

# 房地产估价报告

估价报告编号：陕金地昊辉房估字[2021]第 1213 号

估价项目名称：陕西省渭南市中级人民法院司法处分涉及的渭南市  
临渭区民主南路（渭南市艺术研究所）1号楼1单  
元10101室任建伟先生所有的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：陕西金地昊辉土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：彭锋利（注册号：6120200026）

贺莲香（注册号：6120190039）

估价报告出具日期：2022年1月5日

# 致估价委托人函

陕西省渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我对任建伟先生所有的位于渭南市临渭区民主南路（渭南市艺术研究所）1号楼1单元10101室住宅房地产的市场价值进行了评估。

依据渭南市不动产登记服务中心出具的“不动产权利及其他事项登记信息”，本次估价对象的范围、规模等具体情况如下：

## 估价对象范围一览表

不动产名称	渭南市艺术研究所小区		
坐落	渭南市临渭区民主南路（渭南市艺术研究所）1号楼1单元10101室		
权利人	任建伟	房屋性质	房改房
房屋用途	住宅	房屋结构	混合结构
所在层/总层数	1/4	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	87.04

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：2021年12月2日。价值类型：市场价值。估价方法：比较法。

经过实地查勘和市场调查，遵照房地产估价相关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，通过分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值具体详见下表：

房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	所在层
1号楼1单元10101室	87.04	第1层
项目		估价对象
1、评估单价（元/m <sup>2</sup> ）		2830
2、市场价值	总价（元）	246323
	大写	人民币贰拾肆万陆仟叁佰贰拾叁圆整

报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“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、及有关说明，请见《估价结果报告》。

陕西金地昊辉土地房地产资产评估咨询有限公司  
二〇二二年一月五日

# 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.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价技术路线.....	9
十一、估价结果.....	10
十二、注册房地产估价师.....	11
十三、实地查勘期.....	11
十四、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：

1、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。

2、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。

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偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产业基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价结果为估价对象在 2021 年 12 月 2 日的市场价值，其公开市场价值依据如下假设：

- ①交易双方是自愿进行交易；
- ②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- ③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- ④交易双方掌握必要的市场信息；
- ⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑥不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、本次估价假定估价对象房地产权益完整，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让。

3、本报告以估价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。

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大因素给予了关注，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安全使用。

5、估价人员在价值时点对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、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。

7、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规。

## 二、未定事项假设

估价对象“不动产权利及其他事项登记信息”未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于1985年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 三、背离事实假设

1、估价结果是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、市场结构转变、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、白水县人民法院于2021年7月19日查封了被执行人任建伟名下位于渭南市临渭区民主南路（渭南市艺术研究所）1号楼1单元10101室的住宅房地产。根据房地产司法鉴定评估的需要，本次评估未考虑抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

无。



## 六、估价报告使用的限制条件

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其他用途。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，受托估价机构不承担责任。

2、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 2022 年 1 月 5 日起至 2023 年 1 月 4 日止。在有效期内，若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素发生重大变化，及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响时，本估价结果无效，须重新估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

3、本估价报告使用权为估价委托人，未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人、债权人和登记机关以外的人员或单位提供，本估价报告全部或部分内容不得公开发表；凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、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。

5、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。

6、本报告由陕西金地昊辉土地房地产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

### 二、房地产估价机构

名称：陕西金地昊辉土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：员晓燕

资格等级：二级

证书号：陕房地评（2020）006号

### 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

#### 1、估价对象范围

估价对象为渭南市临渭区民主南路（渭南市艺术研究所）1号楼1单元10101室的住宅房地产，本次评估建筑面积87.04m<sup>2</sup>及其分摊的土地使用权。

#### 2、估价对象基本情况

估价对象位于渭南市临渭区朝阳大街与民主路十字西南角（渭南市艺术研究所），周边以住宅、商业为主，所在区域交通便利，自然环境较好。区域基础设施达到“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气），公共服务设施较齐全，教育配套设施较完善。

#### 3、不动产基本状况

渭南市艺术研究所小区共1幢楼，建筑结构为混合结构，建筑层数为4层，估价对象位于1单元10101室，用途为住宅，房屋建筑面积为87.04



平方米，为两室一厅一厨一卫布局，建成于 1985 年。

其装饰装修状况为：整幢楼外墙防水涂料粉饰，进户防盗门，室内地面为地砖地面，内墙乳胶漆粉饰，套装门，铝合金窗；厨房、卫生间地砖地、内墙贴瓷。

设施设备：水、电、卫、气齐全。

使用及维护状况：房屋正常使用，维护状况较好。

完损状况：经估价人员现场勘查，结构构件基本完好，设备基本完好，现状良好，使用正常，为基本完好房，成新度约六成新。

#### 4、估价对象权益状况

根据渭南市不动产登记服务中心出具的“不动产权利及其他事项登记信息”记载，估价对象权利人为任建伟，共有情况为单独所有。经估价人员调查与询问，在价值时点，未发现估价对象存在抵押权、租赁权、担保权等其他他项权利。

#### 五、价值时点

2021 年 12 月 2 日，此价值时点为估价师实地查勘之日。

#### 六、价值类型

本次评估采用市场价值标准。

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 5 项原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说是公平合理的价值。

##### 2、合法原则



应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。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，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

### 3、价值时点原则

要求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。

### 4、替代原则

要求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、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。在合法使用的前提下，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。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和部门规章

- ① 《中华人民共和国民法典》；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》；
- ④ 《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑤ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- ⑥ 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- ⑦ 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）。

### 2、技术标准、规程、规范

- ① 《房地产估价规范》（GB/T50291-2014）；



②《房地产业基本术语标准》（JGJ/T30-2014）；

③《房屋完损等级评定标准》；

### 3、其它资料

①委托人提供的“不动产权利及其他事项登记信息”及其它相关权属资料；

②估价人员实地勘察获取的资料；

③估价机构和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。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

### 1、选用比较法的理由

估价对象所在区域内类似房地产交易案例较多，宜采用比较法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产



进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

## 2、未选用其他估价方法的理由

具有经济收益或潜在经济收益的房地产，可以采用收益法进行估价，但收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够准确的量化，但在当前房地产市场条件下，无法准确的量化和预测房地产未来的收益和风险，因此本次估价不宜选用收益法。

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、估价技术路线

1、收集、选取与估价对象类似的房地产交易实例。本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个可比实例，其基本情况如下表所示：

**可比实例状况表**

项目名称	可比实例 A 渭南饭店家属院	可比实例 B 渭南饭店家属院	可比实例 C 商改办家属院
位置	朝阳大街与民主路十字 西北角	朝阳大街与民主路十字 西北角	朝阳大街与民主路十字 东北角
结构	混合	混合	混合
用途	住宅	住宅	住宅
室内装修	简单装修	中档装修	中档装修
室内布局	合理	合理	合理
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
所在楼层/总楼层	1/4	3/4	3/5
朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	3000	3020	3050
交易日期	近期	近期	近期

2、根据估价对象与交易案例的实际情况，选取影响房地产价格的各



项因素，主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等。其中，区位因素包括与相关场所距离、交通条件、生活服务设施等因素，实物状况包括新旧程度、建筑结构、装修装饰等因素。通过对选取的案例与估价对象进行对比分析，综合得出各项比较因素系数，详见下表：

**比较因素修正系数表**

比较因素	可比实例	可比实例 A 渭南饭店家属院	可比实例 B 渭南饭店家属院	可比实例 C 商改办家属院
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		3000	3020	3050
交易日期调整		100/100	100/100	100/100
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
区位因素调整		100/100	100/102	100/104
权益因素调整		100/100	100/100	100/100
实物状况调整		100/103	100/105	100/106
比准单价(元/m <sup>2</sup> )		2913	2820	2767

以上三个可比实例比准单价比较接近，因此采用简单算术平均法确定估价对象的比准单价：

$$(2913+2820+2767) \div 3 = 2830 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

3、将房地产的市场单价与房屋建筑面积求乘后即可得到估价对象房地产市场总价。

估价对象建筑面积为 87.04 平方米，则估价对象市场价值为：

$$2830 \times 87.04 = 246323 \text{ 元}$$

### 十一、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的市场价



值为 246323 元（大写：人民币贰拾肆万陆仟叁佰贰拾叁圆整）。

## 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭锋利	6120200026		年 月 日
贺莲香	6120190039		年 月 日

## 十三、实地查勘期

2021 年 12 月 2 日—2021 年 12 月 2 日。

## 十四、估价作业期

2021 年 12 月 2 日—2022 年 1 月 5 日。

陕西金地昊辉土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年一月五日



## 附 件

- 1、《渭南市中级人民法院鉴定委托书》复印件；
- 2、《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》复印件；
- 3、《房地产拍卖申请书》复印件；
- 4、《渭南市临渭区人民法院生效法律文书通知书》复印件；
- 5、《渭南市临渭区人民法院民事判决书》复印件；
- 6、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
- 7、《渭南市临渭区人民法院执行裁定书》复印件；
- 8、《渭南市临渭区人民法院协助执行通知书》；
- 9、估价对象位置示意图；
- 10、估价对象现状照片；
- 11、房地产估价机构营业执照复印件；
- 12、房地产估价机构资质证书复印件；
- 13、房地产估价师注册证书复印件。