

房地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称： 商 洛 市 柞 水 县 石 翁 镇 马 蹄 湾 村 三 组 （ 叶 家 湾 ）

叶明珊所有自建房（建筑面积208.27平方米）

房地 产 市 场 价 值 评 估

估 价 委 托 人： 柞 水 县 人 民 法 院

委 托 书 号： （ 2020 ） 陕 1026 执 恢 4 号

房地 产 估 价 机 构： 西 安 瑞 特 房 地 产 价 格 评 估 咨 询 有 限 责 任 公 司

注 册 房 地 产 估 价 师： 李 勇 （ 注 册 号 6120190055 ）

张 荣 军 （ 注 册 号 6120130037 ）

估 价 报 告 出 具 日 期： 2020 年 6 月 19 日

估 价 报 告 编 号： 瑞 特 评 估 （ 2020 ） SFZ 第 1056 号

致估价委托人函

柞水县人民法院：

承蒙委托，我公司对商洛市柞水县石瓮镇马蹄湾村三组（叶家湾）叶明珊所有自建房房地产市场价格价值进行评估，我公司经过实地查勘、市场调研，依据国家有关政策、法规、房地产估价的技术规程及操作规范，采用科学合理的估价方法进行了分析、测算，现已完成估价工作并提交房地产估价报告，摘要如下：

委托书号：（2020）陕1026执恢4号；

建筑面积：208.27平方米；

房屋所有权证号：柞房权证字第1546号；

估价目的：为人民法院确定涉案房地产市场价格价值提供参考依据；

估价方法：比较法；

价值时点：2020年6月10日；

估价报告有效期：本估价报告有效期为一年，自2020年6月19日起至2021年6月18日止；

估价结果：估价对象在价值时点的市场价值为人民币**36.45万元**（大写：人民币叁拾陆万肆仟伍佰元整），单价1750元/平方米。

西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

二〇二〇年六月十九日

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
附件	15

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己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假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、以上所述的本估价报告是指瑞特评估(2020)SFZ第1056号《房地产估价报告》。

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
李 勇	6120190055		
张荣军	6120130037		

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因估价委托人或相关当事人提供虚假资料或不真实情况致使房地产估价结果失实的，估价委托人或相关当事人应负完全责任。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、本估价报告中所采用的各种指标（包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属等）均为估价委托人直接或间接提供，我们对其进行了谨慎性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。

6、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外部环境、外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。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，本估价报告假设估价对象没有房屋安全、环境污染等方面的重大问题，估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需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。

本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实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实际状况不一致的合理假定。

在价值时点估价对象因为涉案已经被人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院办理案件而评估涉案房地产的市场价值，假设在价值时点估价对象不存在查封及设定他项权利的情形，不考虑其对估价结果的影响。

四、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，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

由于本次估价委托人提供的有关产权资料，估价对象所在为石翁镇马蹄湾村三组（叶家湾），经注册房地产估价师现场察勘，估价对象所在现为下梁镇石瓮子社区。本次估价报告中描述以估价委托人提供的有关产权资料记载的“石翁镇马蹄湾村三组（叶家湾）”为准。我们进行本次估价工作时假设估价对象现状与证载情况相一致。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需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对相应的估价对象状况的合理假定。

1、由于房屋所有人原因，注册房地产估价师实地查勘时未能进入估价对象内部，通过向房屋所有人了解到该房屋内部户型为6室2厅1厨4卫，透过一层卧室窗户可见一层卧室装修状况，我们假设内部装修为简装修状态，户型为6室2厅1厨4卫。若估价对象内部装修的实际状况与假设相差较大，估价委托人认为必要时，可以重新进行评估。

2、由于本次估价委托人提供的有关产权资料未记载估价对象房屋所在土地的土地性质，由于估价对象所在下梁镇石瓮子社区属于村级行政区划单位。我们进行本次估价工作时假设估价对象房屋所在土地的土地性质为集体土地。

3、由于本次估价委托人提供的有关产权资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2014年前后。我们进行本次估价工作时假设实地调查数据是准确的。

4、估价委托人未提供是否存在本估价报告内容之外的其他抵押、查封及租约的情况，我们进行本次估价工作时假设估价对象无上述权利的限制或影响。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅在注册房地产估价师签字盖章并加盖本公司公章后生效。

2、本估价报告需整体使用，不能缺页或任意分割使用。

3、本估价报告估价结果仅为估价委托人实现本次估价目的提供参考意见，注册房地产估价师和估价机构只对估价结果符合执业规范要求负责，不对资产定价决策负责。

4、本估价报告估价结果仅适用于估价报告中特定的估价目的，不对其他目的或用途负责。

5、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用人以及估价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。

6、本估价报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产价值的影响。在房地产市场未发生明显波动的前提下，本估价报告有效期为一年。如果自本估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较大，应重新评估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：柞水县人民法院

住所：柞水县乾佑街中段

二、房地产估价机构

名称：西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

住所：西安市碑林区草场坡长安大街3号1幢1单元23层12303号

法定代表人：张朝

统一社会信用代码：91610100693830516A

资质等级：贰级

资质证书编号：陕房地评（2010）002号

联系电话：029-85236486

三、估价目的

为人民法院确定涉案房地产市场价值提供参考依据

四、估价对象描述与分析

1、估价对象范围

估价对象为商洛市柞水县石瓮镇马蹄湾村三组（叶家湾）叶明珊所有自建房，建筑面积208.27平方米。

注：实地查勘时估价对象所在现为商洛市柞水县下梁镇石瓮子社区。

2、区位状况

（1）坐落位置

估价对象位于柞水县下梁镇石瓮子社区。叶明珊所有自建房东临

包茂高速，南邻民居楼，西邻护坡，北邻居民楼。

（2）商服繁华度与公共配套

估价对象附近区域商业服务业繁华度一般，估价对象距柞水县城第三小学约 5 公里，距柞水县医院约 12.5 公里，距柞水县人民政府约 12 公里。

（3）周边环境

估价对象所在区域附近有乾佑河、柞水溶洞等。

（4）基础设施状况

估价对象所在区域道路、电、通讯等基础设施完善。

（5）交通便捷度

估价对象所在下梁镇石瓮子社区临211国道，交通较便利。

估价对象距柞水县火车站约 5.5 公里，距柞水县客运站约 9 公里，公共交通状况一般。

（6）楼幢位置、楼层、朝向

估价对象所在建筑物位于下梁镇石瓮子社区，总高 2 层，估价对象位于 1-2 层，朝向东西，采光状况较好，通风状况好。

3、实物状况

（1）估价对象状况

估价对象为叶明珊所有自建房，位于下梁镇石瓮子社区，东临包茂高速。

（2）建筑结构

估价对象所在建筑物总高 2 层，为砖混结构。

（3）装饰装修

外立面：瓷砖；

门窗：入户防盗门，室内木门，塑钢窗；

一层卧室：地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，顶面乳胶漆刷白；
房屋后院落：地面铺水刷石。

（4）设施状况

估价对象电、通讯、网络等设施齐全。

（5）成新状况及利用现状

据调查估价对象所在建筑物于2014年前后建成投入使用，外观维护保养较好。

估价对象设计用途为住宅，实地查勘时估价对象用途为住宅。

4、权益状况

估价委托人提供的有关产权资料记载：

（1）所有权人

叶明珊

（2）证号及主要内容

房屋坐落柞水县石瓮镇马蹄湾村三组（叶家湾），自建房，砖混二层，房屋所有权证号：柞房权证字第1546号，建筑面积208.27平方米。

五、市场背景描述与分析

1、城市概况

商洛市，位于陕西省东南部，秦岭南麓，与鄂豫两省交界。东与河南省的灵宝、卢氏、西峡、淅川县市接壤；南与湖北省的十堰市郧阳区、郧西县相邻；西、西南与陕西省安康市的汉滨区、宁陕、旬阳和西安市的长安区、蓝田县毗邻；北与陕西省渭南市的潼关、华阴、华州区相连。东西长约229千米，南北宽约138千米，总面积19292平方千米。

2019年，商洛市下辖1个市辖区、6个县，常住人口237.91万人，

实现地区生产总值 837.21 亿元，其中，第一产业增加值 103.40 亿元，第二产业增加值 376.91 亿元，第三产业增加值 356.90 亿元，按常住人口计算，全市人均生产总值 35181 元。

柞水县，隶属陕西省商洛市，位于陕西省南部。东与商州区、山阳县接壤；南邻镇安县；西邻宁陕县；北与长安、蓝田县相连，总面积 2332 平方公里。截至 2018 年末，柞水县下辖 8 镇 1 个街道办事处（营盘镇、乾佑街道办事处、下梁镇、小岭镇、凤凰镇、杏坪镇、红岩寺镇、曹坪镇、瓦房口镇），81 个村居，总人口 16.5 万人。

2、经济数据

（1）农业生产形势基本稳定。2019 年柞水县前三季度全县实现农林牧渔业总产值 9.16 亿元，同比增长 4.80%，实现农林牧渔业增加值 4.33 亿元，同比增长 4.2%，位居全市第 4 位，较上半年前进 2 位。其中：农业增加值 1.807 亿元，增长 7.4%；林业增加值 0.631 亿元，增长 4.0%；牧业增加值 1.419 亿元，下降 0.8%；渔业增加值 0.048 亿元，增长 2.7%；农林牧渔服务业增加值 0.425 亿元，增长 8.0%。实现粮食总产量 4.4 万吨，同比增长 6.19%，其中禽蛋产量 800 吨，同比增长 6.67%。农业种植结构持续优化，菌类及蔬菜种植面积大幅增加，夏收面积 9.05 万亩，其中菌类及蔬菜 3.6 万亩，增长 16.61%。

（2）工业生产平稳增长。2019 年柞水县前三季度实现规上工业总产值 186.7 亿元，同比增长 18.7%，位居全市第一位，较上半年前进 2 位。实现规上工业增加值 32.49 亿元，同比增长 8.5%。一是工业支柱地位不断稳固。工业增加值占 GDP 比重 52.5%，较去年同期提高 5.7 个百分点，对经济的贡献率达到 78.4%，拉动经济增长 4.57 个百分点。二是工业园区承载作用增强。两大园区实现工业产值 167.5 亿元，占全部工业产值 89.7%，占比较去年同期提高 1.3 个百分点，其中：小岭

工业园区实现工业产值 149.25 亿元，同比增长 21.9%；盘龙工业园区实现工业产值 18.2 亿元，同比增长 11.97%。三是医药企业增速回升。全县规上战略医药企业实现产值 12.6 亿元，同比增长 12.5%，较去年同期提高 19.9 个百分点。

(3) 固定资产投资增长较快。2019 年柞水县前三季度实现固定资产投资增长 11.8%，位居全市第 1 位，较上半年前进 2 位。一是重大项目进展顺利，5000 万元以上项目投资占全部投资 93%，有力的支撑了全部投资增长；二是涉游投资项目完成较好，前三季度涉游项目完成投资较去年同期增长 5.1%；三是第一产业投资较快增长。“一主两优”脱贫产业继续壮大，前三季度第一产业完成投资增长 24%。

(4) 消费品市场运行平稳。2019 年柞水县前三季度限额以上社会消费品零售总额 10.94 亿元，增长 7.8%，位居全市第 3 位，较上半年前进 2 位。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 7.16 亿元，增长 7.4%，乡村消费品零售额 3.77 亿元，增长 8.6%，快于城镇 1.2 个百分点；按消费形态分，商品零售 8.91 亿元，增长 6.5%，餐饮收入 2.03 亿元，增长 13.8%，快于商品零售 7.3 个百分点。

(5) 居民收入继续增加。2019 年柞水县前三季度实现城镇居民人均可支配收入 20945 元，同比增长 8.4%，位居全市第 5 位，较上半年前进 2 位。实现农村居民人均可支配收入 7506 元，同比增长 10.2%，位居全市第 1 位。

(6) 金融机构运行基本平稳。2019 年柞水县前三季度金融机构存款余额 888139 万元，同比下降 1.2%，其中：企事业存款 280617 万元，同比下降 25%；城乡居民储蓄 607522 万元，同比增长 15.7%。金融机构各项贷款余额 424172 万元，同比增长 7.6%，其中：短期贷款 105029 万元，同比增长 3%；中长期贷款 289482 万元，同比增长 2.5%

3、分析

综合以上数据分析，2020年商洛市柞水县房地产价格整体上将会保持比较平稳的发展态势，出现大起大落现象的可能性较小。

六、价值时点

本次估价委托人未做特殊要求，根据估价目的及实际工作需要，本估价报告以实地查勘日期2020年6月10日作为价值时点。

七、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。房地产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自愿进行交易的金额。

八、估价原则

本估价报告在坚持公平、公正、公开的工作原则基础上，遵循以下房地产估价中具体的技术原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师以及房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平公正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。

2、合法原则

要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求估价结果应与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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

九、估价依据

- 1、中华人民共和国城市房地产管理法
- 2、中华人民共和国土地管理法
- 3、中华人民共和国担保法
- 4、中华人民共和国物权法
- 5、中华人民共和国资产评估法
- 6、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
- 7、技术标准
《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 8、本公司收集整理的相关房地产市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获取的材料
- 9、估价委托人提供的以下资料
 - （1）人民法院评估委托书
 - （2）人民法院执行裁定书
 - （3）估价委托人提供的有关产权资料
 - （4）估价委托人提供的其他相关资料

十、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用

状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

1、在法律上允许

估价对象设计用途为住宅，实地查勘时估价对象用途为住宅，符合设计要求。

2、技术上可能

估价对象所在建筑物为住宅楼，估价对象建筑结构、平面布局、层高、配套设施均符合住宅使用要求。

3、财务上可行

估价对象实地查勘时用途为住宅，维持住宅用途符合财务上可行，更新改造将造成不必要的支出。

4、价值最大化

注册房地产估价师分析后认为，住宅使用用途能够最大发挥其设计功能，体现其最大使用价值，所以认为按照住宅利用方式对估价对象进行评估符合最高最佳利用原则。

十一、估价方法选取

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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的，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。

根据估价对象的实际情况及估价委托人提供的相关资料分析，在估价对象所处区域类似于估价对象的房地产交易实例较多，可比实例

易于选择，因此本次估价宜采用比较法。

本次估价仅采用比较法。

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。

十二、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定估价对象的估价结果为：

估价对象在价值时点的市场价值为人民币 **36.45 万元**（大写：人民币叁拾陆万肆仟伍佰元整），单价 1750 元/平方米。

十三、估价人员

注册房地产估价师

李 勇

注册号6120190055

注册房地产估价师

张荣军

注册号6120130037

十四、实地查勘期

注册房地产估价师于 2020 年 6 月 10 日对估价对象进行了实地查勘。

十五、估价作业期

2020 年 6 月 10 日至 2020 年 6 月 19 日

十六、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自 2020 年 6 月 19 日起至 2021 年 6 月 18 日止。

附 件

- 1、人民法院估价委托书（复印件）
- 2、人民法院执行裁定书（复印件）
- 3、不动产登记信息查询结果证明（复印件）
- 4、估价对象的位置图
- 5、估价对象现场查勘照片
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 8、注册房地产估价师证书（复印件）