

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区10  
号楼8号、10号、13号、18号、19号共  
计5个车库及10号楼11号储藏室价值评  
估

估价 委托人：汉中市汉台区人民法院

委托书 编号：(2021)陕0702执3807号

房地产估价机构：陕西海特房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴 军（注册号6120000005）

李亚新（注册号6120110014）

估价报告出具日期：2022年04月15日

估价报告编号：陕海特房（估）字2022第0405号

## 致估价委托人函

汉中市汉台区人民法院：

根据贵院《汉中市汉台区人民法院委托书(2021)陕 0702 执 3807 号》的委托，我公司按照国家有关法律、政策、规定，遵循独立、客观、公正和科学的评估原则，依据科学的评估理论、标准、方法和程序，组织评估小组对贵院所委托朱彬与汉中诺诚房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案中，位于汉中市汉台区北一环路 2 号汇锦城小区 10 号楼 8 号、10 号、13 号、18 号、19 号共计 5 个车库及 10 号楼 11 号储藏室市场价值进行了评估。

在整个估价过程中，注册房地产估价师经过实地查勘、综合分析、认真计算、严格审查，确定价值时点为 2021 年 12 月 08 日，价值类型采用市场价值，选用比较法对估价对象进行了评估，现已完成评估测算工作并提交房地产估价报告，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，最终确定估价对象在价值时点的评估价值详见下表。

估价对象评估结果明细表：

估价对象评估结果									
序号	产权人	房屋坐落	车位号	结构	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
1	汉中诺 诚房地 产开发 有限公 司	汉中市汉台 区北一环路 汇锦城小区 10号楼	8号	钢 混	车库	1层	37.20	15.50	
2			10号		车库	1层	21.60	13.00	
3			11号		储藏室	1层	21.11	8.50	储藏室
4			13号		车库	1层	32.13	14.50	
5			18号		车库	1层	36.07	15.50	
6			19号		车库	1层	38.33	16.00	
合计							186.44	83.00	

特别提示：

1. 本估价结果只在估价报告假设和限制的条件下成立。
2. 估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权，满足估价对象房地产基本功能需要的供电、消防等相关配套设施的价值。
3. 本估价结果为不考虑查封、抵押等他项权利限制条件下的完全权利价值，同时也未考虑拖欠相关费用对价值的影响。
4. 交易过户税费按类似房屋正常市场交易法定纳税方式考虑，未考虑拍卖、强制处置等税费负担对价值影响。

此致！

附：房地产估价报告及其附件

法定代表人（盖章）：

陕西海特房地产评估有限公司

2022年04月15日

## 目 录

估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	7
房地产估价结果报告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业日期 .....	19
十四、市场背景分析 .....	19
附 件 .....	21

## 估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、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。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但是受到本估价报告中已经说明估价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害关系，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任何偏见。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并做好了实地的查勘记录，拍摄了能反映估价对象内部、外观状况及周围环境、景观的照片，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、本次所有参加估价的注册房地产估价师对其职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价等作出郑重的承诺和保证。

- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、根据《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），当事人在收到报告后五日内，若有异议，提出书面相关资料，逾期或未提出书面资料者，则视为无异议。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴 军	6120000005		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

陕西海特房地产评估有限公司

2022 年 04 月 15 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价一般假设

1、委托方及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因委托方或相关当事人提供虚假资料或不实情况致使房地产评估结果失实的，委托方或相关当事人应负完全责任。

2、根据委托方提供的《汉中市汉台区人民法院委托书(2021)陕0702执3807号》、《房屋分层分户面积实测成果表》等有关资料，估价对象位于汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区10号楼8号、10号、13号、18号、19号共计5个车库及10号楼11号储藏室，建筑面积以《房屋分层分户面积实测成果表》为准，本次估价无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故以此为估价假设前提。

3、注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象房屋质量等是合格的。

4、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。既满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事、并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况，既没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形。出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权，售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、房地产的正常评估价值，是在价值时点正常的经济环境下，在正常的市场价格基础上的评估价格。考虑到未来市场变化风险和短期强制处置等因素对房地产价值的不良影响，在短期强制处置的情况下，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。

7、估价对象现状以 2021 年 12 月 08 日现场查勘的现状为准，且能保持现状持续。本次估价设定人民法院拍卖（或）变卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上的得出的，未考虑自然力和其他不可抗力对估价结论产生的影响。

## 二、未定事项假设

请委托方及相关报告使用人注意：至价值时点估价对象未取得不动产权证书。特提醒委托方、相关报告使用人及竞拍者，在准备竞拍之前，要向相关部门确定，车库是否可以办理不动产权证书。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，

对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假设。

由于本次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其在没有权利负担情况下的市场价值，因此本次评估不考虑评估对象已经存在的查封权利限制及房地产原有的担保物权和其他优先受偿权对评估对象的影响。

#### 四、不相一致假设

本次评估中，无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

1、2021年12月08日我公司估价师对估价对象所在汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区10号楼8号、10号、13号、18号、19号共计5个车库及10号楼11号储藏室进行了实际查勘拍摄了反映估价对象室内、外观及周边环境的照片，完成了实地查勘记录。其中10号楼8号、11号、19号未能入户实地查勘，本次评估假设未能入户实地查勘8号、19号及11号储藏室，室内水泥地面、墙面及顶棚刷白。若因此产生的争议，本公司保持最终修改的权利。

2、委托方及当事人未提供估价对象是否存在欠缴税费、拖欠管理费、水电费等情况及金额，本次评估未考虑以上因素对评估对象的影响。

#### 六、估价报告使用限制

1、本报告仅供委托方用于报告所列明的目的使用，用于其他与本次评估目的无关的经济行为无效。

2、本次评估依据委托方提供的《汉中市汉台区人民法院委托书(2021)陕 0702 执 3807 号》、《房屋分层分户面积实测成果表》为依据，若因产权产生的纠纷与评估公司无关，提醒报告使用人注意。

3、本估价报告仅供委托人根据本次估价目的所使用，除按规定报送有关部门外，未经本评估机构同意，本报告的全部或部分及任何参考资料内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告自出具之日一年内有效(2022年04月15日-2023年04月14日)。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，需重新进行评估。

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、估价委托人及报告使用人发现本估价报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

7、本报告由陕西海特房地产评估有限公司负责解释。

陕西海特房地产评估有限公司  
2022年04月15日

# 房地产估价结果报告

## 一、委托估价人

委托估价方：汉中市汉台区人民法院。

## 二、房地产估价机构

陕西海特房地产评估有限公司是经西安市市场监督管理局批准，具有企业法人营业执照；经陕西省住房和城乡建设厅备案，具有房地产评估资格，备案等级：贰级，证书编号：陕房地评（2001）037号；办公地址：陕西省西安市高新区高新路31号凯创国际10707室；法定代表人：吴军；联系电话：029-88898242。

## 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。

## 四、估价对象

### 1、估价范围

本次估价对象为朱彬与汉中诺诚房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案中，位于汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区10号楼8号、10号、13号、18号、19号共计5个车库及10号楼11号储藏室，建筑面积以《房屋分层分户面积实测成果表》为准。本次评估范围包括估价对象主体、室内、外固定装修、估价对象分摊的土地使用权及车库所配套的供电、消防等配套设施设备的价值，不包含车库内非车库附属设施的价值。

### 2、土地、位置坐落及环境状况

估价对象位于汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区10号楼，

该小区四至为：东临东一环路，南临供电大道，西近朱家营村，北近西成高速铁路。

2021年12月08日我公司估价师对估价对象所在汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区10号楼5个车库及10号楼11号储藏室进行了实际查勘，其中10号楼10号、13号、18号3个车库拍摄了反映估价对象室内、外观及周边环境的照片，10号楼8号、11号、19号未能入户实地查勘，拍摄外观及周边环境的照片，完成了实地查勘记录。

位置示意图如下：



估价对象区域内基础设施较完善，道路状况较好，交通便利度较高。

具体如下：

附近住宅小区：建昌卡斯迪亚、和谐家园、东城世纪园小区、幸福家园、丰辉花园等；

学校：陕西省汉中中学、汉中市育才中学，朱家营小学、崔家营小学，朱家营幼儿园、崔家营幼儿园等；

银行：陕西信合（北一环路分社）、中国银行、中国建设银行等；

广场、公园：椰岛广场、中心广场、莲花池公园等；

交通：3路、16路等多路公交停靠附近公交车站。

### 3、建筑物状况

估价对象建筑物为汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区，该项目由汉中诺诚房地产开发有限公司开发建设，钢筋混凝土结构，10号楼建成于2015年。上下水、供电、天然气、通讯、电梯、消防等配套设施齐全。

本次估价对象为汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区10号楼8号、10号、13号、18号、19号共计5个车库及10号楼11号储藏室，建筑面积以《房屋分层分户面积实测成果表》为准。估价对象装修及设备情况为：外墙贴墙砖；入户卷闸门。通电、消防等配套设施设备较齐全。估价对象室内水泥地面、墙面及顶棚刷白。

### 4、权属关系

根据《汉中市汉台区人民法院委托书(2021)陕0702执3807号》、《房屋分层分户面积实测成果表》等相关书面资料所示：权利人为汉中诺诚房地产开发有限公司，至价值时点估价对象未取得不动产权证书。

## 五、价值时点

委托方未确定估价对象的具体处置之日，根据估价目的，本次估价以实地查勘日期 2021 年 12 月 08 日价值时点定。一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。

## 六、价值类型

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

价值内涵：本次评估的市场价值为汉中市汉台区北一环路 2 号汇锦城小区 10 号楼 8 号、10 号、13 号、18 号、19 号共计 5 个车库及 10 号楼 11 号储藏室，在价值时点 2021 年 12 月 08 日外部经济环境以及前述假设、限制条件下所体现的市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

### (一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### (二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### (三) 价值时点原则

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。本次评估价值时点为 2021 年 12 月 08 日，评估价值为估价对象在估价时点所体现的市场公允价值。

#### (四)替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

#### (五)最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 八、估价依据

### (一)法律、法规和部门规章

- 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办法》（2004 年 11 月 13 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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- 5、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》《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) 。

(二)技术标准及估价指导意见、信息等

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 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

3. 注册房地产估价师收集整理的有关市场资料及实地查勘所获取的材料。

(三)产权依据

1. 汉中市汉台区人民法院委托书(2021)陕 0702 执 3807 号;

2. 《房屋分层分户面积实测成果表》;

3. 委托方提供其他资料。

## 九、估价方法

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价人员深入细致分析了估价对象的特点和实际情况,并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料,结合实地查勘和市场调研的结果,可知估价对象其所处汉中市市区房地产市场交易活跃,类似的地上车库具有一定交易案例,故确定本次采用比较法估算估价对象的市场价值。

估价方法可用性分析如下:

1、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成交价格进行处理后得到估价对象

价值或价格的方法。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点近期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区5个地上车库及1个储藏室，类似地上停车位具有一定交易案例，故本次估价采用比较法进行评估。

2、收益法为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。收益法适用的估价对象是有收益或潜在收益性的房地产。至价值时点估价对象为汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区5个地上车库及1个储藏室，该小区地上车库出租可产生经济收入较低，不能真实反映其真实价值，本次估价不宜采用收益法进行评估。

3、成本法为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。成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值，估价对象为已建成的汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区5个地上车库及1个储藏室，为整幢建筑物的局部，无法独立开发建设，根据估价对象的特点及估价方法使用情况分析，本次估价不采用成本法。

4、假设开发法为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价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产

估价，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。估价对象为已建成的汉中市汉台区北一环路2号汇锦城小区5个地上车库及1个储藏室，为整幢建筑物的局部，在价值时点不宜重新单独开发，故本次估价不选用假设开发法。

5、本次评估选用比较法进行评估测算，并以比较法测算结果的作为本次评估结果。

## 十、估价结果

本次估价我公司根据委托方的委托，依据国家、地方制定或发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，经认真测算，综合分析，最终确定估价对象在价值时点的评估价值详见下表。

估价对象评估结果明细表：

估价对象评估结果									
序号	产权人	房屋坐落	车位号	结构	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
1	汉中诺诚房地产开发有限公司	汉中市汉台区北一环路汇锦城小区10号楼	8号	钢混	车库	1层	37.20	15.50	
2			10号		车库	1层	21.60	13.00	
3			11号		储藏室	1层	21.11	8.50	储藏室
4			13号		车库	1层	32.13	14.50	
5			18号		车库	1层	36.07	15.50	
6			19号		车库	1层	38.33	16.00	
合计							186.44	83.00	

## 十一、估价机构及注册房地产估价师

房地产估价机构：陕西海特房地产评估有限公司

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴 军	6120000005		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

## 十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2021 年 12 月 08 日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业时间为 2021 年 12 月 08 日—2022 年 04 月 15 日。

## 十四、市场背景分析

汉中市，位于陕西省西南部，东经 105°30'30" —108°24'37"、北纬 32°15'15" —33°56'37"。东、北与安康市、西安市、宝鸡市接壤，西南与甘肃省、四川省毗邻。市政府驻汉台区。辖 9 县 2 区和 1 个国家级经济技术开发区，有 152 个镇、25 个街道办，291 个城镇社区、1896 个村委会，汉中市常住人口为 3211462 人（第七次人口普查），总面积 2.72 万平方公里，是国家历史文化名城、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市和全国双拥模范城市。

汉中是陕西省西南部的一个历史悠久、如诗如画、时尚现代的城市。“天府之国”说的是这里，“西北小江南”说的是这里，“中国最美油菜花海”说的也是这里。这里的山川形胜、人文历史、气候生态、

特产珍宝等等，无不在用事实告诉你——汉中是最适宜人类居住的地方。

2021年，面对严峻复杂的国内外环境、汛情疫情双重考验，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示，以区域中心城市建设为牵引，以“四个在汉中”为总抓手，开拓创新、砥砺前行，经济运行呈现“加快恢复、质效提升、动能增强”的良好态势，高质量发展迈上了新台阶，实现了“十四五”良好开局。

根据市(区)生产总值统一核算结果，全市实现生产总值1768.72亿元，同比增长8.2%，两年平均增长4.5%。其中，第一产业增加值273.60亿元，增长6.4%，两年平均增长5.3%；第二产业增加值755.08亿元，增长7.9%，两年平均增长3.7%；第三产业增加值740.04亿元，增长9.1%，两年平均增长5.0%。

2021年以来随着房地产调控政策不断升级，影响全省房地产市场价格预期稳中有降，三季度以来全省房地产开发投资和销售呈持续下行趋势。受国内贷款、定金及预收款、个人按揭贷款和其他到位资金增长回落的影响，开发企业到位资金增长持续减缓，成为近一年来的低点。

2021年以来受疫情和房地产调控叠加影响，汉中市住宅房地产市场商品房销售整体稳中有降。

陕西海特房地产评估有限公司

2022年04月15日

## 附 件

(复印件)

- 1、《汉中市汉台区人民法院委托书(2021)陕 0702 执 3807 号》；
- 2、《房屋分层分户面积实测成果表》；
- 3、估价对象位置区位图；
- 4、估价对象实地查勘照片；
- 5、承诺书；
- 6、收费函；
- 7、估价机构营业执照；
- 8、估价机构评估资质证书；
- 9、注册房地产估价师资质证书。