



## 致委托人函

### Letter of Transmittal

洛南县人民法院：

根据贵单位（2022）陕1021执恢17号陕西省洛南县人民法院《价格评估委托书》之委托要求，我对位于洛南县城关镇健康路干河桥头刘华 杨吉尧共同所属的住宅房产进行了价值评估，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点为2022年05月27日，价值类型为市场价值，估价方法选用成本法。经估价人员测算分析，本次估价确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币362.14万元，大写金额叁佰陆拾贰万壹仟肆佰圆整。具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本状况	房屋坐落	洛南县城关镇健康路干河桥头		
	房屋所有权人	刘华、杨吉尧	用途	住宅
	结构	混合	登记时间	2014年12月15日
	所在层/总层数	(1-8)/8	建筑面积(平方米)	1196.77
评估结果	评估单价(元/平方米)		评估总价(万元)	
	3026		362.14	
	评估总价人民币大写金额：叁佰陆拾贰万壹仟肆佰圆整			
估价结果内涵	本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件下的建筑物价值(包含室内装修价值、不包含室内家具家电等动产价值)，不包含土地使用权的价值。			

注：如估价对象依据有关规定可以按楼层进行产权分割，则在设定可依法分割的前提下，估价对象的分层分户评估价值见下表：

序号	所处楼层	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价值(万元)
1	1	153.9	7805	120.12

2	2	153.9	3122	48.05
3	3	153.9	2966	45.65
4	4	153.9	2342	36.04
5	5	153.9	2185	33.63
6	6	153.9	2029	31.23
7	7	153.9	1873	28.83
8	8	119.47	1556	18.59
合计		1196.77	/	362.14
备注:		1. 以上分层建筑面积仅为本次估价测算价值使用, 不作为房地产分户产权面积确认依据, 具体应以不动产登记部门确权建筑面积为准; 2. 根据《商品房销售管理办法》, 商品房销售可以按套(单元)计价, 也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价; 若估价对象在设定条件下按建筑面积计价交易且有关不动产登记部门确权建筑面积与以上分层建筑面积存在差异的, 评估价值应根据确权面积进行相应调整; 3. 以上评估价值仅体现为估价对象在设定的可按层进行分户产权登记且具备正常分户使用条件下的建筑物价值, 该评估价值包含了室内装修价值, 未考虑室内家具家电等动产价值, 亦未考虑所处/分摊土地使用权价值; 4. 该评估价值未扣减估价对象如进行产权分割时应当缴纳的测量费、税费等		

### 评估结果使用特别提示:

一、请报告使用人扫描首页防伪二维码以鉴别报告真伪, 在线报告信息与纸质报告信息保持一致方为真实报告。

二、本估价结果不等同于估价对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证。

三、强制处置和快速变现等因素都可能对房地产价值产生不利影响, 在短期强制处置或快速变现等情况下, 房地产的交易价格通常会低于房地产的正常市场价格。人民法院可根据有关规定在本报告评估

价值的基础上进行适当减价确定。

四、估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

五、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

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

七、本估价结果的有效期为一年，即自本评估报告出具之日起计算一年内（2022年06月17日--2023年06月16日）有效。

八、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

九、欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

此致！

西安天正房地产资产评估顾问有限公司

二〇二二年六月十七日

## 目录

### Contents

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	12
六、 价值类型.....	12
七、 估价原则.....	13
八、 估价依据.....	15
九、 估价方法.....	16
十、 估价结果及内涵.....	18
十一、 注册房地产估价师.....	19
十二、 实地查勘期.....	19
十三、 估价作业日期.....	20
附件.....	21

## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一．注册房地产估价师在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。

二．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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三．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也没有偏见。

四．注册房地产估价师是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。

五．注册房地产估价师王华、郭俊于2022年05月27日对估价对象进行了实地查勘。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
王 华	6120070027		
郭 俊	6120200082		

## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

(一) 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，若因委托人或相关当事人提供虚假资料或不实情况致使房地产估价结果失实的，委托人或相关当事人应负完全责任。

(二) 根据委托人提供的(2022)陕1021执恢17号陕西省洛南县人民法院《价格评估委托书》、洛房权证城关镇字第20012015号《房屋所有权证书》(部分复印件)等有关资料，估价对象为位于洛南县城关街道办事处健康路干河桥头、刘华 杨吉尧共同所属的建筑面积1196.77平方米住宅房产，本次估价无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故以此为估价假设前提。

(三) 本次估价人员对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外部状况、利用状况、空间布局、室内装修等。并未对估价对象的建筑物基础、房屋内部结构以及被遮盖、未暴露、难以接触到的内部设施、设备等进行查勘，亦未对建筑物结构与环境状况进行专业鉴定与检测，委托人及相关当事人未提供估价对象房屋安全或环境污染等问题情况资料，亦未见到相应的专业机构问题鉴定与检测资料，故不能确定估价对象存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

(四) 我公司估价人员对估价对象是否欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等进行了关注，人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，亦未要求扣减该部

分费用。受估价条件所限，我们未掌握其相关情况，故本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用等为估价假设前提，即本次估价结果未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费（含税收、水电气费等）。

（五）委托人提供资料显示，估价对象土地为集体土地，根据委托人委托，本次估价不评估土地使用权价值，仅对建筑物价值进行评估，本次估价以估价对象建筑物与所处土地等其他生产要素可正常协同使用为估价假设前提。

（六）本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象在价值时点日后不受产权变动因素等影响，在其剩余经济耐用年限内仍可持续正常使用为估价假设前提。

（七）本次估价以估价对象建筑物具有完全合法产权、可进行正常交易为估价假设前提。

（八）委托人提供资料未显示估价对象结构状况，本次估价根据估价人员的实地查勘，以估价对象是混合（钢筋混凝土-砖混）结构为估价假设前提。

（九）本次估价以估价对象共有情况对估价对象价值无特殊影响为估价假设前提。

（十）本次估价以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、法规为估价假设前提。

（十一）本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，未考虑自然力和其他不可抗力对估价结论产生的影响。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指对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。



本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

背离事实假设是指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。

估价人员对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有情况进行了关注，委托人提供了估价对象一层的《房屋租赁合同》（复印件）资料，本次估价根据委托人的委托，以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况等他项权利为估价假设前提。

### 四、不相一致假设

不相一致假设是指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、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，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。

（一）委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在抵押、担保等限制权利情况的资料，受条件所限，我们亦未掌握相关情况资料，本次估价以估价对象房地产无此类他项权利为估价假设前提。

（二）委托人未提供估价对象有关是否存在被查封、扣押等形式限制权利情况的资料，估价人员亦未能取得该资料，本次估价以估价对

象房地产无此类权利限制为估价假设前提。

## 六、 估价报告使用限制

(一) 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。

(二) 根据委托人介绍情况，为便于财产快速处置，估价对象存在按楼层进行分户的可能，需要了解分层评估价值。本次估价根据委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）所载信息及现场查勘情况对估价对象的各楼层建筑面积进行了虚拟分割，本估价报告不作为估价对象权属、楼层建筑面积、结构等确认的依据。

(三) 本估价报告评估价值体现为建筑物价值（包含室内装修价值、不包含室内家具、家电等动产等价值），评估结果不包含土地使用权价值。

(四) 房地产的评估价值，是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格，实际上是对估价对象的某种特定价值或价格的一个估计值。本估价报告仅用于估价报告中列明之估价目的，不得用于其它用途，若用于其它用途，估价机构不承担责任。

强制处置和快速变现等因素都可能对房地产价值产生不利影响，在短期强制处置或快速变现等情况下，房地产的交易价格通常会低于房地产的正常市场价格。人民法院可根据有关规定在本报告评估价值的基础上进行适当减价确定。

(五) 本估价报告评估价值为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常价值，未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失。

(六) 本估价报告评估价值体现估价对象对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担时的价值。

(七) 估价人员对估价对象进行司法处置时的评估费、拍卖费、诉

讼费、律师费等财产处置费用予以了关注，人民法院暂未确定以上费用的处理方式，本估价报告评估结果未扣除上述费用。

(八) 估价对象评估价值具有时效性，本估价报告使用期限为一年，即本估价报告出具之后一年内（2022年06月17日—2023年06月16日）有效；价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论；若使用时间超过一年或报告使用期限内估价对象的房地产市场有较大波动时需重新委托估价。

(九) 本估价报告仅供估价委托人根据本次估价目的所使用，不得做其他用途，若用于其它用途，估价机构不承担责任。除按规定报送有关部门外，未经本评估机构同意，本报告的全部或部分内容皆不得示之于他人或转载于任何公开媒体。

(十) 本估价报告必须完整、准确使用，不能任意肢解，对仅使用本估价报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

(十一) 估价委托人发现本估价报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

(十二) 如当事人对本估价报告中内容有疑问或异议，可在收到本估价报告之日起五日内书面提出，逾期视为无疑问或异议。

(十三) 本估价报告由西安天正房地产资产评估顾问有限公司负责解释。

## 估价结果报告

Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人

单位名称：洛南县人民法院

单位住所：洛南县四皓街道办事处柳林社区政法小区

### 二、房地产估价机构

名称：西安天正房地产资产评估顾问有限公司

住所：陕西省西安市高新区沣惠南路16号泰华·金贸国际4号楼29层

资质等级：一级

统一社会信用代码：91610000725570888U

资质证书编号：建房估证字[2013]068号

法定代表人：薛颢

### 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

估价对象为位于洛南县城关街道办事处健康路干河桥头、建筑面积为1196.77平方米、现刘华 杨吉尧共同所属的住宅房产。

估价范围包括估价对象房产及其室内装修价值，不包含其所占用土地使用权价值以及室内动产价值。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1. 区位状况

区位状况主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况，单套房产的区位状况还应包括所处楼幢、楼层和朝向。估价对象区位状况见下表：

估价对象区位状况表				
位置	坐落	洛南县城关街道办事处健康路干河桥头		
	所在层/总层数	(1-8) / 8		
	朝向	南北		
	物业四至	东邻聂宅，南邻空地，西邻王宅，北临健康路		
	临路状况	一面临路		
估价对象位置图:				
交通	道路状况	周边道路主要是健康路等		
	公共交通	经停的公交线路有洛南 1 路、洛南 3 路、洛南 5 路、洛南 6 路、洛南 8 路、洛南 9 路等		
	交通管制	无特殊交通管制		
	停车状况	路边停车，停车便利度一般		
周围	自然环境	较好	社会环境	较好

环境	人文环境	估价对象周边有城关街道中心小学、洛南县西街小学、洛南县中学、洛南县城关中学等，人文环境较好
	景观	周边主要景观有仓颉园等
外部配套设施	区域基础设施配套	上水、下水、通电、通路、通讯、天然气、暖气等
	楼幢基础设施配套	上水、下水、通电、通路、通讯等
	公共服务设施配套	<p>周边的公共服务设施配套主要有：</p> <p>学校：城关街道中心小学、洛南县西街小学、洛南县中学、洛南县城关中学</p> <p>医院：洛南县医院、洛南县中医医院、洛南县妇幼保健院等</p> <p>银行：中国信合(城关信用社)、中国农业银行、陕西洛南阳光村镇银行(南门口支行)、陕西洛南阳光村镇银行等</p> <p>购物：好又多连锁超市(禹门巷店)、武商购物广场(华阳路店)、润万家、百乐超市(健康路店)等</p> <p>酒店：佳源宾馆(健康路店)、洛南县仓圣国际酒店、仓颉商务酒店、洛南宾馆(洛南县)等</p>

## 2. 实物状况

建筑物的实物状况主要包括建筑规模、结构、设施设备、装饰装修、空间布局、功能、外观、新旧程度等状况，土地的实物状况主要包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等。估价对象实物状况见下表：

估价对象实物状况表				
房屋实物状况	坐落	洛南县城关街道办事处健康路干河桥头	建筑物规模	一般
	朝向	南北	建筑物外观	较好
	建筑物结构	混合	新旧程度	建成于 2014 年
	建筑物功能	较好	通风采光	好
	建筑面积 (平方米)	1196.77	设计户型布局	开间/套间
	层高	1、2 层约 3.9 米； 3-8 层约 3.1 米	利用状况	1 层、3 层使用中； 2 层、4-8 层空置中

估价对象实物状况表				
维护状况	较好	完损程度	完好	
装饰装修	<p>估价对象外墙贴墙砖，入户门为防盗门，室内门为木门，窗为塑钢窗；第1层户型布局为开间，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚为格栅吊顶，与相邻房产连通做超市使用；第2层户型布局为开间，地面铺地砖，墙顶刷白；第3层户型布局为三室二厅二卫一厨，室内地面铺地砖，墙面刷白/墙纸，顶棚为石膏板吊顶，厨/卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶；第4至7层户型布局为三室二厅二卫一厨，室内地面铺地砖，墙顶刷涂料，厨/卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚刷涂料；第8层为三个单间及一个卫生间，室内地面铺地砖，墙顶刷涂料，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚刷涂料</p>			
设施设备	通上水、下水、通电、通讯等			
				
				

估价对象实物状况表

				
所处土地实物状况	坐落	洛南县城关街道办事处健康路干河桥头	用途	集体土地
	四至	东邻聂宅，南邻空地，西邻王宅，北临健康路		
	地势	坡度缓和	地形	较平坦
	开发程度	五通（宗地内）	土壤	黄土 部分夹砂
	工程地质条件	较好	利用状况	较好

### 3. 权益状况

权益状况包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

(1) 委托人提供了洛房权证城关镇字第 20012015 号《房屋所有权证书》（部分复印件），其相关内容见下表：

估价对象权益状况表			
房屋所有权人	刘华	坐落	城关镇健康路干河桥头
共有情况	共同共有	登记时间	2014 年 12 月 15 日
总层数	8	规划用途	住宅



建筑面积	1196.77 m <sup>2</sup>	附记	集体土地 补办
------	------------------------	----	---------

(2) 委托人提供的显示，估价对象房屋共有权人为杨吉尧。

(3) 委托人未提供估价对象有关是否存在被查封、扣押等形式限制权利情况的资料。

(4) 委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在担保、抵押等相应的债权、债务情况的资料。

(5) 委托人提供的《房屋租赁合同》（复印件）显示，估价对象一层由杨东承租。

## 五、价值时点

委托人未确定估价对象的具体处置之日，根据估价目的，本次估价以实地查勘日期2022年05月27日为价值时点。

## 六、价值类型

评估价值是通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格的估计数值。本报告的评估价值是我公司估价人员根据委托人的委托，依据国家或地方制定发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，认真分析测算确定的估价对象在满足本报告之估价假设和限制条件下的市场价值。

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額，本报告中的评估价值包含了建筑物及其室内装修价值，不包含该建筑物占用范围内土地使用权价值。

## 七、估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则或标准。本次估价遵循的房地产估价原则有：

### （一）独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

简而言之，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。

本次估价我们遵循了独立、客观、公正原则。

## (二) 合法原则

所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

合法原则要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

本次估价我们遵循了合法原则。

## (三) 替代原则

替代原则要求房地产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。

本次估价我们遵循了替代原则。

## (四) 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

最高最佳利用原则要求房地产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。

本次估价我们遵循了最高最佳利用原则。

## (五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场亦是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

本次估价我们遵循了价值时点原则。

#### (六) 贡献原则

贡献原则是指某一资产或资产某一构成部分的价值，取决于它对所在资产组合或完整资产整体价值的贡献，或者根据当缺少它时对整体价值的影响程度来确定。

本次估价我们参考了贡献原则。

### 八、 估价依据

#### (一) 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 中华人民共和国《民法典》（2021年1月1日施行）；
2. 中华人民共和国《城市房地产管理法》（2019年8月26日修正，2020年1月1日起施行）；
3. 中华人民共和国《土地管理法》（2019年8月26日修正，2020年1月1日起施行）；
4. 中华人民共和国《城乡规划法》（2008年1月1日起施行、2019年4月23日修正）；
5. 中华人民共和国《资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
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》（法释〔2018〕15号）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
8. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月

1 日起施行)；

9. 其他法律规定、政策文件等。

## (二) 有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

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. 其他估价标准。

## (三) 估价所需资料

1. (2022)陕 1021 执恢 17 号陕西省洛南县人民法院《价格评估委托书》；

2. 洛房权证城关镇字第 20012015 号《房屋所有权证书》(部分复印件)；

3. 委托人及有关当事人提供的其它估价所需资料；

4. 估价机构及估价人员掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

房地产估价主要的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

(一) 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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

估价对象位于洛南县城关街道办事处健康路干河桥头自建房，洛南县房地产市场上与估价对象同一区域内、同等规模、同一性质的、类似房地产交易少(仅交易建筑物)，且该类交易一般不公开，难以

获取交易信息，故本次估价不宜选用比较法。

(二) 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。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。

估价对象可出租产生经济收入，理论上适用收益法，但估价对象为建筑物，不包含其土地使用权，估价对象房产和所处土地共同产生的收益难以客观剥离，收益法测算结果难以客观及合理地反映估价对象市场价值，故本次估价不采用收益法。

(三) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法。

估价对象为位于洛南县城关街道办事处健康路干河桥头刘华、杨吉尧共同所属的住宅房产，现已建成交付使用，其成本可以客观估测，根据估价对象的特点及估价方法适用情况分析，本次估价选用成本法。

(四) 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。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。

估价对象用途为住宅，在价值时点已建成并投入使用，暂不具有重新单独再开发条件，现状用途符合最高最佳利用原则，故本次估价不选用假设开发法。

根据估价对象的特点及估价方法适用情况分析，本次估价采用成

本法测算估价对象评估价值。

在设定估价对象可按楼层进行分户时，根据估价人员对当地房地产市场状况的调查，对各楼层价值参考贡献原则进行比例系数分摊，从而确定其楼层评估价值。

## 十、估价结果及内涵

### (一) 估价结果

本次估价我公司根据委托人的委托，依据国家、地方制定或发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，经认真测算、综合分析，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币362.14万元，大写金额叁佰陆拾贰万壹仟肆佰圆整。具体见下表：

估价结果汇总表		
估价方法		成本法
测算结果	总价（万元）	362.14
	单价（元/平方米）	3026
评估价值	总价（万元）	362.14
	单价（元/平方米）	3026
评估总价人民币大写金额		叁佰陆拾贰万壹仟肆佰圆整

### (二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件下的建筑物价值（包含室内装修价值、不包含室内家具家电等动产价值），不包含土地使用权的价值。

### (三) 设定可产权分割条件下的分层分户价值

如估价对象依据有关规定可以按楼层进行产权分割，则在设定可依法分割的前提下，估价对象的分层分户评估价值见下表：

序号	所处楼层	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
1	1	153.9	7805	120.12
2	2	153.9	3122	48.05
3	3	153.9	2966	45.65
4	4	153.9	2342	36.04
5	5	153.9	2185	33.63
6	6	153.9	2029	31.23
7	7	153.9	1873	28.83
8	8	119.47	1556	18.59
合计		1196.77	/	362.14
备注：		<p>1. 以上分层建筑面积仅为本次估价测算价值使用，不作为房地产分户产权面积确认依据，具体应以不动产登记部门确权建筑面积为准；</p> <p>2. 根据《商品房销售管理办法》，商品房销售可以按套(单元)计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价；若估价对象在设定条件下按建筑面积计价交易且有关不动产登记部门确权建筑面积与以上分层建筑面积存在差异的，评估价值应根据确权面积进行相应调整；</p> <p>3. 以上评估价值仅体现为估价对象在设定的可按层进行分户产权登记且具备正常分户使用条件下的建筑物价值，该评估价值包含了室内装修价值，未考虑室内家具家电等动产价值，亦未考虑所处/分摊土地使用权价值；</p> <p>4. 该评估价值未扣减估价对象如进行产权分割时应当缴纳的测量费、税费等</p>		

## 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
王 华	6120070027		
郭 俊	6120200082		

## 十二、 实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2022 年 05 月 27 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

## 十三、 估价作业日期

本次估价的作业期为 2022 年 05 月 17 日 -- 2022 年 06 月 17 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

西安天正房地产资产评估顾问有限公司

二〇二二年六月十七日

## 附件

### Appendix

- 一. (2022)陕 1021 执恢 17 号陕西省洛南县人民法院《价格评估委托书》(复印件);
- 二. 洛房权证城关镇字第 20012015 号《房屋所有权证书》(部分复印件);
- 三. 估价对象位置图;
- 四. 估价对象实地查勘情况和相关照片;
- 五. 专业帮助情况和相关专业意见;
- 六. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件;
- 七. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。