

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托方：宝鸡市中级人民法院司法技术室

二、房地产估价机构

估价单位：宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

住所：陕西省宝鸡市高新技术产业开发区火炬路4号（宝桥科贸
写字楼807室）

法定代表人：曹传香

统一社会信用代码：916103015637619542

备案等级：贰级

证书编号：陕房地评（2018）001号

有效期限：2018年1月5日至2021年1月4日止

三、估价目的

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地
产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托方提供的合法产权资料并结合委托方的要求，本次估价

对象为位于陈仓区虢镇南环路 28 号院 5 号楼 2 单元 0902 号和陈仓区虢镇南环路兴华苑小区 11 号楼 1 单元 6 楼西户房地产，产权面积为 142.31 平方米和 157.81 平方米，房屋所有权人均为王宏亮，用途为住宅。本报告估价对象的范围为估价对象的所有权及相应分摊的土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关设施及装饰装修价值构成；不含室内动产、债权债务等其他财产权益。

2、估价对象实物状况

估价对象一位于陈仓区虢镇南环路 28 号院 5 号楼 2 单元 0902 号，估价对象主体为一幢十三层钢混结构住宅楼，于 2011 年竣工，层高约为 2.8 米，估价对象所在层数为第九层，建筑面积为 142.31 平方米，空间布局为三室二厅一厨一卫一阳台，各空间交通流线较合理，设计用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象具体现状为：外墙面粉防水涂料，进户门为防盗门，室内为木门，塑钢窗户。室内地面铺地砖；内墙面贴墙纸；顶棚吊顶。卫生间及厨房地面铺瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为 PVC 吊顶。估价对象整体结构稳定，室内上下水、暖卫、电气设施齐全。估价对象所在幢基础稳固、无沉降现象。室内地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况良好。

估价对象二位于陈仓区虢镇南环路兴华苑小区 11 号楼 1 单元 6 楼西户，估价对象主体为一幢六层混合结构住宅楼，于 2005 年竣工，层高约为 2.8 米，估价对象所在层数为第六层，建筑面积为 157.81 平

方米,空间布局为四室二厅一厨二卫一阳台,各空间交通流线较合理,设计用途为住宅,实际用途为住宅。估价对象具体现状为:外墙面刷防水涂料,进户门为防盗门,室内为木门,塑钢窗户。室内地面铺地砖;内墙面贴墙纸;顶棚吊顶。卫生间及厨房地面铺瓷砖,墙面贴面砖,顶棚为PVC吊顶。估价对象整体结构稳定,室内上下水、暖卫、电气设施齐全。估价对象所在幢基础稳固、无沉降现象。室内地面、墙面及门窗均无破损现象,维护及使用状况良好。

3、估价对象权益状况

3.1 建筑物权益状况

根据委托方提供的《中华人民共和国房屋所有权证》复印件,结合估价师实地查勘情况,估价对象建筑物权益状况如下表:

表 2.1 估价对象权利登记状况一览表

产权证号	宝鸡市房权证陈仓区字第 00081802 号
房屋所有权人	王宏亮
房屋坐落	陈仓区虢镇南环路 28 号院 5 号楼 2 单元 0902 号
登记时间	2013-05-02
房屋性质	
规划用途	住宅
总层数	13
建筑面积 (m ²)	142.31
套内建筑面积 (m ²)	118.73
其他	/
附记	

表 2.2 估价对象权利登记状况一览表

产权证号	宝鸡市房权证陈仓区字第 00159975 号
房屋所有权人	王宏亮
房屋坐落	陈仓区虢镇南环路兴华苑小区 11 号楼 1 单元 6 楼西户
登记时间	2015-12-04
房屋性质	经济适用房
规划用途	住宅
总层数	6
建筑面积 (m ²)	157.81
套内建筑面积 (m ²)	/
其他	/
附记	已设定抵押权

3.2 土地权益状况

估价对象所占用土地位于陈仓区虢镇南环路 28 号院 5 号楼 2 单元 0902 号和陈仓区虢镇南环路兴华苑小区 11 号楼 1 单元 6 楼西户住宅分摊土地, 由于估价委托方未提供估价对象所分摊建设用地使用权面积、容积率等相关证件。本次估价设定宗地使用权人为王宏亮。

3.3 限制权利状况

截止估价时点, 估价对象已设定抵押权, 由于本次估价目的为司法鉴定市场价值评估, 因此不考虑该抵押权权利限制对估价对象房地产市场价值的影响。

若申请鉴定的当事双方补充提供的估价对象合法权属证件记载房屋权属状况、土地权属状况与本报告记载不一致, 则本估价报告应做相应性调整。

五、估价时点

本次估价以房地产估价师实地查勘之日 2018 年 10 月 10 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

1、本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场价值。“公开市场价值”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。

2、本次评估的房地产价值内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等一般性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求估价师和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”，就是要求估价师和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”，就是要求估价师和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、公平正直的进行估价。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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。这主要指以下几个方面：（1）依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。（2）依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。（3）依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。（4）依法判定的其他权益，包括估价出的价值应符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

价值时点原则要求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，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。实际上，随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不在没有时间的价值。如果没有了对应的的时间，价值就会失去意义。反过来，不可能离开时间来估价对象的价值。

4、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。它是保证房地产估价能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在估价一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。替代原则要求估价结果与估价对象的类此房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这

种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化。经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价格应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。这是因为在房地产市场中每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳的利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）

1.4 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）

1.5 《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》（2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会

议通过，2005年1月1日起实施)

1.6 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，2012年1月1日起施行)

1.7 《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年5月1日起施行)

2、技术依据

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

2.3 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规范》

3、委托方提供资料

3.1 委托方提供的《中华人民共和国房屋所有权证》复印件

3.2 委托方提供的其他相关资料

4、受托估价方掌握的有关资料

4.1 估价人员实地查勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

4.2 估价对象所在地城市规划资料

4.3 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的

资料

4.4 估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

九、估价方法

1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

2、估价方法选用：

比较法是选取数宗真实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。根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区房地产市场状况的调查核对估价对象的实地查看，并遵循房地产估价方法确定的原则，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易较为频繁，市场交易案例较多，故适宜用比较法进行估价。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。估价对象属于住宅房地产，可

出租，产生租赁收益或有潜在收益，与估价对象处于同一供需圈内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故适用收益法进行评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，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。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。估价对象住宅用房，在房地产市场发育完善，转让及租赁市场活跃的情况下，不宜采用成本累加的方式得出的积算价格替代其房地产价值水平，且该方法未充分考虑房地产供求关系的影响。因此本次评估不宜采用成本法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出折现率或后续开发的必要支出及应得利润，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。假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，如可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。估价对象属于建成并已投入使用的住宅用房，不是待开发建设房地产，也不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的的要求，本次估

价采用比较法及收益法进行评估。

3、估价方法定义及基本公式：

3.1 比较法：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。计算公式：

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

3.2 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A_i--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

十、估价结果

根据委托方提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法和收益法进行综合测算，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为 990251 元，人民币（大写）玖拾玖万零贰佰伍拾壹元整，单价约为 3300 元/平方米。详见表 1 估价结果一览表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘强华	6120000009	刘强华	2018 年 11 月 12 日
景引霞	6120050020	景引霞	2018 年 11 月 12 日

十二、实际查勘期

自 2018 年 10 月 10 日起至 2018 年 10 月 10 日止。

十三、估价作业日期

自 2018 年 10 月 10 日起至 2018 年 11 月 12 日止。

十四、估价报告使用期限

自估价报告出具日起 1 年内有效。自 2018 年 11 月 12 日至 2019 年 11 月 11 日止。

表 1 估价结果一览表

序号	产权人	房屋坐落	产权证号	建筑面积(m ²)	所在层数/总层数	建筑年代	用途	单价(元/m ²)	总价(元)
1	王宏亮	陈仓区虢镇南环路28号院5号楼2单元0902号	宝鸡市房权证陈仓区字第00081802号	142.31	09/13	2011	住宅	3625	515874
2	王宏亮	陈仓区虢镇南环路兴华苑小区11号楼1单元6楼西户	宝鸡市房权证陈仓区字第00159975号	157.81	06/6	2005	住宅	3006	474377
合计				300.12					990251

特别提示:

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用者应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

2、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

3、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

4、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

法定代表人（签章）：



宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

二〇一八年十一月十二日