

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称: 西安市临潼区行者街道办小寨村“骊景家  
城”住宅小区1幢3单元5层30501室住宅  
房地产市场价值评估

估价委托人: 铜川市中级人民法院

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9月29日

估价报告编号: 正和(估)字2019第0839-1号

## 致估价委托人函

致：铜川市中级人民法院

根据贵院《鉴定委托书》（2019）陕02鉴151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，对冀东水泥铜川有限公司与张利平、杨卫东、西安东唐混凝土工程有限公司、西安中天混凝土有限公司、陕西鑫利建材有限责任公司买卖合同纠纷一案所涉及的位于西安市临潼区行者街道办小寨村“骊景家城”住宅小区1幢3单元5层30501室房屋，建筑面积108.70平方米房产进行价值评估，估价目的是为委托人依法处置估价对象提供房地产市场价格参考依据。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九月十八日的市场价值见下：

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	
评估价值	总价（万元）	69.75	69.75
	单价（元/平方米）	6417.00	6417.00
评估总价值人民币大写		陆拾玖万柒仟伍佰元整	

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：

二零一九年九月二十九日

# 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.....	6
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.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
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9月29日
张蓬勃	6120140014		2019年9月29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所在住宅小区开发建设项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预（销）售许可证》及估价对象的《商品房买卖合同》（部分复印件），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现场查勘，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。

7. 据估价人员掌握资料及实地查勘，估价对象在价值时点尚未取得不动产权证书，但已投入使用。委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，故本次估价以估价对象可取得完全合法产权为估价假设前提。

## 二、未定事项假设

委托人未提供估价对象不动产权登记相关资料，本次估价采用的建筑面积是以委托人提供的《商品房买卖合同》所载建筑面积为依据，若该建筑面积与产权登记面积存在差异，则估价结论应根据产权登记面积结合评估单价进行相应调整。

## 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

本次估价无不相一致事项，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：铜川市中级人民法院

联系电话：091922802797

联系人：李华

## 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

估价对象为位于西安市临潼区行者街道办小寨村“骊景家城”住宅小区1幢3单元5层30501室住宅，建筑面积108.70平方米房地产。

### （二）估价对象基本状况

#### 1、 区位状况



估价对象位于西安市临潼区行者街道办小寨村“骊景家城”住宅小区，其四至情况为：东临行者路，西临连霍高速，南临小寨二路。北邻行者街道办事处小寨村。该区域地处西安市临潼区城西北方向，周边城市规划建设较成熟，道路交通网络较发达，城市基础设施及公共服务设施配套齐全，商业繁华度一般，环境一般。

## 2、土地概况

估价对象所在宗地为陕西博超置业有限公司开发建设用地，《国有土地使用证》编号为临国用（2008）第233号，土地规划用途为住宅，宗地总面积11108.6平方米，土地使用权终止日期为2078年4月9日。宗地地形呈不规则多边形，地势较平坦，工程地质与水文状况较稳定，无不均匀沉降，目前已开发建设完成，土地利用状况较好，至价值时点，区域基础设施已达到“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、供暖”七通条件。

## 3、建筑物概况

估价对象所在建筑物为钢混结构商住综合楼，2014年建成，总层数十一层，外立面贴瓷砖，每单元配1部直行电梯，一梯四户。估价对象为该楼3单元5层30501室，规划用途为住宅，中间户，二室二厅一卫一厨户型，明橱暗卫，南北通透，入户防盗门，室内未装修，塑钢窗。

配套设施：水、电、通讯、暖气、天然气。

## 4、权益状况

根据委托人提供的《商品房买卖合同》，房屋出卖人为陕西博超置

业有限公司，买受人为张利平，至价值时点尚未办理不动产权登记。

委托人未提供估价对象有关存在租赁或占用、拖欠税费等形式限制权利情况的资料；亦未提供估价对象有关是否存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况的资料。

## 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九月十八日。

## 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02鉴151号铜川市中级人民法院《鉴定委托书》；
- 2、估价对象所在住宅小区开发建设项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工

许可证》、《商品房预（销）售许可证》；

- 3、委托评估财产清单；
- 4、《商品房买卖合同》（部分复印件）；
- 5、估价委托人提供的其他相关资料；
- 6、估价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，本次估价对象为商住房地产，周边市场交易实例较多，比较案例较易收集，故本次估价宜采用此方法。

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。估价对象可出租产生经济收入，理论上适用收益法，但估价对象用途为住宅，为非经营性房地产，其收益性较差，故本次估价不选用收益法。

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，估价对象为商住房地产，成本法无法客观体现其现实价值，故本次估价不宜选用此方法。

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。

比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

### (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九月十八日的市场价值见下：

估价结果汇总表

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果	估价结果
		比较法	
评估价值	总价（万元）	69.75	69.75
	单价（元/平方米）	6417.00	6417.00
评估总价值人民币大写		陆拾玖万柒仟伍佰元整	

## 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9月29日
张蓬勃	6120140014		2019年9月29日

十二、 实地查勘期

2019年9月18日

十三、 估价作业期

2019年9月11日至2019年9月29日

(此页一下无正文)

陕西正和房地产评估有限责任公司

二零一九年九月二十九日

## 附 件

- 1、(2019)陕02鉴151号铜川市中级人民法院《鉴定委托书》
- 2、估价对象所在住宅小区开发建设项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预(销)售许可证》
- 3、委托评估财产清单
- 4、《商品房买卖合同》(部分复印件)
- 5、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 6、估价对象位置图
- 7、估价委托人提供的其他相关资料
- 8、估价机构营业执照(复印件)
- 9、估价机构资质证书(复印件)
- 10、注册房地产估价师证书(复印件)