

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：渭南市前进路北段乐天花园1号楼

南5北（渭南市小城镇建设开发公司）

住宅房地产市场价格评估

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：郭海鹏 注册号 6120200122

刘亚荣 注册号 2320100012

估价报告出具日期：二〇二一年四月十二日

估价报告编号：新恒房评（2021）字第0401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：**渭南市前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北（渭南市小城镇建设开发公司）住宅房地产，根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，建筑面积为 136.02 平方米，产权人为张继业。财产范围包括建筑物（含室内装修）、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：**2021 年 3 月 18 日；

**价值类型：**市场价值；

**估价方法：**比较法、收益法；

**估价结果：**本公司估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《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，按照严谨的评估工作程序，在满足全部估价假设条件和限制条件下，采用比较法和收益法两种估价方法，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，评定估算估价对象于价值时点 2021 年 3 月 18 日的市场价值为人民币伍拾贰万零陆佰元整（¥52.06 万元），评估单价为每平方米人民币 3827.25 元。

## 估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总楼层	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
渭南市前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北 (渭南市小城镇建设开发公司) 住宅房地产	136.02	5/5	3827.25
总价 (万元)			52.06
大写			伍拾贰万零陆佰元整

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

二〇二一年四月十二日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价报告使用的限制条件.....	5
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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	18

## 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、注册房地产估价师郭海鹏、刘亚荣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
郭海鹏	6120200122		2021年4月12日
刘亚荣	2320100012		2021年4月12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) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

(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估价对象房屋安全、周边环境进行了实地查勘，但估价人员对估价对象房屋、周边环境的实地查勘仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况及需要对环境进行的检测，本公司没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷等房屋安全及环境污染问题，故在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋安全及周边环境能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

(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) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(8) 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。

(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。

(10) 本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场指认。

## 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。

委托方未提供《国有土地使用证》，本次评估设定按估价对象实际用途住宅房地产的土地使用年限最高 70 年计算土地使用期限。

### 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 2002 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。

## 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 2021 年 4 月 12 日至 2022 年 4 月 11 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

备案等级：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前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北（渭南市小城镇建设开发公司）建筑面积为 136.02 平方米住宅房地产及其应分摊的国有土地使用权以及不可分割的相关配套设施价值，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、估价对象区位状况描述与分析

位置状况				
项目坐落	渭南市前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北 (渭南市小城镇建设开发公司)			
四至	东至	/	南至	/
	西至	前进路	北至	乐天大街
位置状况分析	估价对象地理位置较好, 配套设施较齐全, 适宜居住			
交通状况				
公共交通	216 路、5 路、27 路等			
交通管制	无	交通便捷度	好	
停车类型	地上	停车便捷度	一般	
交通状况分析	估价对象道路通达, 能够较为快捷的到达各功能区域			
环境状况				
景观	一般			
有无工业污染源	无			
空气质量	良好			
环境状况分析	估价对象所处环境良好, 适宜居住			
外部配套设施状况				
外部基础设施	通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气			
公共服务设施	教育	格恩幼儿园、迪英小学		
	金融	中国建设银行、中国农业银行		
	商业	乐天商城、荣发建材家居城		
	医疗	渭南万寿中医医院、渭南市第一医院		
配套状况分析	估价对象外部基础设施齐全, 能够满足日常生活需求			

### 2、估价对象实物状况描述与分析

实物状况	
项目名称	渭南市前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北 (渭南市小城镇建设开发公司) 住宅房地产市场价值评估



坐落	渭南市前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北（渭南市小城镇建设开发公司）		
房屋所有权证号	渭房权证登有字第 30F010271228 号		
产权人	张继业	建筑面积	136.02 平方米
建筑结构	混合结构	所在楼层/总楼层	5/5
用途	住宅		
停车便捷度	一般	维护情况	较好
层高	3 米	朝向	东西
设施设备	通上水、通下水、通电、通讯、通气		
装饰装修	外墙涂料，入户防盗门。室内地面地砖，墙面刷白，顶部木线走边。卫生间及厨房墙面贴瓷到顶，PVC 吊顶。		
现状利用情况	截止估价时点，估价对象空置中。		

### 3、估价对象权益状况描述与分析

权益状况	
项目	渭南市前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北（渭南市小城镇建设开发公司）住宅房地产市场价格评估
房屋所有权证号	渭房权证登有字第 30F010271228 号
实际用途	住宅
规划用途	住宅
产权人	张继业
共有权情况	/
他项权利设立情况	/
担保物权设立情况	/
租赁或占有情况	无
拖欠税费（工程款）情况	无
查封等形式限制权利情况	/
权属清晰情况	权属清晰
其他特殊情况	/
权益情况综合分析	估价对象权属清晰，便于出售

## 五、价值时点

2021年3月18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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

**1、独立、客观、公正原则：**房地产估价师应站在中立的立场上，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竞争合理的价值。具体地说，独立的要求是：房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是：房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是：房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

**2、合法原则：**估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价时，应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，

应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

**3、价值时点原则：**估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

**4、替代原则：**替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据。要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处在具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

**5、最高最佳利用原则：**估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最

佳集约度。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。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

## 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四十六号，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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）。
- 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、《陕西省建筑、装饰工程消耗量定额》(2009)。

- 3、《陕西省建设工程工程量清单计价规则》（2009）。
- 4、《陕西省建设工程工程量清单计价费率》（2009）。
- 5、《陕西省建设工程信息价》2020年第十二期。

### （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、陕西省渭南市中级人民法院提供的委托书。
- 2、委托方提供的《房屋所有权证》。
- 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

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的

一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

### 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、收益法作为估价方法。

### 2、估价方法定义及其公式

#### ①比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

比较法的公式为：

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

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。

## ② 收益法

收益法是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。

收益法的公式为：

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

其中：V—房地产收益价格；

A—房地产净收益；

Y—报酬率；

g—净收益逐年递增的比率；

n—房地产收益期限

## 十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，按照严谨的评估工作程序，在满足全部估价假设条件和限制条件下，采用比较法和收益法两种估价方法，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，评定估算估价对象于价值时点 2021 年 3 月 18 日的市场价值为人民币伍拾贰万零陆佰元整 (¥52.06 万元)，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> )	所在层/总楼层	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
渭南市前进路北段乐天花园 1 号楼南 5 北 (渭南市小城镇建设开发公司) 住宅房地产	136.02	5/5	3827.25
总价 (万元)			52.06
大写			伍拾贰万零陆佰元整

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
郭海鹏	6120200122		2021 年 4 月 12 日
刘亚荣	2320100012		2021 年 4 月 12 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 3 月 18 日。

## 十三、估价作业期

2021 年 3 月 18 日—2021 年 4 月 12 日。

陕西新恒房地产评估有限公司

二〇二一年四月十二日

## 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、房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、房地产估价师注册证书复印件。