



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：大荔县城关镇南大街 76 号田文英与王运红共同共有

商住房地产价值评估

估价委托人：陕西省渭南市中级人民法院

房地产估价机构：陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司

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：2021 年 1 月 4 日

估价报告编号：中天智房估字[2021]第 210122 号



致估价委托人函

陕西省渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对田文英与王运红共同共有的位于大荔县城关镇南大街 76 号商住房地产的价值进行了评估。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：2020 年 12 月 9 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，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点市场价值为：**¥17.83 万元**（大写：人民币壹佰壹拾柒万捌仟叁佰圆整），评估单价：**3442 元/m²**。

法定代表人：

陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年一月四日



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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、房地产估价师于 2020 年 12 月 9 日在被申请人王运红及承租人穆静慧的陪同下对估价对象进行了实地查勘并进行记录，申请人未到现场。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二〇二一年一月四日



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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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

《国有土地使用证》记载土地用途为商住，《房屋所有权证》未记载规划用途，现实际用途为商住用房。根据最高最佳利用原则，本次估价以商住用途为准。

三、背离事实假设



无。

四、不相一致假设

无。

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 2021 年 1 月 4 日起至 2022 年 1 月 3 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) 本报告由陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。





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：陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司

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

估价对象位于大荔县城关镇南大街76号，本次估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、占用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）土地基本状况

根据荔国用（2011）第09262号《国有土地使用证》记载，估价



对象土地面积 105.20m²，土地用途为商住用地，使用权类型为出让，使用权终止日期 2061 年 9 月 3 日。截止价值时点，土地剩余年限为 40.73 年。

（三）建筑物基本状况

根据荔房权证大荔字第4962号《房屋所有权证》记载经及估价人员查勘，院内共有1幢建筑物，总层数3层、局部4层，建筑面积342.30m²，建成于2000年左右，规划用途未记载，实际用途为商住用房。

装修：迎面墙贴瓷，卷闸防盗门，室内地板砖地面，内墙面刷乳胶漆涂料，室内木门，铝合金窗；1层吊顶装饰，3层部分吊顶装饰；2层厨房、3层卫生间地板砖地面，墙面贴瓷，铝扣板吊顶；室内楼梯，地板砖梯面，不锈钢扶手。

配套：水、电。

使用及维护状况：目前出租，根据《房屋租赁合同》，承租人为穆静慧，租赁年限为 20 年，自 2012 年 4 月 1 日至 2032 年 3 月 31 日，截止价值时点，剩余租赁期限 11.31 年；目前维护状况较好。

完损状况：经估价人员现场勘查，设备完好管道畅通，现状良好，属于完好房，成新度约八成新。

（四）权益状况

根据荔国用（2011）第09262号《国有土地使用证》、荔房权证大荔字第4962号《房屋所有权证》及记载，估价对象权利人为田文英、王运红，共有情况为共同共有。

根据《房屋租赁合同》，截止价值时点，估价对象存在租赁权。



五、价值时点

2020年12月9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。

市场价值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资源进行交易的金额。

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定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

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。

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》（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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，自 2020 年 1 月 1 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、《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和城乡建设部批准，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/T21010-2017，2017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、《委托书》。
- 2、《国有土地使用证》。
- 3、《房屋所有权证》
- 4、《租赁合同》。

(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《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）选用收益法的理由

估价对象为商住用途，所在区域内类似房地产交易租赁案例较多，宜采用收益法进行估价。

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。本次估价具体选用报酬资本化法。

（二）未选用其他估价方法的理由

估价对象为商住用途，经估价人员调查，所在区域内类似房地产交易案例较少，限制了比较法的运用。

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：**¥117.83**万元（大写：人民币壹佰壹拾柒万捌仟叁佰圆整），评估单价：**3442**元/m²。

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

2020年12月9日—2020年12月9日。

十三、估价作业期

2020年12月9日—2021年1月4日。

陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年一月四日



附 件

- 一、委托书复印件；
- 二、《国有土地使用证》复印件；
- 三、《房屋所有权证》复印件；
- 四、《房屋租赁合同》复印件；
- 五、估价对象内、外部照片；
- 六、估价对象位置示意图；
- 七、估价机构营业执照复印件；
- 八、估价机构资质证书复印件；
- 九、估价师注册证书复印件。

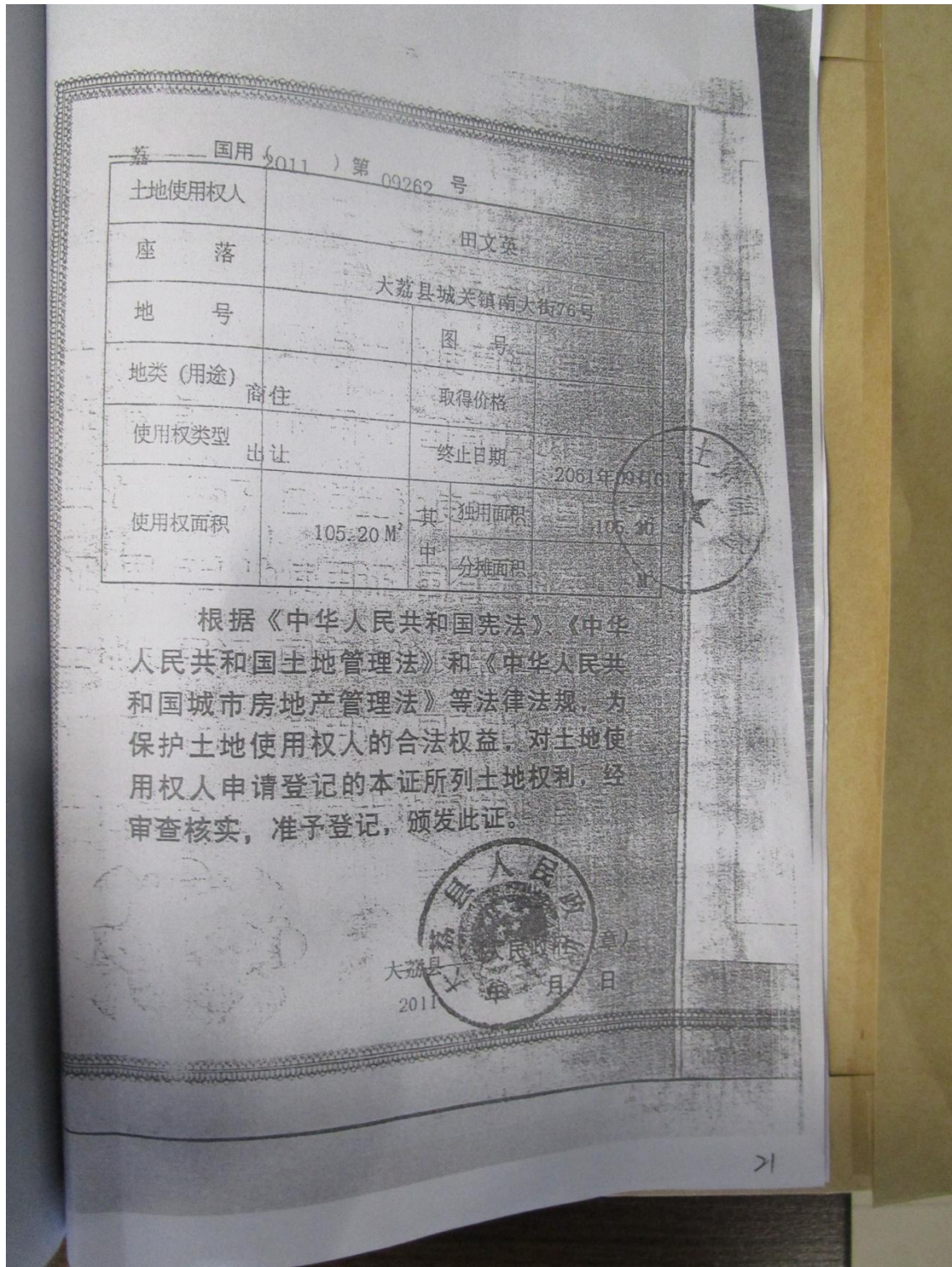


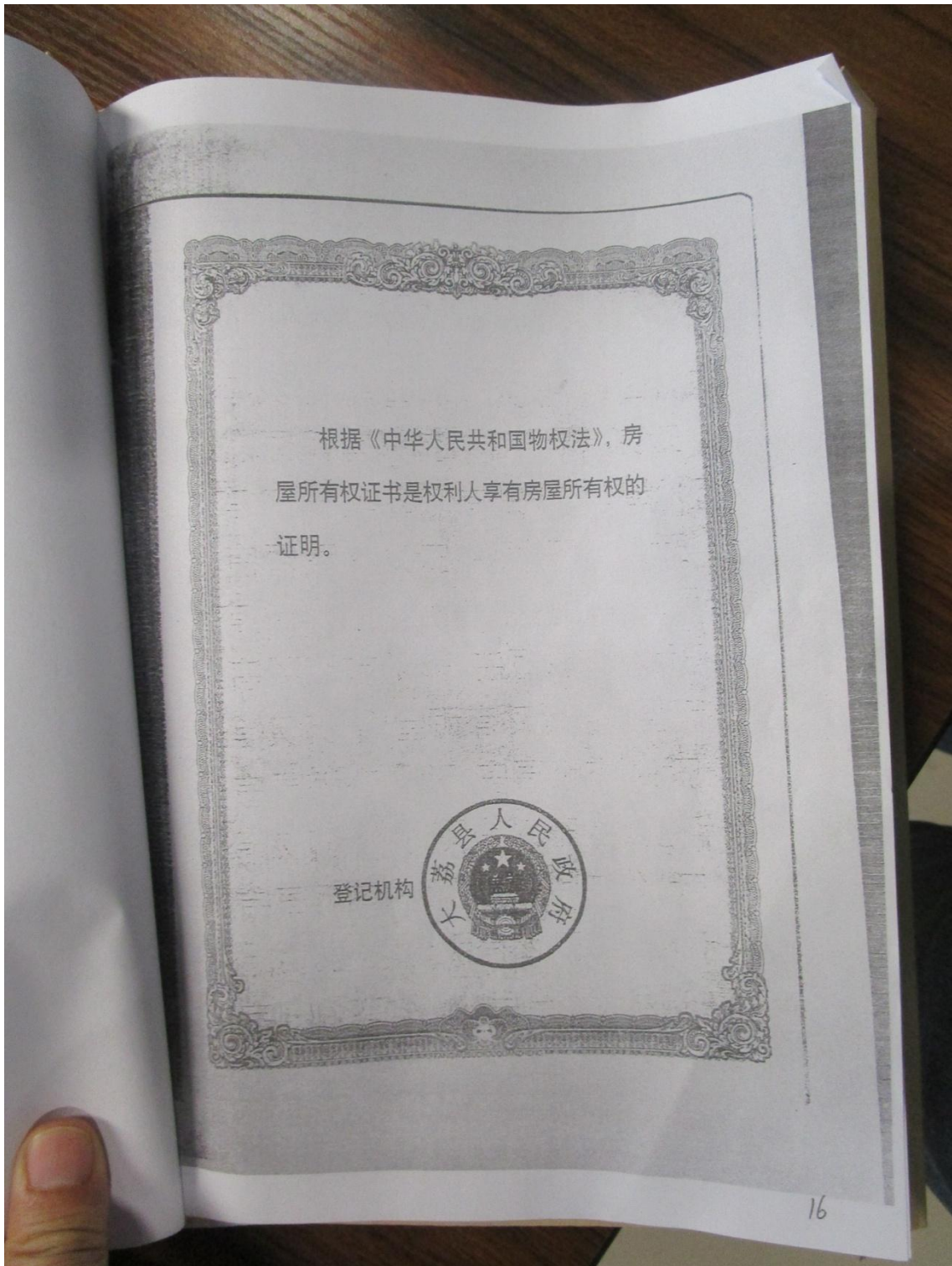
渭南市中级人民法院 司法技术委托鉴定书

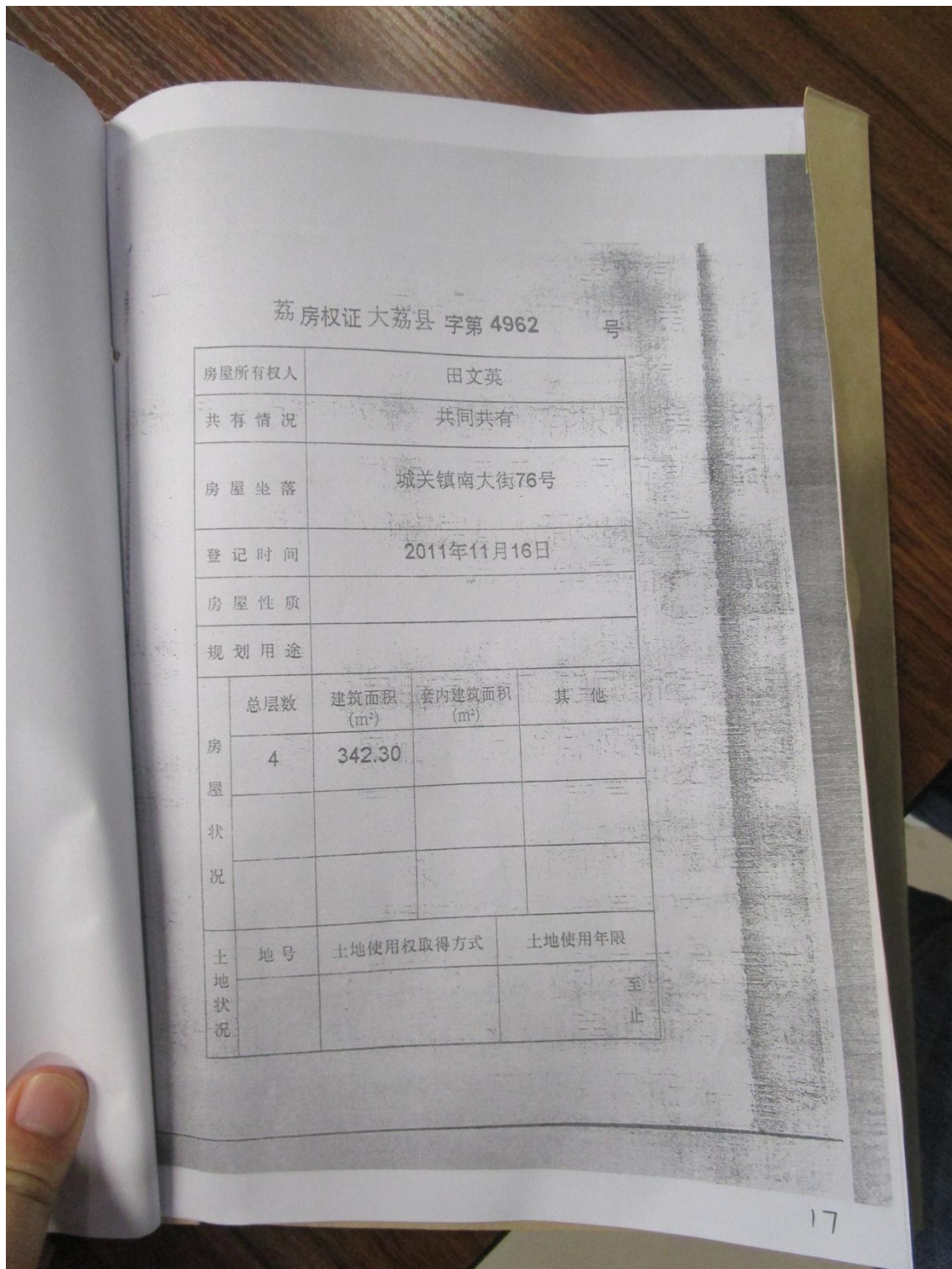
(2020)陕05鉴第174号

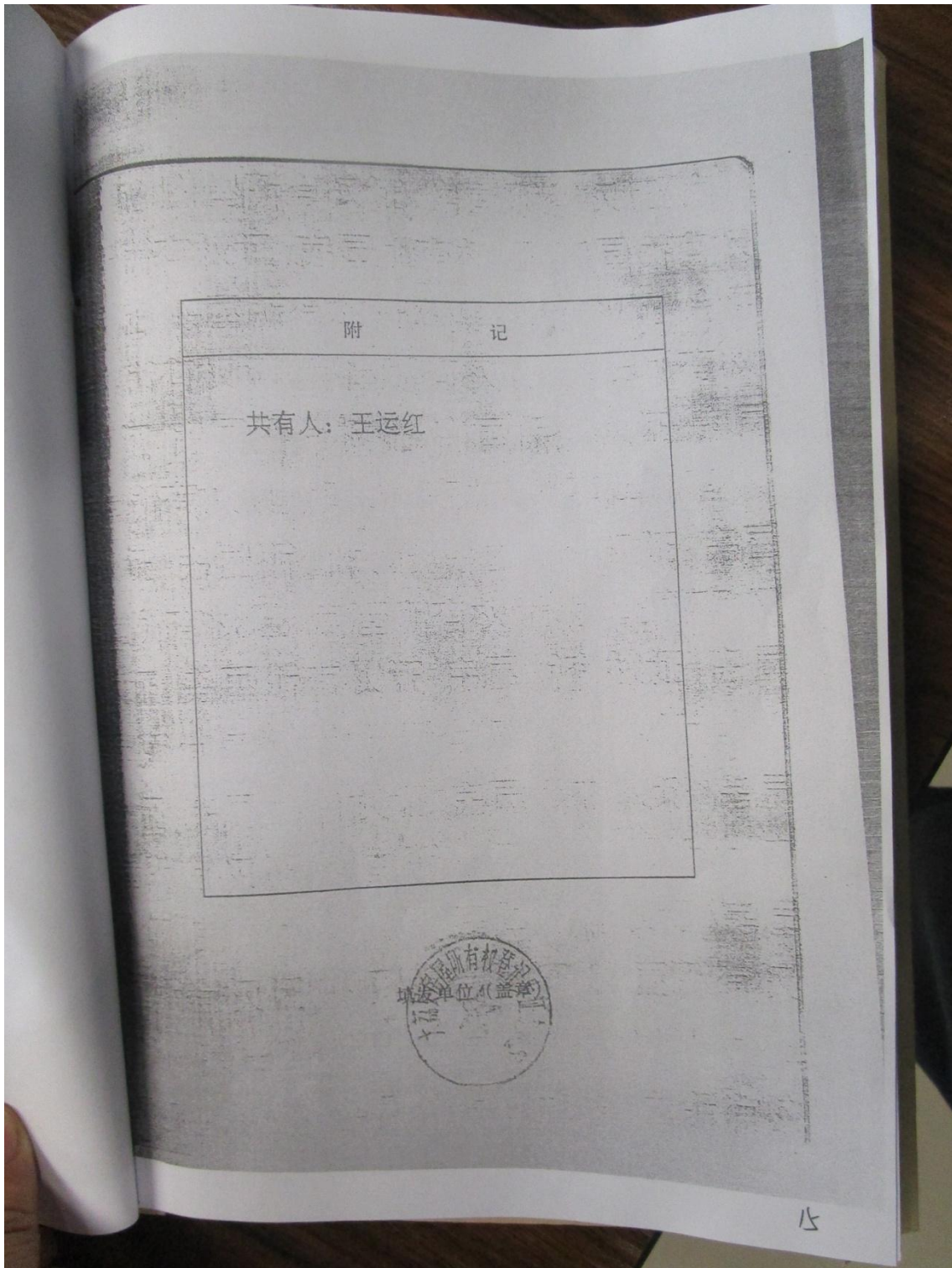
受委托单位	陕西中天智房地产资产评估公司		
委托事项	详见临渭区人民法院(2020)陕0502执恢509号移送函		
案情简介	同上		
提供资料	卷宗壹册		
经办人		联系电话	
备注			

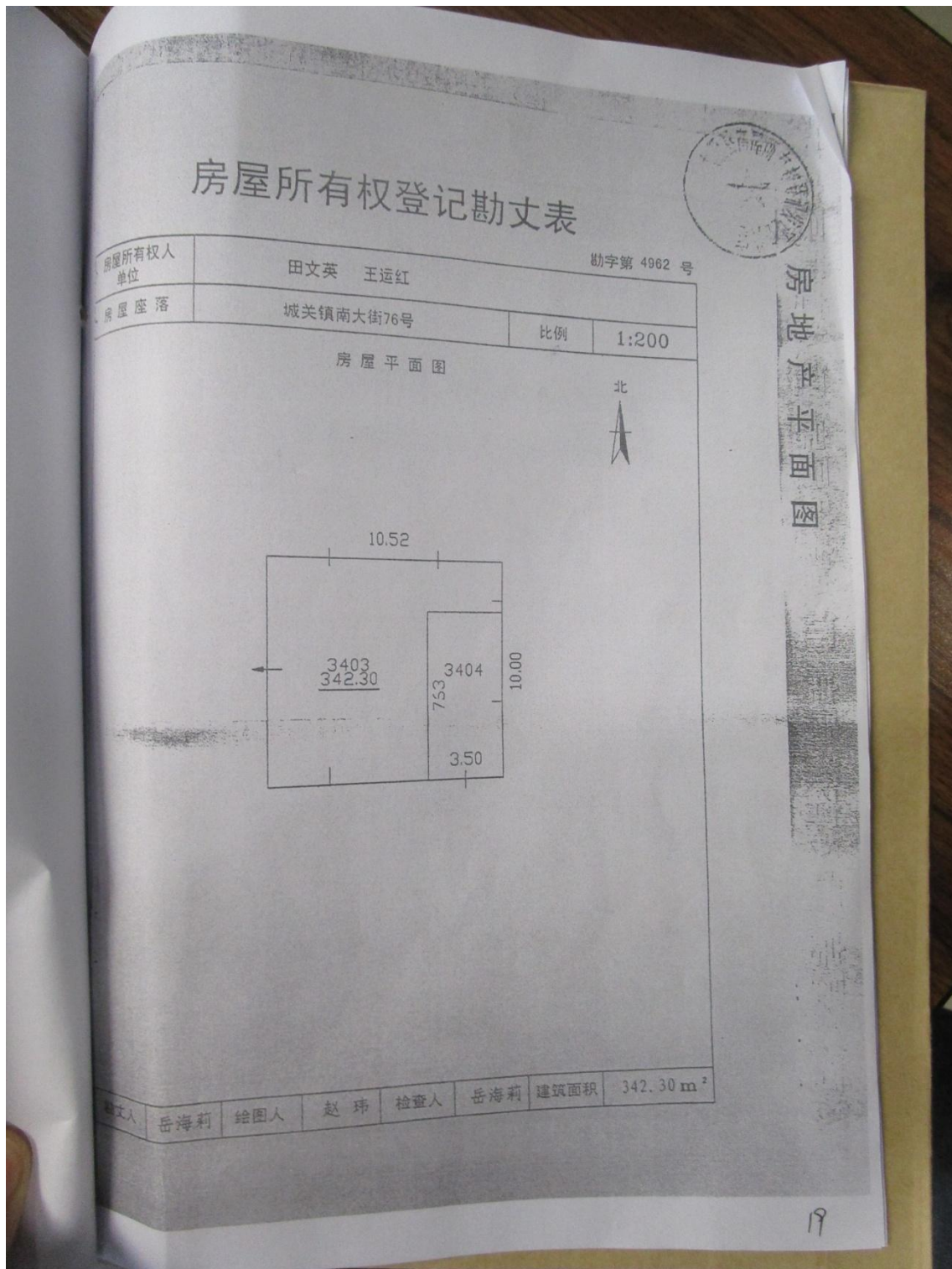
2020年11月20日

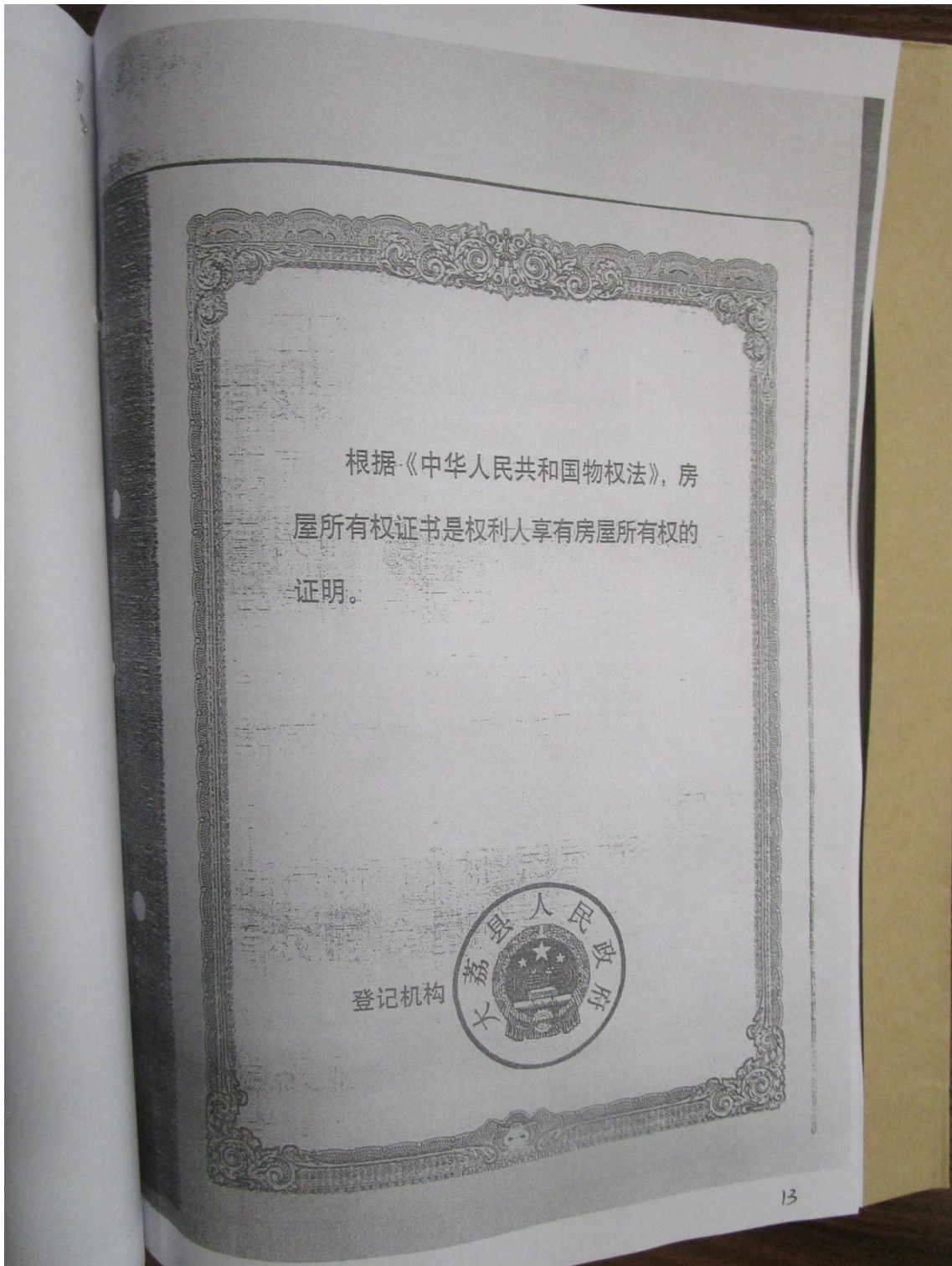


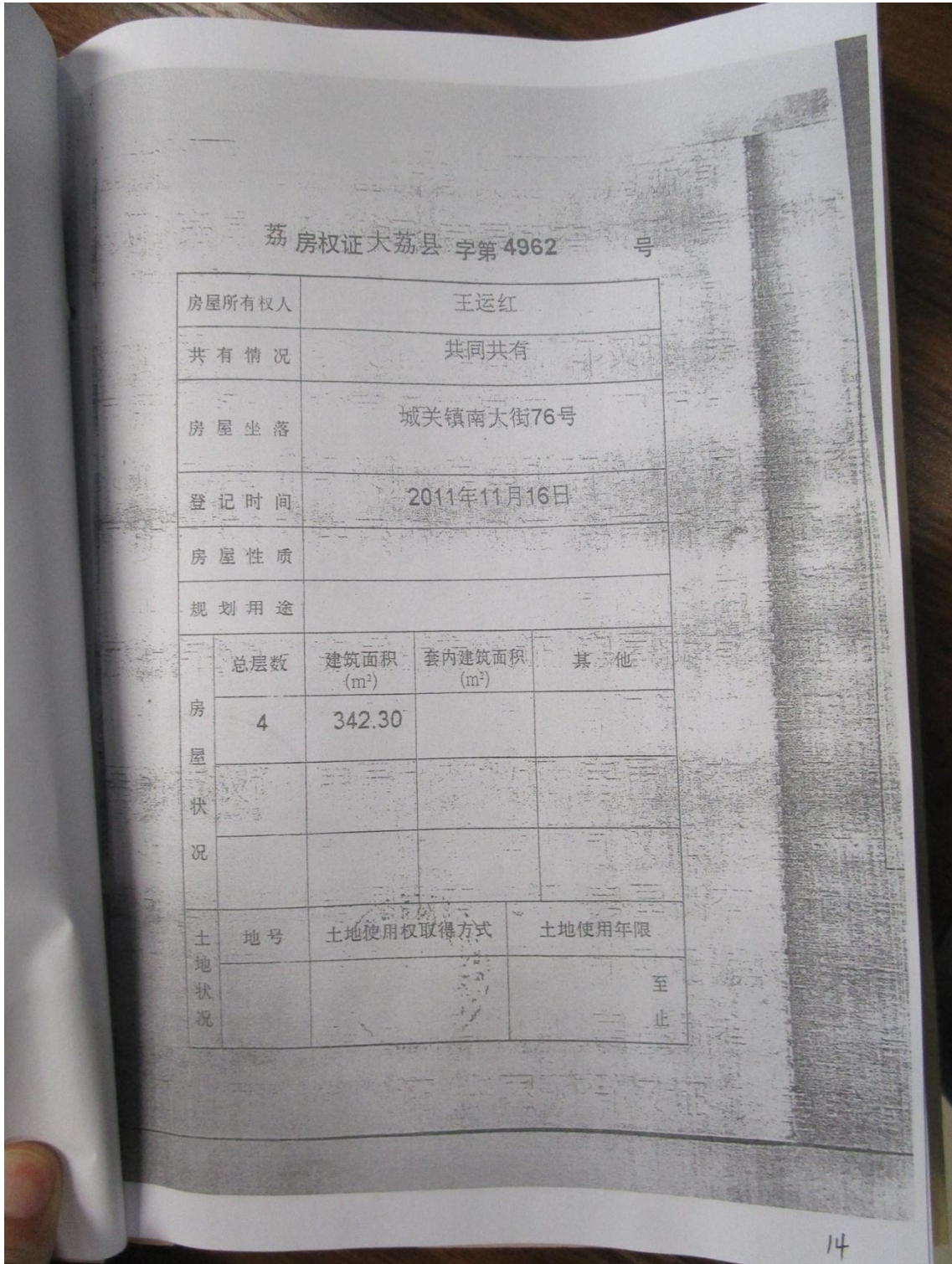


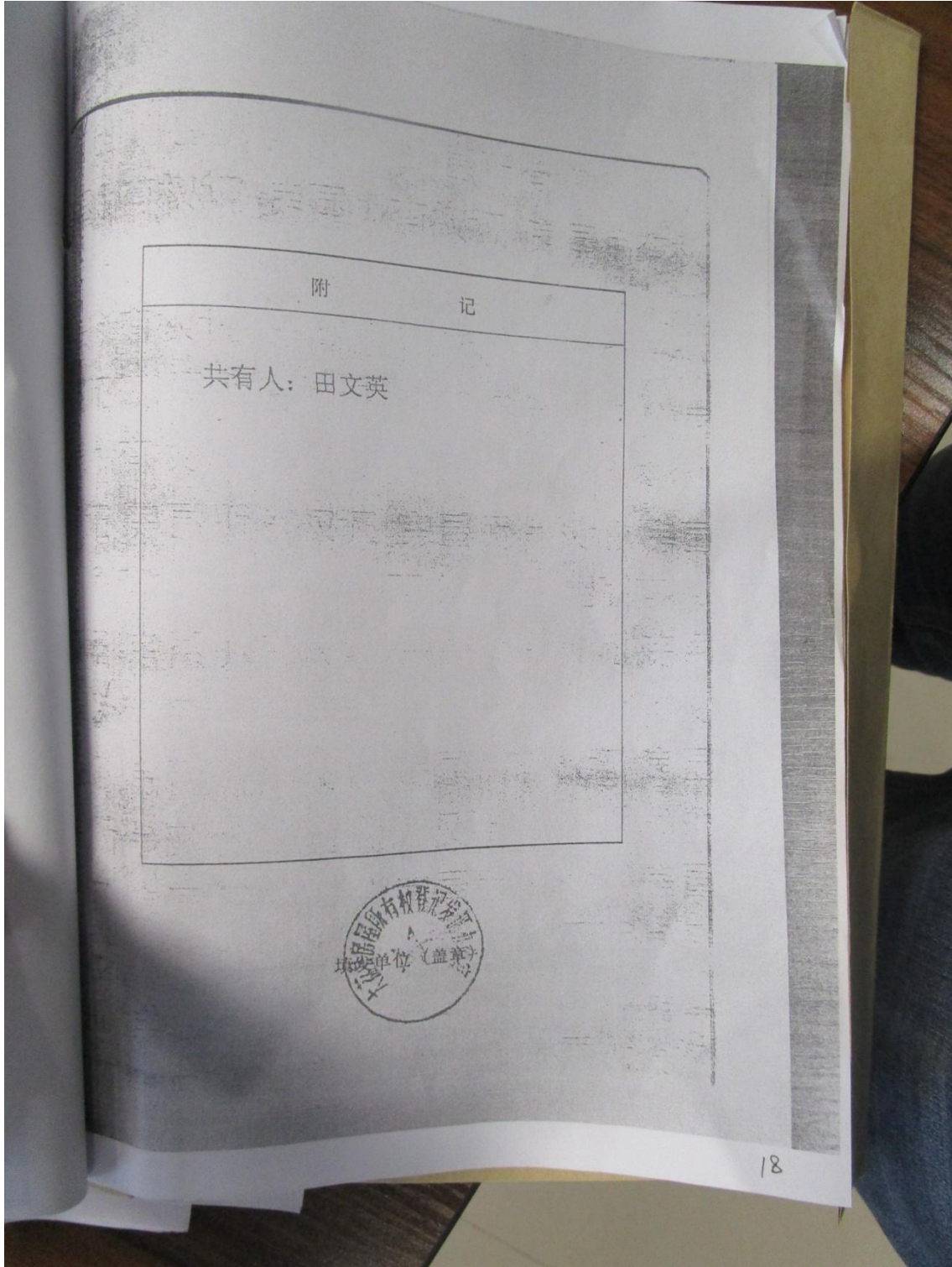














房屋所有权登记勘丈表

勘字第 4962 号

房屋所有权人 单位	田文英 王运红		
房屋座落	城关镇南大街76号	比例	1:200

房屋平面图

北

测绘人	岳海莉	绘图人	赵玮	检查人	岳海莉	建筑面积	342.30 m ²
-----	-----	-----	----	-----	-----	------	-----------------------

19



房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：田文英

承租方（以下简称乙方）：孙瑞鑫

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，订立本合同。

一、租赁房屋的地址、用途：

1. 甲方房屋位于：大荔县南大街 76 号；

2. 用途：临街门面房。

二、租赁期限：

租赁期限 20 年，自 2012 年 4 月 1 日 起至 2032 年 3 月 31 日 止。

三、租金、保证金及房租费缴纳方式：

1. 该房屋年租金为（人民币）50000 元整，（大写）：伍万 元整；

2. 保证金（押金）：5000 元（人民币大写）：伍仟 元整；

3. 房租缴纳方式：本合同签订同时，乙方向甲方一次性付清两年房租，以后每两年提前两个月一次性交清两年租金；

4. 租赁期内的水、电、燃气、电话、有线电视、卫生治安费、物业管理费由乙方自行支付；

5. 租用期内，乙方有下列情形之一的甲方可以终止合同、收回房屋使用权、乙方需承担全部责任，并赔偿甲方损失。

（1）乙方将房屋转租、转让或转借的；

（2）乙方利用承租房屋进行非法活动损害公共利益的；



(3) 乙方无故拖欠房屋租金达 7 天;

(4) 连续三个月不付所有费用的。

三、双方责任及义务:

1. 无论在何种情况下, 乙方都不能将押金转换为房屋租金;
2. 在租赁期内, 甲方必须确保乙方的正常居住地, 不得将乙方租用的房屋转租给任何第三者, 或在租赁期内房租加价;
3. 租赁期满后, 乙方如需继续使用, 应提前一个月提出, 甲方可根据实际情况, 在同等条件下给予乙方优先;
4. 在租赁期内, 甲、乙双方如有一方有特殊情况需解除协议的, 必须提前两个月通知对方, 协商后解除本协议;
5. 乙方入住应保持周围环境整洁做好防火防盗工作, 如发生事故乙方应负全部责任;
6. 乙方不得擅自改变室内结构, 并爱惜使用室内设施, 若人为损坏的将给予甲方相应赔偿; 如发生自然损坏, 应及时通知甲方, 并配合甲方及时给予修复。

四、其他未尽事宜, 由甲乙双方协商解决, 协商不成按有关现行法规办理或提交有关仲裁机关进行仲裁。

本协议一式贰份, 甲、乙双方各执一份, 签字后即可生效。

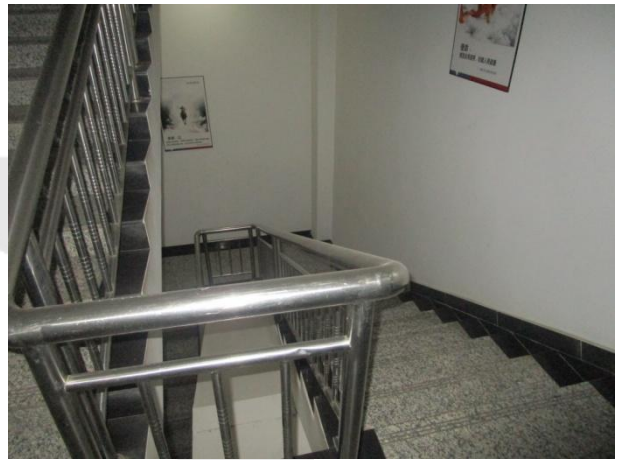
出租方: 田文英

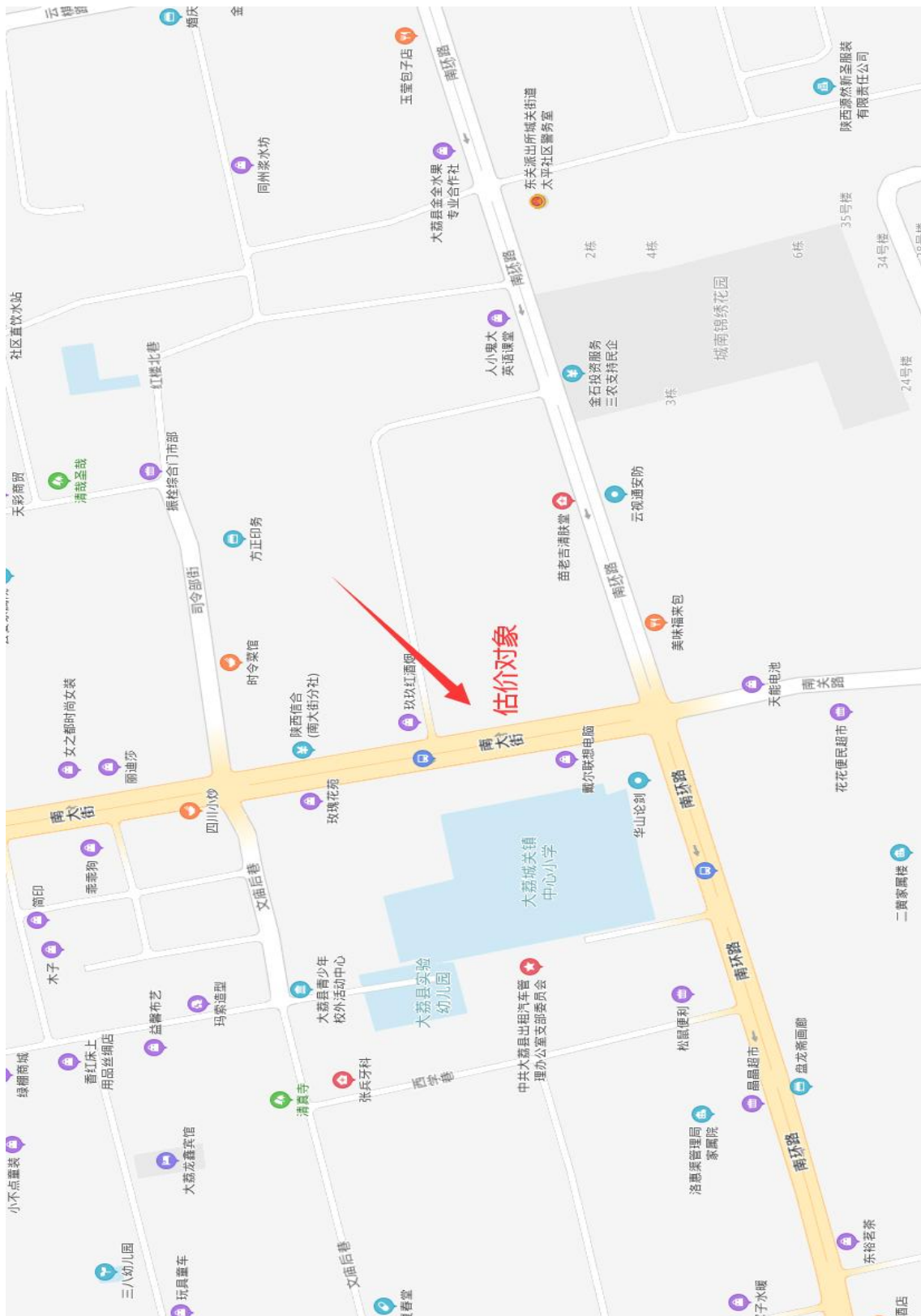
电 话: 13369181413

承租方: 程静

电 话: 13369167422

签订日期: 2012年 4月 1日









营业执照

(副本-1)

统一社会信用代码
91610500748636922G

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



登记机关
渭南市临渭区行政审批局

名称 陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司 周方

法定代表人 周方

经营范围 一般项目：房地产评估、房地产咨询、房地产经纪服务、房地产手续代办、土地评估、土地登记代理、风险评估、资产评估、工程造价咨询、不动产测绘、工程测绘(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2003年05月13日

营业期限 长期

住所 陕西省渭南市临渭区乐天大街与前进路十字西北角排污站综合楼4F



2020年03月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

企业最新信息
可通过扫描二维码查询



机构名称： 陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人： 周方

(执行事务合伙人)

住所： 陕西省渭南市临渭区乐天大街与前进路十字西北角排污站综合楼4F

统一社会信用代码： 91610500748636922G

备案等级： 二级

证书编号： 陕房地评(1996)012号

有效期限： 2020年07月09日至2023年07月08日



发证机关：

下载时间：2020-07-13

中华人民共和国住房和城乡建设部制



<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00205030</p>	<p>姓名 / Full name 陈润玲</p>	
	<p>性别 / Sex 女</p>	
	<p>身份证件号码 / ID No. 612101197201210485</p>	
	<p>注册号 / Registration No. 6119970018</p>	
	<p>执业机构 / Employer 陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2022-10-28</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00205032</p>	<p>姓名 / Full name 杨永刚</p>	
	<p>性别 / Sex 男</p>	
	<p>身份证件号码 / ID No. 612128198103023111</p>	
	<p>注册号 / Registration No. 6120100006</p>	
	<p>执业机构 / Employer 陕西中天智房地产土地资产评估咨询有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2022-10-28</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	