

 渭昌鹏价评字［2021］063号

**渭南市昌鹏价格评估有限责任公司**

**评估报告**



**关于渭南市临渭区三贤路东侧馨苑居小区**

**2号楼2单元6层2号房产现值价格评估报告**

**关于渭南市临渭区三贤路东侧馨苑居小区**

**2号楼2单元6层2号房产现值价格评估报告书**

渭昌鹏价评字［2021］063号

**渭南市临渭区人民法院：**

我公司于2021年8月5日收到你院来函，现对渭南临渭区三贤路东侧馨苑居小区2号楼2单元6层2号房产重新进行现值价格评估，现将价格评估情况综述如下：

1. **价格评估标的**

渭南临渭区三贤路东侧馨苑居小区2号楼2单元6层2号房产。

**二、价格评估目的**

为法院执行案件提供该房产在价格评估基准日的价值参考依据。

**三、价格评估基准日**

2021年8月11日。

1. **价格定义**

　　价格评估结论所指价格是：价格评估标的在评估基准日，根据委托方需要，采用公开市场价值标准确定的市场价格。

**五、价格评估依据**

（一） 国家有关法律法规

1、《中华人民共和国价格法》

2、《资产评估法》

3、《陕西省价格鉴证操作规范》

4、《房地产估价规范》

5、《陕西省涉案财物价格鉴定条例》

6、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》

7、《人民法院委托评估工作规范》

（二） 委托方出具的证明

 1、委托方出具的委托函

 2、委托方提供的产权证明资料

（三） 评估方搜集的资料

1、现场勘查记录

2、市场调查资料

　　**六、价格评估方法**

　　市场法

　　**七、价格评估过程及结论数据**

我公司接受委托后，成立价格评估小组，根据委托方提供的资料，制定了价格评估作业方案。对评估标的物的市场价格进行调研和询价后，评估人员根据价格评估相关操作规范与规定，选择适当的评估方法和方式，确定采用市场法进行本次价格评估，针对具体评估项目进行评定估算，分析确定评估结论，并撰写价格评估报告书。

 1、房产概况：

待估房产渭南临渭区三贤路东侧馨苑居小区2号楼2单元6层2号，所有人为李喜鹏，登记日期为2009年5月12日。房产证号：渭房权证登有字第 30S04050375号，建筑面积125.08㎡，毛墙毛地，房产总层数为6层，该房产所处位置为6层。一层为商铺，2-6层为住宅。所在区域交通便利，设施齐全，商业服务环境状况、人文环境状况较好。

2、房产评估测算过程及结论数据

由于委估房产为住宅用房，在市场上与待估房产可比的交易案例较多，故采用市场法对其价值进行评估，市场法是通过市场上可比的交易实例根据替代原理对委估房产的市场价格进行调整，而确定其比准价格的一种方法。

2.1、选取房产比较实例

根据待估房产地点的同一性或类似性；时间的接近性；交易情况有无反常等基本要求选取三个可比实例如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 比较实例 | 实例A | 实例B | 实例C |
| 地理位置 | 逸泽园 | 人保家属院 | 惠园小区 |
| 物业用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋结构 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 项目状况 | 现房 | 现房 | 现房 |
| 装修状况 | 未装修 | 未装修 | 未装修 |
| 交易日期 | 2020.12 | 2021.4 | 2021.5 |
| 交易状况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 交易单价（元/平方米） | 4150元 | 3980元 | 4060元 |

2.2、交易状况修正

 3个比较实例没有非正常交易情况，故修正系数均为100。

 2.3、交易日期修正

委估房产与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，在房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。本次评估中，由于选取的均为近期发生的交易案例，故不作修正。

2.4、区域因素修正

前面所选取的三个比较实例中，基本属于同一地段，已排除由于外部环境差异所造成的价格差异，使修正后的可比实例价格能够与委估房产所处地段的实际情况相符。本评估报告拟采用直接比较法进行区域修正，即以委估房产的各项区域因素状况为基准，与可比实例相对应的区域因素逐项比较，然后确定修正系数。

具体比较因素如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 实例 | 实例A | 实例B | 实例C | 区域因素详细状况说明 |
| 项目 |
| 区域位置 | 相同 | 稍差 | 稍差 | 物业所处城市区段，距市中心的距离 |
| 交通状况 | 道路条件 | 相同 | 相同 | 相同 | 周边道路通达能力、路况 |
| 公共交通 | 相同 | 相同 | 相同 | 城市公交线路、交通管制 |
| 社区配套 | 配套范围 | 相同 | 相同 | 相同 | 基础配套设施范围 |
| 供应通力 | 相同 | 相同 | 相同 | 基础配套设施满足居民需求状况 |
| 服务设施 | 相同 | 相同 | 相同 | 商业网点、学校、医院、娱乐设施等 |
| 社区环境 | 室外场所 | 相同 | 稍差 | 相同 | 居民散步和健身需求的活动场所 |
| 环境污染 | 相同 | 相同 | 相同 | 含声、光、气、水的污染状况 |
| 社会环境 | 相同 | 相同 | 相同 | 城市治安和居住区安全保障状况 |
| 修正系数 | 100 | 96 | 98 | 　 |

2.5、个别因素修正

主要考虑新旧程度、装修情况、平面布局、房屋维护水平、附属配套服务设施及物业管理等影响房产价格的因素。故综合进行个别因素修正，确定个别因素修正系数如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  实 例项 目 | 实例A | 实例B | 实例C |
| 建 筑 结 构 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 装 修 情 况 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 房 屋 方 位 | 相同 | 　　 相同 | 　　 稍差 |
| 户 型 结 构 | 相同 | 稍差 | 相同 |
| 楼 层 | 稍好 | 相同 | 相同 |
| 泊车便利程度 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 采 光 通 风 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 绿 化 环 境 | 稍好 | 相同 | 相同 |
| 附属配套设施 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 物 业 管 理 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 修正系数 | 104 | 98 | 98 |

2.6、房产现值价格评估结论数据如下：

市场法估算公式为：委估房产评估价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

房产现值价格结论数据测算如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 实 例 | 实例A | 实例B | 实例C |
| 交易单价（元/㎡） | 4150元 | 3980元 | 4060元 |
| 交 易 情 况 修 正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交 易 日 期 修 正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区 域 因 素 修 正 | 100/100 | 100/96 | 100/98 |
| 个 别 因 素 修 正 | 100/104 | 100/98 | 100/98 |
| 修正后单价（元/㎡） | 3990.38元 | 4230.44元 | 4227.74元 |
| 评估单价（元/㎡） | 评估单价按上述修正单价的算术平均值确定 |
| **4149.52元/㎡** |
| 评估值 | **519022元** |

注：上述因素修正中，好+6% 较好+4% 稍好+2% 相同0% 稍差-2% 较差-4% 差-6%

**八、价格评估结论**

该房产评估价格四舍五入取值为人民币大写：**伍拾壹万玖仟元整（¥：519000.00元）。**

**九、价格评估限定条件**

1、提供的资料客观真实。

2、上述评估结论是反映委估房产在本次评估目的下，根据评估原则确定的现值价格，未考虑遇自然力或其他不可抗力以及房产市场未来发生重大变化对现时评估价的影响。

**十、 声明**

 1、价格评估结论受报告书中已说明的限定条件限制。

2、提供方其提供资料的真实性负责。

 3、价格评估标的仅对本次委托有效，未经我公司书面同意，报告书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

4、评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系,也与有关当事人没有利害关系。

 5、委托单位或相关当事人在收到评估报告书后，如对

评估报告书有异议，可在10日内提出书面异议书，进行补充鉴定或重新鉴定。

6、估价报告有效期：自2021年8月16日至2022年8月15日。

**十一、价格评估作业日期**

2021年8月11日至2021年8月16日。

**十二、价格评估机构**

机构名称：渭南市昌鹏价格评估有限责任公司

机构资质证书证号： 中J270005

法定代表人（盖章）：

**十三、价格评估人员**

执业资格名称　　 资格证号 签章

专业人员资格证 61010078

 专业人员资格证 61010080

专业人员资格证 0002815

**十四、附件**

 1、房产现状照片

 2、房产平面示意图

3、价格评估机构与人员资质证复印件

二0二一年八月十六日