

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：海口市美兰区人民法院财产处置涉及西安市  
新城区长缨东路 193 号北张家庄小区 1 幢  
12403 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：海口市美兰区人民法院

房地产估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：彭溟玥（注册号 6120200024）

徐 阳（注册号 4420090021）

估价报告编号：陕华地房估字[2022]第 049 号

估价报告出具日期：2022 年 8 月 11 日

估价报告使用期限：2021 年 8 月 11 日起至 2022 年 8 月 10 日止

## 致估价委托人函

海口市美兰区人民法院：

根据《海口市美兰区人民法院委托书》（（2022）琼0108执2484号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，对估价对象的市场价格进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，特此函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格；

估价对象：估价对象房地产状况摘要如下表：

表1 估价对象房地产状况摘要表

序号	项目	房地产状况	
1	名称	西安市新城区长缨东路193号北张家庄小区1幢12403室成套住宅	
2	坐落	西安市新城区长缨东路193号北张家庄小区1幢12403室	
3	范围	包括房屋所有权及其应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、室内、外装饰装修（不包含室内可移动的动产等）。	
4	权属	不动产权证号	陕（2021）西安市不动产权第0502034号
		不动产单元号	610102003006GB00190F00020264
		所有人名称	王华君
		身份证号	610103197803142820
		共有情况	单独所有
		土地/房屋取得方式	划拨/买受
		权利类型	国有土地使用权/房屋所有权
房屋性质	市场化商品房		
5	用途	成套住宅（规划用途、登记用途、实际用途均一致）	
6	面积	宗地面积：7599.671 m <sup>2</sup> ；房屋建筑面积 75.79 m <sup>2</sup> ，套内建筑面积 59.73 m <sup>2</sup> 。	
7	其它基本情况	房屋结构：剪力墙结构；地上总层数 32 层，地下 1 层；房屋所在层数：24 层，建成年代约 2006 年。	

价值时点：2022年8月4日；

价值类型：市场价格；

估价方法：比较法、收益法；

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90.7964万元。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市场价格总额为人民币大写：玖拾万柒仟玖佰陆拾肆圆整（RMB90.7964万元），建筑面积单价为11980元/平方米。

#### 特别提示：

1.估价结果包括房屋所有权及所分摊的国有划拨建设用地使用权、以及不可分割的相关配套设施、室、内外装饰装修价格（不包含室内可移动的动产价格）。不考虑存在的查封及可能存在的其他他项权利和权利限制条对估价对象市场价格的影响。

2.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。

3.本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制，提请估价报告使用人在使用本估价报告前阅读报告全文，并按照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，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4.估价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。

5.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会使用。

6.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。

法人代表（签章）：

陕西华地房地产估价咨询有限公司  
二〇二二年八月十一日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	3
四、不相一致假设 .....	3
五、依据不足假设 .....	3
六、估价报告使用限制 .....	4
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
十四、估价报告使用期限 .....	16
附件 .....	17
附件一、《海口市美兰区人民法院委托书》（（2022）琼 0108 执 2484 号）（复印件）；	
附件二、《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》（（2022）琼 0108 执 2484 号）（复印件）；	
附件三、《西安市不动产权登记簿》（查询日期：2022 年 5 月 30 日）（复印件）；	
附件四、《住宅房地产实地查看记录表（一）、（二）》（复印件）；	
附件五、《司法评估机构承诺书》（复印件）；	
附件六、《相关专业意见声明》；	
附件七、估价对象位置示意图；	
附件八、估价对象相关照片；	
附件九、可比实例位置图及相关照片；	
附件十、房地产估价机构营业执照（复印件）；	
附件十一、房地产估价机构备案证书（复印件）；	
附件十二、注册房地产估价师注册证书（复印件）。	

## 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：

一、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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。

四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《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专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师彭溟玥于2022年8月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
彭溟玥	6120200024		年 月 日
徐阳	4420090021		年 月 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积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，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

(二) 注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和周围环境景观，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的、可正常使用。

(三) 价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 估价对象可在市场上进行自由的交易。

(五) 估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

(六) 估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

(七) 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我们经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(八) 委托法院未查明所有权人王华君是否存在欠缴估价对象物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等相关费用，经估价师现场查勘时了解，于价值时点，估价对象处于自用状态，未发现欠缴估价对象物业费、水电气费及其滞纳金等相关费用，故本次评估假定所有权人王华君不存在欠缴估价对象上述相关费用。如估价对象处置时发现实际存在上述欠费，则建议从拍卖或变卖所得中予以扣除，再将剩余处置所得用于司法案件分配。

## 二、未定事项假设

估价对象为成套住宅，根据估价委托人提供的《西安市不动产权登记簿》（查询日期：2022年5月30日）中未明确估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权面积、土地用途、使用权类型等，我们假定分摊土地使用权面积、使用年期、使用权性质等权属信息对估价对象价格没有特别有利的或不利的的影响。

## 三、背离事实假设

依据估价委托人提供的《西安市不动产权登记簿》（查询日期：2022年5月30日），估价对象已被查封，具体查封状况如下：查封机关：海南省海口市美兰区人民法院；查封文号：（2022）琼0108执2484号；查封范围：（2022）琼0108执2484号协助执行通知书、执行裁定书，查封；查封时间：2022/4/21；查封期限2022/4/21至2025/4/20。至价值时点，该查封尚未解封。

由于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，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封、抵押以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，而评估其在没有权利负担情况下的市场价格。因此假设估价对象于价值时点为完全产权状态下的房地产，不考虑查封等对其价值的影响，亦不考虑其他可能存在的他项权利和权利限制对其价值的影响。

## 四、不相一致假设

本次评估价值时点为2022年8月4日，根据《西安市不动产权登记簿》（查询日期：2022年5月30日），评估价值时点与登记簿查询日期不一致，登记簿上未显示期间估价对象权属状况发生变更情况。我们假设价值时点与登记簿查询日期时估价对象权属状况一致，如发生变更，本次评估报告无效。

## 五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象建成年代相关信息，经估价师调查了解，



估价对象建成于2006年，本次评估以估价师调查结果进行计算，若与事实不符，在相关当事人提供经法院质证相关书面证明材料后，估价结果需进行相应调整。

## 六、估价报告使用限制

(一) 本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

(二) 本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制，必须完整使用。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，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(三) 本估价结论为估价人员所做出的估价对象市场价格判定。本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次评估目的而提供的专业估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。本次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。

(四) 本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

(五) 未经本公司同意，不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(六) 本估价结果币种均为人民币。

(七) 本报告必须在使用期限内使用。本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。

(八) 本次估价结果限定在现有资料基础上。由于本次估价委托人非产权人，对产权人而言属被动评估，估价委托人无法提供估价所需的反映估价对象状况的全部资料，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍

有部分资料难以获得。若以后估价利害关系人提供了与限定条件有冲突的资料时，应重新委托评估。

(九) 本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它不可抗力对估价结果的影响。

(十) 本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价格，该估价结果包括房屋所有权及其应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、室内、外装饰装修价格（不包含室内可移动的动产等价格）。

(十一) 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。本次委托法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等强制处置费用从估价对象处置价款中扣除，故估价结果未扣除上述强制处置费用。

(十二) 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

(十三) 估价报告使用者应合理使用估价结论，同时应关注估价的假设和限制条件，还应关注房地产估价师完成实地查勘之日、设定的价值时点以及估价报告使用之日估价对象状况。

(十四) 本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

(十五) 报告当事人或利害关系人在收到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，逾期视为无异议；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。

(十六) 本报告由陕西华地房地产估价咨询有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：海口市美兰区人民法院

住所：海南省海口市美兰区琼山大道 52 号

联系人：刘少杰

联系电话：65917905

### 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。

海口市美兰区人民法院受理的符永岑与海南捷捷发航空服务有限公司、王华君、冯学辉借款合同纠纷一案，经申请人符永岑申请，需对王华君名下位于西安市新城区长缨东路 193 号北张家庄小区 1 幢 12403 室住宅房地产的市场价格进行评估。海口市美兰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

估价对象范围为：西安市新城区长缨东路193号北张家庄小区1幢12403室住宅房地产，房屋所有权人为王华君，建筑面积为75.79平方米，包含房屋所有权及其应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、室内、外装饰装修（不包含室内可移动的动产等）。

### (二) 估价对象基本状况

表2 估价对象房地产状况摘要表

序号	项目	房地产状况	
1	名称	西安市新城区长缨东路193号北张家庄小区1幢12403室成套住宅	
2	坐落	西安市新城区长缨东路193号北张家庄小区1幢12403室	
3	范围	包括房屋所有权及其应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、室内、外装饰装修价格（不包含室内可移动的动产等价格）。	
4	权属	不动产权证号	陕(2021)西安市不动产权第0502034号
		不动产单元号	610102003006GB00190F00020264
		所有人名称	王华君
		身份证号	610103197803142820
		共有情况	单独所有
		土地/房屋取得方式	划拨/买受
		权利类型	国有土地使用权/房屋所有权
		房屋性质	市场化商品房
	他项权利	有查封，无抵押、未出租、无纠纷、未在征收范围，未发现其他法定优先受偿权利。	
5	用途	成套住宅（规划用途、登记用途、实际用途均一致）	
6	面积	宗地面积：7599.671 m <sup>2</sup> ；房屋建筑面积75.79 m <sup>2</sup> ，套内建筑面积59.73 m <sup>2</sup> 。	
7	其它基本情况	房屋结构：剪力墙结构；地上总层数32层，地下1层；房屋所在层数：24层，建成年代约2006年。	

### (三) 估价对象所在土地基本状况

估价对象所在项目土地未按户进行单独分割或分摊，整个项目为一整块建设用地。

估价对象所在“北张家庄小区”四至为：东邻公园北路302号院小区，

南邻朗基·幸福乐城、北邻汽车站家属院、西临唐韵南坊、西安新城英伦幼儿园(北张家庄西北)。根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》，估价对象所在整宗地用途为城镇住宅用地，取得方式为划拨，土地面积7599.671平方米，无土地使用期限。经估价师现场查勘，该宗地形状近似矩形，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“六通”（供水、排水、供电、供气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（供水、供电、排水、通讯、供气、通路、场地平整）条件。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象位于北张家庄小区，小区院内建有1栋多层、1幢高层住宅楼；小区院内地上停车、水泥地面、有零星绿化，红线内天然气、有线电视、宽带、电话等管线入户，基础配套设施较齐全，小区物业为西玛物业，物业管理水平一般。小区位置示意图如下：

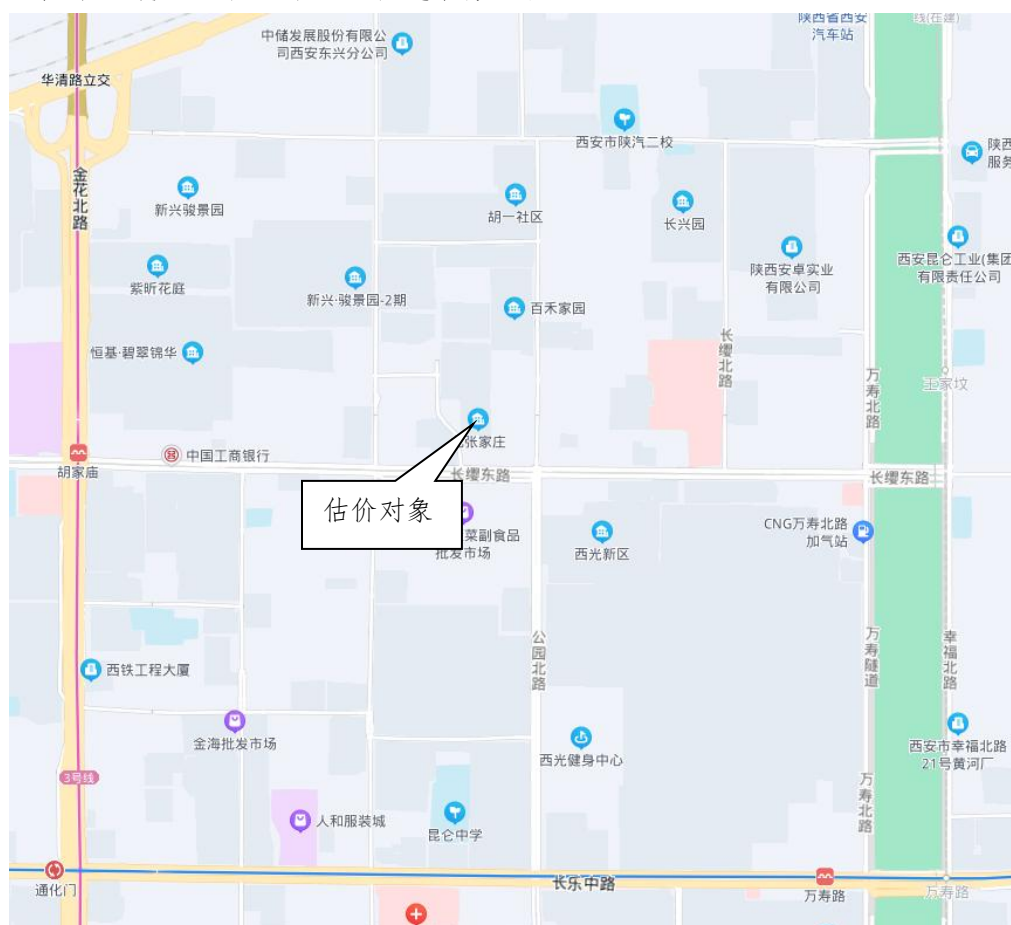


图 1.1 估价对象位置示意图

估价对象所在1幢为剪力墙结构，南北2个单元相互贯通，地上32层，地下1层。2个单元共4梯16户，平面布局较差，建成年代约2006年，外立面瓷砖，工程质量一般（外墙瓷片脱落严重）。公共区域及电梯间地面地砖、墙面及顶部刷白，楼梯间水泥踏步、墙面及顶部刷白。估价对象所在建筑外观照片见下图1.2：



图 1.2 外立面

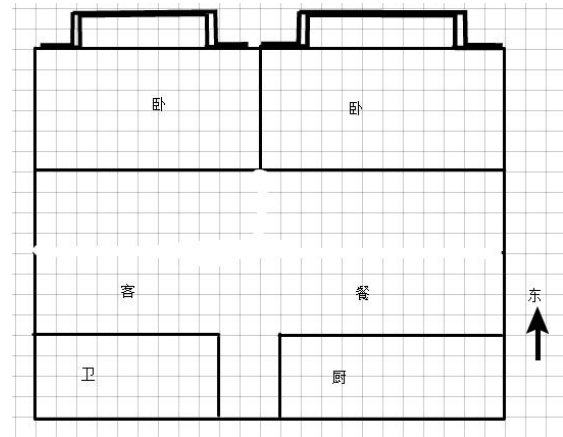


图 1.3 户型示意图

估价对象为1幢12403室，户型结构为2室2厅1厨1卫（户型示意如图1.3），室内设施设备有水、电、天然气、讯、有线电视、网络等，均可正常使用。估价对象为东向，通风、采光条件较好；室内装饰装修情况为：入户安装防盗门，室内实木门、木制门套窗套，外窗均为塑钢窗；室内地面地砖，内墙及顶部刷白（四周装饰石膏线）；厨房、卫生间地面均铺地砖、墙面瓷砖、顶部均为铝扣板吊顶，卫生器具及厨具齐全。于价值时点，估价对象处于正常居住状态，维护保养情况较好。估价对象现状照片如下：



图 1.4 小区入口



图 1.5 电梯间



图 1.6 入口



图 1.7 客厅

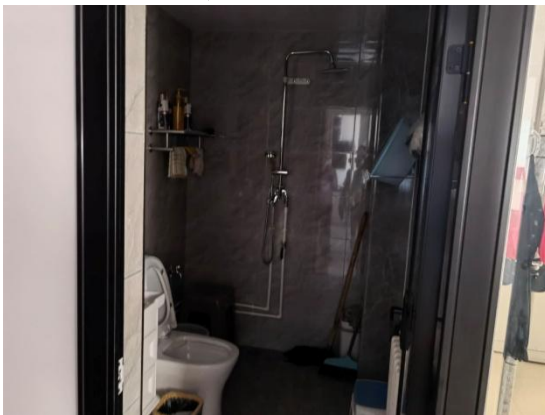


图 1.8 卫生间



图 1.9 卧室



图 1.10 厨房



图 1.11 院内

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 8 月 4 日。本报告估价目的为司法鉴定，《海口市美兰区人民法院委托书》（（2022）琼 0108 执 2484 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划拨建设用地使用权、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）。

## 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，评估价格就会有所不同，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《西安市不动产权登记簿》（查询日期：2022年5月30日），估价对象所有权人为王华君，规划用途、登记用途及实际用途均为成套住宅，为市场化商品房，存在查封等他项权利及权利限制，产权完善清晰。



(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格对应的时间还是评估估价对象价格的时间界限。

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或价格偏差在合理范围内。不论采用何种估价方法进行估价，最后都应把评估价格放到市场中去衡量。只有当评估价格没有不合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格时，评估价格才可以说是合理的。当把替代原则的思想用于某个参数的测算和确定时，替代原则就转化为替代原理。

本次评估中所采用的比较法是以替代原理为基础的，收益法中的客观收益也是遵循替代原理来求取的。

(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或价格。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或价格最大的合理、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，并已办理产权登记，证载用途与实际一致，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. 《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）；

6. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
7. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发[2001]23号）；
8. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号）；
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）；
10. 《最高人民法院关于人民法院确定司法鉴定参考价若干问题的规定》（法释（2018）15号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）。

## （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.《海口市美兰区人民法院委托书》（(2022)琼0108执2484号）；
- 2.《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》（(2022)琼0108执2484号）（复印件）；
- 3.《西安市不动产权登记簿》（查询日期：2022年5月30日）（复印件）；
- 4.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.西安市房地产交易市场及与估价对象类似成套住宅转让、租赁交易实例资料；
- 2.西安市区概况、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格或价值的方法。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/m<sup>2</sup>）；

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 90.7964 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格时点的市场价格总额为人民币大写：玖拾万柒仟玖佰陆拾肆圆整（RMB90.7964 万元），建筑面积单价为 11980 元/平方米。

表 3 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		测算结果	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/平方米）	12046	11913
	总价（万元）	91.2966	90.2886
评估价格	单价（元/平方米）	11980	
	总价（万元）	90.7964	

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。按照《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关住宅项目转让交易规定的相关要求，估价结果包含房屋所有权及其应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、室内、外装饰装修价格，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。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
彭溟玥	6120200024		年 月 日
徐阳	4420090021		年 月 日

### 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年8月4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6月1日起至2022年8月11日止。

### 十四、估价报告使用期限

根据估价目的和预计的房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

## 附 件

附件一、《海口市美兰区人民法院委托书》（（2022）琼0108执2484号）（复印件）；

附件二、《海南省海口市美兰区人民法院执行裁定书》（（2022）琼0108执2484号）（复印件）；

附件三、《西安市不动产权登记簿》（查询日期：2022年5月30日）（复印件）；

附件四、《住宅房地产实地查看记录表（一）、（二）》（复印件）；

附件五、《司法评估机构承诺书》（复印件）；

附件六、《相关专业意见声明》；

附件七、估价对象位置示意图；

附件八、估价对象相关照片；

附件九、可比实例位置图及相关照片；

附件十、房地产估价机构营业执照（复印件）；

附件十一、房地产估价机构备案证书（复印件）；

附件十二、注册房地产估价师注册证书（复印件）。