



## 房地产评估鉴定意见书

项 目 名 称: 渭南市西南京路 44 号“雅安新村小区”  
4 号楼 141 号住宅房地产估价报告

委 托 方: 渭南市中级人民法院

受 托 方: 陕西公信房地产资产评估有限公司

估 价 人: 郭学敏 (注册号 6120200094)

郭 洁 (注册号 6120170024)

价 值 时 点: 2021 年 04 月 29 日

估价作业日期: 2021 年 04 月 29 日—2021 年 05 月 12 日

估价报告编号: 陕公信房评(2021)法字第 0006 号



## 致估价委托人函

渭南市中级人民法院:

受渭南市中级人民法院 2021 年诉前鉴第 46 号委托, 我公司经过实地查勘和市场调查, 遵照《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》、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、公正和科学的评估原则, 依据科学的评估理论、标准、方法和程序, 组织评估小组对位于渭南市西南路 44 号“雅安新村小区”4 号楼 141 号住宅房地产进行了价值评估。经现场查勘、综合分析、认真计算、严格审查, 确定价值时点 2021 年 04 月 29 日, 估价目的为确定司法处置所涉及的房地产提供市场价值参考依据:

- 1、**房地产建筑面积: 149 平方米;**
- 2、**房地产评估单价: 3420 元/平方米;**
- 3、**房地产评估总值: ¥50.96 万元;**

**大写 (人民币): 伍拾万零玖仟陆佰元整。**

估价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。

估价的详细结果、过程及有关说明, 请见《估价结果报告》。

陕西公信房地产资产评估有限公司

法定代表人: 李战雄

2021 年 05 月 12 日



## 目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	9
五、附件.....	20



## 估价师声明

注册房地产估价师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对事实的说明是真实、准确、完整的, 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自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但是受到本估价报告中已经说明的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关系, 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任何偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《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。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 但仅限于对评估标的物外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、本次所有参加估价的注册房地产估价师对其职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价等做出郑重的承诺和保证。



7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、根据《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),当事人在收到报告后五日内,若有异议,提出书面相关资料,逾期或未提出书面资料者,则视为无异议。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭学敏	6120200094		年 月 日
郭洁	6120170024		年 月 日



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次评估资料由渭南市中级人民法院提供，我们对资料记载权属、面积、用途等进行了审慎检查，但未予以核实。估价委托人提供的上述资料是此次估价的重要依据，估价委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。在此亦提醒报告使用者对估价对象的产权及权益（含他项权利等）状况再次予以核实。

2、注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象房屋质量等是合格的。

3、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。既满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事、并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加价。

4、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，既没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形。出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权，售后回租，以及其他类似的可能影响其正



常交易价格的权利约束和特殊条款。

5、房地产的正常评估价值,是在价值时点正常的经济环境下,在正常的市场价格基础上的评估价格。考虑到未来市场变化风险和短期强制处置等因素对房地产价值的不利影响,在短期强制处置的情况下,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家价格要低。

## 二、未定事项假设

本估价报告中引用的委托方所提供的在估价中难以查勘的资料以属实为前提。假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,符合国家有关安全使用标准。

## 三、背离事实假设

本次评估不考虑估价对象已经存在的查封权利限制及房地产原有的担保物权和其他优先受偿权对评估对象的影响。

## 四、不相一致假设

本次评估中,无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

至价值时点,委托人未提供不动产登记证,本次评估对象产权人、面积依据委托方提供不动产登记申请表,最终以不动产登记证为准,因此产生的任何纠纷,我公司不承担法律责任。

## 六、估价报告使用限制

1、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



房地产司法鉴定意见, 这个意见本身并无强制执行效力, 我们只对结论本身合乎职业规范要求负责, 而不对资产定价决策负责。

2、本报告仅供委托方用于报告所列明的目的使用, 用于其他与本评估目的无关的经济行为无效。

3、本估价报告专为估价委托人所使用, 未经本估价机构同意, 不得向委托方和评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供; 本报告的全部或部分及任何参考资料内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告自出具之日一年内有效。

5、本报告由陕西公信房地产资产评估有限公司负责解释。

6、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, 估价机构仅对报告的原件承担责任, 对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

陕西公信房地产资产评估有限公司

2021 年 05 月 12 日



# 房地产估价结果报告

## 一、委托估价方

委托估价方:渭南市中级人民法院。

## 二、估价机构

陕西公信房地产资产评估有限公司是经陕西省工商行政管理局批准,具有企业法人营业执照;经陕西省住房和城乡建设厅批准,具有房地产评估资格,资质等级:壹级,证书编号:陕房地评(2019)016号,法定代表人:李战雄。

## 三、估价对象简介

### 1、估价对象范围

本次估价对象位于渭南市西南京路 44 号“雅安新村小区”4 号楼 141 号住宅房地产,建筑面积 149 平方米。

本次估价范围包含房屋主体、分摊的国有建设用地使用权价值以及建筑物所配套的给水、排水、供电、供气、供暖、通讯、网络等设施设备价值。本次评估设定用途为住宅。

### 2、位置及环境状况

2021 年 04 月 29 日我公司估价师在当事人的带领下对估价对象进行了实地查勘,拍摄了能反映估价对象外观及周边环境的照片,完成了实地查勘记录。



## 估价对象位置示意图



估价对象位于渭南市西南京路 44 号“雅安新村小区”4 号楼 141 号, 该小区东临上水水疗养生会所, 南临西南京路, 北临胜利大街。区域内基础设施较完善, 道路状况较好, 交通便利; 生活服务设施齐全, 商服繁华度较好, 环境条件一般。

### 3、房屋建筑物情况

估价对象位于渭南市西南京路 44 号“雅安新村小区”4 号楼 141 号, 该建筑物为混合结构, 住宅用途, 建筑物总层数 5 层, 通水、电、路、燃气、暖气、通讯等公共配套设施齐全, 在价值时点建筑物维护良好。

### 4、评估对象具体情况

估价对象位于渭南市西南京路 44 号“雅安新村小区”4 号楼 141 号住宅, 本次估价对象位于第 4 层, 建筑面积为 149 平方米,



南北朝向，一梯二户，户型为四室二厅一厨二卫。室内装修：室内地面铺木地板、地板砖，墙面普通刷白、木质墙裙，顶棚为简易吊顶、普通刷白；厨房地面铺地板砖，墙面贴瓷片，顶棚为普通刷白；卫生间地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷到顶，顶棚为 PVC 吊顶。通水、电、路、燃气、暖气、通讯等公共配套设施齐全，在价值时点建筑物维护良好。

## 5、权益状况

### (1) 房屋所有权状况

依据委托方提供的案卷资料及不动产登记申请表，估价对象所有权属赵林梅，至价值时点，委托方未提供不动产登记证。

### (2) 其他他项权利限制状况

依据委托方提供的相关资料，估价对象已被查封。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提供参考，故本报告不考虑估价对象于价值时点存在的查封等他项权利限制对估价对象市场价值的影响。

## 四、估价目的

为井建英与赵林梅借款合同纠纷一案，确定司法处置所涉及的房地产提供市场价值参考依据。

## 五、价值时点

本次评估价值时点设定为 2021 年 04 月 29 日，为估价师现场勘查之日，一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。



## 六、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。所谓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。

具体到估价对象,估价对象于价值时点被人民法院查封,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提供参考,因此本次评估不考虑价值时点存在的抵押、查封等,也不考虑可能存在的其他他项权利限制条件下的公开市场价值。

## 七、估价依据

### (一) 法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国担保法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》;
- 6、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》;
- 7、《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)。

### (二) 技术标准及估价指导意见、信息等

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》;
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基



本术语标准》。

### (三) 委托方提供的资料

1、渭南市中级人民法院司法技术对外委托书 2021 年诉前鉴第 46 号;

2、不动产登记申请表。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

### 2、合法原则

应以估价对象的合法取得、合法使用为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

### 3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次价值时点设定为 2021 年 04 月 29 日。一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。

### 4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价



格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

## 5、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。本次评估估价对象的合法用途为住宅，住宅用途能够使估价对象的价值达到最大化的使用方式。

## 九、估价方法

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员深入细致分析了估价对象的特点和实际情况，并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，可知估价对象其所处区域的房地产市场交易较为活跃，同类性质的房地产交易案例较多，故确定本次采用比较法估算估价对象的市场价值。

### ①基本原理

市场法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产价格时，若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

### ②、公式

交易因素      交易日期      区域因素      个别因素



$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{修正 } (\quad)}{100} \times \frac{\text{修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{修正 } 100}{(\quad)}$$

## 十、估价结果

我公司经查勘估算，对比分析，严格审查，确认本次评估结果能客观反映估价对象所列明的目的，在价值时点所体现的市场公允价值，确定司法判决所涉及的房地产提供价值参考依据：

- 1、**房地产建筑面积：149 平方米；**
- 2、**房地产评估单价：3420 元/平方米；**
- 3、**房地产评估总值：¥50.96 万元；**

**大写（人民币）：伍拾万零玖仟陆佰元整。**

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
郭学敏	6120200094		年 月 日
郭洁	6120170024		年 月 日

## 十二、估价作业日期

估价作业时间为 2021 年 04 月 29 日—2021 年 05 月 12 日。



### 十三、报告有效期

本报告评估结果有效期为壹年，即 2021 年 05 月 12 日-2022 年 05 月 11 日。

### 十四、市场背景分析

渭南市位于东经  $108^{\circ} 50'$  - $110^{\circ} 38'$  和北纬  $34^{\circ} 13'$  - $35^{\circ} 52'$  之间，地处陕西关中渭河平原东部，东濒黄河与河东古邑运城、陕州故地三门峡、帝尧都邑临汾相毗邻，西与千年帝都西安、咸阳相接，南倚秦岭与商洛为界，北靠桥山与革命圣地延安、铜川接壤。

渭南市下辖 2 个市辖区（临渭区、华州区）、7 个县（潼关县、大荔县、澄城县、合阳县、蒲城县、富平县、白水县），并代管 2 个县级市（韩城市、华阴市）和四个市委、市政府直接派出具有县级管理权限与职能的行政机构（国家级渭南高新区、省级渭南经济技术开发区、鹇阳湖现代产业综合开发区、华山风景名胜区），南北长 182.3 公里，东西宽 149.7 公里，总面积约 1.3 万平方公里。

渭南地势以渭河为轴线，形成南北两山、两塬和中部平川五大地貌类型区，中部渭河冲积平原是八百里秦川最宽阔的地带。地势属于华北地台的陕甘宁盆缘区，地质呈现南北隆起，中部断陷的阶梯状地堑构造。南北高，中间低，东西开阔，呈仰瓦状。海拔 330—2645 米之间。外围是台塬，垦耕历史悠久。南部黄土台塬与洪积扇相间，素有“长捻原”之美称。南北边缘为石质山



地。

渭南高新区始建于 1988 年，是陕西省设立最早的经济开发区之一。2010 年 9 月，经国务院批准升级为国家级高新技术产业开发区。辖区面积 49 平方公里，建成区 14.5 平方公里，东区与华州区共建起步区 11.5 平方公里、西区与临潼共建协作区 4.2 平方公里，辖区常住人口近 20 万人。作为市委市政府派出机构，实行党、政、经一体化运行管理机制，现有 20 个工作部门、3 个街道办、3 个国有控股公司。2020 年，全社会固定资产投资完成 152.3 亿元，同比增长 10.1%，排名全市第 1；生产总值实现 87.4 亿元，增长 1.5%；财政总收入 8.52 亿元，增长 13.6%，其中地方财政收入 2.1 亿元，完成年初调整预算 1.95 亿元的 108%；招商引资到位资金 105.5 亿元，增长 26.5%；争取各类债券资金 10.37 亿元，均稳居全市第一方阵。主要有以下特点：

一是三大主导产业集聚发展。坚持“特色、集群”产业发展方向，已形成精细化工、装备制造业、新能源新材料三大主导产业，现有规上企业 54 家。以渭化集团、金钼科技为代表的精细化工产业是高新区起步发展的重要产业板块。以中联重科、北人印机、达刚路机为龙头的装备制造业较快发展，目前初步形成以土方机械、印刷机械、筑路机械为主体的装备制造产业集群。以新能源汽车、3D 打印为骨干的新兴产业势头良好，陕西进平、帝亚新能源汽车等重点企业即将投产。3D 打印培育基地是国内建设最早、



规模最大、体系最全、发展势头最好的专业园区之一，先后建成快速制造国家工程研究中心、增材制造国家创新中心等国家级行业研究中心，获得国家级新型工业化产业示范基地、科技企业孵化器、服务示范平台等称号，孵化了陕西智拓、陕西聚高、渭南鼎信等一批领军企业，与德国、法国等国家建立了合作交流关系。

二是创新驱动发展初显成效。每年设立专项资金，加大企业研发创新支持力度，积极培育高新技术企业。现有高新技术企业 26 家，现有国家级众创空间 2 个，国家级科技孵化器 1 个，国家级工程技术研究中心 1 个，市级以上工程技术研究中心 18 个、企业技术中心 11 个，累计申请专利 883 件、授权 406 件。全力推进协同创新，东区建设启动实施，产业发展空间得到拓展，目前 11.5 平方公里起步区基础设施、标准化厂房等项目正在有序推进。创新设立驻西安科技工作站，积极落实“西安研发 渭南制造”模式，目前多企业已在西安设立研发机构。

三是产城融合快速推进。以万达广场、红星美凯龙、温德姆星级酒店、信息产业园为代表的现代服务业较快发展，恒大、中海、富力等品牌地产相继落户，高新区已成为渭南中心城区的新区。持续推进森林高新建设和园林企业创建，累计新增城市绿地 422 万平方米，城市绿化覆盖率达 42%。积极实施民生工程，初步形成以渭南高级中学、渭南初级中学、高新区中心小学为代表的全市高水平基础教育品牌。同时，我区拥有渭南职业技术学院、渭南技



师学院、陕西铁路工程职业技术学院等院校，是全国十大职业培训基地之一，每年可提供高素质专业技工 2 万余人。

陕西公信房地产资产评估有限公司

2021 年 05 月 12 日



## 附 件

(复印件)

- 1、渭南市中级人民法院司法技术对外委托书 2021 年诉前鉴第 46 号;
- 2、不动产登记申请表;
- 3、估价对象查勘照片;
- 4、估价对象位置示意图;
- 5、估价机构营业执照;
- 6、估价机构资质证书;
- 7、注册房地产估价师证书。