

# 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安康市汉滨区江北办张岭六区鑫洲家园41幢1-101室房地产价值评估

估价委托人：安康市中级人民法院司法技术室

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0170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03月29日

司法鉴定委托书号：（2019）陕09鉴81号

## 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81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：安康市汉滨区江北办张岭六区鑫洲家园41幢1-101室，证载建筑面积为119.79m<sup>2</sup>，房屋所有权人为袁宝安；

价值时点：2019年03月27日；估价方法：比较法；

估价结果：市场价值总额为人民币肆拾伍万玖仟伍佰壹拾肆元整（RMB45.9514万元），单价为3836元/建筑平方米。

### 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03月29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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
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. 本次估价因被执行人不配合，估价人员未进入现场勘查，估价人员对本幢同方向 301 室进行了查勘。注册房地产估价师郑贤涵、高雯于 2019 年 3 月 21 日对本估价报告中的估价对象外部进行了实地查勘。

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

估价对象为单套住宅，未独立取得土地权属证书，我们假定分摊土地使用权面积、使用年期、使用性质等权属信息对估价对象价值没

有影响。

### 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物业费、水电费情况，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. 因被执行人未到现场，估价人员未进入估价对象内容，对本幢同方向301室进行勘查。依据301室空间布局本次估价假设估价对象空间布局为3室2厅1厨1卫，假设屋内为简单装修，地面铺设地砖、墙面为白色乳胶漆。

### 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

估价对象为安康市汉滨区江北办张岭六区鑫洲家园41幢1-101室住宅房地产，证载建筑面积为119.79m<sup>2</sup>，本次估价含室内不可移动的装修，不含可移动的家具家电，同时包括估价对象所分摊的建设用地使用权、满足估价对象房地产基本功能需要的水、电等相关配套设施价值。

#### (二) 估价对象实物状况

估价对象位于安康市汉滨区江北办张岭六区鑫洲家园 41 幢 1-101 室，该小区四至为：北临鑫洲路、南临其他住宅区、西临山水家园小区、东临鑫洲路。该小区所在宗地形状一般，地势平坦，土地开发程度已达宗地内外“六通”（供水、排水、供电、通讯、通路、通天燃气）。



估价对象所属小区为国有企业家属楼，小区内多为多层住宅楼，估价对象位于小区靠南方向临近黄沟路。小区有地上停车位、无供暖设施，有物业管理。

估价对象所在41幢为混合结构，总高7层，共有4个单元，单元内无电梯，每层2户，估价对象位于1层。

现场查看时未进入估价对象内部，本次估价假设户型结构为3室2厅1厨1卫，室内为简单装修。估价对象外部照片如下图所示：



### (三) 估价对象区位状况

估价对象位于江北靠南方向，位置示意图如下图所示：



#### （四）估价对象权益状况

依据估价人员调查搜集到的《房屋所有权证书》显示产权人为袁宝安，共有人数量为0人，建筑面积：119.79m<sup>2</sup>。至价值时点已查封已抵押。至价值时点该房屋占用的分摊土地未对权利人做实际分割。

### 五、 价值时点

2019年03月27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81号）；
2. 《房屋所有权证书》（安房权证产字第C301200-06-41-1101~2）。

## 九、 估价方法

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

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。即时选取数宗市场上成交且符合一定条件类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法是基于房地产替代原理，其技术路线是：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法。

公式：评估对象房地产价值= $P \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：P—可比实例成交价格；A—交易情况修正系数；

B—交易时间调整指数；C—区位状况调整指数；

D—实物状况调整指数；E—权益状况调整指数。

## 十、 估价结果

经过注册房地产估价师测算分析最终确定估价对象在满足假设限定条件下于价值时点的市场价值总额为人民币肆拾伍万玖仟伍佰壹拾肆元（RMB45.9514万元），单价为3836元/建筑平方米。

## 十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名
-----	-----	----

郑贤函	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03月27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03月25日--2019年03月29日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

## 附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）陕 09 鉴 81 号）；
2. 《房屋所有权证书》（安房权证产字第 C301200-06-41-1101~2）；
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。

