

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：陕嘉隆房估字[2022]第 161 号

估价项目名称：凤翔县人民法院因财产处置涉及的宝鸡市凤翔区
(原凤翔县城)太白巷北段西侧育才小区二期 3 号楼二
单元 2-3-1 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：凤翔县人民法院

房地产估价机构：陕西嘉隆房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨 玲 注册号 6120170056

毛 丽 注册号 6120210037

估价报告出具日期：2022 年 5 月 11 日

致估价委托人函

凤翔县人民法院：

受贵机构委托，我公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，遵循估价原则，按照科学、公允的估价方法进行了分析和测算，对位于凤翔区（原凤翔县城）太白巷北段西侧育才小区二期3号楼二单元2-3-1号住宅房地产市场价值进行评估，估价对象原不动产权证号为：陕（2021）凤翔县不动产权第0000809号，不动产单元号为：610322100004GB00009F00030014，建筑面积146.61平方米，价值时点为二〇二二年五月六日，估价目的是为财产处置提供房地产市场价值参考依据。

在整个估价过程中，估价人员本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，得出房地产市场总价值为596,100.00元（人民币大写伍拾玖万陆仟壹佰元整）（保留整数到佰位），评估单价：4,066.00元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、测算过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

陕西嘉隆房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十一日

目 录

第一部分：估价师声明·····	3
第二部分：估价假设和限制条件·····	4
第三部分：估价结果报告·····	7
第四部分：附件·····	12

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的和准确的。
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相关法律《中华人民共和国城市房地产管理法》；国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 参与本次估价的估价人员已于 2022 年 5 月 6 日对本估价报告中的估价对象的区位、外观、建筑结构等进行了实地查勘。
6. 本次评估的价值类型为房地产市场价格，不考虑房地产成交后交易的税费以及税费转移分担。
7. 对估价对象在价值时点的特定目的下的价值或者价值减损、相关经济损失进行分析、测算和判断并提供相关专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托人和相关当事人的责任。
8. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上依法转让。
2. 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。
3. 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，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (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。

4. 房地产估价师对房屋安全等影响估价对象价值或价格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，本报告假定估价对象符合有关标准及要求。

二、未定事项假设

1. 未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

2. 对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题，本次估价假定其建筑物质量达到合格。

三、背离事实假设

1. 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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价目的是为法院确定财产处置参考价提供参考依据评估房地产市场价值，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

(1) 未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(2) 未考虑估价对象存在抵押、出租等他项权利状况以及被查封等因素，未考虑可能存在的上述因素对评估价值的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上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、地址等的合理假设。本次评估估价对象不存在不相一致情况，故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象的资料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，缺乏该资料及对相应的估价对象状况的合理假设。本次评估估价对象不存在依据不足情况，故本报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1. 估价目的、价值时点不变。

2. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时

点的市场价格，本次评估仅为本报告估价目的提供房地产市场价值参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4. 房地产估价报告应用有效期，从估价报告出具之日起计不得超过一年，自2022年5月11日至2023年月5日10止，超过房地产估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。

估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：凤翔县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：陕西嘉隆房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91610303567108821A

住所：宝鸡市金台区陈仓园市民中心 2101 室

法定代表人：侯建鸿

资质等级：贰级

证书编号：陕房地评（2018）007 号

三、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于凤翔区（原凤翔县城）太白巷北段西侧育才小区二期 3 号楼二单元 2-3-1 号住宅房地产，建筑面积 146.61 平方米。本次估价对象范围包括房屋主体、其分摊的建设用地使用权及与估价对象相关的不可分割的相关配套设施的价值，不包含房屋内可移动独立使用设施的价值。

2. 估价对象基本状况

(1) 估价对象实物状况

估价对象为坐落于凤翔区（原凤翔县城）太白巷北段西侧育才小区二期 3 号楼二单元 2-3-1 号住宅房地产，详见下表：

陕西嘉隆房地产评估咨询有限公司房地产估价报告

序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	结构	建成年代	层数	层次	建筑面积(m ²)	概况
1	陕(2021)凤翔县不动产权第0000809号	凤翔区(原凤翔县城)太白巷北段西侧育才小区二期3号楼二单元2-3-1号	住宅	混合	2018	7	03	146.61	该楼共四个单元,该单元一梯(电梯)两户,室内为三室两厅,住宅毛坯。

估价对象所在3号楼共7层,外墙为真石漆。装修如下:入户防盗门,塑钢窗户,室内为毛坯现状。水、电、卫等设施齐备。

(2) 估价对象权益状况

估价对象原权利人为李毛毛、李凤雅共同共有,估价对象原不动产权证号为:陕(2021)凤翔县不动产权第0000809号,不动产单元号为:610322100004GB00009F00030014,建筑面积146.61平方米,用途为住宅,勘察时点现状为住宅。宝鸡市凤翔区人民法院已对以上房产进行了查封。

(3) 估价对象区位状况

估价对象坐落于育才小区,西南方向距凤鸣公园约500米,该楼南北朝向,四至为:东至太白巷,南至凤鸣路,西至凤翔县新都市经济使用住房小区,北至凤泉东路。估价对象区域内建有凤翔县新都市经济使用住房小区、经典庄园、阳光小区等住宅小区,区域内医院、中小学校、超市、银行、公交汽车站等生活服务配套设施齐备,区域内有凤鸣路、太白巷等主要道路,凤翔3路、4路、11路等公交车至此通过,交通便利。区域内环境较好,适宜居住。基础设施已达到“七通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖)。

四、估价目的

为财产处置提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

二〇二二年五月六日（现场查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值类型为房地产市场价格。估价采用的市场价值标准，为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格，不考虑房地产成交后交易的税费以及税费的转移分担。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
5. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
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. （2022）陕 0322 执恢 95 号《凤翔县人民法院委托书》；
8. 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
9. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易水平等数据资料。

八、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 合法原则

合法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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，他是某一时点上的价格。在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，则需估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 替代原则

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值。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，其价值会相互牵掣而趋于一致。

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进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、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。他的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。

九、估价方法

我国房地产价格评估的基本方法主要有：成本法、收益法、比较法以及用这些方法派生的其他方法等。估价对象位于育才小区，周围建筑以住宅为主，估价人员认真

分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，估价对象区域内类似房地产交易案例易于取得，故采用比较法对该住宅的市场价值进行评估。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，得出房地产市场总价值为 596,100.00 元（人民币大写伍拾玖万陆仟壹佰元整）（保留整数到佰位），评估单价：4,066.00 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
杨 玲	6120170056		年 月 日
毛 丽	6120210037		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月六日

十三、估价作业期

二〇二二年五月六日至二〇二二年五月十一日

附 件

1. （2022）陕 0322 执恢 95 号《凤翔县人民法院委托书》复印件；

2. 陕西省宝鸡市凤翔区人民法院协助通知书复印件；
3. 不动产登记信息复印件；
4. 不动产权证书复印件；
5. 估价对象照片；
6. 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. 估价人员资格证书复印件。