



## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：渭南市华州区子仪路中段城南锦绣小区

8幢2单元6楼西户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11月22日

估价报告编号：渭中天房估字[2019]第 **191154** 号

## 致估价委托人函

陕西省渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对渭南市华州区子仪路中段城南锦绣小区 8 幢 2 单元 6 楼西户住宅房地产（建筑面积 98.67m<sup>2</sup>）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 09 月 26 日。鉴定评估的价值定义：为房地产市场价值评估，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。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，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点市场价值为：**¥237696 元（大写：人民币贰拾叁万柒仟陆佰玖拾陆圆整）**，评估单价 **2409 元/m<sup>2</sup>**。

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

二〇一九年十一月二十二日



## 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.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12



## 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、我们是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、房地产估价师助理王强、李洁于 2019 年 09 月 26 日在华州区人民法院朱淑云法官及申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司华县支行工作人员的陪同下对估价对象进行了实地查勘并进行记录，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。

二〇一九年十一月二十二日



## 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，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让。

(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。

(六) 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

(一) 本报告估价人员未对估价对象的建筑面积进行测量，本次



评估以华州区人民法院提供的《房屋所有权证》复印件所载建筑面积为依据，如相关数据发生变化，本次估价结果需做相应调整。

（二）经估价人员实地调查与询问，估价对象建成于 2006 年。本次估价建筑物建成年份依此确定，仅在报告中使用，不作其他任何用途使用。

### 三、背离事实假设

涉执房地产处置司法评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

### 四、不相一致假设

由于被申请人未到达现场，所以无法进入估价对象内部查勘，经现场与华州区法院朱淑云法官协商，本次室内装修依据《渭中天房估字[2012]第 212041 号》评估报告的装修状况进行评估。

### 五、依据不足假设

无。

### 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 11 月 22 日起至 2020 年 11 月 21 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，不应被认为是为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

估价对象位于渭南市华州区子仪路中段城南锦绣小区8幢2单元6楼西户，本次估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊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）建筑物基本状况

8号楼总层数为6层，估价对象所在2单元6楼西户，一梯两户，砖



混结构，建成于2006年，南北朝向，建筑面积为98.67m<sup>2</sup>，用途为单元式住宅，两室两厅两卫一厨布局。

装修：估价对象外墙贴瓷，进户复合式防盗门，室内木门、塑钢窗，木质门窗套，地面铺木质板砖，墙面乳胶漆粉刷，厨房卫生间墙面地面贴瓷，PVC吊顶，阳台塑钢封闭。

设施设备：水、电、天然气、集中供暖、通讯、网络。

使用及维护状况：目前空置、维护状况较好。

完损状况：经估价人员现场勘查，结构基本完好，装修基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，能正常使用，属于基本完好房，成新度约八成新。

### （三）权益状况

根据（2018）陕0503执340号《渭南市华州区人民法院对外委托司法鉴定技术鉴定移送函》复印件及华房权证登有（私）字第0109355号《房屋所有权证》复印件记载，估价对象权利人为温芙蓉。

## 五、价值时点

2019年09月26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。

## 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、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)。

7、《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)。

## (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、《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》([2019]陕05鉴第850号)。

2、《渭南市华州区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》([2018]陕0503执340号)。

3、《房屋所有权证》(华房权证登有(私)字第0109355号)。

### (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《住宅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) 选用比较法的理由

估价对象为成套住宅,所在区域内类似房地产交易案例较多,宜采用比较法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地



产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法的本质是以房地产的市场价格为导向来求取房地产的价值或价格。由于该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格，所以它是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。

## （二）未选用其他估价方法的理由

估价对象为成套住宅，通过出租即可获得一定的收益，理论上可以采用收益法进行估价，但经估价人员调查，近年来，房地产市场发展变化明显，房地产价格上涨幅度较大，相对而言，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，导致以当前租金水平测算出的收益价格往往低于市场的实际成交价格，因此本次估价不宜选用收益法。

由于房地产价格大部分取决于效用，采用成本法测算出的价值不能准确反映房地产的实际市场价值，不适合本次价格评估。另外，估价对象属于建成并投入使用的房地产，非待开发房地产，因此也不适合采用假设开发法估价。

## 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市场价值为：**¥237696** 元（大写：人民币贰拾叁万柒仟陆佰玖拾陆



圆整), 评估单价 **2409 元/m<sup>2</sup>**。

### 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 09 月 26 日—2019 年 09 月 26 日。

### 十三、估价作业期

2019 年 09 月 26 日—2019 年 11 月 22 日。

渭南市中天房地产估价事务所有限责任公司

二〇一九年十一月二十二日



## 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、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构资质证书复印件；
- 6、估价师注册证书复印件。

