

房地产估价报告

西通法估字（2019）第 19052 号

估价项目名称：汉中市南郑县县城北大街司法局后院 1 幢
101 室（建筑面积 78.17 平方米）涉案房地产市
场价值评估

估价委托人：汉中市汉台区人民法院

房地产估价机构：西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：贾 晓 注册号 6120190044

邓 飞 注册号 6120160010

估价报告出具日期：2019 年 9 月 26 日

估价报告使用期限：2019 年 9 月 26 日—2020 年 9 月 25 日



致估价委托人函

汉中市汉台区人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师贾晓（注册号：6120190044）、邓飞（注册号：6120160010）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

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而评估的房地产市场价值。

估价对象：汉中市南郑县县城北大街司法局后院1幢101室，南北朝向，户型为3室1厅1卫1厨（带户外花园），室内为简装，范围包括建筑物（不含室内家具家电等动产）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为78.17平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，土地使用权类型为国有建设用地。建筑结构为混合结构，权属人为雒勇、王风琴。

价值时点：2019年9月10日。 价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值为人民币**15.88万元**（大写人民币壹拾伍万捌仟捌佰元整），评估单价**2032元/平方米**。

申请人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到报告之日起十日内以书面形式通过汉中市汉台区人民法院向我公司书面提出。

特别提示：（1）评估价值不考虑估价对象被查封及原有的担保物权、其他法定优先受偿权、租赁权和用益物权的影响。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

二〇一九年九月二十六日



目 录

| | |
|--|----|
| 估价师声明 | 1 |
| 估价假设和限制条件 | 2 |
| 估价结果报告 | 5 |
| 一、估价委托人 | 5 |
| 二、房地产估价机构 | 5 |
| 三、估价目的 | 6 |
| 四、估价对象 | 6 |
| 五、价值时点 | 7 |
| 六、价值类型 | 7 |
| 七、估价原则 | 7 |
| 八、估价依据 | 8 |
| 九、估价方法 | 9 |
| 十、估价结果 | 9 |
| 十一、注册房地产估价师 | 10 |
| 十二、实地查勘期： | 10 |
| 十三、估价作业期： | 10 |
| 附 件 | 11 |
| 1. 汉中市汉台区人民法院委托书（2019）陕 0702 执恢 220 号 （复印件）； | |
| 2. 汉中市汉台区人民法院执行裁定书（2015）汉台执字第 00381-1 号（复印件）； | |



3. 房屋所有权转移登记申请书（复印件）；
4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片；
5. 估价对象区位示意图；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 房地产估价师注册证书复印件。



估价师声明

我们郑重声明：

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. 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。

3. 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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师恪守职业道德，具备专业胜任能力，在估价过程中勤勉尽责、诚实估价。

6. 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以接触到的部分进行查勘的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的，且估价对象可以在公开市场自由转让。

(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，假定估价对象的房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

(3) 假设至价值时点估价对象权益完整，不存在除产权证件已标明和注册房地产估价师应知悉之外的产权纠纷、他项权利和相关债权债务等其他限制该估价对象权利的情形。

(4) 估价委托人或领勘人引领估价人员实地查勘的对象，与本次估价中权证所载的估价对象一致，具有唯一性。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或



已有债务及经营决策失误、市场运作失当等对其价值的影响。

(2) 估价结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权、房屋他项权利及其他优先受偿权的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价对象相关产权资料未记载其所在建筑物的建成年份，结合委托方介绍，经估价人员实地查勘询问，判断该房屋建成于 1991 年，故本次估价以此年份作为估价对象所在建筑物的建成年份。如有相关依据显示建成年份与此判断不符，会对本次估价结果产生一定影响。

二、限制条件

1. 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

2. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

3. 本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4. 本次估价结果不能替代市场定价，估价结果仅为人民法院办理案件提供参考依据，不能被视作任何价格保证。

5. 本次估价结果为价值时点时的市场价值，未考虑未来可能发生的国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变等因素对房地产价值的影响。



6. 估价报告需经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效；提供给估价委托人的估价报告为一整体，不可分割使用。

7. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向估价委托人、报告使用者和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。

8. 估价报告使用者为估价委托人（汉中市汉台区人民法院）。

9. 本报告有效期为一年，即本报告出具之日起的一年内有效。



估价结果报告

一、估价委托人

1. 委托人：汉中市汉台区人民法院

2. 权属人：雒勇

身份证号：612321194805180013

住址：陕西省南郑县大河坎镇工商所家属院 101 室

3. 申请执行人：杜理明

身份证号：612301196706010418

住址：汉中市汉台区公证巷 9 号 1 单元 201 室

4. 被执行人：雒勇

身份证号：612321194805180013

住址：陕西省南郑县大河坎镇工商所家属院 101 室

被执行人：徐光荣

身份证号：612321195512181033

住址：陕西省南郑县东大街新村巷 15 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

住 所：西安市莲湖区梁家牌楼 28 号如意大厦 808 室

统一社会信用代码：916101047299892048

资质证书编号：陕房地评（2018）005 号



备案等级：壹级

法定代表人：赵军伟

有效期限：2018年02月12日至2021年02月11日

三、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而评估的房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括室内家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于汉中市南郑县县城北大街司法局后院1幢101室，总层数为2层，估价对象位于第1层。四至为：东临北大街，南近西大街，北近让水大道。房屋所有权证号为：南郑县房权证南字第00072991，权属人为雒勇。估价对象建筑面积为78.17平方米（含公摊面积），室内3室1厅1卫1厨（带户外花园），所在单元每层2户。法定用途为住宅，实际用途为住宅，土地使用权类型为国有建设用地。

（三）建筑物基本状况

1 建筑结构：混合结构。

2 设施设备：水、电、通讯等配套设施。

3 装饰装修：室内装修为简装，入户门为简易防盗门。客厅：地面铺地砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶面为乳胶漆粉刷；主卧：地面铺地砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶面为乳胶漆粉刷；次卧：地面铺地



砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶面为乳胶漆粉刷；厨房：地面铺水泥，墙面为瓷砖墙裙，顶棚为乳胶漆粉刷；卫生间：地面铺地砖，墙面为瓷砖墙裙，顶棚为乳胶漆粉刷。维护和保养情况较差。

4. 建成时间及成新率：估价对象所在建筑物建成于 1991 年，维护和保养情况较差。

五、价值时点

2019 年 9 月 10 日（以《司法技术对外委托书》的委托日为价值时点）。

六、价值类型

本次评估价值为汉中市南郑县县城北大街司法局后院 1 幢 101 室（建筑面积 78.17 平方米）截至价值时点二〇一九年九月十日外部经济环境条件以及假设、限制条件下的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则的房地产估价原则。

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

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。

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。

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格和价值。

4. 替代原则

替代原则要求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。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求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。

八、估价依据

（一）法律、法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；
6. 《中华人民共和国物权法》；
7. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
8. 《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》；
9. 《司法鉴定程序通则》；
10. 《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》；



11. 《中华人民共和国担保法》。

(二) 技术标准依据

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)；

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 汉中市汉台区人民法院委托书(2019)陕0702执恢220号(复印件)；

2. 汉中市汉台区人民法院执行裁定书(2015)汉台执字第00381-1号(复印件)；

3. 《房屋所有权转移登记申请书》(复印件)；

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的相关资料

1. 估价对象现状照片；

2. 估价对象实地查勘记录；

3. 可比实例等相关资料；

4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

本次评估采用比较法。

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。

十、估价结果



遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果为人民币**15.88万元**（大写人民币壹拾伍万捌仟捌佰元整）。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内家具家电等动产）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

| 估价师姓名 | 注册证书号 | 签 名 | 日期 |
|-------|------------|-----|------------|
| 贾 晓 | 6120190044 | | 2019年9月26日 |
| 邓 飞 | 6120160010 | | 2019年9月26日 |

十二、实地查勘期：

2019年9月10日

十三、估价作业期：

2019年9月10日—2019年9月26日

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

二〇一九年九月二十六日



附 件

1. 汉中市汉台区人民法院委托书（2019）陕0702执恢220号（复印件）；
2. 汉中市汉台区人民法院执行裁定书（2015）汉台执字第00381-1号（复印件）；
3. 房屋所有权转移登记申请书（复印件）；
4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片；
5. 估价对象区位示意图；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 房地产估价师注册证书复印件。