

涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：山阳县朱家垣村丰阳花园 19 号楼 5 单元
1701 室住宅涉案房地产市场价值评估

估价委托人：陕西省山阳县人民法院

房地产估价机构：陕西旭隆房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗新展 注册号 6120130048

郝亚涛 注册号 6120190052

估价报告出具日期：二〇二二年九月十五日

估价报告编号：陕旭隆（估）字 2022 第 10154 号

估价报告有效期：2022 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日

致估价委托人函

致：陕西省山阳县人民法院

承蒙贵院《陕西省山阳县人民法院委托书》[(2022)陕1024执恢12号之一]的委托，我公司按照国家有关法律、政策及规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，依据科学的估价理论、标准、方法及程序，对涂正爱与王一诺民间借贷纠纷一案所涉及房地产的市场价值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，特此函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：山阳县朱家垣村丰阳花园19号楼5单元1701室，用途为住宅，建筑面积168.19平方米，权利人为王一诺。本次估价包括房屋主体及其应分摊的国有建设用地使用权，包含满足估价对象房地产基本功能需要的相关配套设施及室内装修，不含室内可移动的动产、债权债务等。

价值时点：2022年7月19日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经综合分析、准确计算、严格审查，最终确定估价对象于价值时点的市场价值总额为**¥86.87万元**，人民币大写：**捌拾陆万捌仟柒佰元整**。估价结果明细如下：

估价结果一览表

币种：人民币

坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
山阳县朱家垣村丰阳花园19号楼5单元1701	17	168.19	5165.00	86.87

特别提示：

1. 本估价结果只在估价报告设定的假设和限制条件下成立。
2. 本估价结果为不考虑查封等他项权利限制条件下的完全权利价值，且未考虑拖欠物业费等相关费用对价值的影响。
3. 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
对估价对象处置成交价的保证。
4. 交易过户税费按类似房屋正常市场交易法定纳税方式考虑，未考虑
拍卖、强制处置等税费负担对价值的影响。
5. 本估价报告应用的有效期为壹年，即 2022 年 9 月 15 日至 2023 年 9
月 14 日止。

陕西旭隆房地产资产评估有限公司

法定代表人（盖章）：

二〇二二年九月十五日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
一、《鉴定人承诺书》	18
二、《陕西省山阳县人民法院委托书》（复印件）	18
三、《陕西省山阳县人民法院执行裁定书》（复印件）	18
四、《不动产查询信息结果证明》（复印件）	18
五、估价对象位置示意图	18
六、估价对象现场照片	18
七、估价机构营业执照(复印件)	18
八、估价机构备案证书(复印件)	18
九、注册房地产估价师证书(复印件)	18

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、注册房地产估价师在本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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师依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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师罗新展、郝亚涛于2022年7月19日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有专业机构或个人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师（签字、盖章）：

罗新展 注册号 6120130048

郝亚涛 注册号 6120190052

二〇二二年九月十五日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般性假设

主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1、【对相关资料审慎检查】依据估价委托人提供的《陕西省山阳县人民法院委托书》[(2022)陕1024执恢12号之一]、《陕西省山阳县人民法院执行裁定书》[(2022)陕1024执恢12号之一]、《不动产查询信息结果证明》等有关资料，注册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，本次估价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，并以此为估价假设前提。

2、【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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材料，我们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。故本次估价报告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，假定估价对象符合质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准，能正常安全使用。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与

委托人提供的《不动产查询信息结果证明》记载的建筑面积大体相当，本次估价建筑面积以委托人提供的《不动产查询信息结果证明》记载为依据。

4、【对房地产市场的假设】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、【估价对象欠缴税费的假设】由于估价委托人未告知拖欠税费情况，注册房地产估价师实地查勘也未了解到估价对象是否存在拖欠税费情况，本次估价假设估价对象无拖欠税费。

6、【估价对象为整个房地产中的一部分】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。

7、【对估价对象实地查勘】(1) 我公司估价人员已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任；(2) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准，领勘人或相关当事人应负完全责任。

8、【其它假设】(1) 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；(2) 估价对象能按照《不动产查询信息结果证明》记载

的用途保持长期持续使用。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1、【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。

估价对象为单套住宅，未独立取得土地权属证书，我们假定分摊土地使用权面积、使用年期、使用权性质等权属信息对估价对象价值没有特别有利的或不利的的影响。

2、【背离事实假设】根据《陕西省山阳县人民法院执行裁定书》（（2022）陕1024执恢12号之一），“被执行人王一诺名下所有的位于山阳县朱家垣村丰阳花园19号楼5单元1701室的房产一套（产证号：陕（2020）山阳县不动产权第0003445号，面积168.19m²）”已被山阳县人民法院查封，查封期限为三年。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供依据，故本次在估价对象房地产无他项权利负担的假设前提条件下进行的，亦未考虑估价对象存在被查封等情况的影响。

3、【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不一致，估价对象的名称及地址不一致等情况下，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事项，故不做假设。

4、【依据不足假设】(1)本次估价被申请人和申请人未到查勘现场，我公司估价人员在本案法官的配合下对估价对象进行了现场查勘。本次评估视被申请人、申请人放弃配合现场查勘的机会，且以估价人员现场查勘时获得的相关信息作为本次评估的依据之一，由此所带来的对估价对象评估价值的影响，现场估价人员和估价机构不承担任何责任。(2)本次估价根据委托人提供的估价对象《不动产查询信息结果证明》，且未能提供如《不动产登记簿》及《房屋所有权证》等有效权属登记资料，我们假定目前所获得的资料能够反映价值时点估价对象的权益状况，此外不会出现对估价对象价值特别有利的或不利的影响因素。

二、本次估价的限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的资料真实性、用途、价值类型、使用期限、使用者、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

1、【估价报告资料真实性】委托人或相关当事人必须如实提供估价对象房地产情况和资料，若由于委托人或相关当事人提供虚假情况和资料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。本次估价以委托人提供的《陕西省山阳县人民法院委托书》[(2022)陕1024执恢12号之一]、《陕西省山阳县人民法院执行裁定书》[(2022)陕1024执恢12号之一]、《不动产查询信息结果证明》等资料为依据，若以上依据发生变化，估价结果应做相应调整。

2、【估价报告用途限制】本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者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。

3、【价值类型限制】估价结果为房地产市场价格，即估价对象在本估价报告列名之估价目的和假设前提即使用限制下的正常价值，未考虑其在拍卖、强制处置要求快速变现等条件下的相关税费和价值损失。

4、【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档或有关上级主管部门审查。

6、【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、【其他特殊使用提示】①本报告估价结果仅为委托人实现本次估价目的而提供房地产市场价值鉴定意见，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；②本报告所披露的相关信息仅为本次估价服务，不得作为资产权属、权益的证明，本估价报告不作为估价对象权属、面积等确定的依据；③本案当事人或相关利害关系人如有异议，在收到报告后五日内须以书面形式向山阳县人民法院提出，逾期视为无异议；④由于估价计算中采用 EXCEL 表格，因 EXCEL 的特性（计算过程中表格内小数点的取舍），可能会带来有些中间数据稍有偏差，

但此偏差不影响最终结果，特此说明；⑤未经特殊说明，本报告所采用币种均为人民币；如发现本估价报告的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：陕西省山阳县人民法院

联系人：赵虎

联系电话：0914-8326960

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西旭隆房地产资产评估有限公司

住 所：陕西省西安市碑林区长安北路 89 号中信大厦 22 层

法定 代表人：罗新展

估价机构备案证书号：陕房地评（2020）019 号

估价机构备案等级：一级

三、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，即为委托人山阳县人民法院关于涂正爱与王一诺民间借贷纠纷一案所涉及的处置涉案房地产提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于山阳县朱家垣村丰阳花园 19 号楼 5 单元 1701 室住宅房地产，建筑面积 168.19 平方米。本次估价包括房屋主体及其应分摊的国有建设用地使用权，包含满足估价对象房地产基本功能需要的照明、水、电、讯

等相关配套设施及室内装修，不含室内可移动的动产、债权债务等。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象位置及环境状况

估价对象位于山阳县朱家垣村丰阳花园，其四至情况为：东临巷道，南临花园路，西近临高新大道，北临滨河南路。

估价对象周边生活基础配套设施齐全，学校：山阳县城第一小学、山阳县城第三小学、山阳城区一中、山阳县城第二初级中学等；医院：山阳县高新医院、山阳中西医结合医院、山阳县晨辉医院、山阳县中医医院、山阳县人民医院等；购物（超市）：花园超市、华龙洪星超市、恒晨生活超市、人人乐超市、万城都市场广场、大明官建材家居、福润万家购物广场、开元商厦、武商购物广场等；银行：陕西信合、中国工商银行、中国农业发展银行等；其他：苍龙山森林公园、翠屏山森林公园、山阳县人民广场等。

估价对象距山阳县人民政府约 2 公里，距山阳县汽车站 1.5 公里，其近临的高新大道为区域交通主干道，通达度较高，附近有山阳 3 路、山阳 101 路公交车通过，地理位置良好，交通便捷。

估价对象所在区域基础设施配套现已达到“通上水、通下水、通路、通电、通讯、通天然气、通暖”七通条件。

2、估价对象实物状况

估价对象所在建筑物为钢混结构，地上 18 层，一梯两户，约建成于 2013 年。该幢建筑物外墙贴瓷砖，楼内公共通道铺设地砖，内墙及顶棚刷白。

估价对象为山阳县朱家垣村丰阳花园 19 号楼 5 单元 1701 室，位于第 17 层，四室两厅一厨两卫一阳台，南北向，其内部装修情况如下：

入户防盗门，室内木门，塑钢窗；

客厅及餐厅：地面铺地砖，内墙面贴壁纸、电视背景墙装饰，顶棚石膏板吊顶；

卧室：地面铺地砖，内墙贴壁纸，顶棚石膏板吊顶；

厨房及卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。

估价对象水、电、讯等配套设施齐全。至价值时点，估价对象维护保养状况较好，各项功能使用正常。

3、估价对象权益状况

(1)根据委托人提供的《不动产查询信息结果证明》，房屋权利人王一诺，用途为住宅，面积为 168.19 平方米。具体明细如下表：

权利人	不动产单元号	坐落	用途	面积	登记时间	产权证号	权利状态	权属状态
王一诺	611024100018G B00129F001703 40	山阳县朱家垣村 丰阳花园 19 号楼 5 单元 1701	住宅	168.19	2020/ 12/30	陕(2020)山阳县不动产权第 0003445 号	正常	现势

(2)根据《陕西省山阳县人民法院执行裁定书》（（2022）陕 1024 执恢 12 号之一），被执行人王一诺名下所有的位于山阳县朱家垣村丰阳花园 19 号楼 5 单元 1701 室的房产一套(产证号：陕(2020)山阳县不动产权第 0003445 号，面积 168.19m²)”已被山阳县人民法院查封，查封期限为三年。

至价值时点，除以上权利信息外，注册房地产估价师未调查到估价对象存在其它他项权利限制。

五、价值时点

因委托人对价值时点未做特别要求，故本次估价根据估价目的及估价对象具体情况，确定价值时点为注册房地产估价师现场勘查之日，即价值时点

为 2022 年 7 月 19 日。

六、价值类型

本次评估价值类型为估价对象在价值时点满足本报告之估价假设和限制条件下的市场价值。

所谓市场价值是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格，是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。

具体到本次估价，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而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此本次评估估价对象的价值为估价对象在价值时点无他项权利限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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的原理；本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提进行估价。要求结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。在合法产权方面，应以房地产权属证和有关证件为依据；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（如土地使用权出

让合同)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

价值时点原则是指求取某一点上的价格,所以在估价一宗房地产的价格时,必须假定市场停止在价值时点上,同时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

要求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的原则。

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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

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日第三次修订,2020年1月1日施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修订,2020年1月1日施行);

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订,自2021年9月1日起施行);

4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代

表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号，2020 年 12 月 23 日修正）；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号）；

8、《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）；

9、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，自 2016 年 5 月 1 日起施行）。

（二）技术标准及估价指导意见等

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

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）》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

（三）估价委托人提供的资料

1、《陕西省山阳县人民法院委托书》（（2022）陕 1024 执恢 12 号之一）；

2、《陕西省山阳县人民法院执行裁定书》（（2022）陕 1024 执恢 12 号之一）；

3、《不动产查询信息结果证明》（复印件）。

（四）估价人员现场勘察记录和其他专业资料。

九、估价方法

(一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，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。

估价方法可用性分析如下：

1、比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点近期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为住宅房地产，周边市场的交易实例较多，故本次估价采用此方法。在本次测算过程中，我们首先进行市场调查，然后遵循比较法选取可比实例的要求，选择同类型房地产可比实例，建立比较基础、进行交易情况调整，进行市场状况修正与房地产状况调整，计算比较价值。

2、收益法为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。收益法适用的估价对象是有收益或潜在收益性的房地产。估价对象可出租产生经济收入，理论上适用收益法，但是采用此方法测算时，估价对象净收益、空置率等参数选取难以确定，故综合考虑本次估价不宜采用收益法进行评估。

3、成本法为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。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。成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产价值。本次估价对象为住宅房地产，位于17层，仅为整幢建筑物的局部，无法独立开发建设，且与其成本关联性弱，成本法不能准确反映房地产的客观市场价值，根据估价对象的特点，本次不选用此方法。

4、假设开发法为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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。本次估价对象为已建成使用的房产，无重复新开发建设必要，不具备投资开发或再开发潜力，结合本次估价目的，故本次估价不选用此方法。

根据本次估价目的，结合估价对象的具体情况 & 估价方法适用情况分析，本次估价采用比较法测算估价对象评估价值。

（二）采用估价方法的介绍

比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

（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)公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{()} \times \frac{\text{交易日期修正 } ()}{100} \times \frac{\text{区位状况修正 } 100}{()} \times \frac{\text{实物状况修正 } 100}{()} \times \frac{\text{权益状况修正 } 100}{()}$$

十、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二〇二二年七月十九日的市场价值总额为¥86.87万元，人民币大写：捌拾陆万捌仟柒佰元整。

估价结果一览表

币种：人民币

坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
山阳县朱家垣村丰阳花园 19 号楼 5 单元 1701	17	168.19	5165.00	86.87

特别提示：

1. 本估价结果只在估价报告设定的假设和限制条件下成立。
2. 本估价结果为不考虑查封等他项权利限制条件下的完全权利价值，且未考虑拖欠物业费等相关费用对价值的影响。
3. 本估价结果不等同于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4. 交易过户税费按类似房屋正常市场交易法定纳税方式考虑，未考虑拍卖、强制处置等税费负担对价值的影响。

5. 本估价报告应用的有效期为壹年，即 2022 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗新展	6120130048		
郝亚涛	6120190052		

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2022 年 7 月 19 日，注册房地产估价师于 2022 年 7 月 19 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 7 月 19 日至 2022 年 9 月 15 日

陕西旭隆房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十五日

附 件

- 一、《鉴定人承诺书》
- 二、《陕西省山阳县人民法院委托书》（复印件）
- 三、《陕西省山阳县人民法院执行裁定书》（复印件）
- 四、《不动产查询信息结果证明》（复印件）
- 五、估价对象位置示意图
- 六、估价对象现场照片
- 七、估价机构营业执照(复印件)
- 八、估价机构备案证书(复印件)
- 九、注册房地产估价师证书(复印件)