有情况	单独所有
房屋总层数	5层	所在层数	住宅	二至五层
			商业	一层
用途		二至五层：住宅/居住；一层商业用地/商业用房		
房屋总建筑面积(m <sup>2</sup> )	803.72	住宅	2-5层	647.12
		商业	1层	156.60
使用期限		国有建设用地使用权 2069年7月24日止		
权利性质		出让/自建房	共有宗地面积(m <sup>2</sup> )	406.88
建成年代		2012年	建筑结构	砖混结构
分摊土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	住宅	2-5层	144.03	
	商业	1层	34.85	

### (2) 他项权利状况

本次评估未考虑估价对象存在的他项权利状况对其价值的影响。

### (3) 权利管制受限状况

评估人员未考虑估价对象权利是否有管制受限状况。

(4) 对价格的影响分析

抵押、租赁、共有权、查封、或有负债等情况会对房地产价格产生影响。故本次评估未考虑估价对象存在查封、设立担保物权、抵押、出租、用益物权及占有使用等他项权利状况因素，未考虑可能存在的上述因素对评估价值的影响，估价对象的评估价值是在完整权利状态下的房地产市场价格。

3、实物状况分析

(1) 建筑物状况

结构形式	混合结构	建筑类型	板楼	户型	非成套户型
外立面装饰	南北墙铺贴瓷砖，东侧清水，西侧普通粉刷	公共配套	普通照明，水电齐全	电梯	无
楼道装修	石材贴面，不锈钢扶手	24 小时热水	无	门禁系统	无
现状用途	2-5 层住宅、1 层商业	总层数	5	所在楼层	1-5
使用状况	自用	采光、通风情况	一般	层高	1 层 4.2 米； 2 至 4 层 3.3 米； 5 层 3.2 米。
朝向	南北向	维护保养	正常	成新状况	较新
装修情况	我公司注册房地产估价师于价值时点对其进行了现场勘查，估价对象总层数为 5 层，1 层商业用途，2 至 5 层为住宅用途，自建房南、北外墙立面铺贴瓷砖，东侧外墙为清水墙，西侧墙面水泥砂浆抹面；楼梯西侧天井外墙铺贴瓷砖，1 层商业房北段室内地面为水泥地面；内墙面及顶面普通涂料粉刷；南侧室内地面铺贴瓷砖，墙面及顶面涂料粉刷，南侧厨房间墙面铺贴瓷砖，厨房顶棚为 PVC 材料吊顶，厨房安装橱柜。一层带公共卫生间和洗手间，卫生间、洗手间地面及墙面铺贴普通瓷砖，卫生间顶面 PVC 吊顶，卫生洁具安装齐全；一层北侧商业外门为轻钢卷帘门，南侧入户门为防盗门，其余内门为套装木门，公共卫生间门为钛合金门，窗户为铝合金窗，部分加装不锈钢护栏。2 层至 3 层二次装修（二层未进入室内），公共通道及楼梯间地面均铺贴石材，入户门为防盗门，室内入户门为套装木门，铝合金窗加装不锈钢护栏，楼层公共卫生间、洗手间地面及墙面均铺贴普通瓷砖，卫生间顶面 PVC 吊顶，卫生洁具安装齐全；公共卫生间门为钛合金门。三层北侧室内地面铺贴瓷砖，墙面及顶棚普通涂料粉刷，室内石膏板隔断墙，室内套装木门，铝合金窗；公共卫生间、洗手间地面及墙面均铺贴普通瓷砖，卫生洁具安装齐全；公共卫生间门为钛合金门。4 层及 5 层室内均未装修，地面水泥砂浆拉毛，墙面及顶面水泥砂浆找平，部分墙面涂料粉刷，入户门为防盗门（部				

分未安装)，未安装内门，铝合金窗框无窗扇，公共通道及楼梯间地面均铺贴石材，公共卫生间和洗手间为毛坯状态，未装修。顶面加盖隔热层，木檩条木椽加盖机瓦。
--

## (2) 对价格影响的分析

估价对象中的一层商业用房进深为 23.75 米，平面布局一般，经现场查勘并依据不动产附图，按照主要用途将其划分为北侧区域、中间部分、南侧区域。其中北侧临西牟路的房屋进深 11.2 米作为主要商业部分，中间部分为公共区域及上下楼梯间的通廊及公共卫生间区域，该区域进深 5.15 米，南侧区域为主要功能为居住用途，进深 7.4 米，商业属性较差。二至五层为住宅，房屋进深均为 23.75 米，二至三层二次装修，四至五层未装修，平面布局一般，中间部分通过天井采光通风，临近中间部分的房屋采光、通风情况一般，房屋结构维护状况较好，无电梯。本次评估充分考虑各因素对估价结果的影响。

## 4、区位状况分析

位置	坐落：王小梅单独所有的位于西乡县城南街道办事处中渡村二组的住宅、商业自建房。 方位：西乡县城南街道办事处西牟路中段。 楼层：总楼层为 5 层，商业为 1 层，住宅为 2 至 5 层 与重要场所的距离：距西乡县火车站约 2.8 公里，距西乡县汽车站约 1.9 公里，距西乡县人民政府约 1.7 千米，距西乡县城南街道办事处约 1.5 千米。
交通状况	道路状况：估价对象所在区域内主要道路为西牟路。 出入可利用的交通工具：距离公交车 101、102 路站点超过 1.2 公里，出租车较少， 交通管制情况：估价对象周边无交通管制； 停车方便程度：便捷。 公交车站点：无。
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“六通”（通路、供水、排水、通电、通气、通讯）； 公共服务设施状况：估价对象周边公共配套设施，包括教育设施、医疗设施、商业设施、金融机构、行政单位； 教育设施：葛石小学，西乡县第四中学； 医疗设施：西乡县城关人民医院； 商业设施：距离裕丰购物广场超市 1.0 公里、便利店等服务设施； 金融机构：距西乡县农村商业银行城东支行 1.8 公里； 行政单位：西乡县城南街道办事处，西乡县城南派出所等。



基础设施完备程度	该区域达到红线外六通（通上水、通下水、燃气、通路、通电、通信）红线内场地平整
商业繁华度	该区域商业氛围较差，繁华度一般
周围环境	自然环境：估价对象周边自然环境一般。 人文环境：估价对象周边人文环境一般。

估价对象所在区域为西乡县城南街道办事处，位于西乡县城之南，东与堰口镇连界，南与杨河镇接壤，西与沙河镇相交、北隔牧马河与城北街道办事处相望。

估价对象二至五层住宅必须通过估价对象的一层商业用房出入，不能单独到达，本次评估，估价人员考虑到房屋通行权及楼层之间通达性对估价对象价值的影响。

## 五、价值时点

参与本次估价的注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 7 月 20 日，故确定该时点为价值时点。

## 六、价值类型

### 1、本次评估分别采用了公开市场价值标准

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。

公开市场价值要求估价对象在现状合法利用条件下，于价值时点 2022 年 7 月 20 日，符合估价假设和限制条件并且在设定无抵押权、租赁权等其他权利条件权利没有管制受限状况下的房地产市场价格，并未考虑其迅速变现而产生的市场折扣影响因素；

2、本次评估价值时点为 2022 年 7 月 20 日，估价对象土地使用权取得方式为出让，根据委托方的提供估价资料及房地产估价师对估价对象进行的现场查勘，估价对象建成年代为 2012 年，本次评估假设其建成时间为 2012 年 7 月 20 日。混合结构建筑物使用寿命一般为 50 年，则截止价值时点，房屋使用剩余寿命为 40 年，土地终止日期为 2069 年 7 月 24 日，土地使用权剩余期限为 47 年，房屋剩余使用

寿命短于土地使用权剩余期限，本次评估，我们假设按照估价对象建筑物剩余寿命 40 年为经济寿命，土地到期后对于地上的建筑物不予补偿。

3、估价对象土地开发程度达到宗地红线外六通（通上水、通下水、通路、通电、通讯）红线内（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整），本次评估设定土地开发程度与现状相同；

4、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房地产市场价格。采用公开市场价值标准评估其市场价值，报告使用者处置房地产时需合理使用本次估价结果。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价，我们遵循的原则还有下列四项：

### 1、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

### 3、替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

#### 4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

### 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》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,2007年10月28日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过);

4、《中华人民共和国民法典》;(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,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、《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》(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过);

7、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）（2009年8月24日通过，2009年11月20日起施行）；

8、《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）（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

9、最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定（法释[2004]15号）（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

10、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）（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

11、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）（2007年8月23日起施行）；

12、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释[2016]18号）（2016年5月30日通过，2017年1月1日起施行）；

13、人民法院委托评估工作规范（法办[2018]273号）（2018年12月10日起施行）；

14、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36号）；

15、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

16、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发[2015]12号）；

17、国土资源部办公厅文件印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号）

18、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号）；

19、《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）；

20、《西乡县人民政府关于公布实施我县城镇基准地价的通知》（西政发〔2019〕46 号）；

21、《汉中市建设工程造价管理办公室关于发布二〇二一年房屋建筑及市政工程社会平均建筑安装造价参考指标的通知》（汉市建价发【2021】17 号）。

## （二）技术标准

1、《房地产估价规范》（国标 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）；

3、《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）；

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

5、《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日起施行）

6、《西乡县 2018 年城镇基准地价制订和更新调整技术报告》（西乡县自然资源局 2019 年 4 月）；

## （三）委托方提供的相关资料

1、西乡县人民法院委托书（2022）陕 0724 执 320 号；

2、西乡县人民法院提供的由王小梅持有的《不动产权证书》【汉（2016）西乡县不动产权第 0000361、0000360 号】复印件；

（四）估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），目前通行房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等，对于估价方法的选择一般应结合当地的房地产市场发育情况和估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

比较法是选取一定数量符合一定条件发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法；

收益法是利用经济学中的预期收益原理，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。

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。

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的价值或价格的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行了合理的条件修正，求取估价对象在估价时点价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

估价人员根据本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，商业用房选取收益法、市场比较法，住宅用房采用成本法作为本次估价的

基本方法。这是出于以下考虑：目前估价对象所在区域为西乡县城南街道办事处，该区域近两年来住宅类型房地产市场交易不活跃，无类似用途房屋成交案例，不适用比较法的应用条件；估价对象的商业用房市场上有相关交易案例，适用于比较法，同时商业用房存在潜在经济收益，适用收益法应用条件。本次评估为估价对象现状利用条件下价值，无重新改造等规划条件，亦不符合假设开发法的基本原理，故本次不选用假设开发法对估价对象进行评估。

估价思路及技术路线：将估价对象分为商业和住宅，分别测算两类房地产的市场价值。成本法测算时将其分解为土地和房屋两个部分，分别测算住宅用地价格和房屋建筑物的市场价值，分别相加后分别得出估价对象住宅的市场价值。商业类房地产同时采用比较法和收益法进行价值测算，收益法中市场的客观租金（净收益）采用市场比较法测算，运用净收益按一定比率递增的收益法公式测算；住宅用房的土地价格采用基准地价系数修正法和成本逼近法，房屋建筑物采用重置成本法求取，两者价值相加得出估价对象的市场价值。

a 成本法基本公式：房地产价值=房地重新购建价格-建筑物折旧

其中房地重新购建价格=土地价格+房屋建筑物重置价格

建筑物的折旧分为物质折旧、功能折旧、经济折旧三种，综合考虑。

土地价格采用运用基准地价系数修正法和成本逼近法计算，建筑物建设成本按照重置成本价格确定。

基准地价系数修正法基本公式如下：

$$P' = P \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3 + K4$$

式中：P' ——宗地评估价格

P ——宗地所在土地级别某用途基准地价

$\sum K$  ——基准地价修正系数

K1——土地使用年期修正系数

K2——容积率修正系数

K3——估价期日修正系数

K4——土地开发程度修正值

成本逼近法基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

房屋建筑物市场价值 = 房屋重置价格 × 综合因素修正系数 × 成新率 × 建筑面积

其中：房屋重置价格 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费

b 商业房地产收益法计算公式如下：

本次估价，我们对估价对象所在区域商业用房过去和现在的市场状况分析以及对估价对象价值有影响的各个影响因素的判断后，按出租型的类型求取年净收益，预测未来一段时间，该区域商业用房租金水平和费用会按照一定比例上涨，故选用未来净收益按照等比递增的收益法公式来求取估价对象的评估价值。对其未来的净收益预测：

收益法计算公式： $V = a / (r - s) \times [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$

(其中 a 为年净收益，r 为报酬率，s 为年收益增长率，n 为收益年期，V 为房地产价值)。

净收益 = 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入 - 运营费用

= 有效毛收入 (潜在毛租金收入 + 其他收入 - 空置和收租损失) - 运营费用

c 商业房地产比较法计算公式如下：

比较法是根据替代原则，选取同一供需圈内、同一性质、同一结



构类型的近期内已发生交易的多个交易案例（不低于三个），参照该案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，求取估价对象的房地产市场价格。

比较法计算公式：比准价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

设以估价对象 100 为基准，可简写成为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

### 十、估价结果

估价结果：估价对象在二〇二二年七月二十日价值时点评估的价值为人民币：贰佰肆拾万零肆仟贰佰元整（¥2,404,200.00）。（见下表）

## 市场价值汇总表

单位：人民币

估价对象名称	所在层/总楼层	建筑结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
西乡县城南街道办事处中渡村二组王小梅所有的住宅、商业自建房	2-5/5	混合	住宅/居住	647.12	2391	154.73
	1/5	混合	商业用地/商业用房	156.60	5472	85.69
合 计				803.72	/	240.42

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘玉柏	6120040069		年 月 日
胡 波	6120170073		年 月 日

十二、实地查勘日期：2022年7月20日

十三、估价作业期：2022年7月20日至2022年8月12日

十四、估价报告使用期限：自2022年8月12日至2023年8月11日止，本报告未考虑未来市场变化风险对房地产市场价值的影响。在市场情况无较大波动时报告有效期为一年，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价

汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

二〇二二年八月十二日

## 附 件

- 1、西乡县人民法院委托书（2022）陕 0724 执 320 号；
- 2、西乡县人民法院提供的由王小梅持有的《不动产权证书》【汉（2016）西乡县不动产权第 0000361、0000360 号】复印件；
- 3、估价对象实景图；
- 4、评估机构营业执照复印件；
- 5、评估机构资质证书复印件；
- 6、估价师注册证书复印件；
- 7、估价对象位置图。

## 西乡县人民法院 委托书

(2022)陕0724执320号

汉中正源房地产评估咨询有限公司：

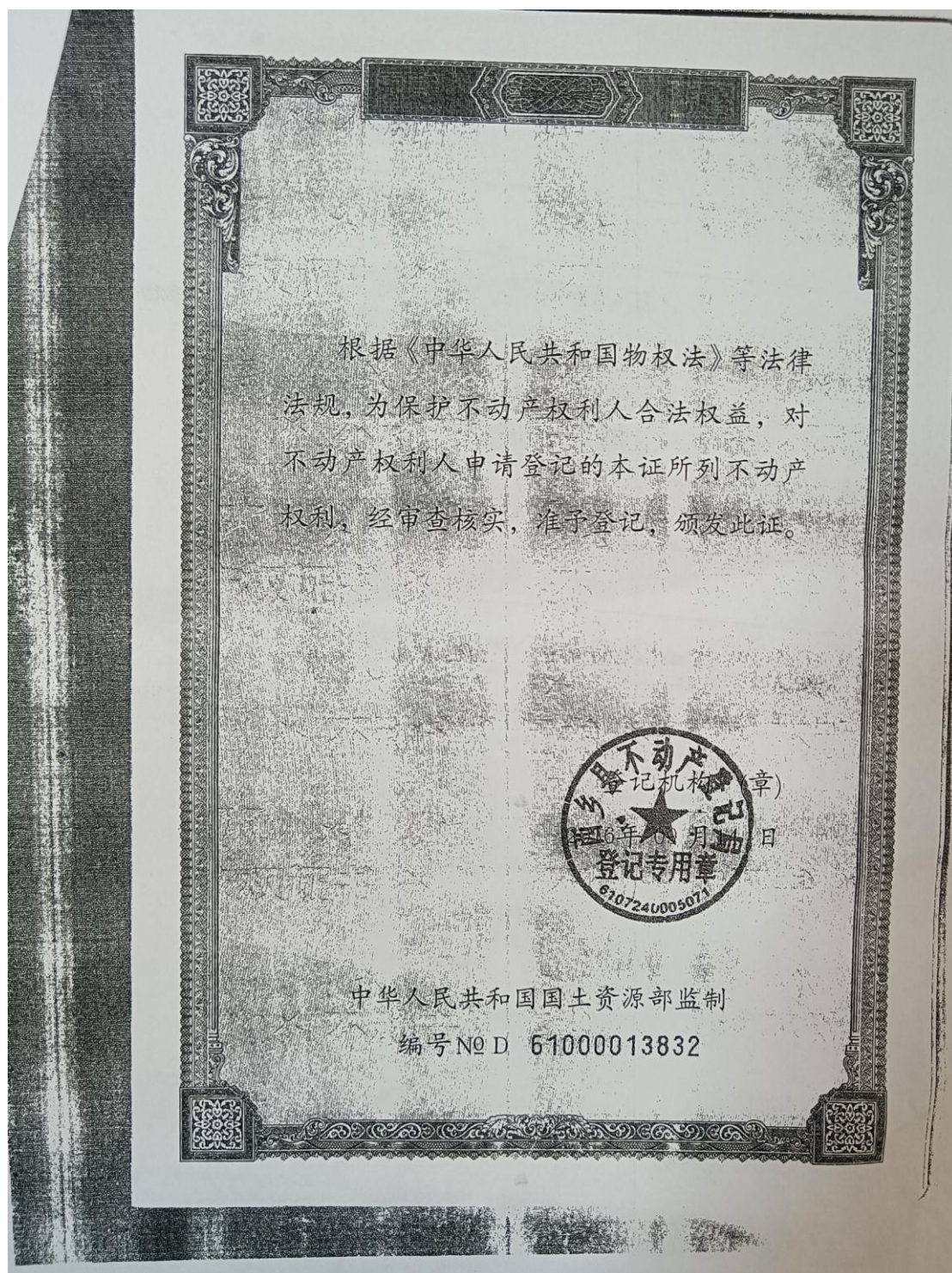
我院在执行陕西西乡农村商业银行股份有限公司与王小梅,秦公正,西乡县汇聚贸易有限责任公司 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

西乡县城南街道办事处中渡村二组自建房,西乡县城南街道办事处中渡村二组自建房。

2022年07月20日

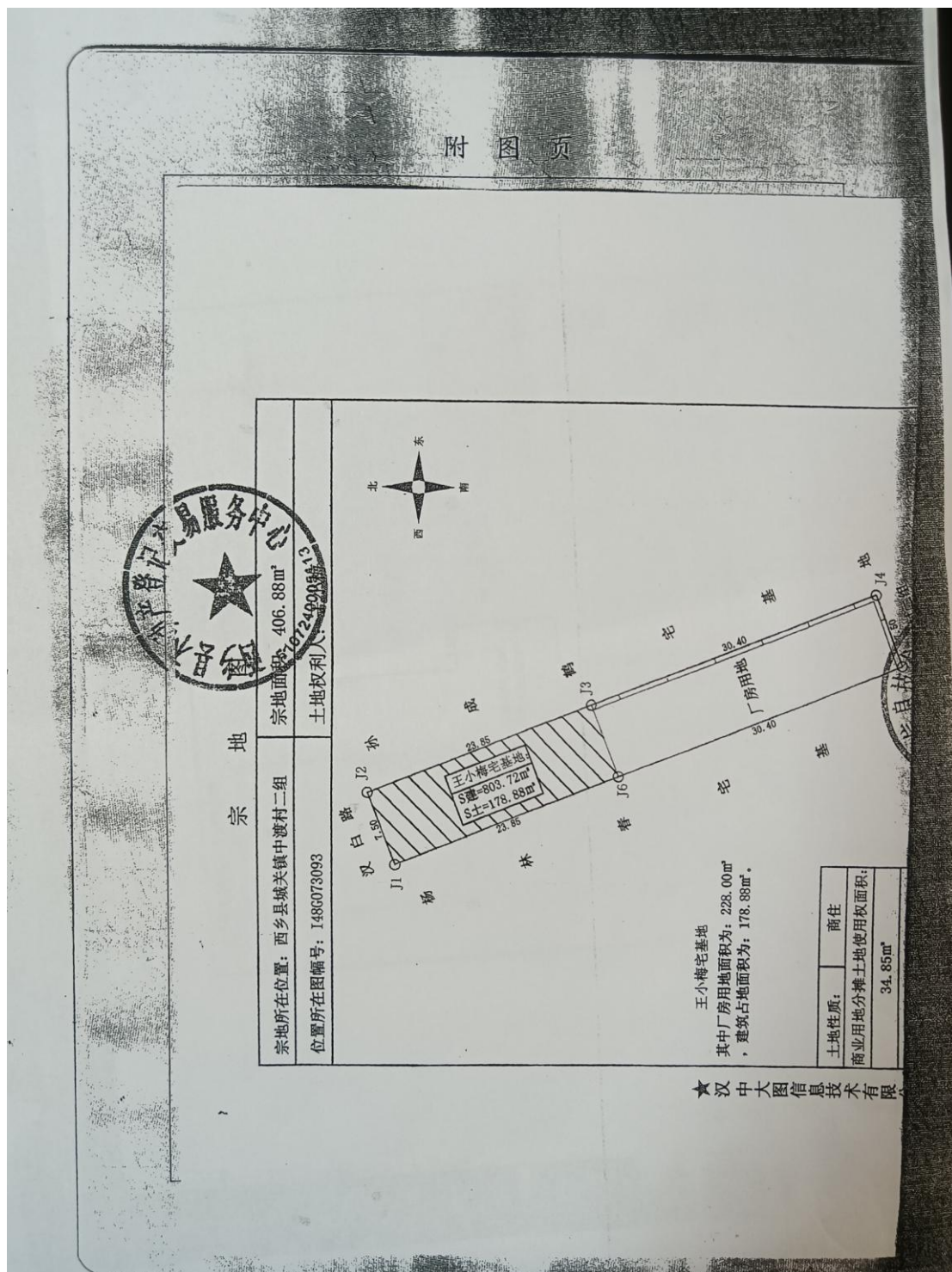




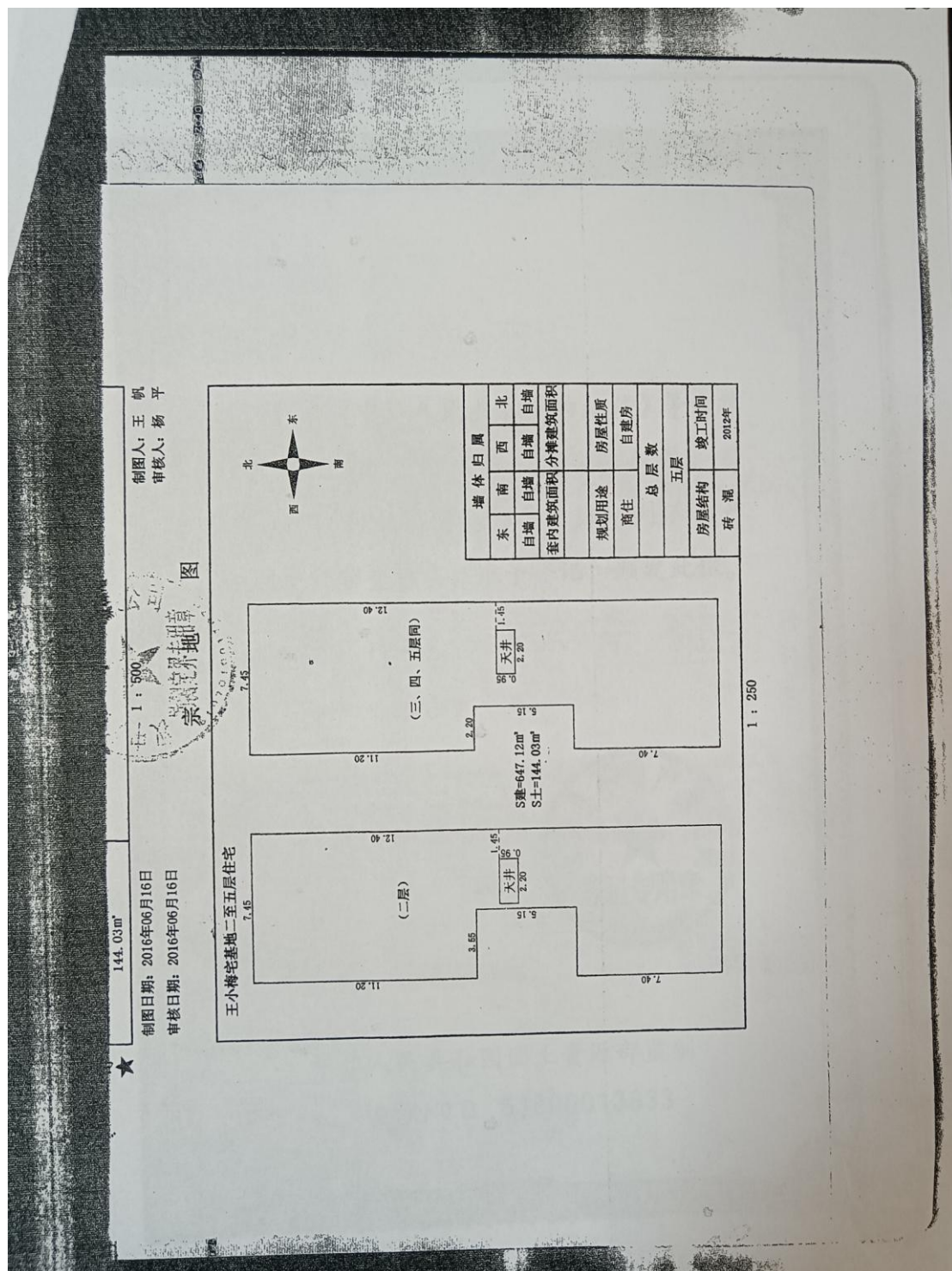


汉 ( 2016 ) 西乡县 不动产权第 0000361 号

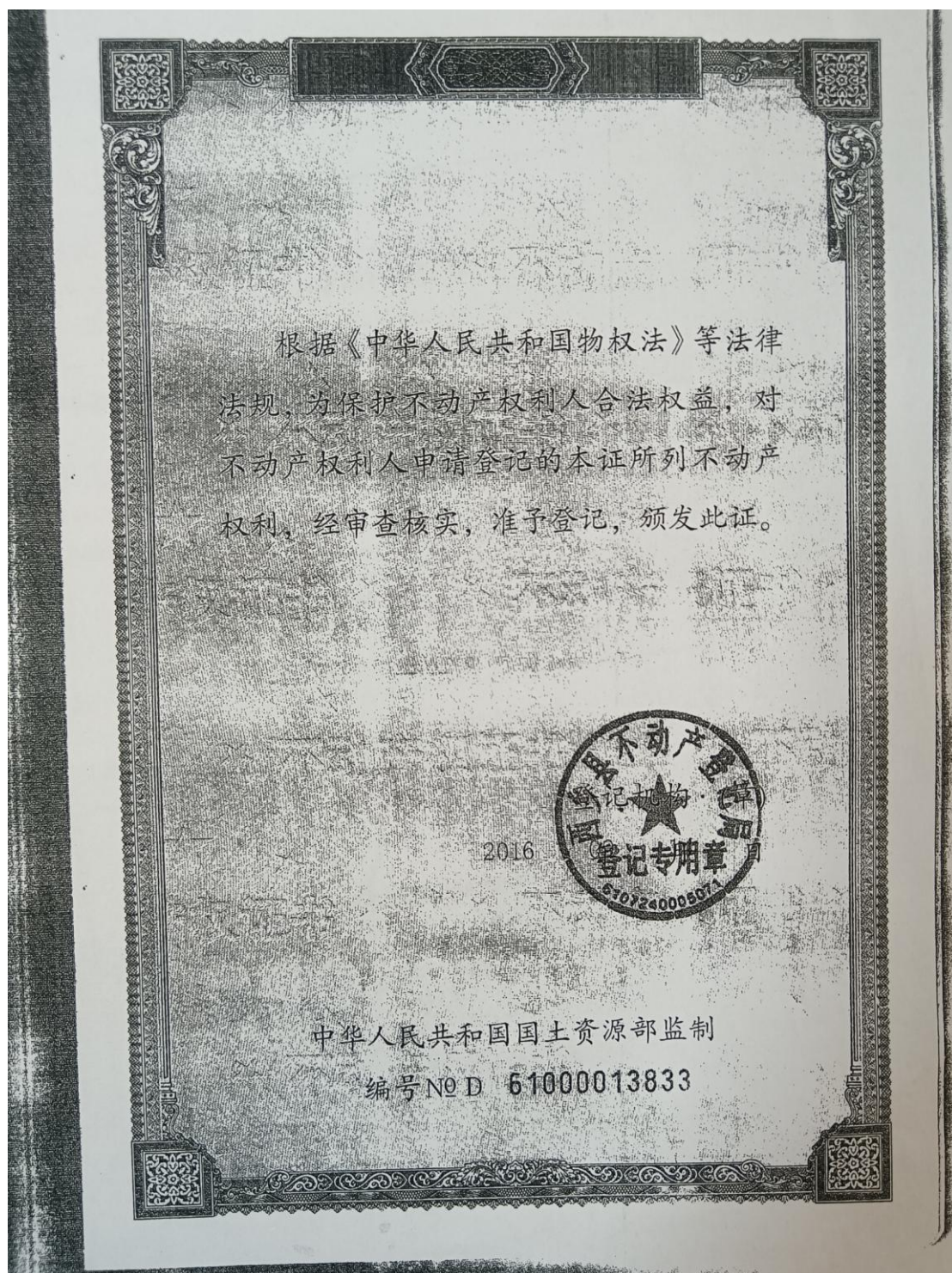
权利人	王小梅
共有情况	单独所有
坐落	西乡县城南街道办事处中渡村二组
不动产单元号	610724 100222 GB000098 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	住宅/居住
面积	共有宗地面积406.88m <sup>2</sup> /建筑面积647.12m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2069年7月24日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 144.03m <sup>2</sup> 房屋结构: 砖混 专有建筑面积: 分摊建筑面积: 房屋总层数: 五层 所在层数: 二至五层 房屋竣工时间: 2012年







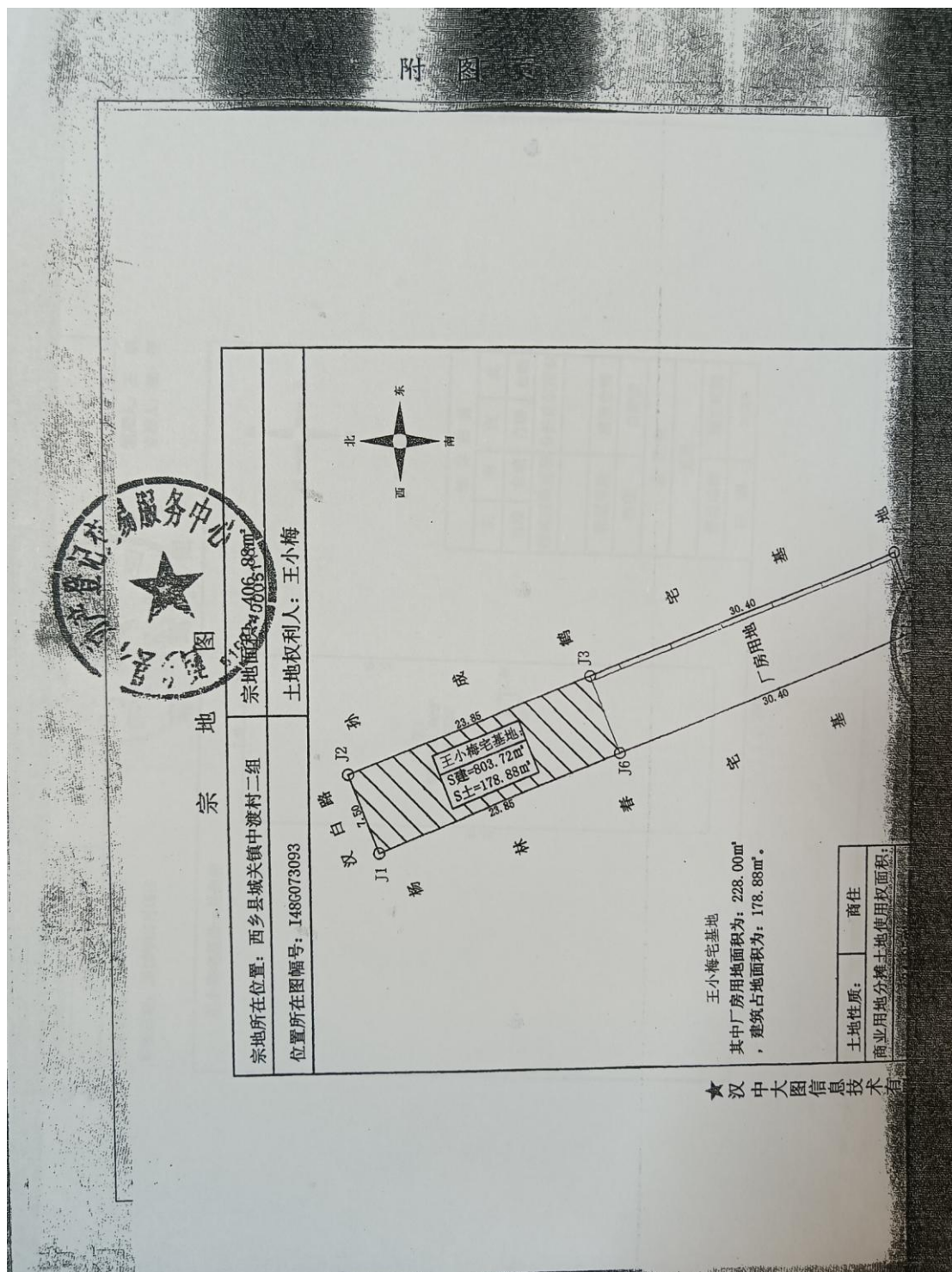




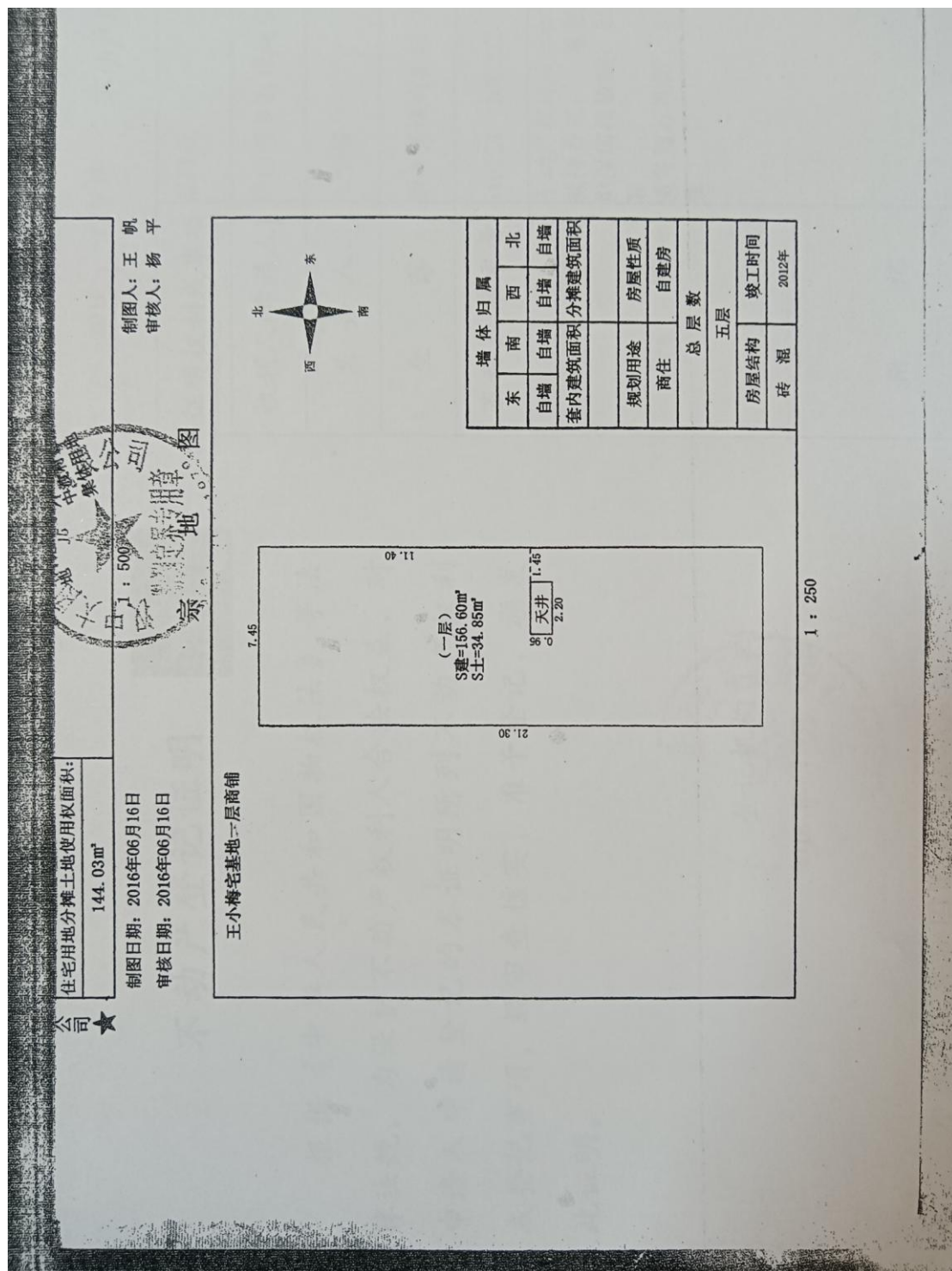


汉 ( 2016 ) 西乡县 不动产权第 0000860 号

权利人	王小梅
共有情况	单独所有
坐落	西乡县城南街道办事处中渡村二组
不动产单元号	610724 100222 GB000098 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商业用地/商业用房
面积	共有宗地面积406.88m <sup>2</sup> /建筑面积156.60m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2069年7月24日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：34.85m <sup>2</sup> 房屋结构：砖混 专有建筑面积： 分摊建筑面积： 房屋总层数：五层 所在层数：一层 房屋竣工时间：2012年







制图人: 王帆  
审核人: 杨平



住宅用地分摊土地使用权面积:  
144.03m<sup>2</sup>  
制图日期: 2016年06月16日  
审核日期: 2016年06月16日

公司★

墙体归属			
东	南	西	北
自墙	自墙	自墙	自墙
套内建筑面积		分摊建筑面积	
规划用途		房屋性质	
商住		自建房	
总层数			
五层			
房屋结构		竣工时间	
砖混		2012年	

1 : 250

## 估价对象实景图



整体楼外观



商业房 1层外观状况



商业房 1层室内状况



商业房 1层室内状况



商业房 1层室内状况





二层住宅外观



三层住宅室内状况



三层住宅室内状况



三层住宅室内状况



四层至五层住宅室内状况



四层至五层住宅室内状况



四层至五层住宅室内状况

四层至五层住宅室内状况



屋顶隔热层室内状况





二层住宅外观



三层住宅室内状况



三层住宅室内状况



三层住宅室内状况



四层至五层住宅室内状况





一层商业房公共卫生间室内状况



二层住宅房公共卫生间室内状况



三层住宅房公共卫生间室内状况



四层至五层住宅公共卫生间室内状况



公共走廊状况



交通状况



# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 916107007625770681

名称 汉中正源房地产评估咨询有限责任公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 陕西省汉中市汉台区西大街 20 号楼 2 层办公房  
 法定代表人 张传滨  
 注册资本 壹佰贰拾万元人民币  
 成立日期 2004 年 05 月 28 日  
 营业期限 长期  
 经营范围 房地产作价评估, 房地产项目咨询; 土地评估及咨询; 房地产交易中介。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

请于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日报送上一年度年度报告。  
 自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起 20 个工作日内, 在企业信用信息公示系统向社会进行公示。



企业信用信息公示系统网址: <http://sn.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制







本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
 No. 00200034

姓名 / Full name  
**刘玉柏**

性别 / Sex  
**男**

身份证件号码 / ID No.  
**612325197107156816**

注册号 / Registration No.  
**6120040069**

执业机构 / Employer  
**汉中正源房地产评估咨询有限公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2023-1-20**

持证人签名 / Bearer's signature







本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00236495

姓名 / Full name

胡波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

61230119790120129X

注册号 / Registration No.

6120170073

执业机构 / Employer

汉中正源房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-15

持证人签名 / Bearer's signature



### 估价对象位置图





