

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宝鸡市扶风县绛帐镇迎宾路与南一路交汇处华
泰盛源绛帐渭河中央商城一期2号楼10804室、
20702室、20704室、20801室共四套住宅房地产
市场价格评估

估价委托人：扶风县人民法院

委托书号：（2021）陕0324执恢142号

房地产估价机构：西安瑞特房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张荣军（注册号6120130037）

李勇（注册号6120190055）

估价报告出具日期：2021年12月20日

估价报告编号：瑞特评估（2021）SFZ第1129号

致估价委托人函

扶风县人民法院：

承蒙委托，我公司对宝鸡市扶风县绛帐镇迎宾路与南一路交汇处华泰盛源绛帐渭河中央商城一期2号楼10804室、20702室、20704室、20801室共四套住宅房地产市场价格进行评估，我公司经过实地查勘、市场调研，依据国家有关政策、法规、房地产估价的技术规程及操作规范，采用科学合理的估价方法进行了分析、测算，现已完成评估工作并提交房地产估价报告，摘要如下：

委托书号：（2021）陕0324执恢142号；

总建筑面积：437.69平方米；

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

估价方法：比较法和收益法；

价值时点：2021年12月3日；

估价报告有效期：本估价报告有效期为一年，自2021年12月20日起至2022年12月19日止；

估价结果：估价对象在价值时点的市场总价值为人民币**135.12万元**（大写：人民币壹佰叁拾伍万壹仟贰佰元整），具体如下表：

序号	所在层	房号	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
1	8	10804	102.98	3087	31.79
2	8	20801	128.75	3087	39.75
3	7	20704	102.98	3087	31.79
4	7	20702	102.98	3087	31.79
合计			437.69		135.12

西安瑞特房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	6
附件	20

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己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假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、以上所述的本估价报告是指瑞特评估（2021）SFZ第1129号《涉执房地产处置司法评估报告》。

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
张荣军	6120130037		
李 勇	6120190055		

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价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，若因估价委托人或相关当事人提供虚假资料或不真实情况致使房地产估价结果失实的，估价委托人或相关当事人应负完全责任。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、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。

5、本估价报告中所采用的各种指标（包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属等）均为估价委托人直接或间接提供，我们对其进行了谨慎性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

6、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外部环境、外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。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，本估价报告假设估价对象没有房屋安全、环境污染等方面的重大问题，估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

7、由于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，注册房地产估价师实地查勘时经调查也未发现、掌握相关情

况，因此本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、由于人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），因此本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人未提供是否存在本估价报告内容之外的其他抵押、查封及租约的情况，我们进行本次估价工作时假设估价对象无上述权利的限制或影响。

三、背离事实假设

背离事实假设是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实际状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的现有资料，估价对象已被人民法院查封，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估价结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因此本次估价不考虑估价对象已经存在的查封等情况。我们进行本次估价工作时假设估价对象未受查封等权利限制。

四、不相一致假设

不相一致假设是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、土地权属证明等资料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、地址等的合理假定。

本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是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。

1、由于本次估价委托人提供的有关产权资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2016年前后。我们进行本次估价工作时假设实地调查数据是准确的。

2、本次估价所必需的不动产登记簿资料无法补充，应人民法院要求，根据现有材料进行评估。因缺少不动产登记簿材料，注册房地产估价师根据现有材料假设估价对象最终能够取得不动产权证书。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅在注册房地产估价师签字盖章并加盖本公司公章后生效。

2、本估价报告需整体使用，不能缺页或任意分割使用。

3、本估价报告估价结果仅适用于估价报告中特定的估价目的，不对其他目的或用途负责。

4、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用人以及估价报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5、本估价报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产价值的影响。在房地产市场未发生明显波动的前提下，本估价报告有效期为一年。

七、特别提示

1、应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。否则，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，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对本估价报告的参照标准、计算方法或者估价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作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托陕西省房地产业协会进行专业技术评审。

6、经向人民法院咨询，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用将从财产处置价款中扣除，因此本次估价结果没有扣除上述费用。

7、由于人民法院未明确估价对象存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，注册房地产估价师实地查勘时经调查也未发现、掌握相关情况，因此本次估价没有考虑该因素对估价结果的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：扶风县人民法院

住所：宝鸡市扶风县县城新区南一路东段

二、房地产估价机构

名称：西安瑞特房地产资产评估有限公司

住所：西安市碑林区草场坡长安大街3号1幢1单元23层12303号

法定代表人：张朝

统一社会信用代码：91610100693830516A

资质等级：一级

资质证书编号：陕房地评（2020）026号

联系电话：029-85236486

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、估价对象描述与分析

1、估价对象范围

估价对象为宝鸡市扶风县绛帐镇迎宾路与南一路交汇处华泰盛源绛帐渭河中央商城一期2号楼10804室、20702室、20704室、20801室共四套住宅，总建筑面积437.69平方米。具体如下：

序号	所在层	所在单元	房号	建筑面积（m ² ）	朝向	结构	设计用途
1	8	1单元	10804	102.98	南北	框架	住宅
2	8	2单元	20801	128.75	南北	框架	住宅
3	7	2单元	20704	102.98	南北	框架	住宅
4	7	2单元	20702	102.98	南北	框架	住宅
合计				437.69			

2、区位状况

(1) 坐落位置

估价对象位于宝鸡市扶风县绛帐镇迎宾路与南一路交汇处华泰盛源绛帐渭河中央商城一期。华泰盛源绛帐渭河中央商城一期东临迎宾路，南临南一路，西邻待建空地，北邻待建空地。

(2) 商服繁华度与公共配套

估价对象所在小区东近关中广场（在建），南近连霍高速绛帐出入口，西近欣怡苑，北近锦辉新苑、兴庆大酒店。附近有绛帐镇中心幼儿园、绛帐铁新小学、绛帐医院、中国农业银行绛帐车站分理处、中国工商银行绛帐车站分理处、中国邮政储蓄银行绛帐邮政支局、陕西信合绛帐信用社、绛帐综合市场、奇鑫家居广场、多美汇购物中心等教育、医疗、银行、商业等生活服务配套设施。

(3) 周边环境

估价对象所在小区南邻绿化广场，北近兴庆大酒店，所在区域自然环境较好、人文环境一般。

(4) 基础设施状况

估价对象所在区域内道路、供水、排水、电力、通讯、天然气、有线电视等市政基础配套设施完善。

(5) 交通便捷度

估价对象所在小区位于绛帐镇迎宾路与南一路交汇处，东临迎宾路，南临南一路，南至连霍高速绛帐出入口，北近东西大道，北至西宝中线。区域内道路状况较好，交通便利。

(6) 楼幢位置、楼层、朝向

估价对象所在2号楼建筑物东临迎宾路，所在建筑物总层数为8层，估价对象10804室、20801室均位于第8层，朝南、北，整体采

光较好、通风较好；估价对象 20702 室、20704 室均位于第 7 层，朝向南、北，整体采光较好、通风较好。

3、实物状况

(1) 项目概况

华泰盛源绛帐渭河中央商城一期项目位于宝鸡市扶风县绛帐镇迎宾路与南一路交汇处，由扶风县盛源置业有限责任公司开发建设，土地使用面积8597.40平方米，规划总建筑面积33895平方米。渭河中央商城一期由1#商住楼和2#商住楼组成，设有两个出入口，地面可停车。

(2) 建筑结构

估价对象所在2号楼建筑物为框架结构，地上8层地下1层，第1-3层为商业，第4-8层为住宅。

(3) 公共部位

楼宇外立面：刷涂料；

电梯间：地面铺地板砖，墙面抹灰刷白。

(4) 平面布局和户型

估价对象所在 2 号楼共设 3 个单元，估价对象 10804 室所在 1 单元一层五户，配置 1 部电梯，估价对象位于第 8 层，户内为三室一厅一卫一厨。估价对象 20702 室、20704 室、20801 室所在 2 单元一层六户，配置 1 部电梯，估价对象 20702 室、20704 室均位于第 7 层，户内均为三室一厅一卫一厨；估价对象 20801 室位于第 8 层，户内为三室两厅两卫一厨。

(5) 室内装修

门窗：入户三防门，塑钢窗；

地面：水泥找平；

墙面：水泥抹平；

顶面：水泥抹平；

厨房：地面水泥找平，墙面顶面水泥抹面；

卫生间：地面做防水处理，墙面顶面水泥抹面。

(6) 设施状况

估价对象所在楼宇上下水、电、天然气、有线电视、通信网络、楼宇对讲、消防、电梯等设施齐全。

(7) 成新状况及利用现状

据调查估价对象所在建筑物于2016年前后建成，外观维护保养较好。估价对象设计用途均为住宅，实地查勘时用途均为住宅。

4、权益状况

估价委托人提供的华泰盛源绛帐渭河中央商城一期项目建设审批资料如下：

(1) 国有土地使用权证

土地使用证号	扶国用(2015)第1785号
土地使用权人	扶风县盛源置业有限责任公司
坐落	扶风县绛帐镇迎宾路座西、南一路座北
地号	绛(车)-19-1
地类(用途)	商住综合用地
使用权类型	出让
使用权面积	8597.40平方米
终止日期	商业：2051年09月10日 住宅：2081年09月10日
发证机关	扶风县人民政府
发证日期	2015年01月23日

(2) 建设用地规划许可证

证号	扶地字第(2015)02号
用地单位	扶风县盛源置业有限责任公司
用地项目名称	华泰盛源绛帐渭河中央商城一期项目
用地位置	绛帐迎宾路座西、南一路座北
用地性质	商住综合用地
用地面积	15.32亩

发证机关	扶风县住房和城乡建设局
发证日期	2015年2月13日

(3) 建设工程规划许可证

证号	扶建字第[2015]02号		
建设单位	扶风县盛源置业有限责任公司		
建设项目名称	华泰盛源绛帐渭河中央商城		
建设位置	绛帐工业园区南一路北侧		
建设规模	1#商住楼8层12526平方米，2#商住楼8层16652平方米 (地下室)地下1层4717平方米		
发证机关	扶风县住房和城乡建设局		
发证日期	2015年2月3日		

(4) 建筑工程施工许可证

证号	扶建施字[2015]12号		
建设单位	扶风县盛源置业有限责任公司		
工程名称	华泰盛源绛帐渭河中央商城一期		
建设地址	绛帐工业园		
建设规模	29600平方米	合同价格	2453.72万元
设计单位	扶风县建筑规划设计院		
施工单位	扶风县第三建筑工程公司		
监理单位	陕西兴通监理咨询有限公司		
合同开工日期	2014年7月10日	合同竣工日期	2016年10月1日
备注	1#、2#楼均为框架结构，地上八层地下一层 项目经理李增强		
发证机关	扶风县住房和城乡建设局		
发证日期	2015年5月28日		

(5) 商品房预售许可证

证号	(2015)扶建房预售证第03号		
售房单位	扶风县盛源置业有限责任公司		
项目名称	华泰盛源绛帐渭河中央商城一期		
房屋坐落地址	绛帐迎宾路与南一路交汇处		
房屋用途性质	商住		
预售对象	全社会		
预售总建筑面积	34700平方米，共250套		
楼号	1号楼、2号楼		
发证机关	扶风县住房和城乡建设局		
发证日期	2015年06月01日		

五、市场背景描述与分析

1、城市概况

宝鸡古称陈仓、雍城，位于陕西省关中西部，嘉陵江源头，处于西安、成都、兰州、银川四省会城市的几何中心，东连西安市、咸阳市，南接汉中市，西、西北分别与甘肃省天水市和平凉市毗邻，全市行政区划面积18117平方公里。现辖渭滨区、金台区、陈仓区、凤翔区4个区和岐山县、扶风县、眉县、陇县、千阳县、麟游县、凤县、太白县8个县，以及1个国家级高新技术开发区、1个省级经济技术开发区，2020年宝鸡市常住人口332.1853万人，其中城镇人口1894757人，乡村人口1427096人。宝鸡是中华文化的重要发祥地之一，是宝学（宝鸡之学）所在地，有八千年文明及2770余年建城史。誉称“炎帝故里、青铜器之乡”，是佛骨圣地、社火之乡、周秦文明发祥地、民间工艺美术之乡。

扶风县位于宝鸡市和西安市之间，因“扶助京师、以行风化”而得名，是西周文化发祥地，素有“周礼之乡”“青铜器之乡”的美誉。扶风县东北与永寿县、乾县交界，东与武功县、杨陵示范区连接，南与周至县、眉县毗邻，西与岐山县接壤，北及麟游县。陇海铁路、G30西宝高速公路和209省道、104省道过境。扶风地势北高南低，以平原、台、塬地形为主，属大陆性湿润季风气候。全县辖城关街道，法门镇、绛帐镇、天度镇、杏林镇、召公镇、段家镇、午井镇7个镇，1个科技工业园，1个新兴产业园，113个行政村，9个社区，县域面积720平方公里，总人口45万人。

2、交通条件

宝鸡市位于陕、甘、宁、川四省（区）的结合部，处在西安、成都、兰州、银川四个省会城市的交通中心，自古就是交通要塞，是关中

—天水经济区副中心城市、陕西省第二大城市。

铁路方面：宝鸡位于陇海铁路、宝成铁路、宝中铁路、宝南铁路、西宝客运专线、宝兰客运专线的交汇处，是中国内陆通往西南、西北的重要交通节点，是新欧亚大陆桥上东西贯通陇海线，北连包兰线，南接成昆线诸线的全方位铁路交通枢纽，是新欧亚大陆桥中国境内继徐州、郑州之后第三个大十字枢纽。

公路方面：公路交通以宝鸡市区为中心，以定汉高速、西宝高速为十字，形成了以G30国道为主轴、以干线公路为骨架、以县乡公路为脉络、以关中公路环线为连接的“三横五纵一环”的公路交通网络，总里程达1.6万公里。其中“三横”是：国家主干线公路G30、西宝北线、西宝南线。“五纵”是：乾县—法门寺—汤峪线，麟游—益店—常兴—斜峪关—太白线，麟游—凤翔—潘家湾—太白—浑水沟线，周公庙—蔡家坡—五丈原线，陇县—千阳—宝鸡—凤县线。“一环”是关中环线宝鸡段。

2018年2月国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部发布《关中平原城市群发展规划》明确提出积极建设宝鸡全国性综合交通枢纽，进一步提升宝鸡等重要节点的综合承载能力。

3、科技教育卫生

宝鸡是国家创新型试点城市、西部唯一的中国品牌经济城市、国家首批技术创新城市和知识产权示范市，拥有2个国家级工程研究中心和20多个国家级、省级技术研发中心，各类人才35万人，专利授权量在陕西仅次于西安。全市市级以上各类研发机构有145个，省级创新型试点县区7个，省级高新技术开发区2个，高新技术企业156户，国家级农业科技园区1个。2020年度获得省科学技术奖一等奖4项、二等奖3项、三等奖8项。认定登记技术合同117项，完成技术合同成交总额32亿元。

宝鸡拥有宝鸡文理学院、宝鸡职业技术学院、陕西机电职业技术学院、宝鸡三和职业学院、宝鸡教育学院等普通高校和成人高校7所，2020年末在校学生4.86万人；普通高中46所，在校学生6.11万人；职业高中及中等专业学校23所，在校学生2.17万人；普通初中156所，在校学生9.51万人；普通小学441所，在校学生21.84万人。

2020年末全市医疗卫生健康机构有2779个，其中医院94个，基层医疗卫生机构2640个（其中社区卫生服务机构66个，乡镇卫生院158个，门诊部29个），专业公共卫生机构41个（其中疾病预防控制中心13个，妇幼保健院14个，卫生监督所10个）。全市医疗卫生机构床位数28677张，卫生人员总数40309人，其中卫生技术人员33279人。

4、经济发展

宝鸡工业基础雄厚，是我国西部工业重镇、高端装备制造业基地、新材料研发生产基地、中国钛谷，是国家“一五”和“三线”建设时期布点建设的老工业基地。随着大中型企业的结构调整和优化升级，宝鸡形成了重型汽车及汽车零部件、数控机床制造、石油装备制造、信息装备等工业基地，形成了众多具有竞争优势的特色产品，被国家确定为先进制造业基地、新材料研发生产基地。

初步核算，2020年宝鸡市生产总值2276.95亿元，比上年增长3.3%。其中第一产业增加值205.14亿元，增长3.4%；第二产业增加值1261.18亿元，增长4.3%；第三产业增加值810.63亿元，增长1.7%。非公有制经济增加值1141.59亿元，占全市生产总值的比重为50.1%。

2020年扶风县实现地区生产总值154.51亿元，比上年增长3.3%。其中，第一产业完成增加值24.51亿元，比上年增长3.5%；第二产业完成增加值74.58亿元，比上年增长4.7%；第三产业完成增加值55.42亿元，比上年增长1.3%。

2020年宝鸡市农林牧渔及农林牧渔服务业总产值368.20亿元，比上年增长3.6%。其中农业总产值235.86亿元，牧业总产值98.04亿元，林业总产值15.77亿元，渔业总产值1.47亿元。

全年全部工业增加值1024.29亿元，比上年增长4.4%。其中规模以上工业增加值增长4.8%。全市35个行业大类中，21个行业增加值实现增长。其中医药制造业增长18.2%，纺织业增长17.5%，有色金属矿采选业增长15.4%，汽车制造业增长10.4%，有色金属冶炼和压延加工业增长9.9%，非金属矿物制品业增长7.7%。全年建筑业增加值238.53亿元，比上年增长6.7%（按现价计算）。

全年全社会固定资产投资比上年增长2.1%。其中固定资产投资（不含农户及跨地区项目投资）增长3.3%。全年社会消费品零售总额801.94亿元，比上年下降11.3%。全年限额以上企业（单位）消费品零售额490.13亿元，比上年下降13.0%。全年外贸进出口总额78.6亿元，比上年下降6.4%。其中出口35.5亿元，下降18.9%；进口43.1亿元，增长7.2%。

今后将继续做大做强优势产业集群，推动汽车及零部件产业快速发展，围绕“一城两区五基地”建设目标，努力形成配套宝鸡、服务陕西、辐射中西部、出口海外的汽车零部件产业集群。大力推进国家创新型城市建设，围绕骨干企业，发展产业集群，促进科技链、创新链、产业链、资本链和人才链融合发展。倾力打造最佳投资环境和最佳人居环境，跻身国家森林城市、国家生态园林城市、中国特色魅力城市、全国文明城市、全国创业先进城市、全国优秀电子商务城市。

5、基础设施建设

创建国家公交都市，全国性综合交通枢纽建设成效明显。宝鸡机场前期工作取得实质进展，蟠龙新区龙翔大道全线贯通，绛帐至汤峪、陇县至陕甘界、连霍高速市区过境线实现通车，阳平铁路物流基地一

期即将建成投运。新型智慧城市建设步伐加快，12345市民服务热线正式开通，市区重点公共场所无线网络实现全覆盖。

污染防治成效显著，市区空气质量优良天数、城市水环境质量，分别位居关中城市和渭河流域前列。全年市区空气质量二级及以上天数282天，占全年监测天数的77.0%；市区饮用水源地水质达标率100%；城市生活垃圾无害化处理率100%。绿色宝鸡“九大工程”扎实推进，实现省级绿化模范县全覆盖。全年完成营造林面积52.05万亩，1435.7万亩森林资源得到全面有效管护，全市森林覆盖率56.04%。

6、房地产市场

2020年全市房地产企业开发投资342.47亿元，比上年增长25.7%。商品房施工面积1788.49万平方米，增长29.8%，其中本年新开工面积634.61万平方米，增长33.4%。房屋竣工面积81.21万平方米，增长64.6%。商品房销售面积288.95万平方米，增长10.6%。其中住宅销售面积286.90万平方米，增长14.2%；商业营业用房销售面积1.43万平方米，下降84.1%。

宝鸡市落实中央“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”的楼市调控政策，因城施策。在政策的调整下，房地产市场趋向理性，商品房价格稳中有升。房地产供求关系基本平衡，房价处在一个比较合理的区间，市场整体在一个健康有序的环境中运行。

2021年宝鸡市房地产市场将会保持稳中有进的发展态势，预计商品房价格将总体保持稳定，出现大起大落现象的可能性较小。

六、价值时点

本次估价委托人未做特殊要求，根据估价目的及实际工作需要，本报告以实地查勘日期2021年12月3日作为价值时点。

七、价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。房地产市场价格是房地产在市场上的平均交易价格。

估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

八、估价原则

本估价报告在坚持公平、公正、公开的工作原则基础上，遵循以下房地产估价中具体的技术原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师以及房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平公正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。

2、合法原则

要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、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。

4、替代原则

要求估价结果应与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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

九、估价依据

- 1、中华人民共和国城市房地产管理法
- 2、中华人民共和国土地管理法
- 3、中华人民共和国民法典
- 4、中华人民共和国资产评估法
- 5、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
- 6、技术标准

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

7、本公司收集整理的相关房地产市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获取的材料

- 8、估价委托人提供的以下资料
 - （1）扶风县人民法院委托书
 - （2）扶风县人民法院执行裁定书
 - （3）估价委托人提供的有关产权资料
 - （4）估价委托人提供的其他相关资料

十、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

1、在法律上允许

估价对象设计用途均为住宅，实地查勘时估价对象用途均为住宅，符合设计要求。

2、技术上可能

估价对象所在建筑物为商住楼，估价对象建筑结构、平面布局、

层高、配套设施均符合住宅使用要求。

3、财务上可行

估价对象实地查勘时用途均为住宅，维持住宅用途符合财务上可行，更新改造将造成不必要的支出。

4、价值最大化

注册房地产估价师分析后认为，住宅使用用途能够最大发挥其设计功能，体现其最大使用价值，所以认为按照住宅利用方式对估价对象进行评估符合最高最佳利用原则。

十一、估价方法选取

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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；估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法；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。

根据估价对象的实际情况及估价委托人提供的相关资料分析，在估价对象所处区域类似于估价对象的房地产交易实例较多，可比实例易于选择，因此本次估价宜采用比较法。

根据估价对象的实际情况及估价委托人提供的相关资料分析，在估价对象所处区域类似于估价对象的房地产租赁实例较多，属于收益型房地产，因此本次估价宜采用收益法。

本次估价采用比较法和收益法。

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。

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。

十二、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定估价对象的估价结果为：

估价对象在价值时点的市场总价值为人民币 135.12 万元（大写：人民币壹佰叁拾伍万壹仟贰佰元整），具体如下表：

序号	所在层	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	8	10804	102.98	3087	31.79
2	8	20801	128.75	3087	39.75
3	7	20704	102.98	3087	31.79
4	7	20702	102.98	3087	31.79
合计			437.69		135.12

十三、估价人员

注册房地产估价师

注册房地产估价师

张荣军

李勇

注册号6120130037

注册号6120190055

十四、实地查勘期

注册房地产估价师 2021 年 12 月 3 日对估价对象进行了实地查勘。

十五、估价作业期

2021 年 12 月 3 日至 2021 年 12 月 20 日

十六、估价报告使用期限

本估价报告使用期限一年，自 2021 年 12 月 20 日起至 2022 年 12 月 19 日止。

附 件

- 1、扶风县人民法院委托书（复印件）
- 2、扶风县人民法院执行裁定书（复印件）
- 3、国有土地使用权证（复印件）
- 4、建设用地规划许可证（复印件）
- 5、建设工程规划许可证（复印件）
- 6、建筑工程施工许可证（复印件）
- 7、商品房预售许可证（复印件）
- 8、渭河中央商城2号楼合同备案登记表（复印件）
- 9、估价对象的位置图
- 10、估价对象现场查勘照片
- 11、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 12、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 13、注册房地产估价师证书（复印件）

+