

估价结果报告

一、估价委托人

名称：榆林市横山区人民法院

住所：榆林市横山区迎宾路

联系人：张法官

联系电话：15771840098

二、房地产估价机构

机构名称：陕西华地房地产估价咨询有限公司

住所：西安市未央区未央路68号时代明丰苑7幢11608室

办公地址：西安市经济技术开发区未央路170号赛高广场3号楼27层

统一社会信用代码：916100007197534843

法定代表人（执行事务合伙人）：巩荣生

备案等级：一级

证书编号：陕房地评（2003）074号

联系人：张治华

联系电话：(029) 88224419

三、估价目的

本次评估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。

榆林市横山区人民法院受理的刘保东与赵培林、李晓君借款合同纠纷一案，经申请人刘保东申请，需对李晓君名下的位于西安市沣东新城阿房一路6号（三威·大秦郡）7幢21201室成套住宅房地产的市场价格进行评估。榆林市横山区人民法院通过公开摇号方式确定我公司对该涉案房地产的市场价格进行评估。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象所在整宗地为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，整宗土地面积为55715.22平方米(含廉租房划拨土地面积2785.76平方米)，估价对象所在宗地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2084年6月30日，至价值时点，剩余土地使用期限61.8年。经估价师现场查勘，估价对象所在整宗地四至为：东邻水润坊、南邻空地、西邻在建建筑物、北临阿房一路，一面临路。估价对象所在整宗地形状为规则矩形，地形、地势平坦，地质、土壤状况良好，宗地开发程度达到宗地外“七通”(供水、排水、供电、供气、供暖、通讯、通路)，宗地内“六通一平”(供水、排水、供电、供气、通讯、通路、场地平整)条件。

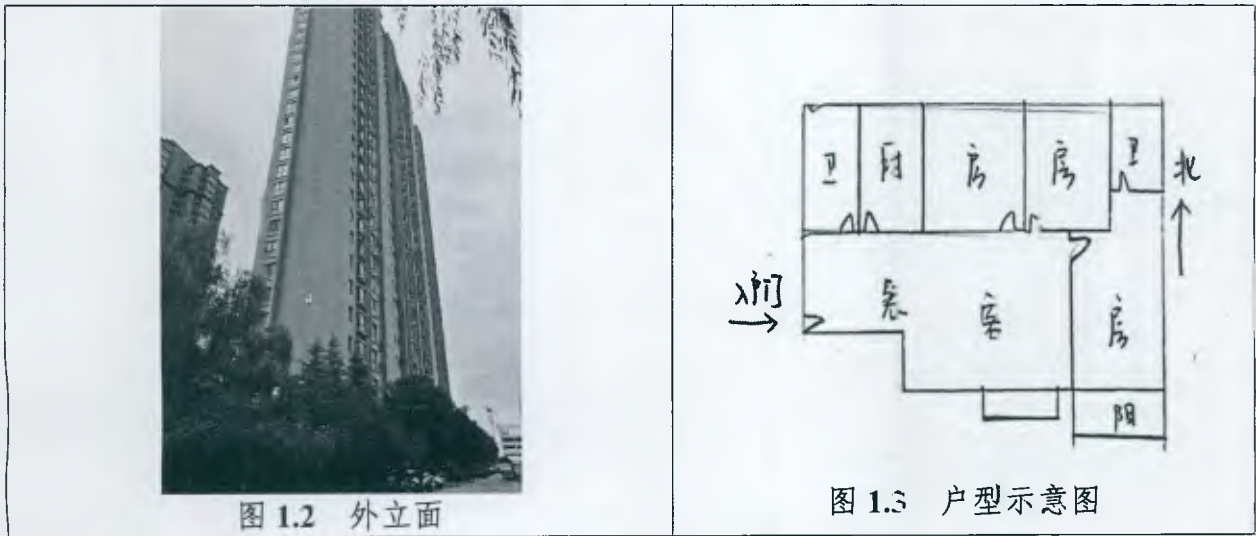
(四) 估价对象建筑物基本状况

估价对象所在巨威·大秦郡小区地上建有多幢小高层、高层住宅楼，地下停车，停车位充足度较优，停车方便程度较便捷，小区院内绿化景观较优；小区红线内配备闭路监控系统等配套设施，以及水、电、气、宽带、电话等管线入户，基础配套设施较齐全，小区物业管理水平一般。估价对象所在位置示意图如下：



图 1.1 估价对象位置示意图

估价对象所在7幢为钢混结构，共2个单元，房屋为地上32层、地下1层，其中2单元为2梯4户，空间布局较好；建成年代2014年，外墙刷涂料，工程质量较好；公共通道地面铺地砖，墙面、顶部刷白；楼梯间地面水泥抹平，墙面、顶部刷白，消防栓等消防设施较齐全。估价对象所在建筑外观照片见下图：



估价对象为7幢2单元12层21201室，户型结构为3室2厅2卫1厨（平层，户型示意如图1.3），室内设施设备水、电、讯、宽带、天然气等管线接驳入户，层高约为3.0米。估价对象朝向为南北，采光、通风条件好；室内装饰装修情况为：内墙、地面及顶部均为水泥拉毛，入户安装防盗门，外窗为合金窗，室内毛坯。现场查勘时，估价对象处于空置状态，估价对象维修保养情况较好。估价对象内外部照片如下：





图 1.6 单元入口



图 1.7 入户门



图 1.8 客厅



图 1.9 卧室



图 1.10 厨房



图 1.11 卫生间



图 1.12 楼梯间



图 1.13 小区环境

五、价值时点

价值时点为 2022 年 9 月 27 日。本报告估价目的为财产处置，《榆林市横山区人民法院委托书》（（2022）陕 0803 执 1439 号）未对价值时点做出明确要求。结合估价目的，本次评估将注册房地产估价师完成现场查勘之日作为价值时点。

六、价值类型

市场价格，所谓市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。即某种房地产在一定区域和时间内，一定数量的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择平均方法测算得出的平均价格。

具体到本次估价，本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉案房地产市场价格，因此本次评估的估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价格，该价格同时包括房屋所有权及所分摊的国有出让建设用地使用权、以及不可分割的相关配套设施、室外装饰装修价格（不包含室内可移动的动产等价格），已扣除估价对象原买受人购买一手房办理产权登记时应缴纳的住宅专项维修资金、契税、相关税费等。

七、估价原则

根据《房地产估价规范》，本次估价应当遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价

机构应站在中立的立场上，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。该项原则是房地产估价的基本原则，亦是房地产估价的最高行为准则。我公司房地产评估业务质量管理体系已获得 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 认证。在本次评估中，估价机构和估价师秉承独立、客观、公正原则，与委托人及估价利害关系人没有除依法收取估价服务费以外的任何现实的或潜在的利害关系，与估价对象没有现实的或潜在的利益关系，亦未受委托人等外部因素的干扰，没有外部专家和单位提供专业帮助。

（二）合法原则：要求注册房地产估价师应以依法判定估价对象状况特别是权益状况为前提估价。房地产权益状况不同，评估价值就会有所不同。在评估中应依法判定估价对象是哪种权益状况下的房地产。估价对象权益状况可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》、《商品房买卖合同》（合同备案号：Y15148600），估价对象所有权人为陕西巨威房地产开发有限公司（房屋买受人为李晓君），所在土地为出让城镇住宅用地，估价对象规划用途、登记用途、实际用途均为成套住宅，为市场化商品房，存在查封、抵押权，不存在租赁等他项权利及权利限制，本次评估假设买受人李晓君在缴清买受人应缴纳的税费后可以顺利办理转移登记手续。

（三）价值时点原则：要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。价值时点除了说明评估价值对应的时间还是评估估价对象价值的时间界限。

本次评估中，所依据的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准均依据价值时点来确定；在比较法估价时运用了价值时点原则将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格。

（四）替代原则：要求估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

（五）最高最佳使用原则：要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用必须同时满足在法律上允许，技术上可能、

财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象实际利用为成套住宅，未办理《不动产权证书》，本次评估以估价对象现状利用作为最高最佳利用。

八、估价依据

(一) 有关法律法规、政策和标准

- 1.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019主席令第32号修订)；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》(2019主席令第32号修订)；
- 3.《中华人民共和国民法典》(2020年主席令第45号)；
- 4.《中华人民共和国资产评估法》(2016年主席令第46号)；
- 5.《中华人民共和国契税法》(2020年主席令第52号)；
- 6.《中华人民共和国印花税法》(2021主席令第89号)；
- 7.《司法鉴定机构登记管理办法》(中华人民共和国司法部令第95号)；
- 8.《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)；
- 9.《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发[2001]23号)；
- 10.《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8号)；
- 11.《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)；
- 12.《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)；
- 13.《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号)；
- 14.最高人民法院印发《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》的通知(法[2020]202号)；
- 15.《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改增值税时点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税

土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；

16.《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十七次会议第二次修正）；

17.《陕西省城市房地产市场管理条例》（陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

18.《西安市住房保障和房屋管理局、西安市物价局关于颁发<西安市各类房屋重置价格标准（2018）>的通知》（市房发（2018）103号）；

19.《西安市房屋管理局关于公布我市房屋维修资金交存标准的通知》（市房发[2009]123号）。

（二）本次估价所依据的技术规程

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

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.《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发<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）估价委托人或估价利害关系人提供的资料

1.《榆林市横山区人民法院委托书》（（2022）陕0803执1439号）（复印件）；

2.《西安市不动产登记簿》（不动产单元号：610112022013GB00013F00070173）（复印件）；

3.《商品房买卖合同》（合同备案号：Y15148600）（复印件）；

4.《销售不动产统一发票》（发票号码：00228722）（复印件）；

5.《榆林市横山区人民法院执行裁定书》（（2022）陕0803执1439号）；

5.估价委托人或估价利害关系人提供的其他有关资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

1.西安市、西咸新区房地产交易市场及与估价对象类似成套住宅转让交易实例资料、租赁交易实例资料；

2.西安市、西咸新区概况、规划、经济发展及房地产市场状况资料；

3.其他相关资料。

九、估价方法

1.估价方法的选择

选用估价方法时，应根据估价对象及所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。本次对成套住宅用途房地产市场价格进行估价，在估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。本次评估采用比较法、收益法进行评估。

2.所选用估价方法的定义及公式

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的成交价格作适当的修正，得到估价对象的客观合理价格或价值的方法。公式如下：

$$\text{房地产价格} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P.....可比实例成交价格；A.....交易情况修正系数；

B.....市场状况调整指数；C.....区位状况调整指数；

D.....实物状况调整指数；E.....权益状况调整指数。

收益法是通过预测估价对象的未来收益，利用适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值或价格得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用直接资本化法进行评估，其计算公式如下：

$$V = \frac{NOI}{R}$$

式中：V——房地产收益价格；

NOI——未来第一年的净收益（元或元/m²）；

R——资本化率。



十、估价结果

本次估价采用比较法和收益法求得估价对象市场价格总额为 158.2023 万元。经过注册房地产估价师分析后认为，该价格能够客观反映估价对象

市场价格。故本报告最终确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币大写壹佰伍拾捌万贰仟零贰拾叁圆整（RMB158.2023万元），折合建筑面积单价13105元/平方米。

本次评估价格内涵：本次评估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，是完全满足假设和限制条件下的价格。估价对象未办理《不动产权证书》，未缴纳住宅专项维修资金、契税及相关税费，本次估价结果包含房屋所有权及所分摊的国有建设用地使用权、以及不可分割的相关配套设施、室外装饰装修价格（不包含室内可移动的动产等价格），不包含估价对象原买受人购买一手房办理产权登记时应缴纳的住宅专项维修资金、契税、相关税费等。本次评估的市场价格对应的交易税费负担方式按照法定纳税方式，由转让人和买受人各自负担。估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等强制处置费用，未考虑查封对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
南雅	6120200023		2022年10月12日
徐阳	4420090021		2022年10月12日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年9月27日进入估价对象现场，并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自2022年9月23日起至2022年10月12日止。