

评估报告书

Assessment Report



陕西新恒房地产评估有限公司
SHAANXI XINHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

房地产估价报告

估价报告编号：新恒房评（2019）字第 08115 号

估价项目名称：澄城县城关镇南大街西五路北侧 1 号房地

产市场价值评估

估价委托人：陕西省渭南市中级人民法院

房地产估价机构：陕西新恒房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘亚荣 2320100012 毛 骋 6120170028

估价报告出具日期：二〇一九年九月二日

致估价委托人函

陕西省渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对张春侠与成振华所有的位于澄城县城关镇南大街西五路北侧 1 号（商服建筑面积 495.71 m²，住宅建筑面积合计 204.83 m²，总建筑面积合计 700.54 m²）房地产市场价值进行了评估，此次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。在整个估价过程中，我们根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序、选用房地产估价中的收益法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算，确定估价对象在 2019 年 5 月 28 日的市场价值为 665.09 万元，大写：人民币陆佰陆拾伍万零玖佰元整。

特别提示：以上内容摘自本评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本评估报告书全文，并特别关注价值类型及其定义、估价师声明、估价假设和限制条件及其对评估结果的影响。

法定代表人：



陕西新恒房地产评估有限公司

二〇一九年九月二日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
毛骋	6120170028		2019年9月2日
刘亚荣	2320100012		2019年9月2日



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了陕西省渭南市中级人民法院（2019）陕05鉴第378号《司法技术委托鉴定书》、估价对象的《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》等，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；



(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

6、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，潜在购买群体受到限制、心里排斥、营销策略等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

7、估价对象的使用、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

8、估价对象现状以 2019 年 5 月 28 日的现场勘查记录为准，且能保持现状继续使用。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑估价对象已经存在的抵押、查封等权利限制，也不考虑估价对象可能存在的其他他项权利。

2、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发

生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，本估价报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用的限制条件

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、本报告仅作为委托人在本估价目的——“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”下使用，不得用作其他用途。

4、本报告自出具之日起一年内有效，即 2019 年 9 月 2 日至 2020 年 9 月 1 日。如在此期间，房地产市场发生重大变化或政府政策有重大调整及不可抗力等因素出现，本报告估价结果应作相应调整或者重新评估。

5、本报告的使用人包括委托人及与本报告已载明的估价目的有关联的当事人。



6、本估价报告估价结果是估价对象在价值时点物质实体状况、权益状况、房地产市场供需状况下的评估价值。如估价对象的面积、用途、装修、土地使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

7、未经本公司书面许可，本报告书的全文或部分内容不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部门内容提出的任何责任。

9、如果报告使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订有误，请及时与我公司联系更正。

10、本案当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在十日内以书面形式向陕西省渭南市中级人民法院提出，逾期视为无异议。

11、本公司对本报告和估价结果有最终解释权。



估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：陕西省渭南市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：陕西新恒房地产评估有限公司

机构地址：渭南市中心广场人大综合楼 16 楼 7 号

法定代表人：刘亚荣

资质等级：贰级

证书编号：陕房地评（2015）007 号

联系人：毛骋

联系电话：18992366238 0913-2336399

传真：0913-2336398

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

1、权益状况

（1）土地权益状况

《国有土地使用证》编号：澄国用（2010）第 01286 号；

所有权人：国有；



土地使用权人：张春侠；

使用权类型：出让；

土地终止日期：2054年12月20日；

已使用土地年限：14.44年；

剩余土地年限：35.56年；

他项权利：估价对象在上海浦东发展银行股份有限公司渭南分行存在抵押担保。

(2) 建筑物权益状况

《房屋所有权证》编号为：澄房权证城私字第3663号；

房屋所有权人：张春侠；

共有人：成振华；

产别：私产；

他项权利：估价对象在上海浦东发展银行股份有限公司渭南分行存在抵押担保。

2、物质实体状况

(1) 土地使用权物质实体状况

座落：澄城县城关镇正街西五路口；

地号：/；

图号：/；

土地用途：综合；

使用权面积：492.10平方米；



开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水和通下水）和红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整）。

(2) 建筑物物质实体状况

房屋坐落：澄城县城关镇南大街西五路北侧 1 号。详见建筑物物质实体状况一览表：

建筑物物质实体状况一览表

序号	房屋用途	结构	建筑面积 (平方米)	层数	所在层数	建成年月	建筑物装饰装修状况
1	商业	混合	495.71	2	1-2	1982-1-1	入户玻璃地弹门，室内地面贴瓷砖，墙面刷乳胶漆。
2	住宅	混合	66.13	1	1	1982-1-1	外墙刷防水涂料，入户单开门，地板砖地面，室内木门并包门套，墙面刷乳胶漆，铝合金窗并包木窗套。
3	住宅	混合	138.70	2	1-2	1982-1-1	
合计	—	—	700.54	—	—	—	—

至价值时点，上述建筑物整体维护状况良好，室内水、电、卫设备齐全，正常使用。

五、价值时点

2019 年 5 月 28 日。

六、价值类型

本评估报告价值类型为房地产市场价格。

所谓市场价格，是指估价对象经适当经营后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫交易的双方，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

本估价报告遵循以下原则：

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、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。

4、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。

5、替代原则：要求估价结果是在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。

八、估价依据

（一）法律、法规及有关部门文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）。

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）。



4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）。

5、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号）。

6、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第63号）。

7、《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）。

8、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5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委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）。

（二）有关技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）其他相关资料

- 1、渭南市中级人民法院《司法技术委托鉴定书》；
- 2、《房屋所有权证书》及《国有土地使用证》；
- 3、估价人员实地查勘、市场调查所得的资料；
- 4、当地近期房地产市场交易资料及相关技术参数。



九、估价方法

房地产评估的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法以及由此派生的其它方法。对于市场发育较完善、交易情况较多的房地产，可采用比较法评估；对于典型的收益房地产，应采用收益法评估；对于市场几乎无收益，采用成本法评估是最佳方法；对于具有投资或再开发潜力的房地产，采用假设开发法是最佳方法。

比较法选择一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

1、估价方法选取

估价对象现状用途为商住用房，估价对象经营收入、经营成本、税金等数据明晰，宜采用收益法进行评估。

2、未选用其他方法的理由

估价对象现状用途为商住用房，由于周边类似房地产交易案例较少，因此不适用比较法；由于房地产价格大部分取决于效用，采



用成本法测算的价值不能够反映房地产的实际市场价值，所以不适用成本法；估价对象属于已建成并投入使用的房地产，非待开发房地产、在建房地产和新建房地产，所以不适合假设开发法。

3、估价方法定义及其公式

收益法也称收益资本化法、收益还原法，简要地说，是根据估价对象的预期未来收益求取估价对象价值的方法；较具体地说，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

式中（下同）：

V—房地产收益价格；

A—房地产净收益；

Y—报酬率；

n—房地产收益期限。

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，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算，确定估价对象在 2019 年 5 月 28 日的市场价值为 665.09 万元，大写：人民币陆佰陆拾伍万零玖佰元整。详见估价对象价值一览表：



估价对象价值一览表

序号	房屋坐落	面积 (m ²)	结构	总楼层	所在层	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	城关镇南大街西五路北 侧1号	495.71	混合	2	1-2	11565.43	573.31
2		66.13	混合	1	1	4480.79	29.63
3		138.70	混合	2	1-2	4480.79	62.15
合计	—	700.54	—	—	—	—	665.09

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
刘亚荣	2320100012		2019年9月2日
毛骋	6120170028		2019年9月2日

十二、实地查勘期

2019年5月28日。

十三、估价作业期

2019年5月28日—2019年9月2日。

陕西新恒房地产评估有限公司

二〇一九年九月二日





附件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象现状照片；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、房地产估价师注册证书复印件。

渭南市中级人民法院 司法技术委托鉴定书

(2019) 陕 05 鉴第 318 号

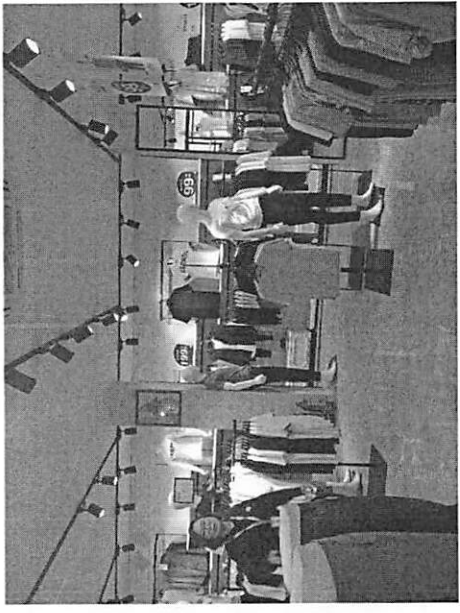
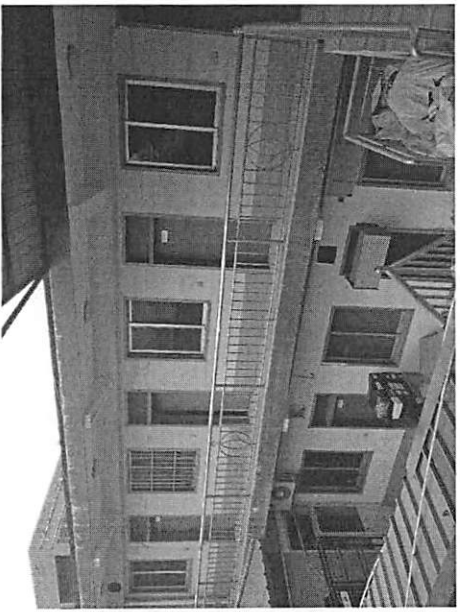
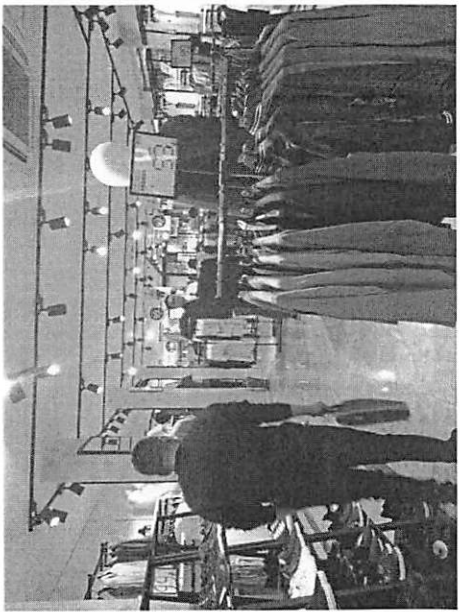
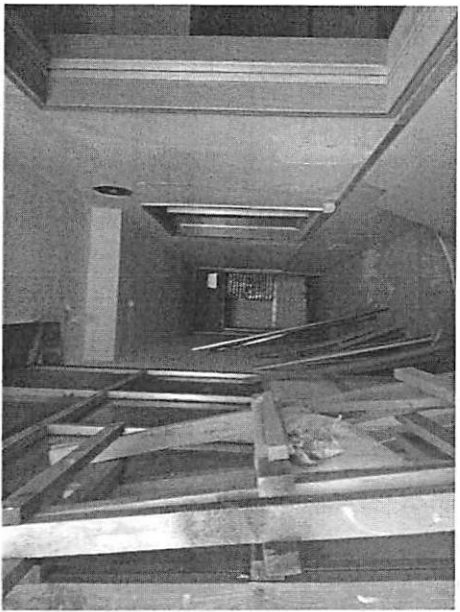
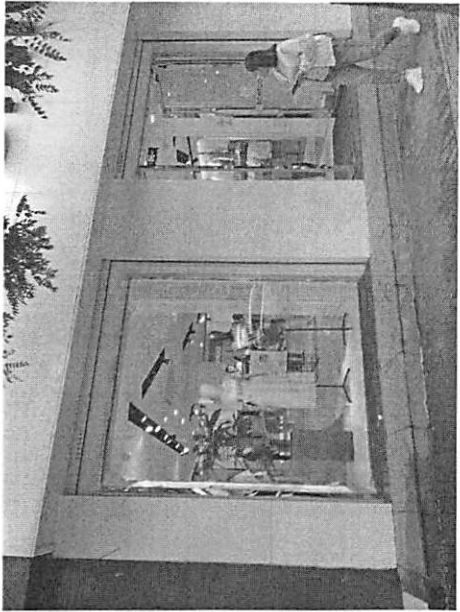
受委托单位	陕西新恒房地产评估有限公司		
委托事项	11(2018)民终502号案3063号鉴定		
案情简介	同上		
提供资料	同上		
经办人	刘永杰	联系电话	2112519
备注			

再次复印无效

鉴字第 318 号



估价对象现状照片



澄 国用 (2010) 第 01286 号

土地使用权人	张 春 侠		
座 落	城关镇正街西五路口		
地 号		图 号	
地类 (用途)	综 合	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2054.12.20
使用权面积	492.10 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

澄城县 人民政府 (章)

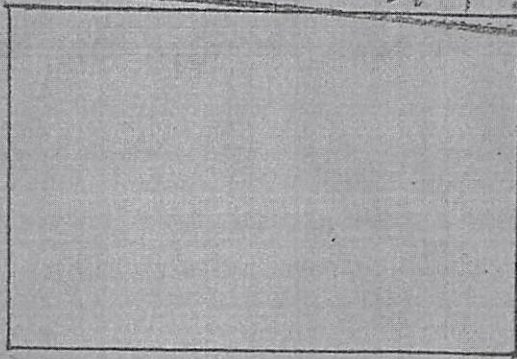
2010 年 8 月 25 日

土地使用权平面图

单位:米

使用权人	11号 春 侯
座 落	城关镇, 正街, 西五路口

澄城县国土测绘服务中心



再次复印无效

北

26.60

1:

图 号	地 号
-----	-----

勘测人:

绘图人: 11号 春 侯

房产证 城私字第 3663 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

特此发印为据



房屋所有权人		张青侠					
房屋坐落		城关镇南大街西五路311号					
丘(地)号		06-002		产别		房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		混合	2	1-2	495.71	商服
	2		混合	1	1	66.13	住宅
	3		混合	2	1-2	138.70	住宅

共有人 张振宇 等 1 人 共有权证号 自 至

土地使用情况摘要

土地证号	济国用(2004)01286号	使用面积(平方米)	492.10
权属性质	出让	使用年限	年 月 日至 2029年6月18日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
张青侠	抵押权	700.00	198.5	2007.2.14	一年	2009.6.16

附

记

复印件与原件相符
李

再次复印无效

填发单位(盖章):

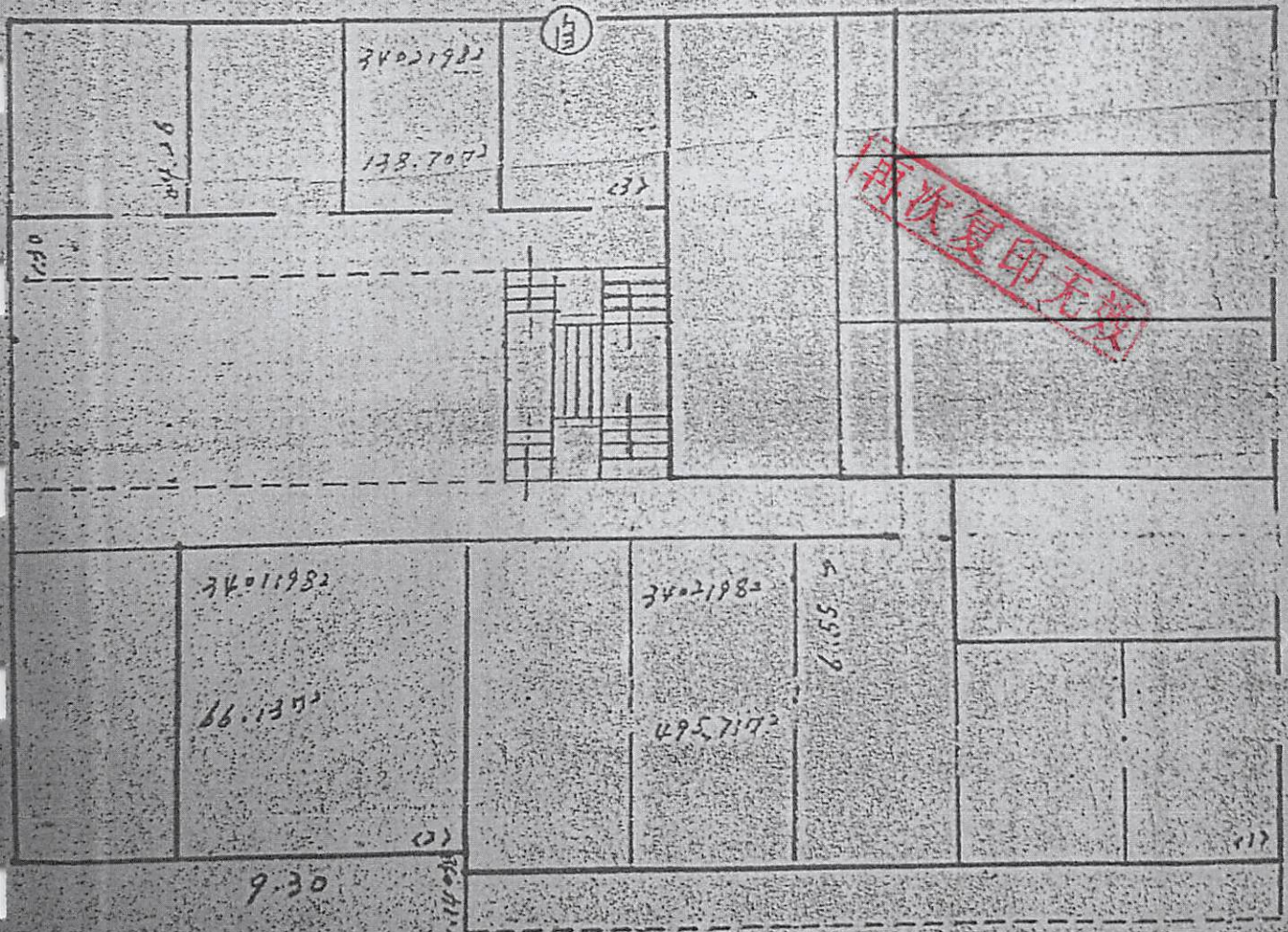
房屋分户平面图

澄房 城私字第 3663 号

所有权人	张 春 侠		
房屋座落	城关镇南大街西五路北侧	号	段丘号 06-002

比例尺: 1:200

尹 济 成



土地使用面积: 492.10 m²

单位	澄城县房地产管理所测绘队	建筑面积	700.54 m ²
----	--------------	------	-----------------------



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91610500563756266R

名称 陕西新恒房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 陕西省渭南市临渭区中心广场人大综合楼 16楼7号

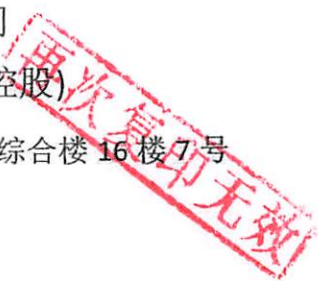
法定代表人 刘亚荣

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2010年10月22日

营业期限 2010年10月22日至2060年10月21日

经营范围 许可经营项目：(上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营) 一般经营项目：房地产、不动产价格评估(凭资质经营)；房地产、不动产信息咨询及中介业务；编制项目建议书、项目可行性研究报告、项目申请报告；土地登记代理、土地调查业务；工程概预算及工程招标标的、投标标价的编制；工程招投标代理。



登记机关



请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。
自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内，在企业信用信息公示系统向社会进行公示。

2018年05月07日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关

机构名称	陕西新恒房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	刘亚荣
住所	陕西省渭南市临渭区中心广场人人综合楼16楼7号
邮政编码	714000
联系电话	18191706699
统一社会信用代码	91610500563756286R
组织形式	有限合伙企业
成立日期	2010年10月22日
注册资本 (出资额)	
备案等级	贰级
证书编号	陕房地评(2015)007号
有效期限	2018年12月17日 至2021年12月16日





中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00175703

姓名 / Full name

刘亚荣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230202197105301642

注册号 / Registration No.

2320100012

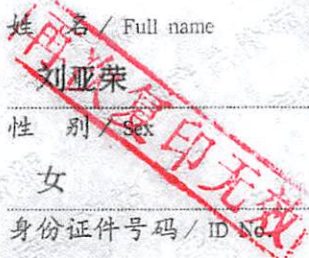
执业机构 / Employer

陕西新恒房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00138865

姓名 / Full name

毛鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610502199204275239

注册号 / Registration No.

6120170028

执业机构 / Employer

陕西新恒房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

