

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：渭南市临渭区民主南路 23 号 5 号楼 312 房

住宅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：毛 骋 注册号 6120170028

卫 庆 注册号 6120100021

估价报告出具日期：二 0 二 0 年七月二十七日

估价报告编号：新恒房评（2020）字第 06186 号

# 致估价委托人函

陕西省渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我公司按照国家规定的技术标准和程序，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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

估价对象范围：渭南市临渭区民主南路 23 号 5 号楼 312 房住宅房地产，根据《房屋所有权证》记载，建筑面积为 96.68 平方米，产权人为张克强。财产范围包括建筑物及所分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2020 年 5 月 6 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法；

估价结果：详见下表

## 估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	比较法评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
渭南市临渭区民主南路 23 号 5 号楼 312 房住宅房地产	96.68	3064.90
总价 (万元)		29.63
大写		贰拾玖万陆仟叁佰元整

特别提示：

（1）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。

（2）本次估价结果不考虑他项权、查封、租赁、拖欠物业费、水电费等情况，也不考虑处置过程中所产生的费用及价值损失。

法定代表人：

陕西新恒房地产评估有限公司

二〇二〇年七月二十七日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15

## 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：

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。

5、注册房地产估价师毛骋、卫庆于价值时点对估价对象进行了实地查勘。

6、没有人或机构对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
毛 骋	6120170028		2020年7月27日
卫 庆	6120100021		2020年7月27日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### 1、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) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们对权属证书上记载的权属、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，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

(3) 本次估价结果是在市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变的假设上得出的。

(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要因素给予关注，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，交易目的是追求各自利益最大化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) 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。

(7) 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。

(8) 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并未对估价对象做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损，对被遮盖未暴露及难以接触到房屋结构、内部设施、设备等，本报告假设其无建筑基础、房屋结构等重大质量问题。

(9) 本次估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以委托方提供的《房屋所有权证》中的面积为依据。

## 2、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必须的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，本次评估估价对象为房改售房，本评估结果已扣除应欠缴的税费金额，若该房产权属信息发生变化，评估结果应进行相应调整。

## 3、背离事实假设

背离事项假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

(1) 本次估价结果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、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。

(2) 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。

(3) 依据本次评估的估价目的及《房地产估价规范》，估价结果未考虑估价对象已经存在的抵押、查封等权利限制，也未考虑估价对象可能存在的其他他项权利。

#### 4、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称及住址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

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。

#### 5、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托方无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及相应的估价对象状



况的合理假定。

委托方提供的权属资料均未记载建筑物的建成年份，估价委托方亦未提供相关建成年份资料，经估价师实地调查，估价对象建成年份为 1997 年，本次估价建筑物的建成年份以实地调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

本次评估因被执行人拒不配合，估价人员未能进入现场查勘。注册房地产估价师于 2020 年 5 月 6 日对估价对象的实物状况、区位状况、权益状况进行记录、拍摄并询问相关当事人员，估价对象内部为简单装修。本次评估假设估价对象内部为简单装修，若有变化，则评估值应进行调整。

## 二、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 2020 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 26 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：陕西省渭南市临渭区胜利大街与金水路十字西北角

锦绣巴黎 2 幢写字楼 1101 至 1105

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

#### （一）估价对象范围：

估价对象范围为渭南市临渭区民主南路 23 号 5 号楼 312 房建筑面积为 96.68 平方米住宅房地产及所分摊的土地使用权以及不可分割的相关配套设施、室内外装饰装修的价值，不包含房屋内可移

动独立使用的设施价值及其他与房产相关的债权债务。

## (二) 估价对象基本状况

### 1、土地基本状况

土地使用权人	张克强及全体业主	土地使用权证号	/
土地四至	东至区间路、南至朝阳大街、西至民主路、北至一青里街		
宗地面积	/		
土地使用年限	/	土地用途	住宅
权利性质	出让	开发程度	六通一平
其他	无		

### 2、建筑物基本状况

项目名称	渭南市临渭区民主南路 23 号 5 号楼 312 房住宅房地产市场价格评估		
坐落	渭南市临渭区民主南路 23 号 5 号楼 312 房		
产权证号	渭房权证登有字第 33008874 号		
产权人	张克强	建筑面积	96.68 平方米
建筑结构	混合结构	所在楼层/总楼层	1/5
用途	住宅		
建成年代	1997 年	维护情况	一般
层高	2.8 米	朝向	南北
他项权利	/	物业管理	一般
停车便捷度	较便捷		
设施设备	通电、消防、安防、通讯、通气		
装饰装修	外墙水刷石，入户防盗门，室内未入户查勘装修情况。		

## 五、价值时点

2020年5月6日

## 六、价值类型

本评估报告价值类型为房地产市场价格。

所谓市场价值，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、法规及文件依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第九

46号，2016年12月1日起施行）。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，于2019年8月26日通过修改，现予公布，自2020年1月1日起施行）。

3、《中华人民共和国土地管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）。

4、《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）。

5、《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）。

6、《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7月29日第二次修订）。

7、《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》（2016年5月1日起执行）。

8、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（2016年3月23日财税[2016]36号）。

9、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（2016年3月31日国家税务总局公告2016年第14号）。

10、《不动产登记暂行条例》（国务院令第710号，2019年3月24日起实施）。

11、《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，自2005年1月1日起施行）。

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[2011]21号，自2012年1月1日起施行）。

13、《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日起施行）。

## （二）地方法规及有关部门文件

1、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告（第十七号））。

2、《陕西省建设工程概算定额》（2011）（陕发改投资【2011】1317号）。

3、《陕西省建设工程概算费用定额》（2011）（陕发改投资【2011】1317号）。

## （三）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）。

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

## （四）其他相关资料

1、渭南市中级人民法院《评估委托书》。

2、委托方提供的《房屋所有权证》复印件。

3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

4、当地近期房地产市场交易资料及相关技术参数。我公司所

掌握的房地产市场有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；可作为独立开发建设项目进行重新开发建设的应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

### 1、估价方法选取

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及周边同类型房地产市场调查后，结合估价目的及估价对象实际情况，并依据《房地产估价规范》和国家有关的法律、法规、估价技术标准，研究决定本次估价采用比较法作为估价方法。

### 2、估价方法定义及其公式

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。

比较法的公式为：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{100}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价格为基准；市场状况调整中的分母为 100，表示以成交日期时的价格为



基准；房地产状况调整中的分子为 100，表示以估价对象房地产状况为基准。

## 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 2020 年 5 月 6 日的市场价值详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

项目		数额
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	单价（元/平方米）	3127.46
	总价（万元）	30.24
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0.61
2.1 已抵押担保的债券数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程款	总额（万元）	0
2.3 土地使用权出让金价款	总额（万元）	0
2.4 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3. 抵押价值（等于假定未设立法定优先受偿权下的价值减去估价师知悉的法定优先受偿款）	单价（元/平方米）	3064.90
	总价（万元）	29.63

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
毛 骋	6120170028		2020 年 7 月 27 日
卫 庆	6120100021		2020 年 7 月 27 日



## 十二、实地查勘期

2020年5月6日。

## 十三、估价作业期

2020年5月6日—2020年7月27日。

陕西新恒房地产评估有限公司

二〇二〇年七月二十七日

## 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。