

陕西金诚房地产评估咨询有限公司 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：安康市中级人民法院司法鉴定涉及位于白河县城关镇人民路北段冯晓斌所属房地产价值评估

估价委托人：安康市中级人民法院司法技术室

司法鉴定委托书号：（2019）陕09鉴245号

房地产估价机构：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

估价报告编号：陕金诚[2019]房估司第0527号

注册房地产估价师：郑贤涵（注册号：4220090046）

高 雯（注册号：6120170029）

估价报告出具日期：2019年07月31日



致估价委托人函

安康市中级人民法院司法技术室：

受贵单位《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（（2019）陕09鉴245号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，评估结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

估价对象：估价对象具体范围如下表；

估价对象范围表			
房屋所有权证证号	白房权证2007字第00005833号		
房屋所有权人	冯晓斌		
房屋坐落	白河县城关镇人民路北段		
规划用途	住宅	总楼层	7
建筑结构	混合	建筑面积（m ² ）	166.34

价值时点：2019年07月30日；

估价方法：比较法；

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则，经过实地查勘和市场调查，并进行了分析、测算和判断，现已完成评估工作并提交房地产估价报告。估价对象评估结果及价值明细如下表所示：

估价对象价值明细表（币种：人民币）				
坐落	建筑面积（m ² ）	所在楼层	单价（元/m ² ）	总价（万元）
城关镇人民路北段	166.34	7	2571	42.77
备注：无				



金诚评估

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

联系电话：0915-3265993

特殊事项：

1. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘欣

2019年07月31日



目录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
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.....	8
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.....	9
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业日期.....	10
附件.....	11



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，也对估价对象、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。

5. 注册房地产估价师郑贤涵、高雯于 2019 年 7 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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。

3. 本次估价是以估价对象在价值时点时的房地产市场状况为依据进行的，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。

4. 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。

5. 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。

6. 经分析、判断，估价对象以维持现状，继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项

三、背离事实假设



本次估价根据估价目的，不考虑估价对象存在被查封、扣押以及其他优先受偿权等情况对其价值的影响，即以估价对象不存在被查封、扣押等权利限制条件为假设前提。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设

五、依据不足假设

1. 本次估价估价人员现场勘查时未掌握估价对象是否存在拖欠水电费等其他债务情况，本次估价未考虑以上情况对房地产价值的影响。

2. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 估价对象的房屋所有权证号来自委托方提供的资料上记载信息。

4. 因估价人员无法得知估价对象的准确建造时间，估价对象建造年代由当事人提供。

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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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，逾期视为无异议。

8. 本估价报告由陕西金诚房地产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：安康市中级人民法院司法技术室

二、 房地产估价机构

估价机构名称：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

单位地址：安康市汉滨区滨江大道1号建设大厦1楼

联系电话：0915-3265360

资质等级：贰级

资质证书号：陕房地评[2001]005号

三、 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、 估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价涉及位于白河县城关镇人民路北段冯晓斌所属成套房地产。估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）及室内装修。本次估价不含可移动的家具家电。

(二) 估价对象基本情况

估价对象基本状况表			
小区坐落	城关镇人民路北段		
权属证号	[白房权证 2007 字第 00005833 号]		
房屋用途	住宅	产权人	冯晓斌

建筑结构	混合	所在层数/总层数	7/7
朝向	南北	建筑面积（平方米）	166.34
建成年代	2007	维护状况	较好
停车便捷度	不方便	物业管理水平	无
设施设备	给水、排水、电、通讯		
装饰装修	客厅：地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，顶面为乳胶漆； 卧室：地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆（有破损），顶面为乳胶漆； 厨房：地面铺普通地砖，墙面为乳胶漆（有破损）； 卫生间：地面铺普通地砖，墙面贴普通面砖，顶棚为乳胶漆；		

估价对象现场照片如下图所示：



（三）估价对象抵押、担保等他项权利状况。

根据委托方提供资料，估价对象产别为私有，房屋所有权人为冯晓斌，至价值时点估价对象已查封。

五、价值时点

2019年07月30日（现场勘查之日）

六、价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。所谓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。



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：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构和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。

2. 合法原则

要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3. 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。

4. 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。

八、 估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《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》。

(二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；



(三)委托方提供资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）陕09鉴245号）；
2. 《房屋所有权证书》；

九、 估价方法

房地产估价主要的方法有比较法、收益法、假设开发法等。本次估价采用比较法进行评估。

比较法是指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。

其公式为：比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

十、 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

估价对象价值明细表（币种：人民币）				
坐落	建筑面积（m ² ）	所在楼层	单价（元/m ² ）	总价（万元）
城关镇人民路北段	166.34	7	2571	42.77

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑贤涵	4220090046		
高雯	6120170029		



十二、 实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2019 年 07 月 30 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、 估价作业日期

本次估价的作业期为2019年07月30日--2019年07月31日，即现场勘查之日起至估价报告出具之日止。

陕西金城房地产评估咨询有限公司

2019年07月31日



附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）陕 09 鉴 245 号）；
2. 《房屋所有权证书》；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象现场照片；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机估价资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。