

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

机构名称：岐山县人民法院

### 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

备案资质等级：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

估价对象为蔡家坡镇西三路南段西侧温馨园新区 A11 号楼 1 单元 4 层西户住宅房地产，建筑面积 99.75 平方米。本次估价对象范围包括房屋主体、其分摊的国有建设用地使用权、估价对象相关的不可分割的相关配套设施及装修的价值，不包含房屋内可移动独立使用设施、家俱家电的价值。

#### 2. 估价对象基本状况

##### (1) 估价对象实物状况

估价对象为坐落于蔡家坡镇西三路南段西侧温馨园新区 A11 号楼 1 单元 4 层西户住宅房地产，详见下表：

序号	产权证号	坐落	用途	结构	建筑年代	总层数	所在层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
----	------	----	----	----	------	-----	------	------------------------

1	岐山县房权证蔡家坡镇字第 019633 号	蔡家坡镇西三路南段西侧温馨园新区 A11 号楼 1 单元 4 层西户	住宅	砖混	2009	6	4	99.75
合 计								99.75

估价对象南北朝向,全楼共三个单元,每单元一梯(踏步)两户。室内进户门为防盗门,复合木地板、瓷砖地面,室内整体木门、铝合金门,塑钢窗,内墙乳胶漆、局部瓷砖,局部 PVC 吊顶,该房产为两室两厅一厨一卫户型,楼层净高为 2.70 米。

### (2) 估价对象权益状况

估价对象房屋所有权证证载显示原权利人为白宗科,估价对象产权证号为岐山县房权证蔡家坡镇字第 019633 号,建筑面积 99.75 平方米,用途为住宅,价值时点现状为住宅,岐山县人民法院已对该房产进行了查封。

### (3) 估价对象区位状况

估价对象坐落于蔡家坡镇西三路南段西侧温馨园新区 A11 号楼 1 单元 4 层西户,该房产西南距岐星小学约 400 米,西北方向距蔡家坡第二小学约 400 米,该小区四至为:东至西三路,南至支路,西至嘉荷小区,北至岐山香格里拉浴汤酒店。估价对象区域内建有嘉荷小区、温馨园新区、温馨园小区等综合住宅区,区域内建有医院、幼儿园、中小学校、超市、银行、公交汽车站等生活服务配套设施,分布有西三路、西四路等主要道路,岐山 303、304、312 路公交车至此通过,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

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。

## 五、价值时点

二〇二二年七月二十二日（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评估。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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013；
5. （2022）陕 0323 执 132 号《陕西省岐山县人民法院委托书》；
6. 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
7. 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

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产交易案例较多，故应采用比较法。

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 334,300.00 元（人民币大写叁拾叁万肆仟叁佰元整）（保留整数到佰位），评估单价：3,351.00 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
侯建鸿	6120090023		2022年7月26日
杨玲	6120170056		2022年7月26日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十二日

### 十三、估价作业期

二〇二二年七月二十二日至二〇二二年七月二十六日