

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：陕西省延川县人民法院司法鉴定涉及延安市延川县永坪镇二千渠兴旺住宅 401 室单套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：陕西省延川县人民法院

房地产估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：南 雅（注册号 6120200023）

张 驰（注册号 6120160019）

估价报告编号：陕华地房估字[2020]第 067 号

估价报告出具日期：2020 年 7 月 6 日

估价报告使用期限：2020 年 7 月 6 日起至 2021 年 7 月 5 日止

## 致估价委托人函

陕西省延川县人民法院：

根据《延川县人民法院委托书》（（2020）陕0622执恢51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，特此函告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考；

估价对象：估价对象房地产状况摘要如下表：

表1 估价对象房地产状况摘要表

序号	项目	房地产状况			
1	名称	延安市延川县永坪镇二千渠兴旺住宅401室成套住宅			
2	坐落	延安市延川县永坪镇二千渠			
3	范围	包括房屋及其应分摊的国有建设用地使用权，以及不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修（不含室内可移动的动产）			
4	权属	房屋产权人（单位）	冯文生		
		房屋座落	二千渠	产权来源	集资
		房号	401	产别	私产
		所有权、共有权证号	2502		
5	用途	住宅			
6	面积	共有宗地面积：/m <sup>2</sup> /房屋建筑面积为113.01 m <sup>2</sup>			
7	其它基本情况	房屋结构：混合；房屋竣工时间：2004年；房屋总层数：5；地下层数：/层；所在层数：4；建筑面积：113.01平方米。			

价值时点：2020年6月22日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法、收益法；

估价结果：本次估价采用比较法和收益法求得估价对象市场价值总额

合计为 32.6034 万元。经过注册房地产估价师分析后认为，该价值能够客观反映估价对象市场价值。故本报告最终确定估价对象在价值时点市场价值总额为人民币叁拾贰万陆仟零叁拾肆元整（RMB32.6034 万元），建筑面积单价为 2885 元/平方米。

特别提示：

1、估价结果包含房屋应分摊的国有建设用地使用权价值，以及该房产不可分割的相关配套设施和装饰装修的价值，不包含房屋上市交易时应补缴的土地出让金。

2、提请估价报告使用人在使用本估价报告前阅读报告全文，具体估价结果详见房地产估价报告正文；

3、以上估价结果为不考虑查封、抵押等他项权利限制条件下的完全权利价值；

4、交易过户税费按类似房屋正常市场交易法定纳税方式考虑，未考虑拍卖、强制处置等税费负担对价值影响。

法人代表（签章）：

陕西华地房地产估价咨询有限公司

二〇二〇年七月六日

# 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	1
一、一般假设.....	1
二、未定事项假设.....	1
三、背离事实假设.....	1
四、不相一致假设.....	2
五、依据不足假设.....	2
六、估价报告使用限制.....	2
七、其他需要说明事项.....	4
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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价报告使用期限.....	13
附 件.....	14
附件一、《延川县人民法院委托书》（（2020）陕 0622 执恢 51 号）（复印件）；	
附件二、《延川县房屋所有权登记审核表》（所有权、共有权证号 2502 号）（复印件）；	
附件三、《房屋他项权证》（延房他证延字第 2015-47 号）（复印件）；	
附件四、《陕西省延川县人民法院执行裁定书》（（2020）陕 0622 执恢 51 号）（复印件）；	
附件五、估价对象实地查看记录表（复印件）；	
附件六、《承诺书》；	
附件七、《相关专业意见声明》；	
附件八、估价对象位置图	
附件九、估价对象周围及现状照片；	
附件十、可比实例位置图和外观照片；	
附件十一、评估机构营业执照（复印件）；	
附件十二、评估机构资质证书（复印件）；	
附件十三、注册房地产估价师注册证书（复印件）。	

## 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：

（一）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。

（二）本估价报告中的分析、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。

（三）注册房地产估价师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。

（四）注册房地产估价师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。

（五）注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）注册房地产估价师南雅 2020 年 6 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（七）没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助

姓名	注册号	签名	签字日期
南 雅	6120200023		
张 驰	6120160019		

# 估价的假设和限制条件

## 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、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未到政府相关部门予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和周围景观，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的、可正常使用。

3、价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

4、假设估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何可能影响其正常交易价格的约束和特殊条款。

5、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、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、继续利用为假设前提进行估价。

## 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、使用权性质等权属信息对估价对象价值没有特别有利的或不利的的影响。

## 三、背离事实假设

依据委托方提供的《陕西省延川县人民法院执行裁定书》（（2020）

陕 0622 执恢 51 号之一) 记载, 被执行人冯文生名下的位于延川县永坪镇二千渠兴旺住宅 401 室(所有权、共有权证号 2502) 房产被陕西省延川县人民法院依法查封, 查封日期为 2020 年 6 月 11 日, 查封期限为三年, 于价值时点, 该查封未解封。

依据委托方提供的《房屋他项权证》(延房他证延字第 2015-47 号), 估价对象已办理抵押登记, 经调查了解, 至价值时点, 该抵押权尚未注销;

由于本次估价目的是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估其在没有权利负担情况下的市场价值, 因此假设估价对象于价值时点为完全产权状态下的房地产, 不考虑查封、抵押等他项权利对其价值的影响, 亦不考虑其他可能存在的其他他项权利和权利限制对其价值的影响。

#### 四、不相一致假设

无

#### 五、依据不足假设

委托方提供的《延川县房屋所有权登记审核表》(所有权、共有权证号: 2502) 中未记载房屋用途, 经估价人员现场查勘, 估价对象布局为成套住宅, 现状空置; 经估价人员调查, 估价对象所在建筑按住宅设计建设, 楼栋内各户均做为住宅使用, 故本次评估估价对象房屋用途按现状住宅用途设定。该审核表中明确, 估价对象产权来源为集资, 根据《经济适用住房管理办法》(建住房[2007]258 号) 相关内容, “单位集资合作建房是经济适用住房的组成部分, 应当纳入当地经济适用住房建设计划和用地计划管理。”, 即估价对象土地使用性质应为划拨, 故本次评估估价对象所在宗地土地使用性质按划拨设定。若以上设定与相关权属资料不符, 本估价结果无效, 请补充资料重新进行评估。

#### 六、估价报告使用限制

1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效, 报告文本的复印件无效。

2、本报告必须完整使用, 对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损

失，房地产估价机构不承担责任。

3、本报告估价结果仅为估价委托人实现本次评估目的而提供的专业估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

4、本报告所披露的，由估价师自行搜集的有关信息，仅为本次评估测算参考服务，不能作为界定资产权属、权益的佐证。

5、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

6、未经本公司同意，不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7、本估价结果币种均为人民币。

8、本报告必须在使用期限内使用，本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。

9、估价报告使用者应合理使用估价结论，同时应关注估价的假设和限制条件，还应关注房地产估价师完成实地查勘之日、设定的价值时点以及估价报告使用之日估价对象状况。

10、本报告估价结果在测算过程中，对交易中所涉及的各种税费按由法定纳税人承担考虑。

11、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

12、本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结果的影响。

13、报告当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在本报告出具之日起十日内以书面形式向陕西省延川县人民法院提出，逾期视为无异议。

14、本报告由陕西华地房地产估价咨询有限公司负责解释。



## 七、其他需要说明事项

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点不考虑查封、抵押等他项权利限制条件下的公开市场价值，该价值同时包括估价对象相应的建设用地使用权价值、满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、气、暖等相关配套设施和装饰装修价值。

2、本次估价结果限定在现有资料基础上，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍有部分资料难以获得。若以后估价利害关系人提供了与限定条件有冲突的资料时，应重新委托评估。

3、依据《延川县房屋所有权登记审核表》（所有权、共有权证号 2502 号），估价对象为产权来源为集资，土地取得方式为划拨，即集资房交易时，除按法定纳税人缴纳交易税费外，还需承担划拨土地使用权的土地收益，本次评估参考《延安市人民政府关于印发〈延安市以划拨形式取得国有土地使用权的不动产出让、转让、抵押的意见〉的通知》（延政函〔2019〕106 号）中第二条，将估价对象应缴纳的土地出让金扣除，估价结果不包含需缴纳的土地出让金，土地出让金由受让方另行承担。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：陕西省延川县人民法院

住所：陕西省延安市延川县南巷

联系人：闫耀辉

联系电话：13335311781

邮政编码：717200

## 二、房地产估价机构

机构名称：陕西华地房地产估价咨询有限公司

住所：西安市未央区未央路 68 号时代明丰苑 7 幢 11608 室

办公地址：西安市经济技术开发区未央路 170 号赛高广场 3 号楼 27 层

统一社会信用代码：916100007197534843

法定代表人（执行事务合伙人）：巩荣生

备案等级：壹级

证书编号：陕房地评（2003）074 号

联系人：张治华

联系电话：（029）88224419

## 三、估价目的

本次评估目的是司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估房地产市场价值。

陕西省延川县人民法院受理的延川县农村信用合作联社与冯文生、党兰兰借款合同纠纷一案，需对冯文生名下的位于延安市延川县永坪镇二千渠兴旺住宅 401 室单套住宅房屋的市场价值进行评估。陕西省延川县人民法院通过公开摇号方式确定我公司对该涉案房地产的市场价值进行评估。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象范围为：延安市延川县永坪镇二千渠兴旺住宅 401 室成套住宅房地产，房屋所有权人为冯文生，建筑面积为 113.01 平方米，包含房屋及其应分摊的国有建设用地使用权，以及不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修（不含室内可移动的动产等）。

## （二）估价对象基本状况

表 2 估价对象基本状况表

序号	项目	房地产状况			
1	名称	延安市延川县永坪镇二千渠兴旺住宅 401 室成套住宅			
2	坐落	延安市延川县永坪镇二千渠			
3	范围	包括房屋及其应分摊的国有建设用地使用权，以及不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修（不含室内可移动的动产）			
4	权属	房屋产权人（单位）	冯文生		
		房屋座落	二千渠	产权来源	集资
		房号	401	产别	私产
		所有权、共有权证号	2502		
		他项权利	查封、抵押，除此之外无其他他项权利		
5	用途	住宅			
6	面积	共有宗地面积：/m <sup>2</sup> /房屋建筑面积为 113.01 m <sup>2</sup>			
7	其它基本情况	房屋结构：混合；房屋竣工时间：2004 年；房屋总层数：5；地下层数：/层；所在层数：4；建筑面积：113.01 平方米。			

## （三）估价对象所在土地基本状况

估价对象所在小区土地未按户进行单独分割或分摊，整个小区为一整块建设用地，宗地形状较规则，地势较平坦，地上建有 2 幢房屋，四至：东邻自建房，西邻自建房，南临永州街，北邻山坡，至价值时点，宗地外“七通”（即供水、排水、通路、通电、供气、供暖、通讯），宗地内“七通一平”（即供水、排水、通路、通电、供气、供暖、通讯及场地平整）条件。

## （四）建筑物基本状况

估价对象所在楼幢为住宅楼，共有 1 个单元，地上停车，配套有天然

气、暖气、有线电视、宽带、电话等管线入户，基础配套设施齐全，小区物业管理水平一般。估价对象所在位置示意图如下：



图 1 估价对象位置示意图

估价对象所在兴旺住宅小区北边楼栋，1 个单元，地上 5 层，单元内每层 2 户，混合结构，建成于 2004 年，该建筑物外墙涂料；室内公共区域地面水泥抹平，墙、顶刷白；楼梯地面水泥地面，墙顶刷白；天然气、暖气、网络等设施齐全。估价对象所在建筑外观照片见图 2：



图 2 估价对象楼幢外观照片

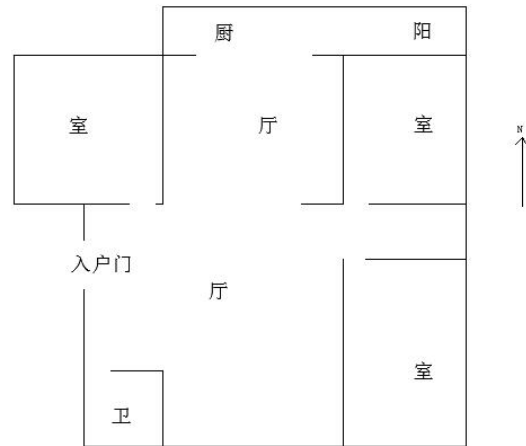


图 3 同户型图

估价对象为 4 层 401 室，户型结构为 3 室 2 厅 1 卫 1 厨（户型示意如图 3），室内设施设备有水、电、气、暖、讯、有线电视、宽带等，南北朝向，采光、通风条件较优；入室防盗门，室内装修地面地砖，墙面刷白，局部木墙裙，顶刷白/木线条，铝合金窗；厨、卫地面地砖，墙面墙砖，PVC 吊顶。现场查勘时，估价对象处于空置状态，外部维护保养情况一般，部分墙皮脱落。

估价对象内部照片如下：







图 4 估价对象现状照片

## 五、价值时点

价值时点 2020 年 6 月 22 日，即为注册房地产估价师完成现场查勘之日。

## 六、价值类型

房地产市场价格，为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。

具体到本次估价，本次评估是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考，因此本次评估的估价结果为估价对象在价值时点不考虑他

项权利和权利限制条件下的公开市场价值，该价值同时包括估价对象相应的建设用地使用权价值，以及满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、天然气、暖气等相关配套设施以及估价对象内部装饰装修的价值。

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

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、价值时点原则：要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、替代原则：要求估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用：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

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- (1)《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；
- (3)《中华人民共和国土地管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；
- (4)《中华人民共和国物权法》（2007 年主席令第 62 号）；
- (5)《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部令第 95 号）；
- (6)《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）；
- (7)《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发[2001]23 号）；
- (8)《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8 号）；
- (9)《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）；

(10)《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);

(11)《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改增值税时点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);

(12)《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);

(13)《经济适用住房管理办法》(建住房[2007]258号);

(14)《延安市人民政府关于印发<延安市以划拨形式取得国有土地使用权的不动产出让、转让、抵押的意见>的通知》(延政函〔2019〕106号)。

## 2、本次估价所依据的技术规程

(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);

(3)陕西省建设厅 2004《陕西省建设工程消耗量定额》。

## 3、估价委托人提供的估价所需资料

(1)《延川县人民法院委托书》((2020)陕 0622 执恢 51 号);

(2)《延川县房屋所有权登记审核表》(房产证号: 2502);

(3)《房屋他项权证》(延房他证延字第 2015-47 号);

(4)《陕西省延川县人民法院执行裁定书》((2020)陕 0622 执恢 51 号之一)

(5)估价委托人或估价利害关系人提供的其他有关资料。

## 4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

(1)延川县房地产交易市场及永坪镇与估价对象类似成套住宅转让交易实例资料、租赁交易实例资料;

(2)延川县概况、规划、经济发展及房地产市场状况资料;

(3)其他相关资料。



## 九、估价方法

选用估价方法时，应根据估价对象及所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。本次对成套住宅用途房地产市场价值进行估价，在估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。本次评估采用比较法、收益法进行评估。

**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的成交价格作适当的修正，得到估价对象的客观合理价格或价值的方法。公式如下：

$$\text{房地产价值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P.....可比实例成交价格； A.....交易情况修正系数；

B.....市场状况调整指数； 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。

**收益法**是通过预测估价对象的未来收益，利用适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。本次评估采用报酬率进行计算，其计算公式如下：

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

式中：V——房地产收益价格；

$A_i$ ——未来第*i*年的净收益；

$Y_i$ ——未来第*i*年的报酬率；

*n*——收益期。

## 十、估价结果

本次估价采用比较法和收益法求得估价对象市场价值总额为 32.6034 万元。经过注册房地产估价师分析后认为，该价值能够客观反映估价对象市场价值。故本报告最终确定估价对象在价值时点的**市场价值总额为人民币叁拾贰万陆仟零叁拾肆元整 (RMB32.6034 万元)**，**建筑面积单价为 2885 元/平方米。**

本次评估价值内涵：本次评估是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考，是完全满足假设和限制条件下的价值，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的要求，在价值时点所有权人已取得估价对象的完全产权，未扣除增值税及附加、契税、房屋交易手续费及交易佣金等税费和相关费用，不包含交易时应上缴的土地出让金。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
南 雅	6120200023		
张 驰	6120160019		

### 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2020 年 6 月 22 日进入估价对象现场，并完成实地查勘。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为自 2020 年 6 月 22 日起至 2020 年 7 月 6 日止。

### 十四、估价报告使用期限

根据估价目的和预计的房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

## 附 件

附件一、《延川县人民法院委托书》（（2020）陕 0622 执恢 51 号）（复印件）；

附件二、《延川县房屋所有权登记审核表》（所有权、共有权证号 2502 号）（复印件）；

附件三、《房屋他项权证》（延房他证延字第 2015-47 号）（复印件）；

附件四、《陕西省延川县人民法院执行裁定书》（（2020）陕 0622 执恢 51 号）（复印件）；

附件五、估价对象实地查看记录表（复印件）；

附件六、《承诺书》；

附件七、《相关专业意见声明》；

附件八、估价对象位置图

附件九、估价对象周围及现状照片；

附件十、可比实例位置图和外观照片；

附件十一、评估机构营业执照（复印件）；

附件十二、评估机构资质证书（复印件）；

附件十三、注册房地产估价师注册证书（复印件）。