

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室屈长
健所属住宅房地产市场价格评估

估价委托人: 陕西省洛川县人民法院

房地产估价机构: 陕西正邦房地产估价咨询有限公司

房地产估价师: 朱丽娜 (注册号: 6120030053)

任建怀 (注册号: 6120180008)

估价报告编号: 陕西正邦估 (2022) 字第 F019 号

估价报告出具日期: 2022 年 06 月 15 日

估价报告有效期: 2022 年 06 月 15 日至 2023 年 06 月 14 日

致估价委托人函

陕西省洛川县人民法院:

根据《陕西省洛川县人民法院委托书》【(2022)陕 0629 执 419 号】, 我公司接受委托后, 按照国家规定的技术标准和程序, 对位于洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室屈长健所属住宅房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断, 现已完成评估工作, 并函告如下:

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价格。

估价对象: 洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室住宅房地产, 总建筑面积为 105.24 平方米; 根据委托方提供的《房屋所有权证》信息显示, 建筑面积为 105.24 平方米, 房屋所有权人屈长健。本次估价包括房屋主体、室内外装修、估价对象所分摊的国有建设用地使用权, 包含建筑物所配套的给水、排水、供电、通讯、网络、消防等配套设施的价值。

估价对象明细表

序号	房权证号	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	用途
1	洛房权证凤栖字第 2002196 号	5 层	4 层	105.24	住宅

价值时点: 2022 年 06 月 09 日。

价值类型: 市场价格。

估价方法: 比较法。

估价结果: 市场价格总额为: **28.26 万元** (人民币大写: **贰拾捌万贰仟陆佰元整**) ,

估价结果明细表

序号	房权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值(万 元)
1	洛房权证凤栖字第 2002196 号	105.24	2685	28.26

特别提示:

1、本房地产估价报告有效期为一年,自 2022 年 06 月 15 日至 2023 年 06 月 14 日止。

2、估价对象所属国有土地使用权性质为划拨,根据相关规定,本次评估按照估价对象总价值的 3%扣除国有土地使用权收入。

3、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。本估价结论为不考虑出租、抵押、查封和其他存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价格;交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担,且未考虑后期可能发生的办理房屋转移登记所产生的税费对估价结果的影响,提请报告使用人关注。

此致!

法定代表人

陕西正邦房地产估价咨询有限公司

2022 年 06 月 15 日

目 录

致估价委托人函.....	2
房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	13
一、估价委托人.....	13
二、房地产估价机构.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象概况.....	13
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	18
七、估价原则.....	18
八、估价依据.....	19
九、估价方法.....	21
十、估价结果.....	21
十一、房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业期.....	23
附 件.....	24

附件一、估价对象位置示意图；

附件二、估价对象实地查勘照片；

附件三、《陕西省洛川县人民法院委托书》【(2022)陕 0629 执 419 号】(复印件)；

附件四、《陕西省洛川县人民法院民事判决书》【(2017)陕 0629 民初 574 号】(复印件)；

附件五、《陕西省洛川县人民法院执行裁定书》【(2022)陕 0629 执 419 号之二】(复印件)；

附件六、《房屋所有权证》【洛房权证凤栖字第 2002196 号】(复印件)；

附件七、《房屋他项权利证》【洛房他证凤栖字第 2014034 号】(复印件)；

附件八、估价机构营业执照(复印件)；

附件九、估价机构资质证书(复印件)；

附件十、房地产估价师证书(复印件)。

房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。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，但受到本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的制约。

3、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没有偏见。

4、房地产估价师是依照中华人民共和国住房和城乡建设部及中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司委派房地产估价师朱丽娜、任建怀于 2022 年 06 月 09 日对估价对象进行了实地查勘和资料搜集，将估价对象的相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照、全面、仔细地了解估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观、内部状况及周围环境、景观等照片。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场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，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

6、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义按照中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关规定执行。

7、本次评估所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格。

8、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有专业机构或个人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，房地产估价师对估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定估价对象房屋质量是合格的。

3、房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经委托人同意，房屋建筑面积以《房屋所有权证》中记载建筑面积为准。

4、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分,受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响,最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

9、估价对象现状以 2022 年 06 月 09 日现场查勘的状况为准,且能够保持现状持续利用。本次估价设定人民法院拍卖(或变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(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。

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。

(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状况不一致的合理假定。

1、根据房地产估价师现场查勘及调查,至价值时点,估价对象目前自住、无租赁及其他占有情况。

2、房地产估价师现场调查,并根据委托人提供的《房屋他项权证》【洛房他证凤栖字第 2014034 号】信息显示,截止价值时点,估价对象有一笔抵押信息如下:房屋他项权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公

司洛川支行，房屋所有权人为屈健，房屋所有权证号为洛房权证凤栖字第 2002196 号，房屋坐落为广电局 1 号住宅楼 202 室，他项权利种类为最高额抵押，债权数额为贰拾柒万零仟零佰零拾零元，登记时间：2014 年 4 月 23 日。

3、根据估价委托人提供的《陕西省洛川县人民法院执行裁定书》【(2022)陕 0629 执 419 号之二】，截止价值时点，估价对象房地产已被陕西省洛川县人民法院查封；查封时间：2022 年 2 月 27 日，查封期限：三年，查封机关：陕西省洛川县人民法院。

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，因查封将随估价对象的处置而消灭或解除，基于本次评估目的，经与本案执行法官沟通，本次评估不考虑估价对象已经存在的租赁、抵押、查封等权利限制。

(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。

1、估价对象《房屋所有权证》【洛房权证凤栖字第 2002196 号】、《陕西省洛川县人民法院委托书》【(2022)陕 0629 执 419 号】显示估价对象位于广电局 1 号住宅楼 402 室，《陕西省洛川县人民法院民事判决书》【(2017)陕 0629 民初 574 号】、《陕西省洛川县人民法院执行裁定书》【(2022)陕 0629 执 419 号之二】、《房屋他项权利证》【洛房他证凤栖字第 2014034 号】显示估价对象位于广电局 1 号住宅楼 202 室，经房地产估价师实地查勘，并经委托人确认，确定本次估价对象的实际位于广电局 1 号住宅楼 402 室。

2、 估价对象《房屋所有权证》【洛房权证凤栖字第 2002196 号】、《陕西省洛川县人民法院委托书》【(2022)陕 0629 执 419 号】、《陕西省洛川县人民法院民事判决书》【(2017)陕 0629 民初 574 号】、《陕西省洛川县人民法院执行裁定书》【(2022)陕 0629 执 419 号之二】显示估价对象房屋所有权人为屈长健,《房屋他项权利证》【洛房他证凤栖字第 2014034 号】显示估价对象房屋所有权人为屈健,经委托人确认,确定本次估价对象的房屋所有权人为屈长健。

(五) 依据不足假设

依据不足假设是在估价委托方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及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。

因被执行人未到现场,房地产估价师未能进入估价对象室内进行实勘,经委托人同意,我们进入到同户型房间进行查勘,确定估价对象室为简单装修。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告在房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效,报告文本的复印件无效。

2、本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,房地产估价机构不承担责任。

3、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次评估目的而提供房地产司法评估意见,这个意见本身并无强制执行的效力,我们只对结论本身合乎执业规范要求负责,而不对资产定价决策负责。

4、本房地产估价报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产市场价格的影响。根据房地产估价规范(GB/T 50291-2015),在市场情况无较

大波动时本房地产估价报告有效期为一年,即 2022 年 06 月 15 日至 2023 年 06 月 14 日。

5、本估价报告只能用于估价报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向,对任何第三方使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效,房地产估价机构也不承担任何责任。

6、未经本公司同意,本估价报告不得向估价委托人及估价报告审查及使用部门以外的单位或个人提供,任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

7、本次评估是以估价委托人提供资料是真实的、完整的、合法的前提下进行估价的,如资料不符、变更或隐瞒有关资料对评估结果造成的偏差,相关责任由提供资料的当事人承担。

(七) 其他需要说明的事项

1、经分析、判断,估价对象以维持现状、继续利用最为合理,本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

2、房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证,本报告也不可作为任何形式的产权证明。

3、本估价结果包括估价对象相对应的国有建设用地使用权,并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的给水、排水、供电、通讯、网络、消防等配套设施的价格。该建设用地使用权或被包括的基础配套设施等若与房屋分割处置时,本估价报告无效。

4、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或价格的影响,也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值或价格的影响。

5、本报告未考虑未来房地产市场发生较大变化，房地产市场出现较大波动时对估价对象价值或价格的影响，若市场有较大波动或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

6、本估价报告书一式四份，估价委托人三份、本机构存档一份。

7、本报告由陕西正邦房地产估价咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位名称: 陕西省洛川县人民法院

住 所: 洛川县解放路南 150 米

联 系 人: 王小强

联 系 电 话: 150912169918

二、房地产估价机构

估价机构名称: 陕西正邦房地产估价咨询有限公司

统一社会信用代码: 91610000745036040D

住 所: 陕西省西安市碑林区二环南路西段 155 号海星未来城 2 幢 31203 室

法定代表人: 朱丽娜

经营范围: 房地产评估; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);

销售代理; 物业管理; 项目策划与公关服务; 资产评估;

社会稳定风险评估; 土地调查评估服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目:

测绘服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)

估价机构资格证书号: 陕房地评(2020)003 号

估价机构资质等级: 二级

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而评估估价对象房地产市场价格。

四、估价对象概况

1、估价对象范围

估价对象位于洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室住宅房地产, 建筑面积 105.24 平方米, 房屋所有权人屈长健; 本次估价包括房屋主体、室内外装修、估价对象所分摊的国有建设用地使用权, 包含建筑物所配套的给水、排水、供电、通讯、网络、消防等配套设施的价值。估价对象详见下表:

估价对象明细表

序号	房权证号	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	用途
1	洛房权证凤栖字第 2002196 号	5 层	4 层	105.24	住宅

2、估价对象区位状况

我公司接受该项目评估业务后, 房地产估价师与相关当事人进行了联系。2022 年 06 月 09 日, 经办案法官同意后, 我公司房地产估价师在委托方及相关当事人的带领下, 到达估价对象现场即洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室进行现场查勘工作, 将估价对象的相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照, 全面、仔细地了解估价对象相关情况, 并做好了实地查勘记录, 拍摄了能反映估价对象外观、内部状况及周围环境、景观等照片, 完成了实地查勘。

(1) 位置状况

坐落: 洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室。

方位: 估价对象所在的 (洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室) 东临文化路、洛川宾馆, 南临文化路、洛川影剧院, 西临解放路, 北临近府前街。

与重要场所距离: 估价对象与洛川县汽车站直线距离约 805 米。

临街 (路) 状况: 估价对象所在的 (洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室) 东临文化路、洛川宾馆, 南临文化路、洛川影剧院, 西临近解放路, 北临近府前街, 临路条件较好。

楼层: 估价对象所在建筑物总层数为 5 层, 估价对象位于 4 层。

估价对象位于洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室; 作为住宅用房, 其地理位置总体较好。

(2) 交通条件

道路状况: 估价对象所在区域道路通达、路网密集, 路况较好。

出入可利用交通工具: 地铁、公交车、出租车、私家车等。交通便捷度较便捷, 公交辐射范围相对较广, 区域内位置较好, 出行条件较好。

估价对象所在区域道路通达、路网密集, 能够较为快捷的到达各个功能区域, 估价对象作为住宅用房而言, 交通条件总体相对较好。

(3) 基础设施条件

估价对象周边区域基础设施达到“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供气), 估价对象所在建筑物基础配套达到“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供气), 估价对象基础配套设施齐全。

(4) 公共服务设施

估价对象所辖区域教育机构、商业设施、金融机构、医疗机构等城市公共配套设施:

教育机构: 洛川中学、洛川县凤栖中学、洛川县特殊教育学校、洛川县幼儿园等教育机构;

商业设施: 客都购物广场(洛川店)、洛川百货、洛川阳光购物广场、客都购物广场(洛川二店)、时尚金花购物广场等商业设施;

金融机构: 中国邮政储蓄银行(洛川支行)、洛川农村商业银行、长安银行 24 小时自助银行、中国农业银行 24 小时自助银行等营业网点;

医疗机构: 洛川县医院、宜川县中医医院、博爱医院、洛川民康医院等多家医疗机构。

从整体来看, 估价对象所在区域公共服务设施较完善。

(5) 环境状况

自然环境: 估价对象所在区域空气质量较好, 噪声污染较小, 自然环境较好。

人文环境: 估价对象所在区域人文环境较好。

环境景观: 估价对象所在区域绿化条件较好, 环境景观较好。

(6) 住宅聚集度

估价对象周边有私人住宅、单位家属楼等住宅, 住宅聚集度较高。

3、估价对象所在建筑物状况

估价对象所在的建筑物是一栋混合结构住宅楼, 委托方提供的《房屋所有权证》信息记载未标明建成日期, 建成日期以房地产估价师现场勘察时调查的建成年代 1999 年为准, 总层数为 5 层, 估价对象位于 4 层, 建筑物外墙刷涂料。在价值时点建筑物维护尚可, 处于正常使用状态。

4、估价对象实物状况

(1) 估价对象土地实物状况

估价对象所在宗地坐落: 洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室, 东临文化路、洛川宾馆, 南临文化路、洛川影剧院, 西临近解放路, 北临近府前街, 规划用途为住宅, 所在宗地实际开发法程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)。

(2) 估价对象建筑物状况

估价对象位于洛川县文化路广电局 1 号住宅楼 402 室, 总建筑面积为 105.24 平方米, 三室二厅一厨一卫, 内部装修情况如下:

功能分区	装修情况
楼外部	估价对象楼外墙面粉涂料; 总层数 5 层, 估价对象所在 4 层;
楼梯	踏步楼梯: 地面为水泥地面, 墙面、顶为乳胶漆白, 铁扶手;
门窗	入户防盗门, 铝合金窗;
室内	简单装修, 天然气到户。

根据房地产估价师现场查勘,至价值时点,房屋维护保养状况正常。

5、估价对象权益状况

(1) 估价对象所占宗地权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》记载,估价对象所占用国有建设用地使用权状况如下:

宗地坐落:洛川县文化路广电局住宅楼

宗地权利性质:国有划拨

宗地用途:住宅

(2) 估价对象建筑物权益状况

①所有权状况:根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》记载,估价对象建筑物权益信息如下:

所有人:屈长健

结构:混合

房屋层数:5层

所在层数:4层

建筑面积:105.24平方米

用途:住宅

②租赁状况:根据房地产估价师现场查勘及调查,至价值时点,估价对象目前自住、无租赁及其他占有情况。

(3) 抵押权利状况

房地产估价师现场调查,并根据委托人提供的《房屋他项权证》【洛房他证凤栖字第 2014034 号】信息显示,截止价值时点,估价对象有一笔抵押信息如下:房屋他项权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司洛川支行,房屋所有权人为屈健,房屋所有权证号为洛房权证凤栖字第 2002196 号,房屋坐落为广电局 1 号住宅楼 202 室,他项权利种类为最高额抵押,债权数额为贰拾柒万零仟零佰零拾零元,登记时间:2014 年 4

月 23 日。

(4) 查封状况

根据估价委托人提供的《陕西省洛川县人民法院执行裁定书》【(2022)陕 0629 执 419 号之二】，截止价值时点，估价对象房地产已被陕西省洛川县人民法院查封；查封时间：2022 年 02 月 27 日，查封期限：三年，查封机关：陕西省洛川县人民法院。

(5) 其他权利状况

房地产估价师于 2022 年 06 月 09 日实地查勘，至价值时点，并根据估价委托人提供的权属资料，确认估价对象来源合法，产权清晰。除租赁、抵押、查封等情况以外，暂未获得估价对象房地产的其他权益信息。

综上所述，估价对象权属清晰，考虑估价目的结合估价对象实际情况，经与本案执行法官沟通，本次评估不考虑估价对象已经存在的租赁、抵押、等查封权利限制的影响。

五、价值时点

根据本次估价目的及本案具体情况，结合估价委托函的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2022 年 06 月 09 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

所谓市场价值或价格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额。

七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格的原则。本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价机构理

应遵循独立、客观、公正原则进行评估。

2、合法原则：要求评估价值或价格是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本次评估时估价对象是涉案的房地产，估价结果是在遵循相关法律、法规和房地产估价规范要求下得出的。

3、价值时点原则：要求评估价值或价格是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。本次评估是司法执行涉及房地产价值评估，此类评估价值时点与查勘日期为同一天，且均要求当事方或代理人到达评估现场配合现场查勘。

4、替代原则：要求评估价值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的原则。本次评估估价方法选用了比较法，从市场交易案例替代和市场租金收益替代的角度评估估价对象价值或价格，力求作到准确、客观的确定估价对象价值或价格。

5、最高最佳利用原则：要求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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次评估的估价对象作为住宅房地产具有合法产权、能在市场上通过转售或出租收益来获取最大的收益和利润，故评估时考虑了最高最佳利用原则。

八、估价依据

(一) 法律、法规和部门规章等

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国民事诉讼法》（根据 2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正，2017 年 7 月 1 日起施行）；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；

8、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；

9、《不动产登记暂行条例实施细则》（2016 年 1 月 1 日国土资源部令第 63 号公布根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）；

10、《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）；

11、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273 号）。

（二）技术标准及估价指导意见、信息等

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

4、房地产估价师收集整理的有关市场资料及实地查勘所获取的材料。

(三) 估价委托人提供的以下资料

1、《陕西省洛川县人民法院委托书》【(2022)陕 0629 执 419 号】(复印件)；

2、《陕西省洛川县人民法院民事判决书》【(2017)陕 0629 民初 574 号】(复印件)；

3、《陕西省洛川县人民法院执行裁定书》【(2022)陕 0629 执 419 号之二】(复印件)；

4、《房屋所有权证》【洛房权证凤栖字第 2002196 号】(复印件)；

5、《房屋他项权利证》【洛房他证凤栖字第 2014034 号】(复印件)。

(四) 参考资料

1、估价对象所处区域房地产市场信息；

2、估价对象所处区域基础设施、公共服务设施、环境状况等资料；

3、评估人员现场查勘记录和其他专业资料。

九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

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。根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次评估目的及价值类型，本次评估房屋建筑物选取比较法进行评估。

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将可比实例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修正后得到估价对象

价值或价格的方法。

(1) 基本原理: 比较法评估主要运用了替代原则, 指在评估一宗房地产的价格时, 如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在, 可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

(2) 计算公式

交易情况修正 市场状况修正 区位状况修正 实物状况修正 权益状况修正

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学的评估理论和评估价方法, 经过综合分析, 准确计算, 严格审查, 确认估价对象在价值时点的市场价格总额为: 28.26 万元(人民币大写: 贰拾捌万贰仟陆佰元整)。估价结果详见下表:

估价结果明细表:

序号	产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值(万元)
1	洛房产证凤栖字第 2002196 号	105.24	2685	28.26

特别提示: 本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。本估价结论为不考虑出租、查封、抵押和其他存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价格; 交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担, 且未考虑后期可能发生的办理房屋转移登记所产生的税费对估价结果的影响, 提请报告使用人关注。

十一、房地产估价师

姓名	注册证号	签字盖章	签名日期

朱丽娜	6120030053		2022 年 06 月 15 日
任建怀	6120180008		2022 年 06 月 15 日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2022 年 06 月 09 日, 房地产估价师于 2022 年 06 月 09 日进入估价对象现场, 并于当日完成查勘任务。

十三、估价作业期

2022 年 06 月 09 日至 2022 年 06 月 15 日。

陕西正邦房地产估价咨询有限公司

2022 年 06 月 15 日

附 件

附件一、估价对象位置示意图;

附件二、估价对象实地查勘照片;

附件三、《陕西省洛川县人民法院委托书》【(2022)陕 0629 执 419 号】
(复印件);

附件四、《陕西省洛川县人民法院民事判决书》【(2017)陕 0629 民初
574 号】(复印件);

附件五、《陕西省洛川县人民法院执行裁定书》【(2022)陕 0629 执 419
号之二】(复印件);

附件六、《房屋所有权证》【洛房权证凤栖字第 2002196 号】(复印件);

附件七、《房屋他项权利证》【洛房他证凤栖字第 2014034 号】(复印
件);

附件八、估价机构营业执照(复印件);

附件九、估价机构资质证书(复印件);

附件十、房地产估价师证书(复印件)。