



编号：陕建业房评(2019)第 1034821 号

# 陕西建业房地产估价有限公司 房地产估价报告

估价项目名称：紫阳县汉王镇二号街综合房地产涉  
案评估

估价委托人：紫阳县人民法院

房地产估价机构：陕西建业房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘 瑞（注册号 6120180015）

范肇华（注册号 6120170048）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 30 日

## 致估价委托人函

紫阳县人民法院：

根据（2019）陕 0924 执 534 号紫阳县人民法院《委托书》之委托，我公司按照国家有关法律、政策和规定，遵循房地产估价原则，依据科学的估价理论、标准、方法及程序，组织估价人员对武松、武超位于紫阳县汉王镇二号街、建筑面积为 700.11 平方米的综合房地产[紫政国用(2012)第 1020139 号《国有土地使用证》及紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》、紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）]进行了价值评估，为贵院依法处置估价对象提供现状价值参考依据。本次综合房地产采用收益法进行估价。经综合计算，严格审查，确认：

1、估价对象在价值时点 2019 年 9 月 29 日的现状价值见下表。

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			收益法	
1	负 2 层	总价（万元）	6.80	6.80
		单价（元/平方米）	1019	1019
2	负 1 层	总价（万元）	21.07	21.07
		单价（元/平方米）	1426	1426



估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			收益法	
3	1 层	总价 (万元)	47.07	47.07
		单价 (元/平方米)	3048	3048
4	2 层	总价 (万元)	33.73	33.73
		单价 (元/平方米)	2037	2037
5	3 层	总价 (万元)	32.06	32.06
		单价 (元/平方米)	1936	1936
汇总评估价值		总值 (万元)	140.73	
		平均单价 (元/平方米)	2010	

## 2、最终结果

估价对象在价值时点的最终评估现状价值为人民币 140.73 万元，平均单价 2010 元/平方米。大写：人民币壹佰肆拾万柒仟叁佰元整。

此致

陕西建业房地产估价有限公司

法定代表人：高举

二〇一九年十月三十日

# 目 录

第一部分 估价师声明.....	6
第二部分 估价假设和限制条件.....	7
第三部分 估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、参加估价的注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业期.....	23
第四部分 附 件.....	24
一、（2019）陕 0924 执 534 号紫阳县人民法院《委托书》.....	24
二、估价对象位置图.....	24
三、估价对象实地查勘情况及相关照片（2019 年 9 月 29 日）.....	24
四、紫政国用（2012）第 1020139 号《国有土地使用证》（复印件）.....	24
五、紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》（复印件）.....	24
六、紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）.....	24
七、专业帮助情况和相关专业意见.....	24



八、估价机构《营业执照》（复印件） .....	24
九、估价机构《资质证书》（复印件） .....	24
十、注册房地产估价师《资格证书》（复印件） .....	24



## 第一部分 估价师声明

1、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。

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。

5、注册房地产估价师刘瑞、范肇华于 2019 年 9 月 29 日对估价对象进行了实地查勘及评估工作。

6、没有人或机构对本估价报告提供重要专业帮助。

中国注册房地产估价师

中国注册房地产估价师



## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、委托人或相关当事人必须如实提供估价对象房地产的情况和资料，若由于委托人或相关当事人提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实的，委托人或相关当事人应负完全责任。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3、根据（2019）陕 0924 执 534 号紫阳县人民法院《委托书》、紫政国用（2012）第 1020139 号《国有土地使用证》、紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》（复印件）、紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）及委托人提供的有关资料，估价对象为位于紫阳县汉王镇二号街、建筑面积为 700.11 平方米的综合房地产。对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，本次估价设定其为合法、真实、准确和完整。

4、我们仅对估价对象进行了视觉查勘，并未对建筑物结构与环境状况进行专业鉴定与检测，故不能确定其有无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象建筑物内在质量与环境污染指标符合国家有关标准并足以维持

后期工作正常进行以及正常使用为前提。

5、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证持续发展。

6、价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

## 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象是否存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况，是在估价对象房地产无他项权利负担的假设前提条件下进行的，亦未考虑估价对象存在被查封、扣押、租赁等情况的影响。

## 四、不相一致假设

本次委托人的提供的紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》（复印件）证载建筑面积与紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）不一致，根据委托人的要求，本次估价以紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）所载建筑面积为依据，若发生变化，估价结果将发生变化。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。



## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告为所述之估价目的而作，仅适用于本估价报告特定的估价目的；本估价报告为估价委托人所使用，除按规定报送有关部门外，未经本估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容皆不得转载于任何公开媒体。

2、本估价报告必须完整、准确使用，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。

### 3、估价报告有效期

为了准确地反映估价对象价值的时效性，本估价报告有效期为一年，即本估价报告作业日期后的一年内有效。

### 4、价值内涵

房地产的正常评估价值，是在价值时点正常的经济环境下，在正常的市场价格基础上的评估价格。考虑到未来市场变化风险和短期强制处置限制等因素对房地产价值的不利影响，在短期强制处置的情况下，房地产的处置价格一般要低于房地产的正常市场价格。具体价格由人民法院根据有关规定确定。

5、根据估价目的和委托人的要求，本次估价确定现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2019 年 9 月 29 日。

6、本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其它用途和目的负责。若改变用途或估价目的，须另行估价。



## 七、其他说明

- 1、未经特殊说明，本报告所采用币种均为人民币。
- 2、本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允价值，未考虑其一旦强制处置要求快速变现等条件下的相关税费和价值损失。
- 3、如发现本估价报告的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正。
- 4、如对本估价报告的文字之内容有疑问或异议，可在收到本估价报告起十日内书面提出，逾期视为无异议。
- 5、本估价报告由陕西建业房地产估价有限公司负责解释。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：紫阳县人民法院  
住所：陕西省紫阳县城关镇环城路  
法定代表人：毕传祥

### 二、房地产估价机构

单位名称：陕西建业房地产估价有限公司  
法定代表人：高 举  
住所：西安市碑林区环城南路 140 号含光大厦九层  
资质等级：壹 级  
证书编号：建房估证字[2013]067 号  
统一社会信用代码：91610000719723621P

### 三、估价目的

为委托人依法处置估价对象提供现状价值参考依据。

### 四、估价对象

估价对象为武松位于紫阳县汉王镇二号街、建筑面积为 700.11 平方米的综合房地产。

#### 1、位置状况

估价对象位于紫阳县汉王镇二号街，其四至为：东至二号街，南至南方家居，西至移民安置小区，北至塑钢门窗制作店。



## 2、土地概况

### (1) 土地权属状况

委托人提供了紫政国用（2012）第 1020139 号《国有土地使用证》，该资料显示：

土地使用权人	武松		
座落	汉王镇二号街		
地号	24-102-1-61	图号	3621.80-541.50
地类（用途）	城镇住宅用地	取得价格	/
使用权类型	国有-出让	终止日期	2082 年 10 月 17 日
使用权面积	152.05 平方米	其中 独用面积	152.05 平方米
		其中 分摊面积	0.00 平方米

### (2) 土地状况

估价对象占用土地为坡地，形状基本呈规则四边形，土地

地势东高西低、北高南低，周围环境、景观较好，工程地质与水文状况较稳定，规划无特殊限制，利用状况良好，至价值时点基础设施已达到“五通”。

### 3、建筑物概况

#### (1) 建筑物权属状况

①委托人提供了紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》（复印件），该资料显示：

房屋所有权人		武松 61242519850818029X			
共有情况		共同共有			
房屋坐落		汉王镇二号街			
登记时间		2012 年 11 月 12 日			
规划用途		综合			
房屋状况	总层数	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	其他	
	5	697.35	/	/	
附记					
房屋状况					
丘号	幢号	房号	产别	结构	所在层数
/	1	/	私产	框架	1-5
附记：房屋共有人：武超。					
共有权证号：紫房 2012 共字第 6964 号。					

②委托人提供了紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019年10月18日）（复印件），该资料显示：

地理位置	紫阳县	总套数	5
总层数	5	总面积（平方米）	700.11
楼层	明细	1	
	3F	165.59 平方米	
	2F	165.59 平方米	
	1F	154.42 平方米	
	负 1F	147.78 平方米	
	负 2F	66.73 平方米	
备注	原未建楼盘表，现登记面积以该楼盘表为准，抵押和查封信息未查阅。		

## （2）建筑物状况

估价对象位于紫阳县汉王镇二号街，建筑物为1幢总层数为5层的自建楼房（从东看，估价对象建筑物地上3层、地下2层；从西看，估价对象建筑物地上5层），建筑面积为700.11平方米，用途为综合，南北走向，框架结构，建筑物建成于2012年，外墙墙砖/乳胶漆，一部步梯。在价值时点，估价对象建筑物水、电、通讯等公共配套设施到位，处于正常使用状态。



估价对象分层位置及装饰情况表

序号	所在层	朝向	用途	装饰情况
1	负 2 层	西	住宅	布局：2 室 1 厅 1 卫 厅/室：地面：水泥，墙面：水泥，顶棚：水泥 卫：地面：地砖，墙面：墙砖，顶棚：水泥 入户：铁防盗门，室内木门，塑钢窗防护网加固
2	负 1 层	西	住宅	布局：4 室 1 厅 1 卫 厅/室：地面：水泥，墙面：涂料，顶棚：乳胶漆 卫：地面：地砖，墙面：墙砖，顶棚：pvc 吊顶 入户：防盗门，室内木门，塑钢窗
3	1 层	东西	门面房	地面：地砖/水泥地面，墙面：涂料/墙砖， 顶棚：pvc 吊顶/乳胶漆 入户：卷闸门，室内木门，塑钢窗
4	2 层	东西	住宅	布局：4 室 2 厅 1 厨 2 卫 厅/室：地面：地砖，墙面：乳胶漆，顶棚：乳胶漆 厨/卫：地面：地砖，墙面：墙砖，顶棚：pvc 吊顶 入户：防盗门，室内木门/塑钢门，塑钢窗
5	3 层	东西	住宅	布局：4 室 2 厅 1 厨 2 卫 厅/室：地面：地砖，墙面：乳胶漆，顶棚：乳胶漆 厨/卫：地面：地砖，墙面：墙砖，顶棚：pvc 吊顶 入户：防盗门，室内木门/塑钢门，塑钢窗

## 五、价值时点

本次估价根据估价目的及委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2019 年 9 月 29 日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为通过本次房地产估价活动得出的估

价对象在本报告所述之假设和限制条件下的评估现状价值。

## 七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

### 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。

我们受紫阳县人民法院之委托进行估价，本次估价严格遵循了该原则。

### 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的原则。要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

委托人提供了估价对象紫政国用（2012）第 1020139 号《国有土地使用证》、紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》（复印件）、紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）资料，本次估价我们设定其为真实有效，严格遵循了合法原则。

### 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亦是不断变化的。

根据委托人提供的有关资料，本次估价我们严格遵循价值时点原则。

#### 4、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的原则。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

本次估价我们遵循了替代原则。

#### 5、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的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价我们以估价对象遵照现状用途使用为最高最佳利用原则。

#### 6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格



偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

在本次估价中，我们已根据该原则合理考虑了影响估价对象价值或价格各类因素。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《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》；
- 6、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 7、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- 8、《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》；
- 9、《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》；
- 10、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 11、《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》。

## （二）估价标准依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

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

## （三）估价委托人提供的资料依据

1、（2019）陕 0924 执 534 号紫阳县人民法院《委托书》；

2、紫政国用（2012）第 1020139 号《国有土地使用证》（复印件）；

3、紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》（复印件）；

4、紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员通过实地查勘和对周边区域的调查，在认真分析所掌握的资料后，根据估价对象的特点及其实际情况，确定本次采用收益法估算估价对象的评估价值。

估价方法可用性分析如下：

1、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。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点近期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为自建综合房地产，周边类似房地产的市场交易实例较少，故不采用此方法。

2、收益法为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。收益法适用的估价对象是有收益或潜在收益性的房地产。

估价对象为自建综合房地产，可出租产生收益，具有收益性，故本次估价采用收益法进行评估。

估价技术路线为：首先选择具体的估价方法，然后测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、收益乘数，计算收益价值。

3、成本法为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。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。根据估价对象的特点，本次不宜选用此方法。

4、假设开发法为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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。本次估价对象为已建成使用的房产，考虑估价目的，故本次估价不选用此方法。

估价对象为综合房地产，根据以上分析，本次采用收益法进行估价。本次估价起止时间为2019年9月29日至2019年10月30日。根据国家有关房地产估价的估价程序已实施了对委托人提供的相关资料及产权状况必要的现场查勘与核实，进行了必要的市场调查和交易价格比较，以及必要的其它房地产估价程序。

## 十、估价结果

我公司遵循房地产估价原则，在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的估价理论与程序，选用合理、适用的估价方法，经过精确的计算，确认：

1、估价对象在价值时点2019年9月29日的现状价值见下表。

## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
			收益法	
1	负 2 层	总价 (万元)	6.80	6.80
		单价 (元/平方米)	1019	1019
2	负 1 层	总价 (万元)	21.07	21.07
		单价 (元/平方米)	1426	1426
3	1 层	总价 (万元)	47.07	47.07
		单价 (元/平方米)	3048	3048
4	2 层	总价 (万元)	33.73	33.73
		单价 (元/平方米)	2037	2037
5	3 层	总价 (万元)	32.06	32.06
		单价 (元/平方米)	1936	1936
汇总评估价值		总值 (万元)	140.73	
		平均单价 (元/平方米)	2010	

### 2、最终结果

估价对象在价值时点的最终评估现状价值为人民币 140.73 万元，平均单价 2010 元/平方米。大写：人民币壹佰肆拾万柒仟叁佰元整。

### 十一、参加估价的注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 瑞	6120180015		年 月 日
范肇华	6120170048		年 月 日

#### 十二、实地查勘期

2019 年 9 月 29 日

#### 十三、估价作业期

2019 年 9 月 29 日—2019 年 10 月 30 日

陕西建业房地产估价有限公司

二〇一九年十月三十日

## 第四部分 附件

- 一、（2019）陕 0924 执 534 号紫阳县人民法院《委托书》；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘情况及相关照片（2019 年 9 月 29 日）；
- 四、紫政国用（2012）第 1020139 号《国有土地使用证》（复印件）；
- 五、紫房权证紫阳县字第 00015658 号《房屋所有权证》（复印件）；
- 六、紫阳县房产管理局《汉王镇二号街武松私宅楼楼盘表》（2019 年 10 月 18 日）（复印件）；
- 七、专业帮助情况和相关专业意见；
- 八、估价机构《营业执照》（复印件）；
- 九、估价机构《资质证书》（复印件）；
- 十、注册房地产估价师《资格证书》（复印件）。