

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：安康市宁陕县城关镇关铁路口温馨家园小区
B幢1单元11层2号住宅房地产市场价格
评估

估价委托人：石泉县人民法院

委托书号：（2022）陕0922执466号

房地产估价机构：西安瑞特房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张荣军（注册号6120130037）

李勇（注册号6120190055）

估价报告出具日期：2022年9月20日

估价报告编号：瑞特评估（2022）SFZ第1159-1号

致估价委托人函

石泉县人民法院：

承蒙委托，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涉执房地产司法处置估价报告，摘要如下：

委托书号：（2022）陕 0922 执 466 号

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：安康市宁陕县城关镇关铁路口温馨家园小区 B 幢 1 单元 11 层 2 号

财产范围：包括房屋、室内装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及室内可移动物品

合同约定建筑面积：145.79 平方米

用途：住宅

价值时点：2022 年 9 月 6 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法

估价结果：估价对象在价值时点的市场单价为 4534 元/平方米，市场价格为人民币 66.10 万元（大写：人民币陆拾陆万壹仟元整）。

特别提示：本估价报告估价结果不包含取得不动产权证书应该缴纳的契税等费用，提请估价报告使用人注意。

西安瑞特房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月二十日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12

注册房地产估价师声明

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，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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张荣军于2022年9月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告编号为瑞特评估（2022）SFZ第1159-1号。

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

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、估价对象目前为购房合同，未取得权属证书，本次估价假设估价对象所在项目建设审批手续齐全，能够取得不动产权证书，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，假设其合法、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。

7、由于人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师实地查勘时经调查也未发现相关情况，因此本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、由于人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括城市基础设施配套费、基础设施建设费、公共配套设施建设费等费用），因此本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

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。

根据估价委托人提供的资料，估价对象已被人民法院查封，由于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，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》相关规定，涉执房地产处置司法估价结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。本次估价假设估价对象无上述权利的限制或影响。

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。

本估价报告无不相一致假设。

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、由于估价委托人提供的有关资料未记载估价对象房屋的建成时间，注册房地产估价师通过实地对物业、区内业主的走访调查得到的信息，房屋建成时间为2015年前后。本次估价假设实地调查数据是准确的。

2、注册房地产估价师未取得估价对象所在项目的批复文件、国有土地使用证等资料，本次估价假设估价对象所在项目为国有出让住宅用地。如果估价委托人补充了估价对象的国有土地使用证等文件资料，如果与上述假设的情况不一致，本估价报告可以进行相应地修改。

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。

4、本估价报告有效期为自本估价报告出具之日起一年。

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、本估价报告由西安瑞特房地产资产评估有限公司负责解释。

七、特别提示

1、应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、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。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在本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、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对本估价报告的参照标准、计算方法或者估价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陕西省房地产业协会进行专业技术评审。

6、经向人民法院咨询，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用将从财产处置价款中扣除，因此本次估价结果没有扣除上述费用。

7、由于人民法院未明确估价对象存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，注册房地产估价师实地查勘时经调查也未发现、掌握相关情况，因此本次估价没有考虑该因素对估价结果的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：石泉县人民法院

住所：安康市石泉县北环路东段17号

二、房地产估价机构

名称：西安瑞特房地产资产评估有限公司

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：一级

资质证书编号：陕房地评（2020）026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

估价对象为安康市宁陕县城关镇关铁路口温馨家园小区B幢1单元11层2号住宅，合同约定建筑面积145.79平方米。本次估价财产范围包括房屋、室内装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权和室内可移动物品。

2、估价对象基本状况

（1）估价对象概况

估价对象为安康市宁陕县城关镇关铁路口温馨家园小区B幢1单元11层2号房。

估价对象所在温馨家园小区位于宁陕县城关镇关铁路口，小区由 A 栋和 B 栋两栋高层住宅楼组成，设有一个出入口，建有地下车库。

（2）规模、用途

估价对象合同约定建筑面积为 145.79 平方米，用途为住宅。

（3）权属

估价委托人提供的《宁陕县民安小区棚户区改造职工集资建房购房合同》记载：集资建房单位为宁陕县民安小区建设领导小组办公室，法定代表人陈衍子，集资购房人为邓耀勤，房号为温馨家园小区 B 幢 1 单元 11 层 2 号，合同约定建筑面积 145.79 平方米。

在价值时点估价对象已被石泉县人民法院查封，查封期限三年。

3、土地基本状况

（1）四至、形状

估价对象所在项目宗地东邻土塬，南邻东升府小区，西临关口街，北邻客顺心酒店。宗地形状呈规则长方形。

（2）开发程度

宗地外“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供气），宗地内“六通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、供气、场地平整）。

4、建筑物基本状况

（1）建筑结构、设施设备

估价对象所在建筑物为框剪结构，总层数 25 层（地下 1 层地上 25 层），共设两个单元，估价对象所在一单元一层两户，配置一部电梯。估价对象位于第 11 层东户，朝向南、北。估价对象所在建筑物上下水、电、天然气、有线电视、通讯网络、楼宇对讲、消防、电梯等设施齐全。

（2）装饰装修

①公共装修

外立面：刷涂料；

单元大堂：地面铺地砖，墙面抹灰刷白，顶面石膏板吊顶；

电梯间：地面铺地砖，墙面抹灰刷白，顶面抹灰刷白。

②室内装修

门窗：入户三防门，室内木门，合金窗石材窗台，外装不锈钢防护网，木包门、窗套；

客厅：地面铺木地板，墙面刷乳胶漆、电视背景墙木装饰贴壁纸，顶面石膏板吊顶；

餐厅：地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶面石膏板吊顶；

卧室：地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶面刷乳胶漆；

厨房：地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，集成吊顶；

卫生间：地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，集成吊顶。

（3）建成时间、维护状况

估价对象所在建筑物于2015年建成投入使用，实地查勘时建筑物外观、公共部位维护保养较好，室内设施维护保养较好。

五、价值时点

本次估价委托人未做特殊要求，根据估价目的，本估价报告以实地查勘日期2022年9月6日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价的类型类型为市场价格。房地产市场价格是房地产在市场上的平均交易价格。

估价对象市场价格对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

七、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。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行）
- 4、《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）

5、其他相关法律法规规定、政策文件等

6、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）

7、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

8、估价委托人提供的以下资料

（1）估价委托书

（2）估价对象有关权属资料

（3）估价委托人提供的其他相关资料

九、估价方法

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、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单价为 4534 元/平方米，市场价格为人民币 66.10 万元（大写：人民币陆拾陆万壹仟元整）。

十一、注册房地产估价师

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

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 9 月 6 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘工作于当天完成。

十三、估价作业期

2022 年 9 月 6 日至 2022 年 9 月 20 日

附 件

- 1、人民法院委托书（复印件）
- 2、人民法院执行裁定书（复印件）
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象实地查勘照片
- 5、宁陕县民安小区棚户区改造职工集资建房购房合同（复印件）
- 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）