

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称: 延川县永坪镇四组市场内高刘冯所有的  
平房商住房地产市场价值评估

估 价 委 托 人: 延川县人民法院

房 地 产 估 价 机 构: 陕西正和房地产评估有限责任公司

注 册 房 地 产 估 价 师: 徐 荣 (注册号 6120070022)

岳晓艳 (注册号 6120000022)

估 价 报 告 出 具 日 期: 2022 年 5 月 31 日

估 价 报 告 编 号: 正和(估)字 2022 第 0036 号

## 致估价委托人函

延川县人民法院:

受贵院(2022)陕0622执恢29号《延川县人民法院委托书》的委托,我公司按照国家有关法律、政策及规定,遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则,依据科学的评估理论、标准、方法及程序,组织估价人员对估价对象进行了评估,现已完成评估工作,特函告如下:

估价对象:延川县永坪镇四组市场内高刘冯所有的平房,建筑面积28.80平方米商住房地产。

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:2022年5月11日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法和收益法。

估价结果:经现场勘察、综合分析,认真计算,严格审查,确定估价对象在价值时点的市场价值为16.46万元,大写人民币:壹拾陆万肆仟陆佰元整。

特别提示:

1、本估价报告及估价结果的使用受已载明的估价假设和限制条件的限制。

2、本估价结果不考虑出租、查封、抵押和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值;亦未考虑交易处置过程中所产生

的费用和税费。

3、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价报告使用者在使用本报告之前需认真阅读估价报告全文，特别关注“估价假设和限制条件”内容。具体估价结果详见房地产估价报告正文。

陕西正和房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年五月三十一日

# 目 录

第一部分、估价师声明.....	5
第二部分、估价假设和限制条件.....	6
第三部分、估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
第四部分、附件.....	20
一、（2022）陕 0622 执恢 29 号《延川县人民法院委托书》；	
二、延川房权证延永房字第 02863 号《房屋所有权证》（复印件）；	
三、（2022）陕 0622 执恢 29 号《陕西省延川县人民法院执行裁定书》（复印件）；	
四、估价对象位置图；	
五、估价对象实地查勘情况和相关照片；	
六、估价机构营业执照（复印件）；	
七、估价机构资质证书（复印件）；	
八、注册房地产估价师证书（复印件）。	

## 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对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于2022年5月11日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐荣	6120070022		2022年5月31日
岳晓艳	6120000022		2022年5月31日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人必须如实提供估价对象房地产的情况和资料，若由于估价委托人提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实的，估价委托人应负完全责任。

2、注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

3、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安全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。

4、估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

5、假设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。没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何可能影响其正常交易价格的约束和特殊条款。

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。

## 二、未定事项假设

本次估价无未定事项，故不做假设。

## 三、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况，是在估价对象房地产无他项权利负担的假设前提条件下进行的，亦未考虑查封、扣押、租赁等情况存在对估价对象评估价值的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价无不一致事项，故不做假设。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，故不做假设。

## 六、估价报告使用限制

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、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次评估目的而提供的房地产市场价值鉴定意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

4、本报告披露的由估价师搜集的有关信息仅为本次评估参考服务，不能作为资产权属、权益的佐证。

5、本报告只能用于估价报告中载明的估价目的和报告使用者或应

用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

6、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，任何单位或个人不得将评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

7、本报告必须在使用期限内使用，本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日。

8、本次评估是以估价委托人提供资料是真实的、完整的、合法的前提下进行估价的，如资料不符、变更或隐瞒有关资料对估价结果造成的偏差，相关责任由提供资料的当事人承担。

#### 七、其他需要说明的事项

1、经分析，判断，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

2、本报告估价结果包括满足估价对象房地产基本功能需要的给水、排水、供电、通讯等相关配套设施价值，并考虑了内部装饰装修对交易价值的影响。

3、本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结果的影响。

4、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价格要低。

5、报告当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在



本报告出具之日起十日内以书面形式向延川县人民法院提出，逾期视为无异议。

6、本报告由陕西正和房地产评估有限责任公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、 估价委托人

名 称：延川县人民法院

地 址：延川县北新街

## 二、 房地产估价机构

单位名称：陕西正和房地产评估有限责任公司

法定代表人：雷德胜

住 所：西安市高新路 25 号希格玛大厦 0703 室

资质等级：贰级

证书编号：陕房地评（2017）011 号

统一社会信用代码：916100007099132295

## 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

估价对象为位于延川县永坪镇四组市场内高刘冯所有的平房，建筑面积 28.80 平方米商住房地产。本次估价范围包括房屋主体、室内装修、满足房地产基本功能需要的给水、排水、供电、通讯等配套设施的价值，不包括房屋室内家具、家电等非房屋附属设施的价值。

### 2、 估价对象区位状况

### (1) 位置状况

估价对象位于延川县永坪镇，其四至情况为：东临利民巷，西临吉庆巷，南滨河滨路，北临永州街。估价对象所在区域地理位置较好。

### (2) 交通状况

估价对象位于延川县永坪镇，紧邻永州街，道路条件较好。估价对象所在区域道路通达，交通便捷度较高，交通状况相对较好。

### (3) 基础设施

估价对象所在区域现已达到“供水、排水、通电、通讯、通路、通气、通暖、场地平整”七通一平条件。估价对象基础设施设施齐全。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地状况

估价对象所在宗地坐落于延川县永坪镇，东临利民巷，西临吉庆巷，南滨河滨路，北临永州街。估价对象所占用土地地形较规则，地势较平坦，土地较平整，工程地质与水文状况较稳定，宗地内外环境均较好，所在地理位置较好，无特殊规划限制。至价值时点土地利用状况良好，在价值时点区域基础设施状况已达到“七通一平”。

### (2) 建筑物状况

估价对象所在建筑物为砖混结构，总层数一层。估价对象位于四组市场内，建筑面积 28.80 平方米。估价对象室内装修情况为：水泥地面，墙面、顶棚：乳胶漆粉刷；入户玻璃推拉门。

配套设施：水、电、讯等配套设施齐全。

估价对象的建筑物基础无沉降情况，经实地查勘及估价委托人介绍，至价值时点，估价对象维护保养状况较好，处于正常使用状态。

#### 4、估价对象权益状况

##### (1) 土地权益状况

估价委托人提供了《延川县房地产管理所房屋所有权登记申请表》，该资料显示：

产权人为高刘冯，房位座落为四队市场内平房，房产及用地来源为集资。

##### (2) 房屋权益状况

估价委托人提供了延川房权证延永房字第 02863 号《房屋所有权证》，该资料显示：

房屋所有权人为高刘冯，房屋坐落为永坪镇四组市场内平房，结构为砖混，房屋总层数为 1，建筑面积为 28.80 平方米，设计用途为商住。

##### (3) 租赁状况

根据估价人员现场查勘，估价对象存在租赁或占用情况。

##### (4) 查封状况

根据估价委托人提供的 (2022) 陕 0622 执恢 29 号《陕西省延川县人民法院执行裁定书》，至价值时点，估价对象已被查封。

至价值时点，根据估价委托人提供的资料，结合注册房地产估价师调查结果判断：估价对象除以上权利约束外，未设定其他权利限制，也无其他共有情况、用益物权设立情况、其他占用情况等权利限制，估价

对象权属状况清晰。

## 五、 价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2022 年 5 月 11 日。

## 六、 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

## 七、 估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

### 1、 独立、客观、公正原则

要求估价人员站在中立的立场上，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。要求房地产估价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。

### 3、 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。

### 4、 替代原则

要求估价结果与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。

#### 5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 八、 估价依据

#### (一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令十届第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令十届第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令十届第 62 号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令十二届第 46 号）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 6、《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）；
- 7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发〔2007〕5号)；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)；

9、《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)；

10、《营业税改征增值税试点实施办法》(财税〔2016〕36号)；

11、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)《附件2:营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

12、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第656号)；

13、《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令 第63号)。

## (二) 技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

## (三) 委托人提供的相关资料

1、(2022)陕0622执恢29号《延川县人民法院委托书》；

2、延川房权证延永房字第02863号《房屋所有权证》；

3、(2022)陕0622执恢29号《陕西省延川县人民法院执行裁定

书》。

(四) 估价机构和估价人员掌握搜集的有关资料

- 1、估价人员现场勘察、摄影和记录;
- 2、估价对象所在区域房地产市场信息;
- 3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、 估价方法

根据《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。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性的房地产估价；成本法适用于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的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

根据本次估价目的和估价对象的具体情况，经综合分析比较，确定采用比较法和收益法测算估价对象的价值。

### (一) 比较法

比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

#### 1、基本原理

比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”



推断出估价对象的价格。

## 2、公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{市场状况修正 } \text{（ ）}}{100} \times \frac{\text{区域状况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{实物状况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{权益状况修正 } 100}{\text{（ ）}}$$

### (二) 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。

#### 1、基本原理

收益法是以预期原理为基础，是预测估价对象未来各年的净收益，利用合适的报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格，即房地产的价值等于未来各期净收益的现值之和。

#### 2、公式

根据估价对象的实际特征和行业发展，本次评估选用净收益按一定比率递增的收益法公式，计算公式为：

$$\text{估价对象价值} = \frac{\text{有效毛收入} - \text{运营费用}}{\text{报酬率} - \text{递增率}} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + \text{递增率}}{1 + \text{报酬率}} \right)^{\text{收益年期}} \right]$$

## 十、 估价结果

估价人员遵循房地产估价原则，在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的估价理论与程序，选用合理、适用的估价方法，经过精确的计算，确认估价对象在价值时点的市场价值为 16.46 万元，大写人民币：壹拾陆万肆仟陆佰元整。

特别提示:

1、本估价报告及估价结果的使用受已载明的估价假设和限制条件的限制。

2、本估价结果不考虑出租、查封、抵押和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值；亦未考虑交易处置过程中所产生的费用和税费。

3、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价报告使用者在使用本报告之前需认真阅读估价报告全文，特别关注“估价假设和限制条件”内容。具体估价结果详见房地产估价报告正文。

## 十一、 注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
徐 荣	6120070022		2022年5月31日

岳晓艳	6120000022		2022年5月31日
-----	------------	--	------------

## 十二、 实地查勘期

2022年5月11日

## 十三、 估价作业期

2022年5月11日至2022年5月31日

陕西正和房地产评估有限责任公司

二〇二二年五月三十一日

## 附 件

- 1、（2022）陕 0622 执恢 29 号《延川县人民法院委托书》；
- 2、延川房权证延永房字第 02863 号《房屋所有权证》（复印件）；
- 3、（2022）陕 0622 执恢 29 号《陕西省延川县人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 4、估价对象位置图；
- 5、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 6、估价机构营业执照(复印件)；
- 7、估价机构资质证书(复印件)；
- 8、注册房地产估价师证书(复印件)。