

# 房地产估价报告

估价项目名称:安康市汉滨区关庙镇周台村四组江北大道  
180号幢房地产市场价格价值评估

估价委托人:安康市中级人民法院

房地产估价机构:陕西正和房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师:岳晓艳(注册号6120000022)

张蓬勃(注册号6120140014)

估价报告出具日期:2019年6月17日

估价报告编号:正和(估)字2019第0586号

## 致估价委托人函

致：安康市中级人民法院

根据贵院司法技术室司法鉴定委托书(2019)陕09鉴64号的委托，我公司按照国家有关法律、政策及规定，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，依据科学的评估理论、标准、方法及程序，对安康市汉滨区农村信用合作联社与王开根、田祖霞、田祖洪借款合同纠纷一案所涉及的位于安康市汉滨区关庙镇周台村四组江北大道180号幢，建筑面积822.45平方米、土地面积168.52平方米房地产进行价值评估，估价目的为为委托人依法处置估价对象提供房地产市场价值参考依据。本次采用比较法进行估价。经综合计算，严格审查，确认：

估价对象在价值时点二零一九年五月十五日的市场价值见下：

估价结果汇总表

估价方法及结果		测算结果	
		比较法	
估价对象及结果		估价结果	
测算价值	总价(万元)	312.70	312.70
	单价(元/平方米)	3802.00	3802.00
评估价值	总价(万元)	312.70	312.70
	单价(元/平方米)	3802.00	3802.00
评估总价值人民币大写		叁佰壹拾贰万柒仟元整	

估价报告使用者在使用本报告之前需认真阅读估价报告全文，特别关注“估价假设和限制条件”内容。具体估价结果详见房地产估价报告正文。

陕西正和房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二零一九年六月十七日



# 目 录

第一部分、估价师声明.....	4
第二部分、估价假设和限制条件.....	5
一、一般假设.....	5
二、未定事项假设.....	5
三、背离事实假设.....	6
四、不相一致假设.....	6
五、依据不足假设.....	6
六、估价报告使用限制.....	6
第三部分、估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
第四部分、附件.....	16

## 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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签字盖章	签字日期
岳晓艳	6120000022		2019年6月17日
张蓬勃	6120140014		2019年6月17日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

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

2、有关估价对象的所有运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，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、估价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，故不做假设。

### 三、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象存在被担保、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，亦未考虑查封、扣押、租赁等情况存在对估价对象评估价值的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价无不一致事项，故不做假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，故不做假设。

### 六、估价报告使用限制

#### 1、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近期强制处置限制等因素对房地产价值的不利影响，在近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。

#### 2、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。

3、本估价报告评估价格是在满足上述假设条件下的估价对象用于司法处置目的的评估价格，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及其他不可抗力对房地产价格的影响。

4、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，若改变用途或估价目的，须另行估价；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

5、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。

6、本次估价是以估价对象在价值时点状况为依据进行的。

7、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。

8、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。

9、本报告由陕西正和房地产评估有限责任公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

名 称：安康市中级人民法院

地 址：安康市汉滨区江北安康大道黄沟路口

联系电话：13379590536

联系人：尹明

### 二、 房地产估价机构

单位名称：陕西正和房地产评估有限责任公司

住 所：西安市高新路 25 号希格玛大厦 0703 室

法定代表人：雷德胜

统一社会信用代码：916100007099132295

资质证书编号：陕房地评（2017）011 号

资质等级：贰级

### 三、 估价目的

为委托人依法处置估价对象提供房地产市场价值参考依据。

### 四、 估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为位于安康市汉滨区关庙镇周台村四组江北大道 180 号幢，建筑面积 822.45 平方米、土地面积 168.52 平方米房地产。

#### （二）估价对象基本状况



### 1、区位状况

估价对象位于安康市汉滨区关庙镇周台村四组江北大道 180 号幢。其四至情况为：东邻李氏刻碑，西邻周太村卫生室，南邻兴教小区，北临江北大道。

### 2、土地概况

估价对象所占用土地《国有土地使用证》编号为：安国用（2011）第 4194 号，坐落于安康市汉滨区关庙镇周台村四组，土地使用权人为王开根，地号为 01-01-17-0098，土地用途为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积 168.52 平方米，使用权终止日期为 2081 年 1 月 19 日。该宗地地形呈较规则多边形，所在宗地地势有坡度，工程地质与水文状况较稳定，利用状况较好，具有较完善的城市基础设施。至价值时点，区域基础设施已达到“五通”

### 3、建筑物概况

估价对象所在建筑物为混合结构综合楼，总层数五层（其中临正街一面为四层），2011 年建成，南北朝向，外立面帖瓷片，总建筑面积 822.45 平方米，规划用途为住宅，目前一层（临街面显示为负一层）为仓库，配有卫生间，二层（临街为一层，建筑层数为二层）为门面房（共三间），每间门面房均配有单独的卫生间，三至五层为住宅，住宅均为四室二厅一卫一厨户型。室内装修情况为：

临街门面房为租赁户根据自身需求自行装修。三层住宅室内装修情况为：客、餐厅地面铺地砖，墙面乳胶漆粉刷，石膏板吊顶；卧室地面

铺木地板，强面乳胶漆粉刷，石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷片，PVC 吊顶。一、四、五层装修情况为：地面为水泥地面，墙面及顶棚普通涂料刷白。

配套设施：水、电、通讯等配套设施齐全。

#### 4、权益状况

根据委托人提供的编号为安房权证产字第 G300200-00-180-1 号的《房屋所有权证》及编号为安国用（2011）第 4194 号的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权和房屋所有权均属于王开根（身份证：612401196910253834）。

根据委托人提供的编号为安房他证抵字第 AJ1000012494 号《房屋他项权证》，估价对象房地产于 2012 年 2 月 27 日被抵押设定他项权，他项权利人为安康市汉滨区农村信用合作社劳动信用社。

#### 五、价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为二零一九年五月十五日。

#### 六、价值类型

房地产评估价值为房地产在价值时点满足本报告之估价假设和限制条件下的市场价值，未考虑其一旦强制处置等要求快速变现条件下的相关费用和价值损失。

#### 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

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。

## 八、 估价依据

### (一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；

(二) 技术规程

- 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) 其他依据

- 1、(2019)陕 09 鉴 64 号陕西省安康市中级人民法院司法技术室《司法鉴定委托书》；
- 2、陕西省安康市汉滨区人民法院《委托评估移送函》、《司法鉴定委托移送审批表》、《司法鉴定审批表》；
- 3、陕西安康农村商业银行股份有限公司《拍卖申请书》；
- 4、(2016)陕 0902 民初 2471 号陕西省安康市汉滨区人民法院《民事判决书》；
- 5、陕农信借字(2012)第 065 号《个人借款合同》；
- 6、陕农信抵借字(2012)第 004 号、第 005 号《抵押担保合同》；
- 7、《借款展期协议》；
- 8、(2015)安汉证经字第 271 号具有强制执行效力的债权文书《公证书》；
- 9、委托人提供的估价对象的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋他项权证》；
- 10、估价委托人提供的有关资料；
- 11、评估人员现场勘察记录和其他专业资料。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

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。比较法适用于同类房地产交易案例较多的，本次估价对象为住宅房地产，周边市场有交易实例，故本次估价采用此方法。

收益法是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。收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价。估价对象用途为住宅，可出租产生收益，但其所处区域住宅物业较多，住宅收益性较低，根据以上分析，故本次不选用此方法。

成本法是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。成本法一般适用于评估为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，估价对象为住宅房地产，故本次不选用此方法。

假设开发法是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。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。

根据本次估价目的和估价对象的具体情况，经综合分析比较，确定采用比较法测算估价对象的价值。

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。

### (1)基本原理

比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

### (2)公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{( )} \times \frac{\text{交易日期修正 } ( )}{100} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{( )} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{( )}$$

## 十、 估价结果

估价人员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：

估价对象在价值时点二零一九年五月十五日的市场价值见下：

估价结果汇总表

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果	估价结果
		比较法			
测算价值	总价(万元)			312.70	312.70
	单价(元/平方米)			3802.00	3802.00
评估价值	总价(万元)			312.70	312.70
	单价(元/平方米)			3802.00	3802.00
评估总价值人民币大写				叁佰壹拾贰万柒仟元整	

十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
岳晓艳	6120000022		2019年6月17日
张蓬勃	6120140014		2019年6月17日

十二、实地查勘期

2019年5月15日

十三、估价作业期

2019年4月9日至2019年6月17日

陕西正和房地产评估有限责任公司

二零一九年六月十七日

