

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委 托 方: 宝鸡市陈仓区人民

承 办 人: 李锁让

### 二、房地产估价机构

估价机构名称: 陕西旭隆房地产价格评估有限责任公司

住 所: 陕西省西安市碑林区长安北路 89 号中信大厦 22 层

法定 代 表 人: 罗新展

估价机构备案证书号: 陕房地评(2001)055号

估价机构备案等级: 贰级

### 三、估价目的

司法鉴定, 为委托方确定财产处置参考价提供参考依据, 即为委托方宝鸡市陈仓区人民法院执行裁定书关于中国邮政储蓄银行股份有限公司宝鸡市陈仓区支行与马峰金融借款合同纠纷一案所涉及的处置涉案房地产提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象位置及环境状况

估价对象位于宝鸡市虢镇南环路邮政局住宅楼, 其四至情况为: 东邻盛世华庄, 南邻农村电商仓储配送中心, 西临道路, 北临南环路。

估价对象周边生活配套设施较齐全, 学校: 百合华庄幼儿园, 华宇东城

幼儿园、虢镇外国语幼儿园、宝鸡市陈仓区中心幼儿园、宝鸡市虢镇南堡小学、宝鸡市陈仓区虢镇小学、陈仓区实验小学、宝鸡市陈仓区虢镇初级中学等；购物：金谷购物广场、万乐超市、新蓝天购物广场、立巢家居等；医院：宝鸡市陈仓医院、宝鸡第二中医医院、宝鸡市陈仓区虢镇医院等；银行：中国邮政储蓄银行、陕西信合、中国银行、中国农业银行等。

估价对象距陈仓区人民政府约 1.5 公里，距宝鸡市人民政府约 15 公里，距陈仓汽车站约 2 公里，距虢镇高速路口约 1 公里，其近临的南环路为该区域交通主干道，通达度较高，附近有陈仓 10 路、陈仓 2 路、陈仓 3 路、陈仓 4 路、陈仓 6 路、62 路、83 路、K15 路等公交线路通过，地理位置良好，交通状况良好。

估价对象所在区域基础设施配套现已达到“通路、供电、通讯、供水、排水、供气、暖气、场地平整”七通一平条件。

## 2、估价对象范围

估价对象为宝鸡市陈仓区虢镇南环路邮政局住宅楼 2 单元 1 楼东户住宅房地产，建筑面积 148.27 平方米，包含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照明、水、电、讯、暖气、天然气等相关配套设施的价值。

## 3、估价对象实物状况

估价对象所处建筑物为位于宝鸡市虢镇南环路邮政局住宅楼，总层数 6 层，约 2010 年建成投入使用。估价对象位于 2 单元 1 楼东户，建筑面积为 148.27 平方米，一梯两户，南北朝向，户型为三室两厅一厨两卫。其内部装

修状况如下:

入户防盗门, 室内木门, 塑钢窗;

客厅及餐厅: 地面铺设地板砖, 内墙刷白, 石膏吊顶;

卧室: 地面铺设地板砖, 内墙、顶棚均刷白;

厨房及卫生间: 地面铺设地砖, 内墙面贴卫生瓷, 铝扣板吊顶;

地下室: 木门, 砖墙, 水泥地面。

估价对象照明、水、电、讯、暖气、天然气等配套设施齐全。截止价值时点, 估价对象状况良好, 公共配套设施完备, 各项功能与设施能正常使用与运行。

#### 4、估价对象权益状况

##### (1) 房屋权益状况

根据委托方提供的编号为宝鸡市房权证陈仓区字第 062013 号《房屋所有权证》知悉, 房屋所有权人: 马峰; 共有情况: 单独所有; 房屋坐落: 虢镇南环路邮政局住宅楼 2 单元 1 楼东户; 登记时间: 2011-9-27; 规划用途: 住宅; 总层数: 6; 建筑面积: 148.27 平方米; 地号: 010015-9-1-13; 其他: 房产管理专用章 (成本价过度房)。

##### (2) 他项权利

根据委托方提供的编号为宝鸡市房他证陈仓区字第 00010118 号《房屋他项权证》知悉, 房屋他项权利人: 中国邮政储蓄银行有限责任公司陕西省宝鸡市陈仓区支行; 房屋所有权人: 马峰; 房屋坐落: 陈仓区虢镇南环路邮政局住宅楼 2 单元 1 楼东户; 他项权利种类: 一般抵押; 债权数额: 190000 元;

登记时间:2011-10-31; 业务编号:201110240378; 房屋编号:306782; 抵押期限:2011-10-24~2026-10-24。

截止价值时点,未发现估价对象可能存在除抵押外的他项权利或权利限制,本估价报告不考虑查封、其他优先受偿权等因素对估价对象市场价值的影响。

## 五、价值时点

因本次委托委托方对价值时点未做特别要求,故本次估价根据估价目的及估价对象具体情况,确定价值时点为注册房地产估价师现场勘查之日,即价值时点为2020年4月10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于价值时点在市面上的平均交易价格,是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

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则:

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,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理;本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直,不偏袒任何一方。

## 2、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提进行估价。要求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。在合法产权方面，应以房地产权属证和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

## 3、价值时点原则

价值时点原则是指求取某一点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 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、最高最佳使用原则

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。最高最佳利用是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）有关法律法规、政策和标准

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修订，

2020年1月1日施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修订,2020年1月1日施行);

3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布,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四十六号,自2016年12月1日起施行。)

5、《城市房屋租赁管理办法》(建设部令第42号);

6、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2000年1月1日起公布执行);

7、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号);

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);

9、《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》(法释[2009]16号);

10、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号);

11、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

12、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)。

(二)估价委托人提供的资料

- 1、《宝鸡市陈仓区人民法院委托书》(2019)陕0304执844号);
- 2、《宝鸡市陈仓区人民法院执行裁定书》(2018)陕0104执恢682号);
- 3、《房屋所有权证》(复印件);
- 4、《房屋他项权证》(复印件);

(三) 估价人员现场勘察记录和其他专业资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法适用性分析

我国房地产价格评估的基本方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及其他估价方法等,各方法有一定的适用范围。

估价方法可用性分析如下:

1、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。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产,在同一供求范围内且在价值时点近期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为住宅房地产,周边市场的交易实例较多,故本次估价采用此方法。在本次测算过程中,我们首先进行市场调查,然后遵循比较法选取可比实例的要求,选择同类型房地产可比实例,建立比较基础、进行交易情况调整,进行市场状况修正与房地产状况调整,计算比较价值。

2、收益法为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。收益法适用的估

价对象是有收益或潜在收益性的房地产。但估价对象为住宅，非经营性房地产，其收益性较差，采用此方法测算时估价对象净收益、空置率、报酬率等参数选取难以确定，故本次估价不采用此方法。

3、成本法为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可独立开发建设的整体房地产价值。估价对象为住宅房地产，成本法难以体现估价对象的价值，故本次不选用此方法。

4、假设开发法为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，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。本次估价对象为已建成使用的房产，无重复新开发建设必要，不具备投资开发或再开发潜力，结合本次估价目的，故本次估价不选用此方法。

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，采用比较法进行估价。

## （二）采用估价方法的介绍

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

截止价值时点二零二零年四月十日估价对象市场公允评估参考价格为：人民币 50.90 万元整（取整），大写：伍拾万零玖仟元整。估价明细如下表：

估价结果一览表

币种：人民币

序号	证载房屋坐落	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)
1	骛镇南环路邮政局住宅楼 2单元1楼东户	1	148.27	3433	50.90



### 特别提示：

- 1、本估价报告应用的有效期为壹年，即自 2020 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 18 日。
- 2、本估价结果只在估价报告设定的假设和限制的条件下成立。

3、本估价结果为不考虑查封、抵押等其他权利限制条件下的完全权利价值，同时也未考虑拖欠物业费等相关费用对价值的影响。

4、本估价结果包含配套地下室价值。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
侯冰	6120130045		2020.5.19
郝亚涛	6120190052		2020.5.19

### 十二、实地查勘日期

2020年4月10日至2020年4月10日

### 十三、估价作业日期

2020年4月10日至2020年5月19日

陕西旭隆房地产价格评估有限责任公司

二零二零年五月十九日

