

编号：陕开平[2019]字第 FY-048 号

# 陕西开平房地产评估有限公司 房地产估价报告

---

估 价 对 象：汉中市南郑县大河坎东昌路汉府国风 6 幢 3 单元  
602 室住宅房产，建筑面积 91.54 平方米。

委托估价方：南郑县人民法院

房地产估价机构：陕西开平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘茜（注册号：6120130031）

杨明（注册号：6119970023）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 15 日

## 致委托方函

南郑县人民法院：

您好！受贵院委托，我公司秉承独立、客观、公正、科学的原则，对贵院（2019）陕 0703 执 752 号案件中所涉及的位于汉中市南郑县大河坎东昌路汉府国风 6 幢 3 单元 602 室住宅房产，建筑面积 91.54 平方米，组织评估小组进行了公开市场价格评估。

价值时点：2019 年 11 月 07 日；

估价方法：比较法；

估价目的：为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。

我公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象汉中市南郑县大河坎东昌路汉府国风 6 幢 3 单元 602 室住宅房产，建筑面积 91.54 平方米，于价值时点可能实现的市场价值为：

¥46.16 万元；

大写人民币肆拾陆万壹仟陆佰元整。

建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	价值（万元）
91.54	5043	46.16

特别提示：1、估价结果包含该房产所分摊的国有建设用地使用权、不可分割的相关配套设施价值，并考虑房屋内部装饰装修条件对

价值的影响；2、以上估价结果为不考虑查封、抵押等他项权利限制条件下的价值，亦不考虑拖欠物业费、水电费对价值的影响。

陕西开平房地产评估有限公司

二〇一九年十一月十五日

## 目 录

估价师声明.....	5
第一部分 估价的假设和限制条件.....	7
第二部分 房地产估价报告书.....	10
一、委托估价方.....	10
二、受托估价方.....	10
三、估价对象简介.....	10
四、估价目的.....	12
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、估价作业日期.....	16
十三、评估结果有效期.....	16
第三部分 附 件.....	17

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但是受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
6. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，取得了估价所需要的一手资料。我们对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检测的责任。
7. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有

关损失，受托估价机构不承担责任。

8. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

刘 茜	杨 明

## 第一部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设前提

#### (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性、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. 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与了关注，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，假定估价对象能正常使用。

3. 价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

4. 假设估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。没有司法机关、行政机关禁止交易的情形，出售时不附带任何可能影响其正常交易价格的约束和特殊条款。

5. 估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

6. 委托方提供了估价对象的《房屋所有权转移登记申请书》，本次估价设定其为真实有效，估价对象的权属、面积、用途等均以委托方提供的估价对象的《房屋所有权转移登记申请书》为依据，本报告以估价对象能按照该权属证明上记载的用途保持长期使用为假设

前提。

(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

本次估价无背离事实假设。

(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

估价委托人未提供估价对象相关建成年份资料，经注册房地产估价师调查，估价对象建成于 2013 年，本次估价建筑物的建成年份以调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 二、估价的限制条件

1. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

2. 本报告中所披露的相关信息仅为本次评估参考服务，不能作为资产权属、权益的佐证。

3. 本报告仅供委托方用于报告所列明的目的使用，用于其他与本评估目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

4. 未经本公司同意，本报告不得向委托方和评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本报告必须在使用期限内使用。本估价报告使用期限为自估价



报告出具之日起壹年。

6. 本次估价结果限定在现有资料基础上。由于本次估价委托人非产权人，对产权人来说属于被动评估，委托估价人无法提供估价所需的反映估价对象状况的全部资料，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍有部分资料难以获得。若以后估价利害关系人提供了与限定条件有冲突的资料时，应重新委托评估。

### 三、其他需要说明的事项

1. 本报告评估价格是在满足上述条件假设下的估价对象用于委托方提供价值鉴定意见目的的评估价格总和，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响。

2. 本估价报告采用电算化程序，各算式结果可能与算式实际计算结果不同，但并不影响总值的正确性。

3. 当事人在收到此报告书后，如有异议，请在十日内书面提出，逾期视为无异议。

4. 本报告由陕西开平房地产评估有限公司负责解释。

## 第二部分 房地产估价报告书

### 一、委托估价方

名称：南郑县人民法院

### 二、受托估价方

名称：陕西开平房地产评估有限公司

地址：西安市莲湖区桃园路街办开远半岛广场商务楼

法定代表人：杨明

资质等级：贰级

资格证书编号：陕房地评（2001）036号

### 三、估价对象简介

#### 1、地理位置及环境概况

估价对象位于汉中市南郑县大河坎东昌路汉府国风小区内，所在小区四邻状况为：东临将军巷、西临江古路，南邻裕华欧洲城小区、北邻滨江花园小区。该地区地势平坦，地形规整，基础设施较完备，配套设施较齐全。

估价对象所处区域距离西汉中市政府约 4.5 公里，距离汉中高铁站约 7.2 公里，紧邻滨江文化公园。该区域路网发达，道路通达度高，公共交通条件一般，有 501 路、10 路公交线路在附近设立站点。



待估房地产所处区域的基础配套设施，目前已达“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气、通暖气、场地平整）条件，基础设施保证率达到 95% 以上，待估房地产所处区域无污染源，根据汉中市环境质量资料，该区域大气环境质量优，地下水无污染，人文环境较好。待估房地产所处区域内分布有：大河坎九年制学校、汉中市龙岗学校、大河坎中学、解放军五三八医院、汉中市中医医院、南郑农商银行、中国农业银行、新天便利店、快乐家购物广场，滨江文化公园等生活服务设施。

## 2、估价对象的范围

本次估价对象为汉中市南郑县大河坎东昌路汉府国风 6 幢 3 单元 602 室住宅房产，建筑面积 91.54 平方米。

## 3、估价对象状况

估价对象基本状况表	
小区名称	汉府国风

小区坐落		汉中市南郑县大河坎东昌路		
所在建筑物状况		外立面为面砖，内部一梯二户		
住宅	原房屋所有权证号	南郑县房权证南字第 000110W8 号		
	权利人	周操、康小萍	幢号	6 幢
	部位及房号	3-602 号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	91.54
	结构	混合	规划用途/实际用途	住宅/住宅
	所在层/总层数	6 层/6 层	建成年代	2013 年
	朝向	南北	户型结构	四室三厅二卫
	装修状况	至价值时点，估价对象房屋室内已装修。具体如下： 门窗：入户防盗门、室内木门、塑钢窗； 室内：地面铺木地板，墙面贴壁纸、局部粉刷，顶棚为粉刷、局部石膏吊顶； 厨卫：地面铺地砖，墙面贴瓷片，顶棚为铝扣板吊顶。		
设施设备	上水、下水、电、天然气、通讯等设施设备齐全。			
备注	估价对象房屋为复式结构			

#### 四、估价目的

为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

#### 五、价值时点

委托方未对价值时点作特殊要求，故价值时点确定为估价人员完成现场查勘的日期，即 2019 年 11 月 07 日。

#### 六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产在价值时点 2019 年 11 月 07 日所体现的市场价值。

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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

(一) 估价中所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》
2. 《中华人民共和国物权法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》

(二) 技术标准

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/T 50899—2013)；

(三) 委托方提供的相关资料

1. 《房屋所有权转移登记申请书》
2. 《南郑县人民法院委托书》

(四) 估价人员掌握和搜集的有关资料；

1. 估价人员掌握和搜集的有关资料
2. 估价对象现场勘察记录
3. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料
4. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 八、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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的原则。

2. 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。

3. 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的原则。

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。

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。

## 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。

对于几乎无收益且市场交易案例不充足的房地产，采用成本法评估是最佳方法；对于具有潜在收益的房地产，应采用收益法评估；对于市场发育较完善、交易情况较多的房地产，可采用比较法评估，对有投资开发和再开发潜力的房地产，适宜采用假设开发法评估。

根据估价对象的实际状况和已收集掌握的资料，具体方法选用分析如下：

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，本次估价对象为住宅房地产，周边市场的交易实例较多，故本次估价采用此方法。

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，因住宅房屋所

在土地收益年限较长，收益法难以准确预测未来较长时间内的价格变化趋势，故本次评估不采用此方法。

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。估价对象为已开发完成的住宅房产，其分摊的土地面积难以单独计算，成本难以准确测算，故不宜使用成本法。

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，故本次估价不宜选用此方法。

## 十、估价结果

本公司评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并结合估价经验和对房地产价值影响因素的分析，现确定估价对象房地产在价值时点可能实现的市场价值为：

**¥46.16 万元；**

**大写人民币肆拾陆万壹仟陆佰元整。**

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	价值 (万元)
91.54	5043	46.16

### 十一、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 茜	6120130031		年 月 日
杨 明	6119970023		年 月 日

### 十二、估价作业日期

估价作业日期为 2019 年 11 月 07 日—2019 年 11 月 15 日。

### 十三、评估结果有效期

本报告评估结果自估价报告完成之日起一年内有效（自 2019 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日），在此期间如遇政府相关政策的重大变动、房地产市场的剧烈波动等因素而引起估价对象价值变动，需重新评估。

陕西开平房地产评估有限公司

二〇一九年十一月十五日



## 第三部分 附件

1. 现场照片及区位图；
2. 《房屋所有权转移登记申请书》；
3. 《南郑县人民法院委托书》；
4. 评估机构营业执照；
5. 评估机构资格证书；
6. 评估人员资格证书。

(以上附件均为复印件)