

房地产估价报告

- 估价报告编号：天正评估（2018）0921410号
- 估价项目名称：汉中市洋县东环路北段任树华、邓红、任天宇共同所属的商住房地产价值评估
- 估价委托人：陕西省汉中市中级人民法院
- 房地产估价机构：西安天正房地产价格评估咨询有限公司
- 注册房地产估价师：苏里（注册号6120140017）
王华（注册号6120070027）
- 估价报告出具日期：2018年10月15日



微信账号：西安天正评估

公司网址：<http://www.tzfdcp.com>

致委托方函

陕西省汉中市中级人民法院：

根据贵单位（2018）陕07鉴283号陕西省汉中市中级人民法院《评估委托书》之委托，我公司对位于汉中市洋县东环路北段任树华邓红任天宇共同所属的商住房地产进行了价值评估。本次估价目的是为司法处分提供价格依据，价值时点为2018年9月11日，价值类型采用市场价值，估价方法选用成本法。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271.22万元，大写金额贰佰柒拾壹万贰仟贰佰圆整。具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果					
基本状况	房屋所有权证号	汉中市房权证洋房字第20147号		所有人名称	任树华
	房屋坐落	洋县东环路北段		产别	私产
	共有情况	共同共有		共有人	邓红、任天宇
	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	砖混	六层	1-6	851.02	商住
	国有土地使用权证号	洋国用土第104766号		土地使用权人	任树华
	座落	洋州镇东环路		地类(用途)	商贸住宅
	使用权类型	出让		使用权面积	140m ²
	终止日期	二〇五四年二月二十三日		发证日期	2010年7月13日
评估结果	评估单价(元/平方米)			评估总价(万元)	
	3187			271.22	
	评估总价人民币大写金额：贰佰柒拾壹万贰仟贰佰圆整				

注：1. 评估价值具有时效性，本估价报告使用期限为一年，即报告出具之后一年内（2018年10月15日—2019年10月14日）有效。

2. 当事人对本估价报告中内容如有疑问或异议，可在收到本估价报告之日起十日内书面提出，逾期视为无疑问或异议。

此致！

西安天正房地产价格评估咨询有限公司

二〇一八年十月十五日

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.....	12
六、 价值类型.....	12
七、 估价原则.....	12
八、 估价依据.....	14
九、 估价方法.....	15
十、 估价结果.....	16
十一、 注册房地产估价师及估价人员.....	17
十二、 实地查勘期.....	17
十三、 估价作业期.....	18
附件.....	19

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：

1. 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。

2. 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。

3. 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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人也没有偏见。

4. 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。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
苏里	6120140017		2018.10.15
王华	6120070027		2018.10.15

估价假设和限制条件

一、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估价结果失实的，委托方或相关当事人应负完全责任。

2. 根据委托方提供的（2018）陕 07 鉴 283 号陕西省汉中市中级人民法院《评估委托书》、汉中市房权证洋房字第 20147 号《房屋所有权证》（复印件）、洋国用土第 104766 号《国有土地使用证》（部分复印件）等有关资料，估价对象为位于汉中市洋县东环路北段、建筑面积为 851.02 平方米、土地使用权面积为 140 平方米、任树华邓红 任天宇共同所属的商住房地产，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。

3. 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，委托方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。

4. 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，且以估价对象在价值时点日后不受产权变动因素等影响，在其剩余经济耐用年限内仍可持续正常使用为假设前提。

5. 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。

6. 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。

7. 委托方提供的汉中市房权证洋房字第 20147 号《房屋所有权证》（复印件）显示估计对象房屋所有权人为任树华，共有人为邓红、任天宇；洋国用土第 104766 号《国有土地使用证》（部分复印件）显示估价对象土地使用权人为任树华，本次估价以其对评估价值及评估日后的司法处分无特殊影响为估价假设前提。

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。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事项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。

根据估价人员实地查勘及有关当事人指认，估价对象1-3层在价值时点由农银人寿使用，委托方及有关当事人未提供估价对象有关租赁情况的资料，根据估价目的，本次估价以其租赁对评估价值无特殊影响进行评估，即以估价对象房地产不存在长期或特殊租赁情况为估价假设前提。

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。

1. 委托方提供的汉中市房权证洋房字第20147号《房屋所有权证》

（复印件）显示估价对象房屋为砖混结构，当事人现场指出，估价对象房屋为框架结构，未提供有关鉴定资料，本次估价根据估价人员查勘情况，以估价对象结构是混合结构（即由多种结构形式总和而形成的结构体系）为估价假设前提。

2. 委托方提供的（2018）陕07鉴283号陕西省汉中市中级人民法院《评估委托书》、汉中市房权证洋房字第20147号《房屋所有权证》（复印件）、洋国用土第104766号《国有土地使用证》（部分复印件）等所载估价对象地址等信息不完全一致，本次估价以其为同一建设项目为估价假设前提。

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。

1. 委托方及当事人未提供估价对象有关是否存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况的资料，本次估价以估价对象房地产无此类他项权利负担为估价假设前提。

2. 委托方及当事人未提供估价对象有关占用情况、拖欠税费情况等形式限制权利情况的资料，本次估价以估价对象房地产无此类他项权利负担为估价假设前提。

3. 委托方未提供估价对象有关是否存被查封、扣押等形式限制权利情况的资料，本次估价以估价对象房地产无此类权利限制为估价假设前提。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于估价报告中列明之估价目的，若用于其它用

途，估价机构不承担责任。

2. 本报告所设定结构仅为评估价值测算所使用的，不作为结构鉴定之依据。

3. 本估价报告仅供估价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内容皆不得示之于他人或转载于任何公开媒体。

4. 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。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。

5. 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。

6. 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。

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。

7. 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价值，未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失。

8. 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。

9. 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。

10. 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

报告之日起十日内书面提出，逾期视为无疑问或异议。

11. 本估价报告由西安天正房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、 估价委托人

单位名称：陕西省汉中市中级人民法院

单位住所：汉中市汉台区荔枝路332号

联系电话：0916-2531119

二、 房地产估价机构

名称：西安天正房地产价格评估咨询有限公司

住所：陕西省西安市高新区科技二路与沣惠南路十字西南角

泰华·金贸国际12幢（4#楼）1单元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

为司法处分提供价格依据。

四、 估价对象

（一）估价对象范围

估价对象范围为汉中市洋县东环路北段，建筑面积为851.02平方米、土地使用权面积为140平方米、现任树华 邓红 任天宇共同所属的商住房地产。

（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。

估价对象区位状况见下表：

估价对象区位状况表			
位置	坐落	洋县东环路北段	
	所在楼层/总楼层	(1~6) / 6	
	朝向	东西	
	物业四至	东临东环路，南邻闫雪文房产，西邻洋县体育场，北邻王建林房产	
	临路状况	一面临路	

估价对象位置图：



交通	道路状况	周边道路主要有育才路、东环北路等		
	公交线路	周边无公交线路		
	交通管制	无特殊交通管制		
	停车状况	路面停车，停车便利度一般		
周围	自然环境	较好	社会环境	较好

估价对象区位状况表		
环境	人文环境	估价对象周边有小博士艺术幼儿园、洋县青年路小学、洋县实验学校、洋县书院初级中学、洋县第一职业中学、洋县体育场等，人文环境较好
	商业环境	估价对象周边有汇丰购物广场、蔚蓝购物广场、新华盛购物广场等商场，商业环境较好
	景观	估价对象区域无特殊景观
外部配套设施	区域基础设施配套	上水、下水、通电、通路、通讯、天然气等
	建筑物基础设施设备	上水、下水、通电、通路、通讯等
	公共服务设施配套	周边的公共服务设施配套主要有： 学校：小博士艺术幼儿园、洋县青年路小学、洋县实验学校、洋县书院初级中学、洋县第一职业中学等 医院：洋县医院、洋县妇幼保健院、新健康医院等 银行：中国建设银行、中国邮政储蓄银行、陕西信合、中国农业银行等 购物：汇丰购物广场、蔚蓝购物广场、新华盛购物广场等 酒店：洋县蓝湾酒店、湖光轩商务酒店、7天连锁酒店、白云宾馆、朱鹮大酒店等

2. 实物状况

估价对象位于汉中市洋县东环路北段，该建筑物为砖混（混合）结构的多层建筑物，建筑物证载总层数为地上 6 层，约建成于 2012 年，南北走向，其外墙部分贴墙砖、部分为水泥砂浆抹平，外观较好。在价值时点，估价对象建筑物维护状况较好，处于正常使用状态。



估价对象证载建筑面积为 851.02 平方米，朝向为东西。估价对象第 1-3 层户型为大开间，由农银人寿使用；第 4-6 层为成套住宅，每层均为二室二厅一厨二卫户型；楼顶建有灶房一间。估价对象入户门为卷闸门/玻璃地弹门/防盗门，窗为铝塑钢窗/断桥铝合金窗；室

内第 1-3 层地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉板吊顶/刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为石膏板吊顶；室内第 4-6 层地面铺地砖/木地板，墙面刷乳胶漆/贴墙砖，顶棚为石膏板吊顶/刷乳胶漆；厨/卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶；楼顶灶房地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆。在价值时点，估价对象水、电、通讯等配套设施齐全，处于使用状态。



估价对象所处区域土地地形宽展平坦，地势坡度缓和，地表上部为黄土，工程地质条件较好，利用状况较好，估价对象宗地大体为长方形，且场地平整。至价值时点，该区域基础设施已达到“六通”。

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。

委托方提供了以下产权资料：

1) 洋国用土第 104766 号《国有土地使用证》（部分复印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表（1）			
土地使用权人	任树华		
座落	洋州镇东环路		
地类（用途）	商贸住宅	使用权类型	出让
使用权面积	140 平方米	终止日期	二〇五四年二月二十三日

2) 汉中市房权证洋房字第 20147 号《房屋所有权证》（复印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表（2）				
房屋所有权证号	汉中市房权证洋房字第 20147 号	所有人名称	任树华	
房屋坐落	洋县东环路北段	产别	私产	
结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
砖混	六层	1-6	851.02	商住
附记	与产权人（邓红、任天宇）共同共有			

委托方及当事人未提供估价对象有关是否存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况的资料。

委托方未提供估价对象有关占用、拖欠税费等形式限制权利情况的资料。

委托方未提供估价对象有关是否存被查封、扣押等形式限制权利情况的资料。

五、 价值时点

根据估价目的及委托方的要求，本次估价以实地查勘日2018年9月11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，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額。

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《物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

2. 中华人民共和国《城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

3. 中华人民共和国《土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 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、2015 年 4 月 24 日修改）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；

6. 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/T 50899-2013）；

3. 其他相关估价标准。

(三) 估价所需资料

1. (2018) 陕 07 鉴 283 号陕西省汉中市中级人民法院《评估委托书》；
2. 汉中市房权证洋房字第 20147 号《房屋所有权证》(复印件)；
3. 洋国用土第 104766 号《国有土地使用证》(部分复印件)；
4. 委托方及有关当事人提供的其它估价所需资料；
5. 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

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。

估价对象位于汉中市洋县东环路北段，为自建房，洋县洋州镇房地产市场上与估价对象同一区域内、同等规模、同一性质的、类似房地产交易较少，故本次估价不宜选用比较法。

(二) 收益法

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。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。

估价对象位于汉中市洋县东环路北段，可出租产生经济收入，具有收益性，但其 4-6 层为住宅，收益性较差，其 1-3 层为商业，该区域内类似物业的租赁市场不成熟，租赁成交差异较大，客观租金难以

准确测算，故本次估价不宜选用收益法。

（三）成本法

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；当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时，应选用成本法。

估价对象为商住用房，位于汉中市洋县东环路北段，其成本可以估测，根据估价对象的特点及估价方法选用情况分析，本次估价可选用成本法。

（四）假设开发法

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。

估价对象为自建房，位于汉中市洋县东环路北段，在价值时点建成时间不长，不宜于重新单独开发，故本次估价不选用假设开发法。

根据估价对象的特点及估价方法适用情况分析，本次估价采用成本法测算估价对象市场价值。

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为人民币271.22万元，大写金额贰佰柒拾壹万贰仟贰佰圆整。具体见下表：

估价结果汇总表		
估价方法		成本法
测算结果	总价（万元）	271.22
	评估单价（元/平方米）	3187
评估价值	总价（万元）	271.22
	评估单价（元/平方米）	3187
评估总价人民币大写金额		贰佰柒拾壹万贰仟贰佰圆整

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
苏里	6120140017		2018.10.15
王华	6120070027		2018.10.15

参与本次估价的其他估价人员：

姓名	岗位/专业	签名	签名日期
王栋辉	估价员		2018.10.15

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2018 年 9 月 11 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、 估价作业期

本次估价的作业期为 2018 年 8 月 27 日--2018 年 10 月 15 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

西安天正房地产价格评估咨询有限公司

二〇一八年十月十五日

附件

1. (2018)陕 07 鉴 283 号陕西省汉中市中级人民法院《评估委托书》(复印件);
2. 汉中市房权证洋房字第 20147 号《房屋所有权证》(复印件);
3. 洋国用土第 104766 号《国有土地使用证》(部分复印件);
4. 估价对象位置图;
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片;
6. 专业帮助情况和相关专业意见;
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件;
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。