

致估价委托人函

宝鸡市陈仓区人民法院：

承蒙委托，我公司组织估价人员对贵院所委托的房地产进行了市场价值估价，我们按照国家规定的技术标准和程序，在合理假设条件下，遵循独立、客观、公正、合法的原则，经过实地查勘和市场调查，并进行了分析、测算和判断，现已完成评估工作并提交房地产估价报告。特此函告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估的房地产市场价格。

估价对象：宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院“佳苑新城南区”18 幢 1 单元 1702 号住宅房地产，根据估价委托人提供的《宝鸡市不动产登记申请审批表》显示，估价对象建筑面积为 150.01 平方米，用途为住宅，义务人姓名（名称）为罗喜才。本次估价对象范围包括房屋主体、估价对象所分摊的国有建设用地使用权、估价对象不可分割的相关配套设施的价值，不包含房屋内存放的可移动地独立使用设施的价值及其他与房产相关的债权债务。

价值时点：本次价值时点为 2020 年 7 月 1 日。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：选用比较法和收益法；

估价结果：经现场查勘、分析计算和严格审查，最终确定估价对象的估价结果为单价为 4264 元/平方米，总价为 63.96 万元，人民币（大写）：陆拾叁万玖仟陆佰元整。估价结果如下表 1 所示：

表 1 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(万元)		63.60	64.31
	单价(元/m ²)		4240	4287
评估价值	总价(万元)			63.96
	单价(元/m ²)			4264

特别提示：

1.本报告仅供估价委托人在办理案件过程中作为涉案房地产财产处置的价值参考使用，报告使用人仅限案件当事人及委托人。其他单位或人员即使获取本估价报告并不代表其可合法使用，我公司及估价人员不对其使用行为和结果承担相关责任。

2.本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起原则上为壹年，即 2020 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 26 日止。当区域内该类型房地产市场状况出现较大波动或房地产政策出现重大调整，对估价对象价格变动趋势产生明显影响时，应重新委托估价。

3.本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此估价结论为不考虑估价对象查封、拖欠物业费、担保物权和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全产权价值。提请报告使用人关注上述

情况对未来资产处置可能造成的影响。

4.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。具体估价结果及过程详见房地产估价报告正文。

此致

估价机构法定代表人：



陕西金达房地产评估有限公司

二〇二〇年七月二十七日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

1. 委托单位名称：宝鸡市陈仓区人民法院
2. 住所：宝鸡市陈仓区虢镇南环路 7 号
3. 联系人：闫浩
4. 联系电话：09176233963

二、房地产估价机构

1. 估价机构名称：陕西金达房地产评估有限公司
2. 住所：西安市莲湖区北大街凯爱大厦 B 座 8-3 室
3. 统一社会信用代码：91610104727368957U
4. 资格证书编号：陕房地评（2020）012 号
5. 备案等级：一级
6. 法定代表人：刘轶鹏

三、估价目的

本次估价目的为司法鉴定，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估的房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院“佳苑新城南区”18 幢 1 单元 1702 号住宅房地产。建筑面积为 150.01 平方米，义务人姓名（名称）为罗喜才。本次估价范围包括房屋主体、其分摊的建设用地使用权、估价对象不可分割的相关配套设施的价值，不包含房屋内可移动独立使用设施的价值及其他与房产相关的债权债务。

（二）估价对象基本状况

本次估价对象为宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院“佳苑新城南区”18 幢 1 单元 1702 号住宅房地产。建筑面积为 150.01 平方米，用途为住宅。根据《宝鸡市不动产登记申请审批表》显示，估价对象义务人姓名（名称）为罗喜才，原不动产权证号为：宝鸡市房权证陈仓区字第 00171295 号，不动产单元号为：610304001011GB00566F00100037。

1. 土地基本状况

估价对象所在宗地为估价对象所应分摊的国有建设用地使用权，其所在小区“佳苑新城南区”项目土地范围四至为东邻空地，南临宝鸡过境高速，西邻空地，北临陈仓东路（佳苑新城北区）。土地形状为规则的多边形，权属性质为国有土地使用权。本次估价范围为该宗地地上建设项目中的一套住宅房地产，估价对象准确分摊土地面积不详。现场查勘土地地形为平地，地势平坦，地质条件较好，地基承载力较强，稳定性较好，土壤未了解到受污染状况。宗地内开发程度为“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院“佳苑新城南区”18

幢，经估价人员现场查勘了解，该建筑物于 2013 年建成，总层数为地上 18 层，地下 2 层，建筑结构为钢混结构，估价对象位于 1 单元，每层二户布局，估价对象为西户。外墙为涂料，部分贴条形砖，电梯间一层地面铺地砖，其它层为水泥地面，墙面为涂料刷白；楼梯间地面为水泥压光，墙面为涂料刷白。

估价对象位于该楼 1 单元 17 层 1702 室，朝向为南北，建筑面积为 150.01 平方米，用途为住宅，户型为三室二厅一厨二卫一阳台，室内通风、采光条件优。估价对象外窗为塑钢窗，入户门为防盗门。室内装修情况如下：室内现为毛坯。室内基础设施有水、电、电话网络接口、天然气、暖气等。

经房地产估价师现场查勘，估价对象于 2013 年建成，建筑物新旧程度约九成新，室内装修为毛坯，估价对象室内各预留管线、设施保养维护状况较好，均能达到其设计功能的使用要求。

3.估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《宝鸡市不动产登记申请审批表》记载，估价对象义务人姓名（名称）为罗喜才，共有情况：资料未记载，原不动产权证号为：宝鸡市房权证陈仓区字第 00171295 号，不动产单元号为：610304001011GB00566F00100037。截至价值时点，估价对象已查封；本次估价对象现状为空置，无租赁、无占用状况；本次估价对象无他项权利设立；估价对象有拖欠物业费，具体金额不详，以法院核实为准。

五、价值时点

2020 年 7 月 1 日（为房地产估价师对估价对象完成实地查勘之日）。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1.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。

2.合法原则

要求评估价值是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

要求评估价值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

要求评估价值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应在合理范围内的原则。

5.最高最佳使用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指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）估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）；

2. 《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，2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 1 月 1 日起施行，2015 年 4 月 24 日修改）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6. 《中华人民共和国民事诉讼法》（根据 2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正，2017 年 7 月 1 日起施行）；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999 年 1 月 1 日实施生效，2014 年 07 月 29 日第二次修订）；

8.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[90]55 号令，1990 年 5 月 19 日起施行）；

9.《司法鉴定程序通则》（2015 年 12 月 24 日司法部部务会议通过，2016 年 3 月 2 日发布，2016 年 5 月 1 日起实施）

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.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；

12.其他法律规定、政策文件等。

（二）技术标准

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）估价委托人提供的相关资料：

1.宝鸡市陈仓区人民法院价格评估委托书[(2020)陕 0304 执 256 号]；

2.《宝鸡市不动产登记申请审批表》复印件；

3.估价委托人提供的其它相关资料；

（四）估价人员掌握的有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交易状况和租赁状况资料；

3.估价人员掌握的相关房地产区位、权益、实物状况资料；

4.估价人员实地查勘中获取的查勘表；

5.估价人员实地查勘中获取的影像资料；

6.估价人员掌握和获取的其他资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象为成套单元住宅，近期区域内住宅房地产交易及租赁情况活跃，价格明晰，根据估价对象特点及估价目的，本次选取比较法和收益法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，它的出发点是基于房地产的“替代原理”。

其公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整。

$$\begin{array}{cccccc} & & \text{交易情况} & \text{市场状况} & \text{区位状况} & \text{实物状况} & \text{权益状况} \\ & & \text{修正} & \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} \\ \text{比较} & = & \text{可比实例} & \times \frac{100}{()} & \times \frac{()}{100} & \times \frac{100}{()} & \times \frac{100}{()} \\ \text{价值} & & \text{成交价格} & & & & \end{array}$$

收益法是预测估价对象未来收益，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。

由于估价对象可实现收益期较长，较长收益期限内收益预测面临的不确定因素逐渐增多，所以本次估价选用报酬资本化法的持有加转售模式，即房地产的客观合理价格为该房地产的产权人在估价对象在较短持有期

内从中获得的各年客观净收益的现值和持有期末转售房地产时可获得的净收益现值之和。

持有加转售模式的基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V—收益价值

A_i—期间收益

V_t—期末转售净收益

Y_i—未来第 i 年的报酬率

Y_t—期末报酬率

t—持有期（年）

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院“佳苑新城南区”18 幢 1 单元 1702 号住宅房地产在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：估价对象的估价结果为单价 4264 元/m²，总价 63.96 万元，大写（人民币）：陆拾叁万玖仟陆佰元整。

表 2 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(万元)	
单价(元/m ²)			4240	4287
评估价值	总价(万元)			63.96
	单价(元/m ²)			4264

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王昱华	6120180047		2020年7月27日
王钱钱	6120160026		2020年7月27日

本次协助估价人员：汉蕾

十二、实地查勘期

2020年7月1日（为房地产估价师对估价对象完成实地查勘之日）

十三、估价作业期

2020年5月27日至2020年7月27日（自受理估价委托之日起至估

价报告出具之日止)

十四、提出异议期限

本估价报告自收到报告之日起五日内提出异议，如到期尚未提出异议，视同对本报告价值认可。

陕西金达房地产评估有限公司

二〇二〇年七月二十七日



