

致委托人函

Letter of Transmittal

洛南县人民法院：

根据贵单位（2022）陕1021执恢68号洛南县人民法院《委托书》之委托要求，我对位于洛南县宋城小区7号楼1号车库房地产进行了价值评估，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，价值时点为2022年09月22日，价值类型采用市场价值，估价方法选用收益法。经估价人员测算分析，本次估价确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币47.61万元，大写金额肆拾柒万陆仟壹佰圆整。具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本状况	房屋坐落	洛南县宋城小区7号楼1号车库		
	所有权人	陕西大林实业有限责任公司	用途	车库
	结构	剪力墙	幢号	7
	建筑面积（m ² ）	117.22	房号	1号车库
	所在层数	1	房屋总层数	11
评估结果	评估单价（元/平方米）		评估总价（万元）	
	4062		47.61	
	评估总价人民币大写金额：肆拾柒万陆仟壹佰圆整			

估价结果内涵：本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物（包含室内装修、不包含室内家具家电等动产价值）以及分摊国有土地使用权的价值。

评估结果使用特别提示：

一、请报告使用人扫描首页防伪二维码以鉴别报告真伪，在线报告

信息与纸质报告信息保持一致方为真实报告。

二、估价结果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成交价的保证。

三、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用途、使用人、使用期限等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。

四、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评估价值的基础上进行适当减价确定。

五、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者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。

六、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价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会使用。

七、本评估结果的有效期为一年，即自本评估报告出具之日起计算一年内（2022年09月30日—2023年09月29日）有效。

八、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做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。

九、欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

此致！

西安天正房地产资产评估顾问有限公司

二〇二二年九月三十日

目录

Contents

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	7
一、 估价委托人.....	7
二、 房地产估价机构.....	7
三、 估价目的.....	7
四、 估价对象.....	7
五、 价值时点.....	13
六、 价值类型.....	13
七、 估价原则.....	13
八、 估价依据.....	15
九、 估价方法.....	16
十、 估价结果及内涵.....	18
十一、 注册房地产估价师.....	19
十二、 实地查勘期.....	19
十三、 估价作业日期.....	19
附件.....	20

估价师声明

Declaration of Appraisers

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、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也没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师王华、郭俊等于2022年9月22日对估价对象进行了实地查勘。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
王 华	6120070027		
郭 俊	6120200082		

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 委托人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，若因委托人或相关当事人提供虚假资料或不实情况致使房地产估价结果失实的，委托人或相关当事人应负完全责任。

(二) 根据委托人提供的（2022）陕 1021 执恢 68 号洛南县人民法院《委托书》、洛南县土地测绘信息中心编号（2021）02 号《房屋建筑面积预绘成果书》（部分复印件）、估价对象所处宗地《国有土地使用权证》（影印件）、编号为地字第 611021201730 号《建设用地规划许可证》（影印件）、编号为建字第 611021201732 号《建设工程规划许可证》（影印件）、编号为 6110201807040130 《建筑工程施工许可证》（影印件）、估价对象项目《商品房预售许可证》（影印件）等有关资料，估价对象为位于洛南县宋城小区 7 号楼 1 号车库、建筑面积为 117.22 平方米的房地产，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。

(三) 本次估价人员对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外部状况、利用状况、空间布局、室内装修等。并未对估价对象的建筑物基础、房屋内部结构以及被遮盖、未暴露、难以接触到的内部设施、设备等进行查勘，亦未对建筑物结构与环境状况进行专业鉴定与检测，委托人及相关当事人未提供估价对象房屋安全或环境污染等问题情况资料，亦未见到相应的专业机构问题鉴定与检测资料，故不能确定估价对象存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象质量安全与环

境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

(四) 本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象价值不受产权变动因素等影响，在价值时点日后的剩余经济耐用年限内仍可持续正常使用为估价假设前提。

(五) 委托人及当事人未提供估价对象有关存在租赁或占用等形式限制权利情况的资料，估价人员亦未能取得有关合同说明等资料，委托人亦未要求考虑以上他项权利状况，本次估价以估价对象房地产无此类权利负担为估价假设前提。

(六) 我公司估价人员根据委托人提供的评估资料，对估价对象是否欠缴税费等进行了调查。受估价条件所限，我们未掌握其相关情况，故本次估价结果未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）的情况，即本次估价以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、水电费等为估价假设前提。

(七) 估价对象所处建筑物在价值时点已投入使用，本次估价以其具备正常使用条件为估价假设前提。

(八) 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可在公开市场上进行转让为估价假设前提。

(九) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(十) 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

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

委托人未提供估价对象《房屋所有权证》等产权资料，本次估价采

用的建筑面积是以委托人提供的洛南县土地测绘信息中心编号（2021）02号《房屋建筑面积预绘成果书》（部分复印件）所载建筑面积为依据，若该建筑面积与产权登记面积存在差异，则估价结论应根据产权登记面积结合评估单价进行相应调整。

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定。

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

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状况的资料以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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

（一）委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在抵押、担保等限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料，本次估价以估价对象无此类他项权利为估价假设前提。

（二）委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在查封、扣押等限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料，本次估价以估价对象无此类他项权利为估价假设前提。

(三) 委托人未提供估价对象《房屋所有权证》等有关产权资料，本次估价根据委托人提供的有关产权资料，以估价对象产权人是陕西大林实业有限责任公司、用途是车库、可具有完全合法产权、可进行正常市场交易为估价假设前提。

六、估价报告使用限制

(一) 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。

(二) 本估价报告不作为估价对象权属、用途、面积等确定的依据。

(三) 房地产的评估价值，是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格，实际上是对估价对象的某种特定价值或价格的一个估计值。

(四) 本次评估结果为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常市场价值，未考虑其在快速变现等条件下的有关税费和价值损失。

(五) 本估价报告评估价值体现估价对象对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担时的价值。

(六) 估价人员对估价对象进行司法处置时的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用予以了关注，人民法院暂未确定以上费用的处理方式，本估价报告评估结果未扣除上述费用。

(七) 估价对象评估价值具有时效性，本估价报告使用期限为一年，即本估价报告出具之后一年内有效。价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。若使用时间超过一年或报告使用期限内估价对象的房地产市场有较大波动时需重新委托估价。

(八) 本估价报告仅用于估价报告中列明之估价目的，不得用做其

他用途，若用于其它用途，估价机构不承担责任。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内容皆不得示之于他人或转载于任何公开媒体。

(九) 本估价报告必须完整、准确使用，不能任意肢解，对仅使用本估价报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

(十) 估价委托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。

(十一) 如当事人对本估价报告中内容有疑问或异议，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。

(十二) 本估价报告由西安天正房地产资产评估顾问有限公司负责解释。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

单位名称：洛南县人民法院

单位住所：洛南县四皓街道办事处柳林社区政法小区

二、房地产估价机构

名称：西安天正房地产资产评估顾问有限公司

住所：陕西省西安市高新区沣惠南路16号泰华·金贸国际4号楼29层

资质等级：一级

统一社会信用代码：91610000727350888U

资质证书编号：建房估证字[2013]068号

法定代表人：薛颢

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

（一）估价对象范围

估价对象为位于洛南县宋城小区7号楼1号车库、建筑面积为117.22平方米、现陕西大林实业有限责任公司所属的车库房地产。

估价范围包括估价对象房地产及其室内装修价值，不包含室内家具、家电等动产价值。

（二）估价对象基本状况

1. 区位状况

区位状况主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况，还包括所处楼幢、楼层和朝向。估价对象区位状况见下表：

估价对象区位状况表				
位置	坐落	洛南县宋城小区7号楼1号车库		
	楼幢	7号楼		
	所在楼层/总楼层	1/11		
	朝向	北		
	物业四至	东邻亚美明月居，南邻山崖，西邻柳林山庄，北临滨河南路		
	临路状况	一面临路		
估价对象位置图：				
交通	道路状况	周边道路主要有滨河南路等		
	公交线路	附近经停的公交线路主要有：洛南3路、洛南8路等		
	交通管制	无特殊交通管制		
	停车状况	小区地面地下停车，停车便利度较好		
周围	自然环境	较好	社会环境	较好

环境	人文环境	估价对象周边有西寺小学、洛南县辛巴星艺术学校、洛南县西关中学等，人文环境一般
	景观	周边景观主要有仓颉园、人民广场等
外部配套设施	区域基础设施配套	通上水、下水、通电、通路、通讯、天然气、暖气等
	楼幢基础设施配套	通上水、下水、通电、通路、通讯、天然气、暖气等
	公共服务设施配套	周边的公共服务设施配套主要有： 学校：西寺小学、洛南县辛巴星艺术学校、洛南县西关中学等 医院：洛南县中医医院西城区儿童医院、洛南县医院、洛南县妇幼保健院等 银行：陕西信合 24 小时自助银行、陕西洛南阳光村镇银行、中国农业银行（洛南西城支行）、中国工商银行等 购物：大家乐购物超市、金江商业广场、洛南好又多生活超市（华阳新城店）、武商购物广场（华阳路店）等 酒店：速 8 酒店（洛南新汽车站店）、静逸快捷宾馆、洛南华阳国际饭店、夏都国际酒店（环城西路店）等

2. 实物状况

建筑物的实物状况主要包括建筑规模、结构、设施设备、装饰装修、空间布局、功能、外观、新旧程度等状况，土地的实物状况主要包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等。估价对象实物状况见下表：

估价对象实物状况表				
房屋实物状况	小区名称	宋城小区		
	坐落	洛南县河滨南路	建筑物规模	一般
	朝向	北	建筑物外观	一般
	建筑物结构	剪力墙	新旧程度	于 2019 年投入使用
	建筑物功能	较好	通风采光	一般
	建筑面积（平方米）	117.22	设计户型布局	开间

估价对象实物状况表				
	室内净层高	约 3.4 米	利用状况	空置
	维护状况	较好	完损程度	完好
装饰装修	估价对象入户门为卷闸门，室内毛坯			
设施设备	通上下水、通电、通讯等			
				
				
所处土地实物状况	名称	宋城小区所处土地	用途	商住
	四至	东邻广场，南邻山崖，西邻柳林山庄，北临滨河南路		
	地势	坡度缓和	地形	宽展平坦
	开发程度	七通	土壤	黄土
	工程地质条件	较好	利用状况	较好

3. 权益状况

权益状况包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、

用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

(1) 委托人提供了洛南县土地测绘信息中心编号(2021)02号《房屋建筑面积预绘成果书》(部分复印件),其相关内容见下表:

估价对象权益状况表(1)			
房屋坐落	洛南县滨河南路西段亚美明月居西侧		
建筑结构	剪力墙	地上层数	11
车库部号	1#车库	建筑面积	117.22平方米

(2) 委托人提供了估价对象所处宗地《国有土地使用权证》(影印件),其相关内容见下表:

估价对象权益状况表(2)			
土地使用权人	陕西大林实业有限责任公司		
用途	商住用地	用地面积	7866.7平方米
使用期限	2008年12月29日至2079年12月29日		

(3) 委托人提供了编号为地字第611021201730号《建设用地规划许可证》(影印件),其相关内容见下表:

估价对象权益状况表(3)	
建设单位	陕西大林实业有限责任公司
项目名称	洛南县民俗村-宋城项目
建设位置	滨河南路西段宋城
建设规模	建筑37222平米

(4) 委托人提供了编号为建字第611021201732号《建设工程规划许可证》(影印件),其相关内容见下表:

估价对象权益状况表（4）	
用地单位	陕西大林实业有限责任公司
项目名称	洛南县民俗村-宋城项目
建设位置	滨河南路西段宋城
用地性质	居住用地
建设规模	建筑 37222 平米

（5）委托人提供了编号为 6110201807040130 《建筑工程施工许可证》（影印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表（5）	
建设单位	陕西大林实业有限责任公司洛南县分公司
工程名称	洛南县民俗村-宋城建设项目
建设地址	陕西省商洛市洛南县
合同价格	4840.44 万元
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究院
施工单位	陕西华贸建设集团有限公司

（6）委托人提供了估价对象项目《商品房预售许可证》（影印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表（6）	
售房单位	陕西大林实业有限责任公司
项目名称	洛南县民俗村-宋城
房屋坐落地点	洛南县河滨南路西段
房屋用途性质	住宅、商业、车位
预售总建筑面积	21806.65 平方米，共 320 套

（7）委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在租赁、占用等

限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料。

(8) 委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在抵押、担保等限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料。

(9) 委托人未提供估价对象有关是否存在查封、扣押等限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料。

五、价值时点

根据估价目的及委托人的要求，本次估价以实地查勘日2022年9月22日为价值时点。

六、价值类型

评估价值是通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格。本报告的评估价值是我公司估价人员根据委托人的委托，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，认真分析测算确定的估价对象在满足本报告之估价假设和限制条件下的市场价值。

市场价值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。

七、估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则或标准。本次估价遵循的房地产估价原则有：

(一) 独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估

价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

简而言之，独立、客观、公正原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

本次估价我们遵循了独立、客观、公正原则。

（二）合法原则

所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

合法原则要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

本次估价我们遵循了合法原则。

（三）替代原则

替代原则要求房地产估价结果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。

本次估价我们遵循了替代原则。

（四）最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

本次估价我们遵循了最高最佳利用原则。

（五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场亦是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

本次估价我们遵循了价值时点原则。

八、 估价依据

（一） 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 中华人民共和国《民法典》（2021年1月1日施行）；
2. 中华人民共和国《城市房地产管理法》（2019年8月26日修正、2020年1月1日起施行）；
3. 中华人民共和国《土地管理法》（2019年8月26日修正、2020年1月1日起施行）；
4. 中华人民共和国《城乡规划法》（2008年1月1日起施行、2019年4月23日修正）；
5. 中华人民共和国《资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
6. 《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）；

7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

8. 其他法律规定、政策文件等。

（二）有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（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/T50899-2013）；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起施行）；

4. 其他估价标准。

（三）估价所需资料

1. （2022）陕1021执恢68号洛南县人民法院《委托书》；

2. 洛南县土地测绘信息中心编号（2021）02号《房屋建筑面积预测绘成果书》（部分复印件）；

3. 估价对象所处宗地《国有土地使用权证》（影印件）；

4. 编号为地字第611021201730号《建设用地规划许可证》（影印件）；

5. 编号为建字第611021201732号《建设工程规划许可证》（影印件）；

6. 编号为6110201807040130《建筑工程施工许可证》（影印件）；

7. 估价对象项目《商品房预售许可证》（影印件）；

8. 委托人及有关当事人提供的其它估价所需资料；

9. 估价机构及估价人员掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

房地产估价主要的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

（一）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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

估价对象为位于洛南县的车库用房、建筑面积117.22平方米，洛南县房地产市场上与估价对象同一区域内、规模类似、档次相当的类似车库房地产交易实例少，且该区域类似房产交易一般不公开，经估价人员多方调查，均未获得交易信息，故本次估价不选用比较法。

（二）收益法是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。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。

估价对象为车库用房、布局为开间，可出租产生经济收入，具有收益性，故本次估价选用收益法。

收益法是指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。在运用收益法进行房地产估价时，我们考虑本次估价目的并根据洛南县同类房地产的市场状况，选择采用持有加转售模式进行测算，选用基准测算公式 $V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$ （其中：V 为收益价值、 A_i 为未来第 i 年的净收益、 Y_i 为未来第 i 年的报酬率、 V_t 为期末转售收益、t 为收益期）进行测算，然后计算出估价对象的收益价值。

（三）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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。

估价对象位于所处建筑物的第1层，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适用情况分析，本次估价不采用成本法。

（四）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价值或价格的方法。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的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象建筑物于2019年投入使用，估价对象位于所处建筑物的第1层，为整幢建筑物的局部，在价值时点不宜于再重新单独开发，故本次估价不选用假设开发法。

（五）综合以上分析，本次估价选用收益法进行测算。

十、估价结果及内涵

（一）估价结果

本次估价我公司根据委托人的委托，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为人民币47.61万元，大写金额肆拾柒万陆仟壹佰圆整。具体见下表：

估价结果汇总表		
估价方法		收益法
估价结果		
测算结果	总价（万元）	47.61
	单价（元/平方米）	4062

评估价值	总价（万元）	47.61
	单价（元/平方米）	4062
评估总价人民币大写金额		肆拾柒万陆仟壹佰圆整

（二）估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物（包含室内装修、不包含室内家具家电等动产价值）以及分摊国有土地使用权的价值。

十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王 华	6120070027		
郭 俊	6120200082		

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2022 年 9 月 22 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

十三、估价作业日期

本次估价的作业期为 2022 年 08 月 09 日--2022 年 09 月 30 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

西安天正房地产资产评估顾问有限公司

二〇二二年九月三十日

附件

Appendix

- 一、（2022）陕 1021 执恢 68 号洛南县人民法院《委托书》（复印件）；
- 二、洛南县土地测绘信息中心编号（2021）02 号《房屋建筑面积预绘成果书》（部分复印件）；
- 三、估价对象所处宗地《国有土地使用权证》（影印件）；
- 四、编号为地字第 611021201730 号《建设用地规划许可证》（影印件）；
- 五、编号为建字第 611021201732 号《建设工程规划许可证》（影印件）；
- 六、编号为 6110201807040130《建筑工程施工许可证》（影印件）；
- 七、估价对象项目《商品房预售许可证》（影印件）；
- 八、委托人及有关当事人提供的其它估价所需资料；
- 九、估价对象位置图；
- 十、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 十一、专业帮助情况和相关专业意见；
- 十二、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 十三、注册房地产估价师估价资格证书复印件。