



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：陈书彦位于华县军民南路商业房地产及吴家行政村

吴西组住宅房地产价值评估

估价委托人：陕西省渭南市中级人民法院

房地产估价机构：渭南市中天房地产估价事务所有限责任公司

注册房地产估价师：陈润玲（注册号：6119970018）

杨永刚（注册号：6120100006）

估价报告出具日期：2019年5月5日

估价报告编号：渭中天房估字[2019]第 190501 号



致估价委托人函

陕西省渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对陈书彦位于华县军民南路商业房地产及吴家行政村吴西组住宅房地产的价值进行了评估。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点：2019年4月29日。鉴定评估的价值定义：为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。经实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定两处房地产价值为：**¥235.73**万元（大写：人民币贰佰叁拾伍万柒仟叁佰圆整），其中：华州区城关镇军民南路房地产价值为**167.35**万元，评估单价**4072**元/m²；军民南路吴家行政村吴西组房地产价值**68.38**万元，评估单价**2899**元/m²。

报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

法定代表人：

渭南市中天房地产估价事务所有限责任公司

二〇一九年五月五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	5
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14



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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们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标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师杨永刚于2019年4月29日在渭南市华州区人民法院朱淑云、薛向军两位法官的陪同下对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，申请人、被申请人未到现场。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二〇一九年五月五日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 本次估价假定估价对象房地产权益完整，不存在任何产权纠纷，可以在本农村集体经济组织成员之间合法地进行流转。

(三) 本报告以委托人提供的估价资料真实、完整、有效为前提估价，若提供资料失实或因任何隐匿造成结果误差的，相关责任由委托人承担。

(四) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(五) 本次估价未考虑估价对象权利人有关的债权及债务、评估对象出租情况对估价结果的影响。

(六) 本报告未考虑财产处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(七) 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损，是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其基础、结构等方面无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设



无。

三、背离事实假设

无。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

(一) 华州区城关镇军民南路吴家行政村临街门面房 2、3 层、华州区军民南路吴家行政村吴西组后院两栋房屋因被申请人未到现场，无法查勘室内装饰装修，经征询渭南市华州区人民法院意见，按简单装修处理，即地板砖地面，墙面及顶棚刷乳胶漆，木门，门窗套。

(二) 因委托人未能提供华州区吴家行政村吴西组《房屋所有权证》，被申请人也未到现场，估价人员不确定院内建筑物是否全部登记，经征询渭南市华州区人民法院意见，本次评估建筑面积依据《房屋他项权证》记载面积为准，本次评估假设院内建筑物已全部登记。

如有未登记的建筑物，人民法院明确列入财产范围的，应当与人民法院确认面积等相关事项，另行评估，评估结果进行相应调整。

六、估价报告使用限制

(一) 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。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。

(二) 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，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生



影响。

(三) 本报告估价结果是在正常市场状况条件下形成的，有效期自估价报告出具之日起一年，即 2019 年 5 月 5 日起至 2020 年 5 月 4 日止。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。超过估价报告有效期使用的，相关责任由使用者承担。

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(五) 委托人或者评估报告使用人未经本估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，不得向以外的单位或人员提供。

(六) 本报告所载内容的文字数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它类似原因出现误差，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

(七) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(八) 本报告由渭南市中天房地产估价事务所有限责任公司负责解释。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：陕西省渭南市中级人民法院

地 址：渭南市东风街西段 8 号（高新技术开发区）

二、房地产估价机构

估价机构：渭南市中天房地产估价事务所有限责任公司

地址：渭南市乐天大街与前进路十字西北角排污站综合楼 4F

法定代表人：周方

资格等级：贰级

证书编号：陕房地评（1996）012 号

统一社会信用代码：91610500748636922G

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

本次评估两处房地产，估价对象财产范围包括建筑物、占用的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）土地基本状况

根据渭南市华州区人民法院《关于对委托评估被执行人黄凤侠、陈书彦涉案房产事项的补充说明函》，两处土地性质均为宅基地。



（三）建筑物基本状况

第一处建筑物位于华州区城关镇军民南路吴家行政村临街门面房，根据《房屋所有权证》记载，建筑面积410.97m²，混合结构3层，建成于2009年，用途为商业。迎面墙贴瓷，1层水磨石地面、墙面刷乳胶漆，吊顶装饰。2、3层因被申请人未到现场，无法查勘室内装饰装修，经征询人民法院意见，2、3层按简单装修处理，即地板砖地面，墙面及顶棚刷乳胶漆，木门，门窗套。设施设备：水、电。

第二处建筑物位于华州区吴家行政村吴西组，涉及建筑物及附属物。根据《房屋他项权证》记载，建筑面积 235.88m²，混合结构 2 层，用途为住宅，经估价人员调查询问，房屋建成于 1995 年。迎面墙贴瓷，室内地板砖地面，墙面部分贴壁纸、部分刷乳胶漆，吊顶装饰，防盗门、铝合金窗。后院两栋房屋因被申请人未到现场，无法查勘室内装饰装修，经征询人民法院意见，按简单装修处理，即地板砖地面，墙面刷乳胶漆，木门，铝合金窗。设施设备：水、电、暖。

附属物为彩钢瓦棚，经估价人员现场测量，院内彩钢瓦面积为 79.95 m²，楼顶彩钢瓦面积为 55.24 m²。

（四）权益状况

根据华房权证登有（私）字第1-214号及《房屋他项权证》记载，两处房屋所有权人均为陈书彦。

渭南市华州区人民法院未提供两处土地的权利证书，根据其《关于对委托评估被执行人黄凤侠、陈书彦涉案房产事项的补充说明函》，两处土地性质均为宅基地。



五、价值时点

2019年4月29日，估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

鉴定评估的价值定义为建筑物市场价值评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

七、估价原则

本次估价遵循以下五项原则：

（一）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的原则。

（二）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。

（三）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点时间的价值或价格的原则。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则：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。

八、估价依据

（一）国家法律、法规及有关部门文件



1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正，自 2004 年 8 月 28 日起施行）。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正，自 2007 年 8 月 30 日起施行）。

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，第十届全国人民代表大会第五次会议修正，自 2007 年 10 月 1 日起施行）。

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

5、《中华人民共和国拍卖法》（由第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。当前版本为 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）。

6、国土资源部印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知（国土资发〔2004〕234 号，2004 年 11 月 2 日）。

7、陕西省国土资源厅关于印发《贯彻国土资源部〈关于加强农村宅基地管理的意见〉的实施办法》的通知（陕国土资办发〔2005〕56 号，2005 年 10 月 1 日起施行）。

8、陕西省财政厅、陕西省国土资源厅、陕西省农业厅、陕西省林



业厅印发《关于举家进城落户农村居民退出宅基地承包地实施办法》
(陕财办综〔2010〕64号, 2010年10月9日起施行)。

9、华县人民政府办公室关于印发《华县农村宅基地管理办法》。
(华政办发〔2015〕96号, 2015年9月16日起施行)。

10、《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》
(法释〔2018〕15号, 2018年8月28日公布, 自2018年9月1日起
施行)。

11、《关于印发渭南市中级人民法院《对外委托司法鉴定工作管理
办法(试行)》的通知(渭中法[2019]24号, 自2019年3月1日起实
施)。

(二) 采用的技术规程

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 中华人民共和国住房城
乡建设部批准, 施行日期2015年12月1日)。

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 中华人民共和
国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013
年6月26日联合发布, 2014年2月1日实施)。

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》
(GB/T18508-2014, 2014年12月1日实施)。

4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T
21010-2017, 2017年11月1日实施)。

5、四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导
意见》(试行)的通知(川建房发[2011]89号, 2011年3月20日发布)。



6、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《渭南市中级人民法院司法技术委托鉴定书》。
- 2、《渭南市华州区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》。
- 3、《关于对委托评估被执行人黄凤侠、陈书彦涉案房产事项的补充说明函》。
- 4、华房权证登有（私）字第 1-214 号《房屋所有权证》。
- 5、《房屋他项权证》。

（四）估价人员掌握的相关资料以及实地查勘所获取的资料

- 1、估价人员掌握的相关房地产市场状况资料。
- 2、估价人员掌握的相关房地产区位、权益、实物状况资料。
- 3、估价人员实地勘察获取的《房地产实地查勘记录表》。
- 4、估价人员查勘中获取的影像资料。
- 5、估价人员搜集掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据《房地产估价规范》及周边类似房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

（一）选用收益法的理由

经估价人员调查，该区域大多数村民都将宅基地房屋用于出租获取收益，且租金也是农村宅基地房地产最直接、主要的收益来源，因此采用收益法进行评估。



收益法评估是预测估价对象未来的收益，利用合适的报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

进城务工人员和孩子上学促进了本地农村宅基地住房租赁市场需求，经估价人员调查，估价对象所在区域近几年租金比较稳定，因此本次估价选用的公式模型为：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

（二）未选用其他方法的理由

1、成本法

成本法是以生产费用价值论为依据，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。可根据有偿退出宅基地机制，农民得到的补偿进行测算。

农村宅基地房地产价格=农村宅基地价格+建筑物重置价格-折旧

陕西省作为我国宅基地退出补偿政策的试点地区，2010年9月9日出台了《关于举家进城落户农村居民退出宅基地承包地实施办法》（陕财办综〔2010〕64号，2010年10月9日起施行），根据第二条规定：举家进城落户农村居民自愿退出宅基地，经当地国土资源部门核准，签订退出合同并办理公证后一次性经济补助。根据陕政办发〔2010〕36号文件公布的征地统一年产值平均标准和推进农村居民进城落户的鼓励政策，综合考虑退出宅基地和地上建筑物、构附着物等情况，确定对退出的宅基地（含地上附着物）每亩补助价格西安为22-25万元，关中其他地区为14-16万元，陕南为10-12万元，陕北为16-18万元。



上述办法补偿方式较为单一，对于退出宅基地的农户，政府只给予一次性经济补偿，并没有其它的补偿方式，农民也没有选择的权利，再者估价对象处于城区，实际操作难度较大，因此不宜选用成本法。

2、比较法

比较法是根据区域内不动产流转情况，选择一定数量的流转案例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

在我国的现行法律体系中，农村宅基地属于集体产权，不允许买卖，流转案例很难搜集，限制了比较法的运用。

3、假设开发法

假设开发法一般适用于具有开发和再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。

对于宅基地，由于其权属的特殊性，不属于即将开发或再开发的房地产，因此不适合假设开发法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，最终确定估价对象在价值时点两处房地产价值为：**¥235.73** 万元（大写：人民币贰佰叁拾伍万柒仟叁佰圆整），其中：华州区城关镇军民南路房地产价值为 **167.35** 万元，评估单价 **4072 元/m²**；军民南路吴家行政村吴西组房地产价值 **68.38** 万元，评估单价 **2899 元/m²**。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈润玲	6119970018		年 月 日
杨永刚	6120100006		年 月 日

十二、实地查勘期

2019年4月29日—2019年4月29日。

十三、估价作业期

2019年4月29日—2019年5月5日。

渭南市中天房地产估价事务所有限责任公司

二〇一九年五月五日



附 件

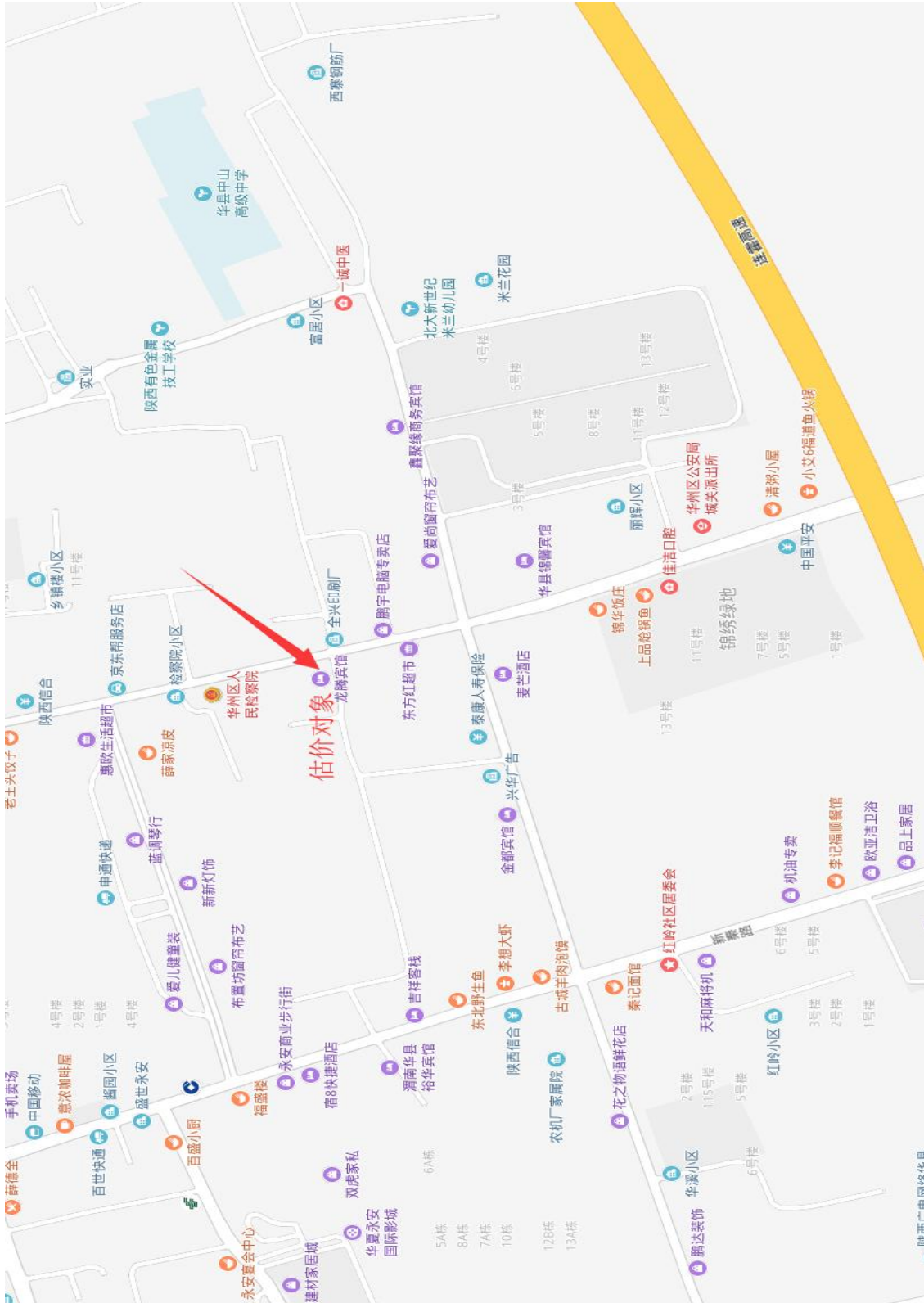
- 1、估价对象内、外部照片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、《房屋所有权证》复印件
- 4、《房屋他项权证》复印件





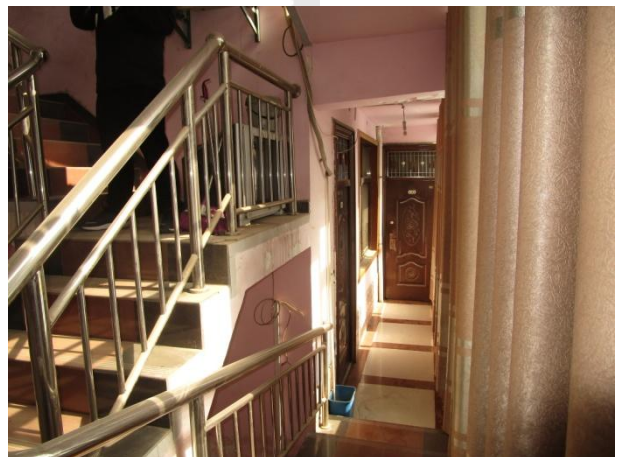
华州区城关镇军民南路吴家行政村临街门面房

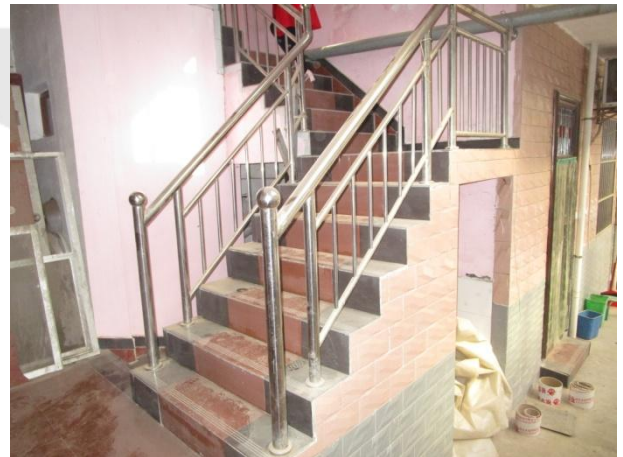
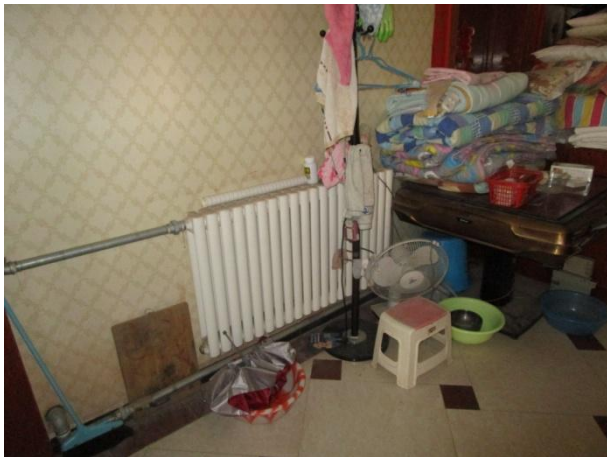




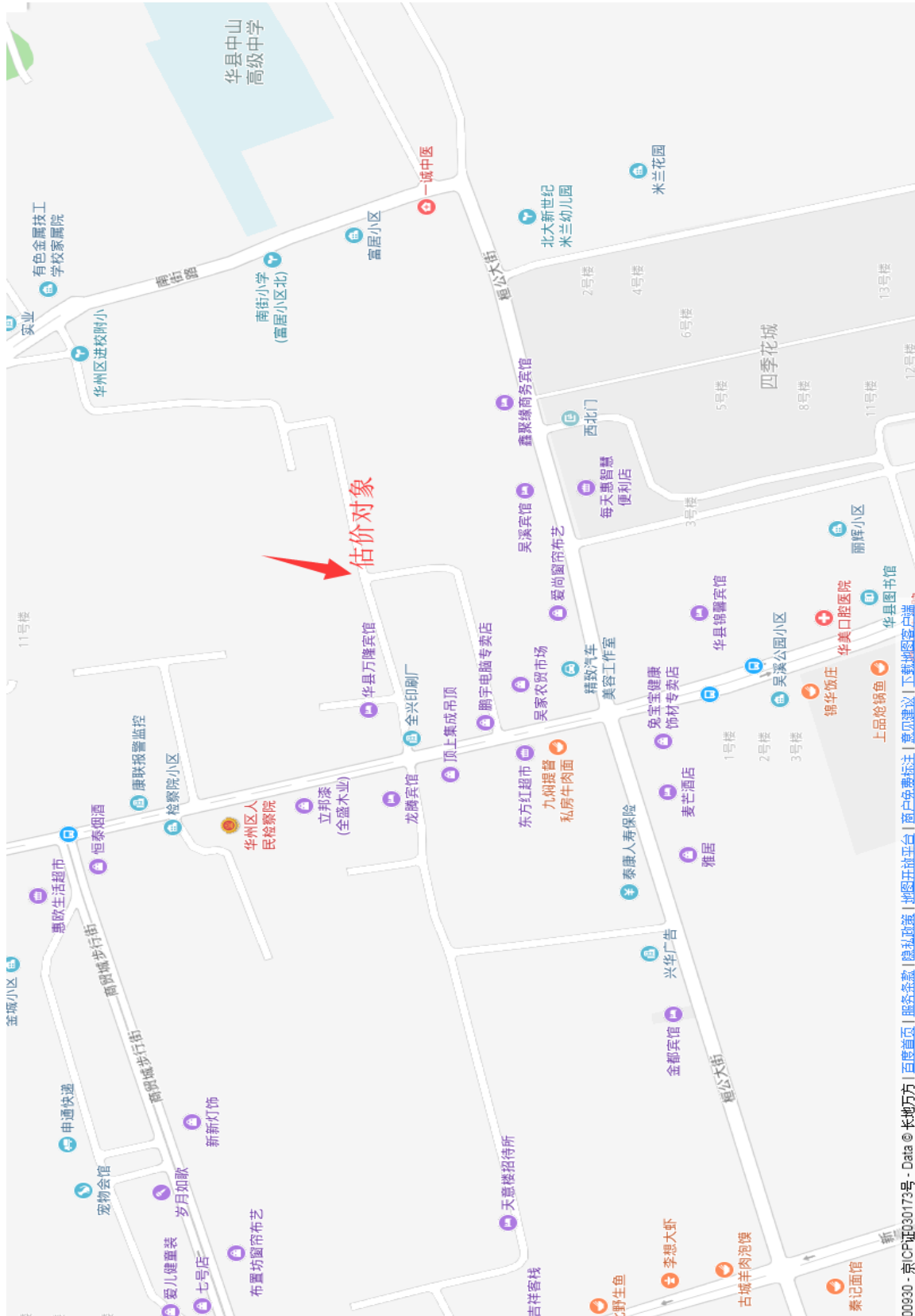


华州区军民南路吴家行政村吴西组











10

华 房权证 登有(私)字第 1-214 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关 (盖章)





房屋所有权人		陈书彦					
房屋坐落		华县军民南路					
丘(地)号		产别		私产			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		混合	3		410.97	商业
共有		等		人		共有权证号自	
						至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	



12

附 记

填发单位 (盖章)

填发日期: 2009年12月01日

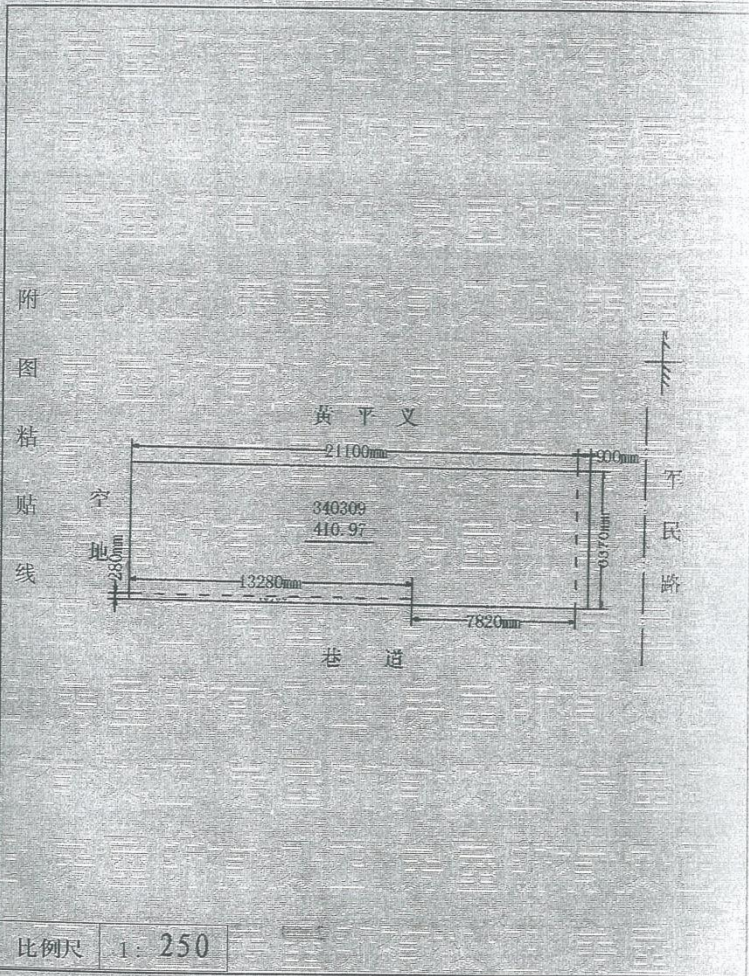




13

房地产平面图

图幅号:

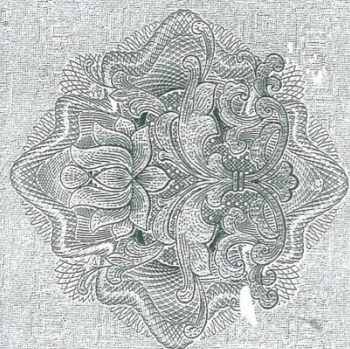




7



根据《中华人民共和国物权法》，房屋
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的
证明。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)
建房注册号: 61082



6

附 记	建筑面积：235.88平方米 债务期限：2015-05-28至2015-11-28 评估金额：85万元整
-----	--



房他证 抵字第 15231号

房屋他项权利人	闫兴家
房屋所有权人	陈书彦
房屋所有权证号	1-132 (抵押卷)
房屋坐落	华县军民南路吴家行政村吴西组
他项权利种类	抵押权
债权数额	85万元整
登记时间	2015-05-28