

房地产司法鉴定报告

估价报告编号：陕和房估（2022）第 S079 号

估价项目名称：位于吴堡县宋家川小桥沟幸福家园 1 幢 1 单元 5
层 502 室的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：吴堡县人民法院

估价机构：陕西和谐房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：蒲康（注册号：6120160020）

李瑜（注册号：6120170082）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十日

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

致估价委托人函

吴堡县人民法院：

受贵方委托，本估价机构本着独立、客观、公正、科学的原则，对慕苗苗单独所有的位于吴堡县宋家川小桥沟幸福家园1幢1单元5层502室的住宅房地产进行价格评估。现将估价报告摘要如下：

1. 估价目的：为人民法院确定涉案房地产财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：本次估价对象为位于吴堡县宋家川小桥沟幸福家园1幢1单元5层502室的住宅房地产；财产范围包括但不限于建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施、基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）以及可享用的公用设施设备；不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益；根据《吴堡县不动产登记资料查询结果证明》记载及现场调查得知，估价对象所占土地性质为国有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，共用面积为391.402 m²。估价对象房屋所有权人为慕苗苗，房屋总层数为7层，所在层为第5层，建筑面积为102.200 m²，法定用途与实际用途均为住宅，户型为3室1厅1厨1卫1阳台。

3. 价值时点：二〇二二年十一月三日。

4. 价值类型：市场价格。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：在本估价报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点二〇二二年十一月三日最可能实现的房地产市场价格详见下表：

币种：人民币

房屋坐落	不产权证号	权利人	所在层	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
吴堡县宋家川小桥沟幸福家园1幢1单元5层502室	20130298	慕苗苗	5/7	住宅	102.200	3312	33.85
人民币（大写）：叁拾叁万捌仟伍佰元整（¥33.85万元）							
备注：1、上述评估结果未考虑被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况的影响，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等对估价结果的影响。 2、本估价结果不应作为价格实现的保证。							



7. 特别提示

(1) 本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

(2) 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

(3) 本估价报告应用的有效期自报告出具之日起壹年内有效。

(4) 委托方提供的《吴堡县不动产登记资料查询结果证明》未载明估价对象所在土地性质、使用权类型及用途。经调查得知估价对象所在土地性质为国有、土地使用权类型为出让、土地用途为住宅，本次评估设定估价对象所占土地性质为国有、土地使用权类型为出让、土地用途为住宅。如与事实不符，应重新调整估价报告。

(5) 报告当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在本报告出具之日起五日内以书面形式向吴堡县人民法院提出，逾期视为无异议。

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

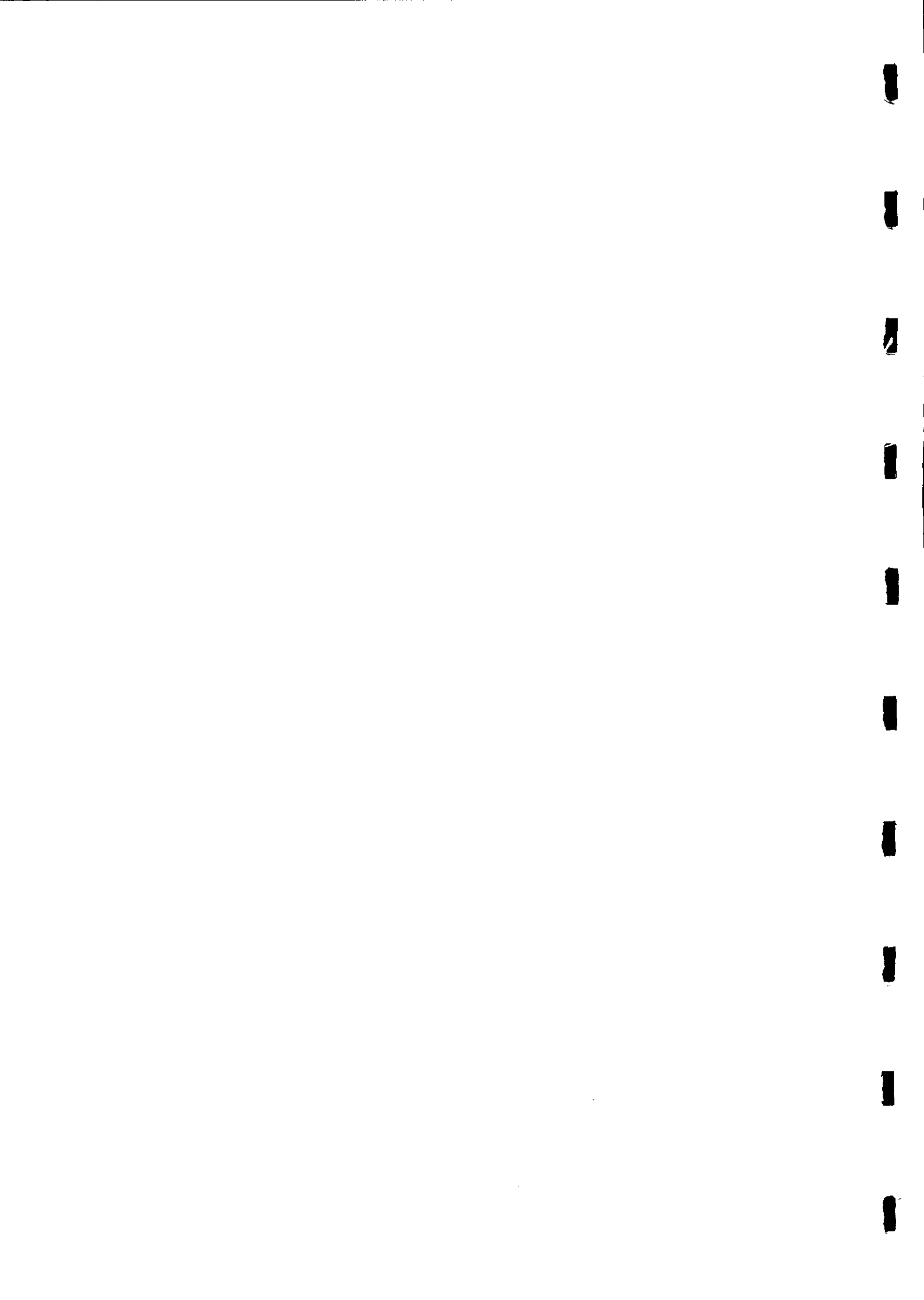
法定代表人：蒲康

二〇二二年十一月十日



目 录

第一部分 注册估价师声明.....	5
第二部分 估价假设和限制条件.....	7
一、估价的假设条件.....	7
二、估价报告的使用限制条件.....	8
第三部分 估价结果报告.....	10
一、估价委托人及相关当事人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、评估结果确定.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
第四部分 附件.....	16
附件一、《吴堡县人民法院委托书》复印件.....	17
附件二、《陕西省吴堡县人民法院执行裁定书》复印件（一）.....	18
《陕西省吴堡县人民法院执行裁定书》复印件（二）.....	19
附件三、估价对象位置示意图.....	20
附件四、估价对象实地查勘图片.....	21
估价对象实地查勘图片.....	22
附件五、房地产实地查勘记录表复印件（一）.....	23
房地产实地查勘记录表复印件（二）.....	24
附件六、《吴堡县不动产登记资料查询结果证明》复印件.....	25
附件七、受托方营业执照复印件.....	26
受托方机构备案证书复印件.....	27
房地产估价师注册证书复印件.....	28



第一部分 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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. 本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

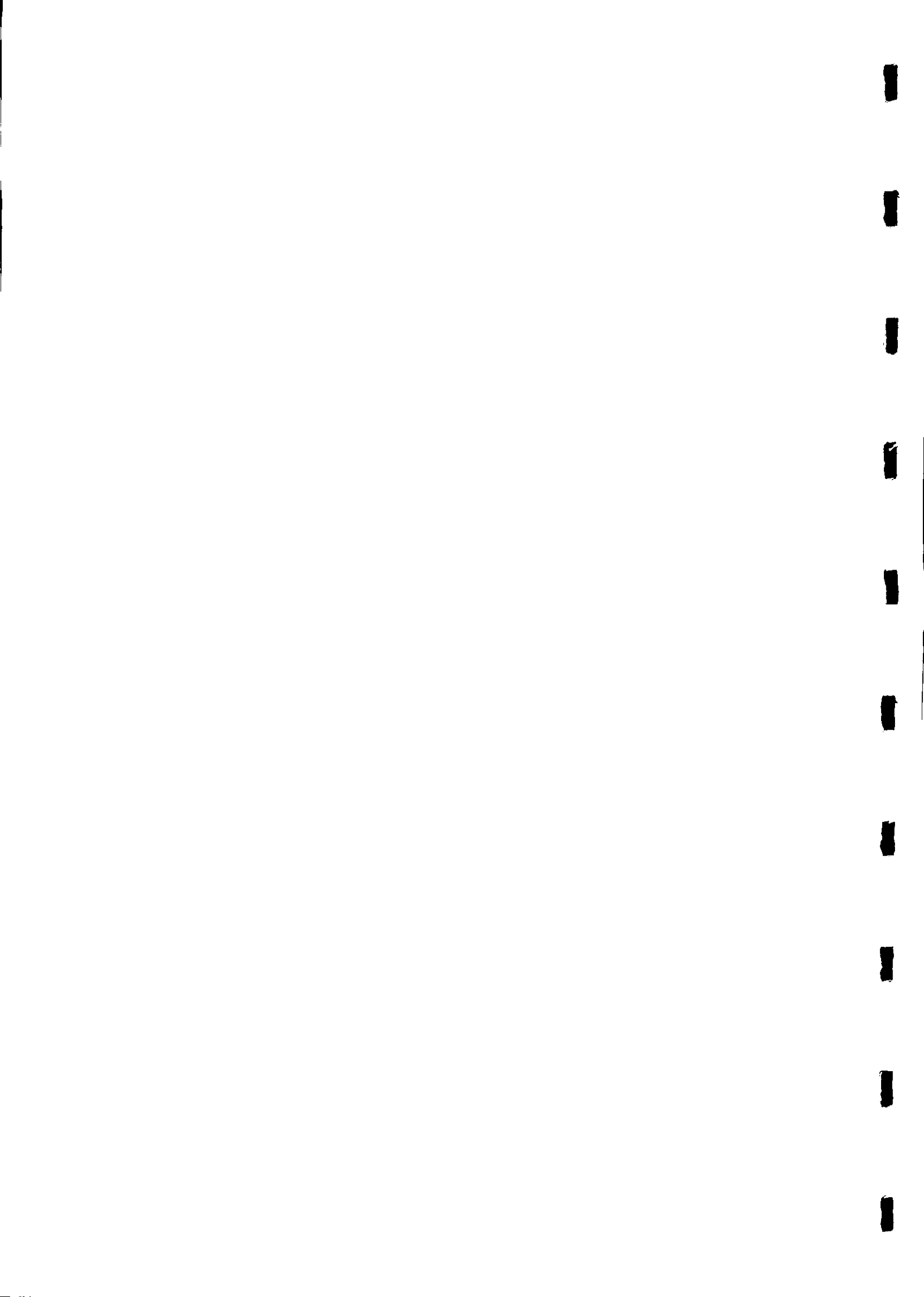
5. 注册房地产估价师李瑜于2022年11月4日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘照相并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性调查和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定和登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，委托人应当保证估价对象的合法使用。

7. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

8. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



注册房地产估价师签名、盖章

估价师姓名	估价师注册号	估价师签名盖章
蒲康	6120160020	
李瑜	6120170082	

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年十一月十日





第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 估价对象通过合法方式取得，并拥有合法产权和土地使用权。

2. 估价委托人提供了估价对象的《吴堡县不动产登记资料查询结果证明》，鉴于委托人为吴堡县人民法院，其提供的资料应是经过质证的证据，我们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。

3. 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格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 本次估价结果为估价对象现状条件下的公开市场价格，为房地产（含建筑物、装饰装修、分摊土地使用权等）的整体价格。

5. 本次估价中所称市场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。

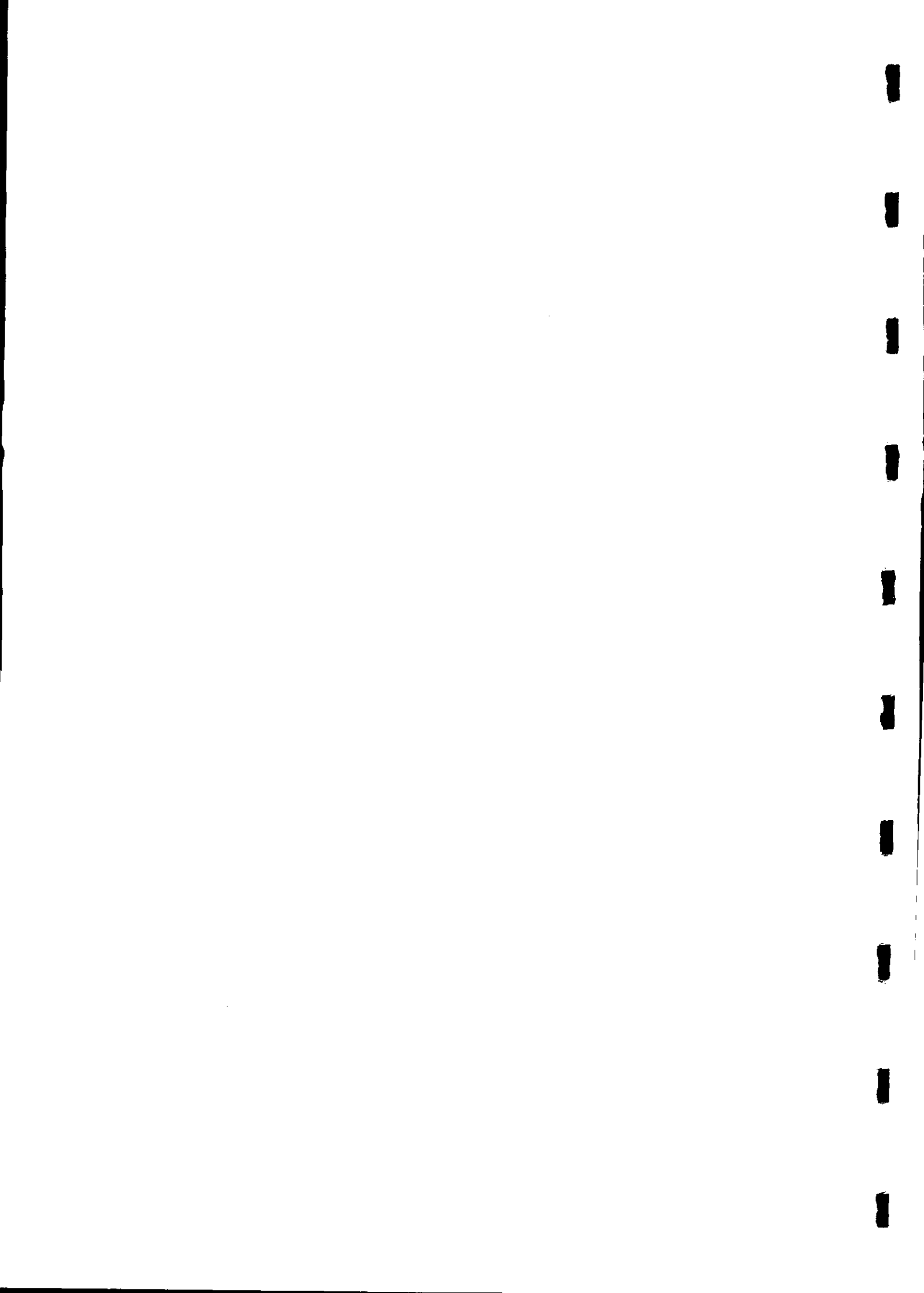
6. 本次估价中假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，未来市场短期波动、短期变现和强制处分等因素对其价格会有一些影响，在此我们在确定房地产价格时未考虑上述因素影响。

7. 估价对象由当事人现场指认，若坐落位置、四至界限等与实际不符，应重新估价，估价机构不承担责任。

8. 估价对象在实际交易过程中可能发生额外的交易税费、手续费和其他费用，本次估价以有关法律法规规定的正常税费负担条件为前提。

(二) 未定事项假设

1. 注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力以内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能情况下对其



内部进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

2. 本次估价无法确认估价对象是否存在有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中的发生的税费转嫁情况。

3. 本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价格的影响。

（三）不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

（四）背离事实假设

估价对象于价值时点已被查封，由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑被查封限制下对估价对象房地产市场价格的影响。提请报告使用权人关注估价对象有被查封现状，并按照有关法律规定被查封现状进行处理。

（五）依据不足假设

1. 委托方提供的《吴堡县不动产登记资料查询结果证明》未载明估价对象所在土地性质、使用权类型及用途。经调查得知估价对象所在土地性质为国有、土地使用权类型为出让、土地用途为住宅，本次评估设定估价对象所占土地性质为国有、土地使用权类型为出让、土地用途为住宅。如与事实不符，应重新调整估价报告。

2. 委托方提供的相关资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于2013年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅限在本报告中使用，不作为其他任何用途。若设定与实际不符，应重新调整评估报告。

二、估价报告的使用限制条件

1. 本报告结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定估价对象



司法处置参考价提供价格参考依据，不得做其他用途。

2. 本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态及估价假设与限制条件等估价因素的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当重新调整报告。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇二二年十一月十日至二〇二三年十一月九日。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。

4. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价格的影响。

5. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

6. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

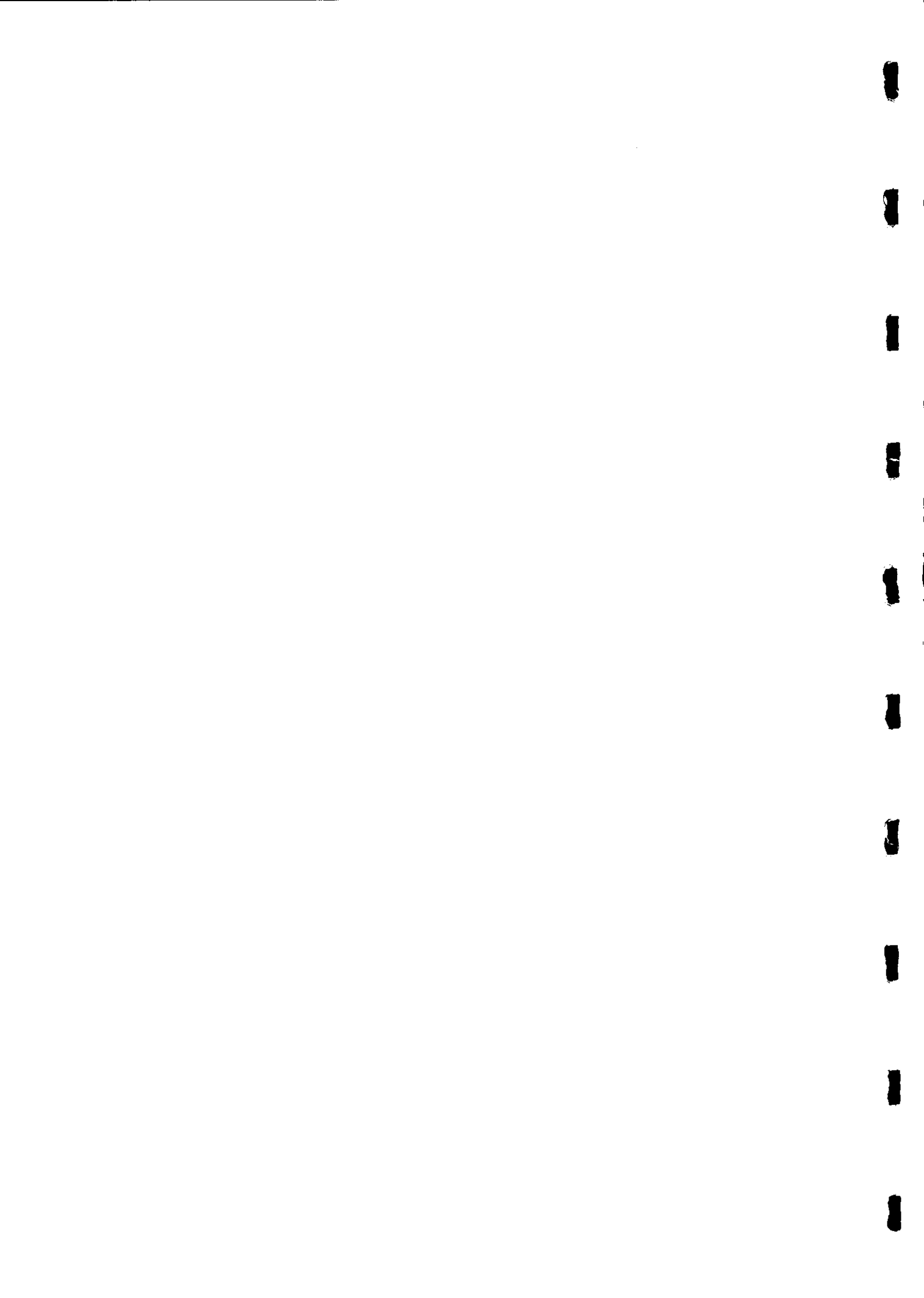
7. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

8. 本估价报告经估价机构加盖公章及注册房地产估价师签名后方可有效。

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年十一月十日







第三部分 估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：吴堡县人民法院

房屋所有权人：慕苗苗

申请执行人：李玉玉

被执行人：慕苗苗

二、房地产估价机构

受托单位：陕西和谐房地产估价咨询有限公司

法定代表人：蒲康

联系人员：李瑜

联系电话：0912-3232608

机构备案等级：贰级

备案证书编号：陕房地评（2018）011号

统一社会信用代码：9161080066796545XL

机构地址：榆林市榆阳区人民东路15号

三、估价目的

吴堡县人民法院在执行李玉玉与慕苗苗借款合同纠纷一案中，需对涉案房地产市场价格进行评估。

本次估价目的是为人民法院确定涉案房地产财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括但不限于建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施、基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）以及可享用的公用设施设备；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



2. 估价对象基本情况

估价对象为位于吴堡县宋家川小桥沟幸福家园 1 幢 1 单元 5 层 502 室的住宅房地产。房屋所有权人为慕苗苗，房屋总层数为 7 层，所在层为第 5 层，建筑面积为 102.200 m²，法定用途与实际用途均为住宅，户型为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台。

3. 土地基本状况

根据《吴堡县不动产登记资料查询结果证明》记载及现场调查得知，估价对象共用宗地面积为 391.402 m²，土地性质为国有土地，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，宗地目前红线外开发利用状况已达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）。

估价对象占用的土地规模适中，地势不平坦，可利用性一般。

4. 建筑物基本状况

估价对象建成于 2013 年，建筑结构为混合结构，楼宇外观维护情况良好，综合成新率为 85%，中等装修，装修情况详见下表（后附照片）：

装修情况	客厅	地面：地板砖 墙面：壁布 顶棚：石膏造型顶 门：防盗门 窗：断桥隔热 其他：影视墙
	房间	地面：地板砖 墙面：壁纸 顶棚：跑边 门：木门 窗：断桥隔热 其他：墙柜
	厨房	地面：地板砖 墙面：墙砖 顶棚：扣板顶 其他：橱柜等厨房设备
	卫生间	地面：地板砖 墙面：墙砖 顶棚：扣板顶 其他：面盆、坐便器、淋浴器等卫生设备

五、价值时点

二〇二二年十一月三日（根据估价委托人要求，本次估价价值时点与实地查勘日期一致）。



六、价值类型

1. 价值名称

本次估价的类型类型为市场价格。

2. 价值定义

市场价格为现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

3. 价值内涵

价格内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括但不限于建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施、基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气等）以及可享用的公用设施设备等；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付款；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价我们主要遵循以下原则进行评估：

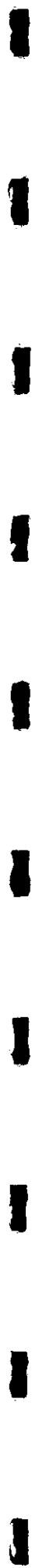
1. 独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2. 合法性原则：在估价过程中，按照国家有关法律、法规和政策为依据，以估价对象合法产权、合法使用、合法处分为前提估价，并严格保守评估秘密。

3. 价值时点原则：房地产市场价格经常处于不断的变化之中，其价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一处房地产往往有不同的价格，本次评估房地产状况的界定亦以其价值时点的状况为准。

4. 替代原则：房地产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格。

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估价。最



高最佳利用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；
6. 《司法鉴定程序通则》；
7. 《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》；
9. 《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》；
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
11. 《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》；
12. 《人民法院委托评估工作规范》；
13. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；
14. 国家和地方有关部门颁布的相关法规、条例等文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

(三) 委托方提供的有关资料

1. 《吴堡县人民法院委托书》〔（2022）陕0829执恢92号〕、《陕西



省吴堡县人民法院执行裁定书》〔（2020）陕 0829 执恢 52 号〕；

2. 《吴堡县不动产登记资料查询结果证明》；
3. 委托方提供的估价对象其他资料。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象实地查勘照片；
2. 可比实例等相关资料；
3. 当地市场调查和搜集的有关资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，根据估价目的、估价对象的实际情况、所在地区的房地产市场资料等因素，遵循国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），确定本次选用比较法和收益法进行估价：

本次估价所选取方法的定义

1. 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。

2. 收益法是将估价对象未来若干年的净收益通过一定的报酬率或资本化率折现到价值时点的现值，作为估价对象收益价格的一种方法。

十、评估结果确定



本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设以及限制条件的基础上，在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点二〇二二年十一月三日最可能实现的房地产市场价格详见下表：



币种：人民币

房屋坐落	不产权证号	权利人	所在层	用途	建筑面积(m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
吴堡县宋家川小桥沟幸福家园1幢1单元5层502室	20130298	慕苗苗	5/7	住宅	102.200	3312	33.85
人民币(大写)：叁拾叁万捌仟伍佰元整(¥33.85万元)							
备注：1、上述评估结果未考虑被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况的影响，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等对估价结果的影响。 2、本估价结果不应作为价格实现的保证。							

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	估价师注册号	估价师签名盖章
蒲康	6120160020	
李瑜	6120170082	

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月三日至十一月三日

十三、估价作业日期

二〇二二年十一月三日至二〇二二年十一月十日

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年十一月十日



