

附 件

附件一、《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（安中法司技[2018]委字 214 号）（复印件）；

附件二、《陕西省紫阳县人民法院委托鉴定移送函》（（2018）紫执移鉴字第 2 号）（复印件）；

附件三、《房屋所有权证》（紫房权证 2003 字第 000005115 号）（复印件）；

附件四、估价对象实地查勘记录；

附件五、估价对象位置示意图；

附件六、估价对象相关照片；

附件七、可比实例位置图和外观照片；

附件八、评估机构营业执照（复印件）；

附件九、评估机构资质证书（复印件）；

附件十、注册房地产估价师注册证书（复印件）。

房地产估价报告书

THE APPRAISAL REPORT OF REAL ESTATE

房地产估价报告

估价项目名称：安康市中级人民法院司法鉴定涉及安康市
紫阳县城关镇会仙桥黄金小区 1 幢西单元
801 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：安康市中级人民法院

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：汪 苗（注册号 6120140008）

张治华（注册号 6120030036）

估价报告编号：陕华地房估字[2018]第 160 号

估价报告出具日期：2018 年 9 月 10 日

估价报告使用期限：2018 年 9 月 10 日-2019 年 9 月 9 日

致估价委托人函

安康市中级人民法院：

根据《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（安中法司技[2018]委字214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值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，特此函告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考；

估价对象：安康市紫阳县城关镇会仙桥黄金小区1幢西单元801号住宅房地产，房屋所有权人为侯斌、李红梅共同所有，建筑面积145平方米；

价值时点：2018年8月13日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法、收益法；

估价结果：市场价值总额为人民币肆拾叁万柒仟肆佰陆拾伍元整（RMB43.7465万元），建筑面积单价为3017元/平方米。

特别提示：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。

法定代表人（签章）：



陕西华地房地产估价咨询有限公司

二〇一八年九月十日



目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	5
七、其他需要说明的事项	5
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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15
附件一、《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（安中法司技[2018]委字 214 号） （复印件）；	
附件二、《陕西省紫阳县人民法院委托鉴定移送函》（（2018）紫执移鉴字第 2 号）（复印件）；	
附件三、《房屋所有权证》（紫房权证 2003 字第 000005115 号）（复印件）；	
附件四、估价对象实地查勘记录；	
附件五、估价对象位置示意图；	
附件六、估价对象相关照片；	
附件七、可比实例位置图和外观照片；	
附件八、评估机构营业执照（复印件）；	
附件九、评估机构资质证书（复印件）；	
附件十、注册房地产估价师注册证书（复印件）。	

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	5
七、其他需要说明的事项	5
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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15
附件一、《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（安中法司技[2018]委字 214 号） （复印件）；	
附件二、《陕西省紫阳县人民法院委托鉴定移送函》（（2018）紫执移鉴字第 2 号）（复印件）；	
附件三、《房屋所有权证》（紫房权证 2003 字第 000005115 号）（复印件）；	
附件四、估价对象实地查勘记录；	
附件五、估价对象位置示意图；	
附件六、估价对象相关照片；	
附件七、可比实例位置图和外观照片；	
附件八、评估机构营业执照（复印件）；	
附件九、评估机构资质证书（复印件）；	
附件十、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、注册房地产估价师汪苗 2018 年 8 月 13 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。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、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、用途等资料进行了审慎检查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

4、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。没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何可能影响其正常交易价格的约束和特殊条款。

5、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。

6、经分析、判断，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。

二、未定事项假设

估价对象为单套住宅，未独立取得土地权属证书，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值没有特别有利的或不利的的影响。

三、背离事实假设

无。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制

1、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。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、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房地产市场价值鉴定意见，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。

4、本报告披露的由估价师搜集的有关信息仅为本次评估参考服务，不能作为资产权属、权益的佐证。

5、未经本公司同意，本报告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。

6、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。

7、报告当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在本报告出具之日起十日内以书面形式向安康市中级人民法院提出，逾期视为无异议。

8、本报告由陕西华地房地产估价咨询有限公司负责解释。

七、其他需要说明的事项

1、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，但仍有部分信息难以获得。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。

2、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，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。

3、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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：安康市中级人民法院

住所：安康市汉滨区江北安康大道黄沟路口

联系人：黄传江

联系电话：(0915) 3832505

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号

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：巩荣生

备案等级：壹级

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

本次评估目的是司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估房地产市场价值。

安康市紫阳县人民法院受理的纪新华与候斌、李红梅民间借贷纠纷一案，由于被执行人未在规定时间内履行法定义务，涉案房地产进入司法执行程序，需对候斌、李红梅名下位于安康市紫阳县城关镇会仙桥黄金小区1幢西单元801号住宅房地产的市场价值进行评估。安康市中级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值进行评估。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为安康市紫阳县城关镇会仙桥黄金小区1幢西单元801号住

宅房地产，建筑面积为 145 平方米，同时包括估价对象所分摊的建设用地使用权、满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、天然气、暖气等相关配套设施价值。

(二) 估价对象实物状况

估价对象位于安康市紫阳县城关镇会仙桥黄金小区，该小区四至为：北临会仙路、南、西邻黄金商贸城。该小区所在宗地形状一般，地势不平坦，土地开发程度达到宗地外“五通”（供水、排水、供电、通讯、通路），宗地内“五通一平”（供水、供电、排水、通讯、通路、场地平整）条件。

小区位置示意图如下：

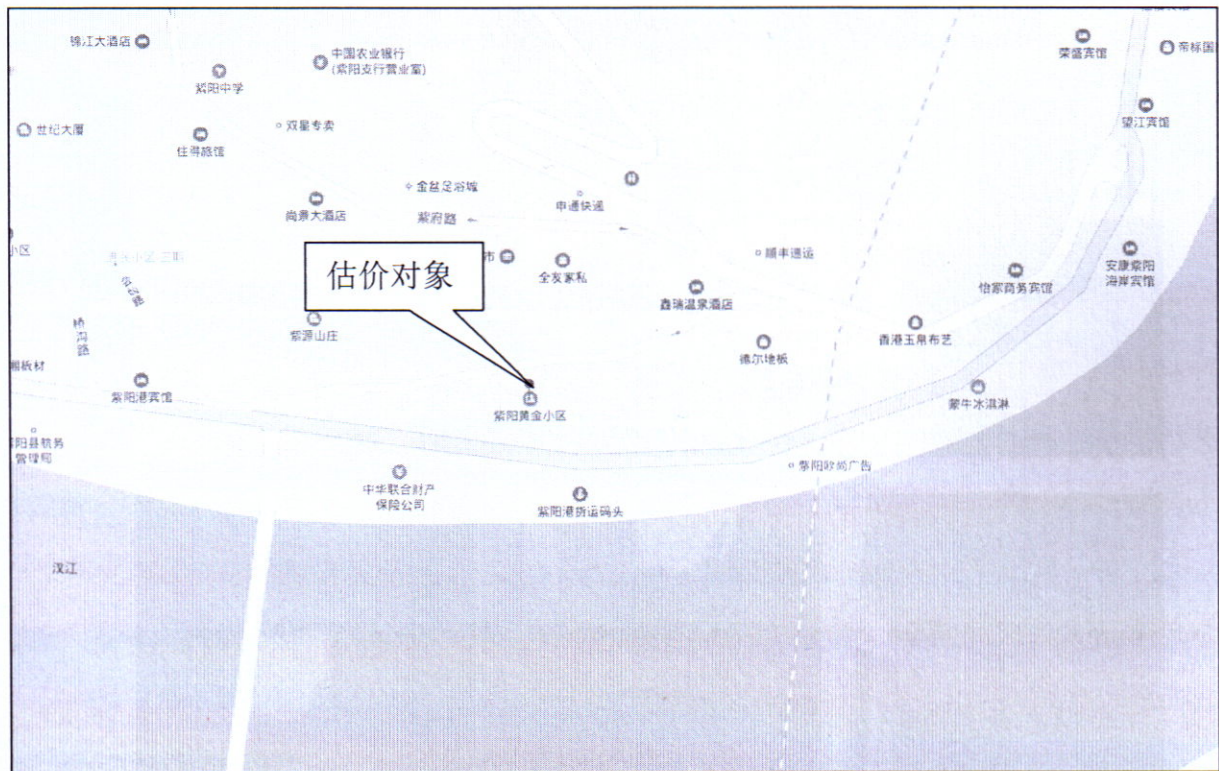


图 1.1 估价对象位置示意图

估价对象所在的黄金小区共有 2 栋楼，为多层住宅楼，南北排列。估价对象位于 1 幢，为南侧楼，小区地上停车，无供暖设施、无天然气，物业管理水平一般。

估价对象所在 1 幢建成于 2003 年，砖混结构，总高 8 层，共有东西 2 个单元，估价对象位于西单元，单元内无电梯，1-7 层每层 2 户，8 层仅有 1 户，估价对象位于 8 层。该建筑物外墙水泥抹面；楼内楼梯水泥踏步，内

墙面刷白，顶刷白。

现场查看时，估价对象自用，正常使用中。估价对象外窗为塑钢窗，入户门为三防门；室内客厅地面铺设地砖，内墙贴壁纸，顶刷白；卧室地面铺设地砖，内墙及顶刷白；厨房、卫生间地面地砖铺设，内墙贴瓷砖，铝扣板吊顶；室外露台水泥地面，有简易彩钢板顶棚。估价对象户型结构为3室2厅1厨2卫，水、电、讯、有线电视等设施配备较齐全，均可正常使用。估价对象为南北朝向，通风、采光条件较好，维护保养情况较好；未发现明显损毁，属基本完好房。

估价对象内外部照片如下：

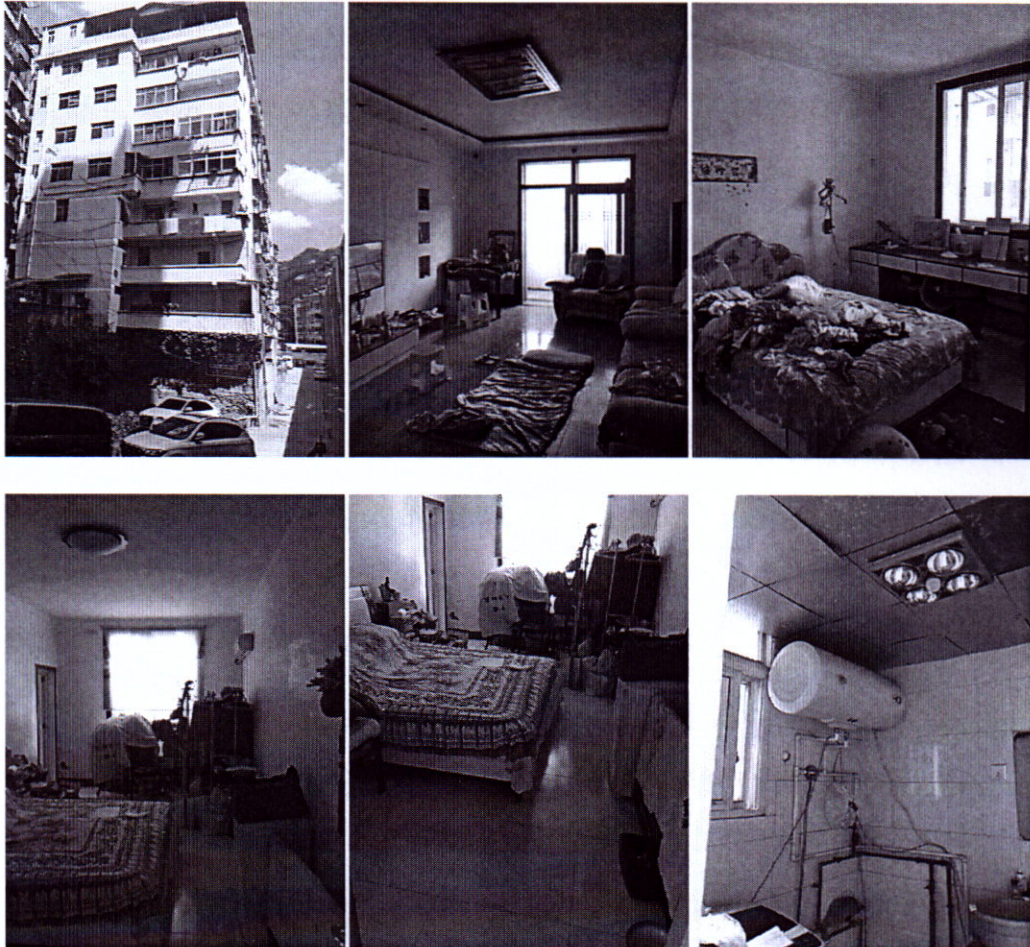




图 1.2 估价对象内外部照片

（三）估价对象权益状况

依据《房屋所有权证》（紫房权证 2003 字第 000005115 号），房屋所有权人为侯斌；房屋坐落为紫阳县城关镇会仙桥；产别为私产；房屋状况：幢号 1 幢，结构为砖混，房屋总层数 8 层，所在层数 8，建筑面积为 145 平方米，设计用途为住宅；共有人李红梅等一人。附记：该户人口侯孜昱。

此外，至价值时点，未发现可能存在的其他他项权利或权利限制。

五、价值时点

价值时点为 2018 年 8 月 13 日，即注册房地产估价师现场勘查之日。一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正后运用。

六、价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。所谓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

1、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。

2、合法原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

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日期的价值。

4、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。

5、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。

八、估价依据

1、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》（中华人民共和国主席令十届第72号）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令十届第28号）；

(3)《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令十届第62号）；

(4)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令十二届第46号）；

(5)《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）；

(6)《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告第17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拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；

(12)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；

(13)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(14) 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)；

(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)。

2、估价委托人或估价利害关系人提供的资料

(1) 《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》(安中法司技[2018]委字 214 号)；

(2) 《陕西省紫阳县人民法院委托鉴定移送函》((2018)紫执移鉴字第 2 号)；

(3) 《房屋所有权证》(紫房权证 2003 字第 000005115 号)；

(4) 《陕西省紫阳县人民法院民事判决书》((2016)陕 0924 民初 373 号)；

(5) 《陕西省紫阳县人民法院执行裁定书》((2018)陕 0924 执恢 5 号之二)；

(6) 估价委托人或估价利害关系人提供的其他有关资料。

3、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。

九、估价方法

本次评估采用比较法与收益法进行评估。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。即是选取数宗市场上成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法是基于房地产的替代原理，其技术路线是：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

$$\text{评估对象房地产价值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P.....可比实例成交价格； A.....交易情况修正系数；
B.....交易时间调整指数； 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。一般采用报酬资本化法，即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——房地产收益价值

A_i——未来第i年的净收益

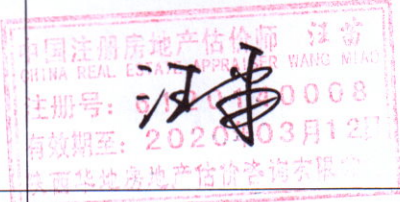
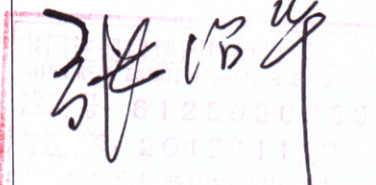
Y_i——未来第i年的报酬率

n——收益期

十、估价结果

本次估价采用比较法、收益法两种方法求得估价对象市场价值总额为43.7465万元。经过注册房地产估价师分析后认为，该价值能够客观反映估价对象市场价值。本报告最终确定估价对象在价值时点的市场价值总额为人民币肆拾叁万柒仟肆佰陆拾伍元整（RMB43.7465万元），建筑面积单价为3017元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
汪苗	6120140008		2018.9.10
张治华	6120030036		2018.9.10

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2018年8月13日查勘估价对象现场，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2018年6月26日起至2018年9月10日止。

十四、估价报告使用期限

根据估价目的和预计房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。