

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：安康市紫阳县蒿坪镇下茨坝顺民商住楼1幢1
单元第3层1号住宅（建筑面积124.36平方米）
房地产市场价值评估

委 托 方：安康市中级人民法院

中院委托书号：安中法司技（2018）委字448号

估 价 方：西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

估 价 人 员：张荣军 房地产估价师

张 静 房地产估价师

估价作业日期：2018.11.15---2018.11.26

估价报告编号：瑞特评估（2018）SF第3005-2号

目 录

致委托方函.....	1
估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	6
附件.....	17

致 委 托 方 函

安康市中级人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司对坐落于**安康市紫阳县蒿坪镇下茨坝顺民商住楼1幢1单元第3层1号住宅**涉案房地产价值进行评估，我公司经过实地勘查、市场调研，并根据贵院提供的资料，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，遵循公平、公正、公开的估价原则，采用科学合理的估价方法进行评估作业，现已完成评估工作并提交房地产估价报告，摘要如下：

建筑面积：124.36平方米；

房屋所有权人：紫阳县玮伟工程有限公司；

房屋所有权证号：紫房权证紫阳县字第00015751号；

估价目的：为司法鉴定确定涉案房地产价值提供参考依据；

价值时点：2018年11月15日；

估价报告有效期：本估价报告有效期为一年，自二〇一八年十一月二十六日起至二〇一九年十一月二十五日止；

估价结果：估价对象在价值时点的评估单价为2502元/平方米，评估总价为人民币**31.11万元（大写：人民币叁拾壹万壹仟壹佰元整）**。

西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

二〇一八年十一月二十六日

估价的假设和限定条件

一、一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、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。
- 4、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，假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。
- 5、本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 7、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- 8、本估价报告中所采用的各项经济指标（包括房屋建筑面积、土地面积、房屋用途、房屋权属等）均为估价委托人直接或间接提供，我们对其进行了审慎性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。
- 9、估价人员于2018年11月15日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设施设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋

结构上的测量和试验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，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。

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作的合理的、最可能的假定。

估价对象不存在未定事项，本估价报告无未定事项假设。

三、背离事项假设

背离事项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状况不一致的合理假定。

估价对象已经设定了他项权利，因为涉案已经被人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院办理案件而评估涉案房地产的市场价值，假设在价值时点估价对象不存在查封及设定他项权利的情形，不考虑其对估价结果的影响。

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，或者房屋权属证明、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以及对相应的估价对象状况的合理假定。本估价报告依据资料充分，故无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告所确定的估价结果为估价对象在价值时点的客观价值，未考虑未来市场变化风险对房地产价值的影响。在市场情况无较大波动时报告有效期为一年，若市场有较大波动或超过一年需要重新进行估价。

2、本报告必须整体使用，不能缺页或任意肢解使用。

3、合理使用评估价值

本报告未考虑没有被评估人员获悉并且需要在评估结果中考虑的租约对房地产价值的影响。本报告未考虑没有被评估人员获悉并且需要在评估结果中考虑的法定优先受偿权利对房地产价值的影响。除本报告阐述的法定优先受偿权利外，尚有一些非法定优先受偿权利也应当引起注意。

4、本估价报告所确定估价结果不为交易成交价做任何形式担保。

5、本次估价结论未扣除抵押房地产变卖时发生的拍卖费用、抵押人应缴纳的交易税费、担保债权在变卖期间的衍生利息等款项。

6、本报告仅适用于为司法鉴定确定涉案房地产价值提供参考依据不对其它用途负责。

7、未经本估价机构书面同意，本房地产估价报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、本报告由西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司解释。

房地产估价结果报告

一、委托方及涉案当事人

委托方名称：安康市中级人民法院

地址：安康市安康大道三桥头黄沟路口

申请执行人：安康市财信融资担保有限公司

地址：安康市高新技术产业开发区创新创业中心11楼

被执行人：紫阳县玮伟工程有限公司

地址：紫阳县蒿坪镇下茨坝

被执行人：赵德胜

地址：安康市汉滨区新城办长兴小区7幢3-1X室

被执行人：徐晓兰

地址：安康市汉滨区新城办长兴小区7幢3-1X室

二、估价方

名称：西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

地址：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

资质等级：贰级

资质证书号：陕房地评（2010）002号

三、估价对象

1、位置坐落

估价对象位于安康市紫阳县蒿坪镇下茨坝顺民商住楼内。顺民商住楼北临下茨坝（蒿汉路），西邻紫云商务宾馆，南邻蒿坪河。

蒿坪镇位于紫阳县东北部，距县城20公里，镇域总面积约113平方公里，是紫阳县北部的边贸重镇。包茂高速、310省道穿境而过，恒（口）紫（阳）公路、蒿（坪）汉（王）公路、蒿（坪）大（竹园）公路呈十字横穿全镇。中国紫阳硒谷生态工业园区落户蒿坪镇，以“硒都”系列食品为龙头的富硒产品远近闻名。

2、估价范围

估价对象为安康市紫阳县蒿坪镇下茨坝顺民商住楼1幢1单元第3层1号住宅，建筑面积124.36平方米。

3、权益状况

委托方提供的房屋所有权证记载：房屋所有权人为紫阳县玮伟工程有限公司，房屋所有权证号为紫房权证紫阳县字第00015751号，规划用途为住宅，共有情况为单独所有，无共有人，登记时间2013年3月21日。

经查在价值时点，估价对象已被安康市汉滨区人民法院查封，查封期限为三年。

4、区位状况

（1）道路交通

估价对象建筑物位于紫阳县蒿坪镇街道，北临下茨坝（蒿汉路），南邻蒿坪河，东临恒紫公路，东近蒿坪汽车站，距包茂高速入口约1300米。区域内道路状况较好，交通便利。

（2）自然人文环境

估价对象建筑物南邻蒿坪河，所在区域内自然人文环境较好。

（3）基础设施

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。

（4）公建配套

估价对象建筑物位于蒿坪镇街道繁华路段，东近蒿坪镇车站，南邻蒿坪河，西邻紫云商务宾馆，西近蒿坪镇卫生院。附近学校有蒿坪镇中心小学、蒿坪镇初级中学等；银行有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、紫阳农商银行等；商场有武商购物广场、家家福超市、蒿坪镇商贸中心、蒿坪家具城、蒿坪农贸市场等。周边商业、金融、文化以及餐饮娱乐等城市生活服务配套比较完善。

5、实物状况

（1）建筑物状况

实地查勘可见，估价对象建筑物紧临下茨坝（蒿汉路），地下1层地上10层，框架结构，共设三个单元，其临街第1-2层为门面，第3层以上为住宅。估价对象所在1单元每层4户，配置一部电梯。估价对象位于第3层1号房，户内为三室两厅两卫一厨。估价对象朝向北，整体采光一般、通风一般。估价对象所在建筑物外观维护保养较好。

（2）装修状况

外立面：临街外墙贴瓷片；

楼梯间：水泥地面，墙面刷白；

门窗：入户三防门、室内木门，塑钢窗，外装不锈钢防护网，木包门套；

地面：室内铺地板砖；

墙面：刷乳胶漆；

顶棚：刷白；

厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，PVC板吊顶；

卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，PVC板吊顶；

（3）设施设备

估价对象建筑物上下水、电、有线电视、网络通讯、消防、电梯等设施齐全，无天然气。

（4）利用现状

估价对象规划用途为住宅，实地查勘时空置，房屋门窗、墙体等部位维护保养较好，成新较好。

6、市场背景分析

（1）行政区划

安康古称金州，位于陕西省东南端，北靠秦岭、南依巴山，东与湖北省的郧县、郧西县接壤，东南与湖北省的竹溪县、竹山县毗邻，南接重庆市的巫溪县，西南与重庆市的城口县、四川省的万源市相接，西与汉中的镇巴县、西乡县、洋县相连，西北与汉中的佛坪县、西安市的周至县为邻，北与西安市的户县、长安区接壤，东北与商洛市的柞水县、镇安县毗连。汉江由西向东横贯而过，处于川、陕、鄂、渝四省市的结合部，位处西安、武汉、重庆三大经济区的几何中心。

安康市辖汉滨区、汉阴县、石泉县、宁陕县、紫阳县、岚皋县、平利县、镇坪县、旬阳县、白河县1区9县，总面积23529平方公里，辖区东西最大距离250.1公里，南北最大距离236.2公里。2017年末全市户籍人口305.02万人，常住人口266.1万人，其中：城镇人口125.89万人，占47.3%；乡村人口140.21万人，占52.7%。

安康以汉江为界，分为两大地域，北为秦岭地区，南为大巴山地区，地貌呈现南北高山夹峙，河谷盆地居中的特点。秦岭主脊横亘于北，大巴山主梁蜿蜒于南，凤凰山自西向东延伸于汉江谷地和月河川道之间，形成“三山夹两川”地势轮廓。安康属亚热带大陆性季风气候，气候湿润温和，四季分明，雨量充沛，无霜期长。其特点是冬季寒冷少雨，夏季多雨多有伏旱，春暖干燥，秋凉湿润并多连阴雨。

安康境内山川秀美，气候宜人，资源丰富，素被称为“秦巴万宝山”，秦巴汉水独特的自然生态环境，积淀深厚的文化底蕴，被誉为西安的“后花园”。

紫阳县位于陕西省南部，汉江中上游，大巴山北麓，因道教南派创始人张伯端（道号“紫阳真人”）曾在此修行悟道而得名，意为“紫气东来，阳光普照”。紫阳县东与安康市相邻，南与四川省万源市相连，西与汉中市镇巴县毗邻，北与安康市汉阴县接壤。全县辖城关镇、蒿坪镇、向阳镇、高桥镇、洞河镇、红椿镇、双桥镇、双安镇、高滩镇、毛坝镇、东木镇、焕古镇、汉王镇、瓦庙镇、麻柳镇、洄水镇、界岭镇17个镇175个行政村，人口35万，土地总面积2204平方公里。

紫阳地貌轮廓呈现为三山两谷一川的特征，汉江自西北至东南横贯全境，任河由西南向西北注入汉水，汉江、任河将全县分割为东南部大巴山区、西南部米仓山区、北部凤凰山区三个部分。紫阳属亚热带湿润季风气候区，冬无严寒、夏无酷暑。紫阳县是全国两大高硒区之一，被誉为“硒谷之乡”，紫阳富硒茶久负盛名。紫阳县距省会西安195公里，距安康市50公里。襄渝铁路、包茂高速、310省道穿境而过，紫阳已融入西安、重庆、武汉半日经济圈。

（2）交通

安康距陕西省会西安160千米，目前已形成由铁路、公路、水路、航空等4种运输方式构成的交通运输网络。

铁路：襄渝、阳安、西康3条电气化铁路过境安康，其中襄（樊）渝（重庆）铁路与汉丹铁路、焦柳铁路两线衔接，与阳安、宝成铁路相通，成渝、川黔两线相连，是联络中国中原和西南地区的交通大动脉。阳（平关）安（康）铁路是横贯陕南，连接宝成、襄渝、西康铁路干线的联络线。西（安）（安）康铁路是陇海、襄渝两大干线的一

条联络线，也是华北、西北地区进渝入川和连接大西南的新通道。

安康火车站是西安铁路分局重要的编组站，是陕南地区最大的客运火车站，处于包（头）柳（州）通道与沪汉蓉大通道的交会处，衔接襄渝、西康、阳安三条铁路干线，是连接我国西北、华北、华中与西南地区的重要枢纽。

公路：包（头）茂（名）线、十（堰）天（水）线、（北）京昆（明）线高速公路过境，其中包茂高速公路向北通往西安、延安、榆林、鄂尔多斯、包头等地，向南通往万源、达州、重庆、桂林、梧州、茂名等地。十（堰）天（水）高速公路向东通往十堰、武汉，向西通往天水、兰州。（北）京昆（明）高速公路过境，是一条连接华中、西南的交通要道。国道316、国道210过境，其中316国道（汉北公路是沟通西南、西北和中南各区的重要道路。210国道（西万公路）是一条穿越秦巴山区，连接陕川渝的要道。省道S310紫渔公路是连接安康，出汉中镇巴的通道；S207安岚公路是岚皋同县外联系的唯一公路。安康全市公路总里程19448公里，100%乡镇通油路，100%建制村通公路，90%的建制村通水泥路。

航空：安康五里机场（老机场）位于汉滨区五里镇，是省内支线机场，2010年9月，因适航机型停飞、停航。2014年，新机场—安康富强机场试验段辅助工程开工建设。

水运：境内原有内河航道9条，总长约680公里，港口码头68处。2016年，完成水路运输客运量307万人次，客运周转量5687万人公里，货运量153万吨，货运周转量4611万人公里。

（3）科技教育

2017年共签订各类技术合同44项，合同成交总额1.04亿元。其中，技术开发合同6项，成交金额2654万元；技术服务合同38项，成交金额

7746万元。全年专利申请量787件，其中发明专利172件，实用新型专利342件，外观设计专利273件；专利授权量541件，其中授权发明专利8件，实用新型专利251件，外观设计专利282件。

全市共有普通高等学校2所，2017年末在校学生22491人。中等职业学校12所，普通中学192所（其中初中160所、高中32所），在校生14.63万人。小学409所，在校生18.55万人。全市共有图书馆11个，群众艺术馆1个，文化馆10个，博物馆10个。

（4）产业经济

2017年，全年生产总值（GDP）974.66亿元，比上年增长10.5%。其中：第一产业增加值104.62亿元，增长5.0%；第二产业增加值529.69亿元，增长13.5%；第三产业增加值340.34亿元，增长7.7%。一、二、三产业增加值占GDP的比重为10.7：54.3：34.9。人均生产总值36662元，比上年增长10.3%。全年粮食播种面积26.75万公顷，比上年下降0.5%。全年粮食产量87.63万吨，与上年基本持平。全年全部工业实现增加值414.25亿元，比上年增长15.7%，其中规模以上工业增加值增长15.8%。全年全社会建筑业增加值115.44亿元，比上年增长13.4%。全年全社会固定资产投资1149.32亿元，比上年增长24.1%。其中，固定资产投资（不含农户）1072.03亿元，全年房地产开发投资93.87亿元，比上年下降1.3%；房地产开发企业房屋施工面积921.82万平方米，增长7.0%；商品房销售面积144.56万平方米，增长6.3%；商品房待售面积35.79万平方米，增长13.1%。全年社会消费品零售总额297.14亿元，比上年增长14.4%。其中：限额以上企业（单位）实现零售额189.37亿元，增长15.9%。全年全市居民人均可支配收入16702元，比上年增长9.7%。其中：城镇常住居民人均可支配收入28158元，增长8.5%；农村常住居民人均可支配收入9394元，增长9.4%。

（5）基础设施

2017年，深入推进中心城市“湖城一体、疏解江南、重心北移”战略，安康大道、兴安西路、解放路、巴山路等路段改造完成，东坝汉江大桥、1100个公共停车泊位等市政工程建成投用，城东新区、市直机关北迁及泸康大道二期、高井路、长春路、西津公园、汉江大剧院等项目加快推进，香溪公园免费开放。治理水土流失852平方公里，绿化造林70万亩，退耕还林17.5万亩；生态红线划定工作全面启动，土壤环境质量达到国家二级标准；汉江水质保护、治污防霾、节能减排成效明显，河长制得到国家水利部肯定，全市地表水质优良率100%，汉江出陕断面水质稳定保持国家Ⅱ类标准，中心城市环境空气质量优良天数316天，单位生产总值能耗下降3.5%。全年造林绿化面积70.06万亩，森林蓄积量累计6500万立方米，林地保有量2878万亩，湿地总面积43.27万亩，全市森林覆盖率达到65%。岚皋、镇坪创建为国家卫生县城，宁陕创建为国家园林县城，平利美丽乡村建设规范上升为陕西省地方标准，长安镇入选中国特色小镇，旬阳县金寨镇荣获“全国文明村镇”称号。

（6）发展

把建设休闲养生“秦巴明珠”作为长期战略，加快建设休闲养生旅游城市。推进湖城一体、一江两岸、环江百里、城东新区、两湖两城有机串联与深度融合，加快中心城市北移西进东扩。聚焦追赶超越目标，落实“五新”战略任务，坚定“发展为要、生态立市、开放兴市、产业强市”实施路径，聚力扩大有效投资，发展绿色循环产业，加快推进乡村振兴，提升精准脱贫质量，不断拓展开放空间，打造区域交通枢纽和现代物流中心，建设休闲养生“秦巴明珠”，满足人民群众美好生活需要，在紧扣高质量发展的前提下实现高速增长，迈

出建设西北生态经济强市新步伐。

（7）房地产市场

从目前房地产市场状况分析，2018年安康市商品房市场有所波动，商品房交易量增加，交易价格有所上涨，但是整体上保持比较平稳的发展态势，房地产市场出现大起大落现象的可能性较小。

7、最高最佳使用分析

估价对象规划用途为住宅，实地查勘时空置，在合法、经济和技术可行的前提下，住宅用途能够最大发挥其设计功能，体现其最大使用价值，所以认为估价对象住宅利用方式符合最高最佳使用原则。

四、估价目的

为司法鉴定确定涉案房地产价值提供参考依据

五、价值时点

二〇一八年十一月十五日（即查勘时点）

六、价值定义

本次房地产估价报告中的房地产市场价格是指满足上述假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、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、中华人民共和国物权法；
- 4、中华人民共和国资产评估法；
- 5、中华人民共和国拍卖法；
- 6、技术标准

《房地产估价规范》【国标GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标GB/T 18508-2014】

7、本公司收集整理市场资料及估价人员实地勘查所获取材料；

8、委托估价方提供的以下资料

(1) 安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书

(2) 陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书

(3) 紫阳县房屋所有权证

(4) 委托方提供的其他相关资料

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、合法原则

2、最高最佳使用原则

3、替代原则

4、价值时点原则

九、估价方法选取

房地产评估的三种基本方法为重置成本法、市场比较法、收益还原法，以及由此派生的其他方法。对于市场发育较完善，交易情况较多的房地产，宜采用市场比较法评估；对于典型的收益型房地产，宜采用收益还原法评估；对于市场几乎无交易且无明显收益特征的房地产，宜采用重置成本法评估。

根据估价对象的实际情况及委托方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，因此本次房地产评估仅采用市场比较法进行评估。

本次房地产评估所采用的市场比较法是指将估价对象与在估价时

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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

我公司根据估价目的，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评估单价为2502元/平方米，评估总价为人民币31.11万元（大写：人民币叁拾壹万壹仟壹佰元整）。

附 件

- 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448号（复印件）
- 2、陕西省安康市汉滨区人民法院委托评估函（复印件）
（2018）陕0902执1188号（复印件）
- 3、陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书
（2017）陕0902执1188-1号（复印件）
- 4、紫阳县房屋所有权证（复印件）
- 5、估价对象的位置图
- 6、估价对象现场勘查照片
- 7、评估机构营业执照（复印件）
- 8、评估机构资格证书（复印件）
- 9、注册房地产估价师证书（复印件）
- 10、鉴定收费标准及鉴定费用