



涉执房地产司法处置 估价报告

报 告 编 号：陕中天银评估字【2019】第533号

估 价 项 目 名 称：延安市富县人民法院涉执位于富县粮食局职工宿舍楼2楼号自西向东第四套的房地产司法处置市场价值评估

估 价 委 托 人：富县人民法院

房 地 产 估 价 机 构：陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

注 册 房 地 产 估 价 师：杨 茜 注册号 6120160001

朱玉丹 注册号 6120020022

估 价 报 告 出 具 日 期：2019年11月12日



致估价委托人函

陕西省富县人民法院：

承蒙贵院委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序，根据估价目的，采用科学的估价方法，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象位置及范围：

估价对象位于陕西省延安市富县粮食局职工宿舍楼2号楼自西向东第四套，根据委托人提供的《他项权利证》（富房他证城字第20134837号）记载房屋所有权人为：邬君莉，产权面积165.75平方米，宗地通过转让获得，规划及现状用途为住宅，《土地登记申请书》（土地证号：富土国用（2008）26号）（复印件）记载，权利人邬君莉，宗地面积为1700.4平方米。

估价对象范围为粮食局职工宿舍楼2号楼自西向东第四套165.75平方米（见附件（2019）陕0628执838号《富县人民法院委托书》）包含房屋应分摊的国有土地使用权价值以及装饰装修。

二、估价目的：为人民法院涉执房地产处置提供市场价值参考依据。

三、价值类型：市场价值。

四、价值时点：2019年11月8日（实地勘察日）。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：



估价对象市场价值评估总价为：人民币大写柒拾万零陆仟柒佰伍拾捌元整（¥706758元），单价为4264元/平方米；。

七、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

2、以上估价结果为不考虑查封、抵押等他项权利限制条件下的完全权利状态下的房地产市场价格。

3、本报告使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2019年11月12日起至2020年11

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司



法定代表人：

杨茜

二〇一九年十一月十二日



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
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.....	16
附 件.....	17
（一）估价委托书（复印件）；.....	17
（二）估价委托人提供的权属登记证书等其他资料（复印件）；.....	17
（三）估价对象位置示意图；.....	17
（四）现场查勘估价对象影像资料；.....	17
（五）评估机构营业执照（复印件）；.....	17
（六）评估机构资格证书（复印件）；.....	17
（七）注册房地产估价师证书（复印件）。.....	17



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：

一、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。

二、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，但是受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

五、我们是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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
杨茜	6120160001		2019年11月12日
朱玉丹	6120020022		2019年11月12日



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了《他项权利证书》、《土地登记申请书》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，估价人员未能查看产权资料原件，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，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。如因委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

3、市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性变化。

4、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，在无理由怀疑估价对象存在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。

5、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自的利益最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务对估价结果的影响为假设前提。



（二）未定事项假设

1、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

（三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定房地产处置价值提供参考意见，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，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、经注册房地产估价师调查核实，估价对象设定有抵押他项权利。

抵押权应在强制处置时按照法定优先顺序进行清偿，因此本次估价不考虑抵押对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本估价无不相一致。

（五）依据不足假设

委托人只提供了他项权利证（富房他证城字第 20134837）、土地登记申请书（批准文号：富土国用（2008）26号）。委托人未提供房产登记信息。



二、估价的限制条件

1、本报告在注册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估价目的而提供的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。

4、本报告披露的由估价师搜集的有关信息仅为本次估价参考服务，不能作为资产权属、权益的佐证。

5、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。

6、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告出具之日后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

8、本次估价结果限定在现有资料基础上。由于本次估价委托人非产权人，对产权人而言属于被动评估，估价委托人无法提供估价师所需的反映估价对象状况的全部资料，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍



有部分资料难以获得。若以后估价利害关系人提供了与限定条件有冲突的资料时，应重新委托评估。

三、其他需要说明的事项

1、本报告估价结果包括估价对象相应的国有出让建设用地使用权价值、满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、天然气、暖气等相关配套设施价值，并考虑了内部基础装饰装修对交易价值的影响。

2、本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

3、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若短期内强制处分，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。

4、报告当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在报告出具之日起十日内以书面形式向陕西省富县人民法院提出，逾期视为无异议。

5、本报告由陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

委托人：陕西省富县人民法院

估价委托人地址：陕西省富县人民法院

联系人：李福林

联系电话：13891186938

二、房地产估价机构

机构名称：陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

机构住所：西安市雁塔路北段万达广场2栋1单元1806室

统一社会信用代码：916100007197823739

机构资质等级：贰级

资格证书号：陕房地评（2018）009号

法定代表人：杨茜

联系电话：029-87856722

三、估价目的

为人民法院涉执房地产处置提供市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象位置及范围

估价对象位置及范围：

估价对象位于陕西省延安市富县粮食局职工宿舍楼2号楼自西



向东第四套，根据委托人提供的《他项权利证》（富房他证城字第 20134837 号）记载房屋所有权人为：邬君莉，产权面积 165.75 平方米，宗地通过转让获得，规划及现状用途为住宅，《土地登记申请书》（土地证号：富土国用（2008）26 号）（复印件）记载，权利人邬君莉，宗地面积为 1700.4 平方米。

估价对象范围为粮食局职工宿舍楼 2 号楼自西向东第四套 165.75 平方米（见附件（2019）陕 0628 执 838 号《富县人民法院委托书》）包含房屋应分摊的国有土地使用权价值以及装饰装修。

（二）估价对象基本状况

建筑物基本状况			
名称	延安市富县北教场开元路粮食局		
房屋坐落	粮食局职工宿舍楼 2 号自西向东第四套		
权属证号	土地权属证号：富土国用（2008）26 号； 他项权利证书：（富）房他证（城）字第（20134837）		
建筑规模	房屋总层数为 3 层	产权人	邬君莉
规划用途	住宅	现状用途	住宅
朝向	/	房号	/
建筑结构	砖混	所在层数/总层数	1-2/3
建筑面积（m ² ）	/	套内建筑面积（m ² ）	/
权属登记日期	/	维护状况	一般
停车便捷度	较好	物业管理水平	一般
设施设备	水、电、消防、照明、网络等		
基础设施	通上下水、通电、通讯等		
装饰装修	厨房、卫生间墙面内瓷、PVC 吊顶，厨房内有贴瓷灶台、整体橱柜，卫生间卫浴齐全，二楼客厅石膏板一级吊顶、二楼客厅、卧室有木质地台		



土地基本状况	
土地使用权人	邬君莉
四至	东临粮食局职工宿舍、南临紫溪花庭、西临粮食局职工宿舍、北临空地
土地用途	住宅用地
国有土地证号	富土国用（2008）29号
使用面积（m ² ）	宗地面积1700.4平方米
土地使用年期	2008年4月3日起2078年3月31日止
目前使用情况	已交付使用
土地使用管制	/
他项权利状况	2013年9月27日已抵押给陕西省富县农村合作银行城区支行 期限：叁年
其他特殊情况	/

五、价值时点

委托方未对价值时点做出特殊要求，本次以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为2019年11月8日。

六、价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。所谓市场价值是指估价对象在市场上的平均交易价格，是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易方式，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办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此本次评估的估价结果为估价对象在价值时点不考虑查封、抵押权利限制条件下的公开市场价值，该价值同时不受强制拍卖处分影响。



七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

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、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。具体到评估工作要求注册房地产估价师应依法判定估价对象的权益状况，并以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

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日期的价值。具体到评估工作，估价结果反映的是现场查勘日这一时点的市场价值，且一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正后运用。

4、替代原则：要求估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。具体到评估工作，估价对象的估价结果应与其类似用途、规模、档次的房地产项目价值偏差在合理范围内。

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。具体到评估工作，估价结果应是估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行、并使价值最大的合理、可能利用条件下的价值。

本次报告是我们严格按照以上原则，本着审慎的态度撰写完成的。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日人大常



委会第二次修订)；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日人大常委会第三次修订）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

5、《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》（法释[2004]15号）；

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）；

7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）；

8、《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）；

9、《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）；

10、《陕西省城市房地产市场管理条例》（陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

11、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告第17号）。

（二）技术标准、规程、规范



- 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》（GB/T50899-2013）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）委托人提供的相关资料

- 1、《陕西省富县人民法院委托书》（2019）陕0628执838号（复印件）；
- 2、《他项权利证》（富房他证城字第20134837号）（复印件）；
- 3、《土地登记申请书》编号：富土国用（2008）26号（复印件）；

（四）估价机构和估价人员掌握搜集的有关资料

- 1、实地查勘、摄影和记录；
- 2、估价对象所在区域土地、房地产市场信息；
- 3、人民银行公布的资金存、贷利率；
- 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或开发潜力的房地产估价。

估价对象为营业性住宅--公寓用房，注册房地产估价师在认真分析所收集和掌握的资料后，根据估价对象的特点及实际情况，确定本次估价选



用比较法估算估价对象的市场价值。

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。

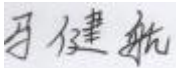
十、估价结果

估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的，本着客观、公正、公平的原则，按照规定的必要程序，采用合适的估价方法，在认真现场查勘、查阅现有资料的基础上，通过对影响房地产价值因素的综合分析，参照本地的房地产市场行情，经过恰当的测算，结合注册房地产估价师执业经验，最后确定本次评估的估价对象在价值时点2019年11月8日的市场价值为：**人民币大写柒拾万零陆仟柒佰伍拾捌元整（¥706758元），单价为4264元/平方米；。**

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
杨茜	6120160001		2019年11月12日
朱玉丹	6120020022		2019年11月12日

十二、参与本次估价的辅助人员

姓名	岗位/职务	签名	签名日期
马健航	估价员		2019年11月12日



十三、实地查勘期

2019年11月8日

十四、估价作业日期

2019年11月8日—2019年11月12日。

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

2019年11月12日





附 件

- (一) 估价委托书（复印件）；
- (二) 估价委托人提供的权属登记证书等其他资料（复印件）；
- (三) 估价对象位置示意图；
- (四) 现场查勘估价对象影像资料；
- (五) 评估机构营业执照（复印件）；
- (六) 评估机构资格证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。



富县人民法院 委托书

(2019)陕 0628 执 838 号

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司：

我院在执行陕西富县农村合作银行与郇君莉金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

1. 富县北教场开元路地上一层地三套（385平方米）；
2. 富县紫溪花庭客房部（1538.45平方米）；
3. 富县粮食局2号楼职工宿舍楼由东向西第二套（165.76平方米）；
4. 富县粮食局职工宿舍楼2号楼自西向东第四套，面积为165.75平米（房屋所有权证号：富房权证城字第20139072号）；
5. 富县开元路紫溪花庭地上一层从东向西第一套（330

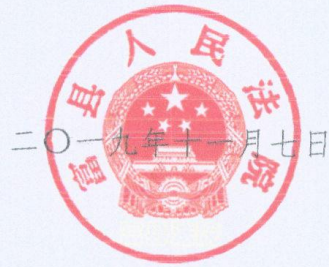


平方米);

6. 富县开元路紫溪花庭商住楼院内地上二层第三套
(307平方米);

7. 富县开元路紫溪花庭地上二层从东到西第二套(375
平方米);

8. 富县北教场开元路地上一层从东到西第二套(334平
方米)。



承办人：黄凤贵

联系人：李福林

联系电话：13891186938

本院地址：陕西省延安市富县正街95号

邮编：727500



单位性质	个人	批准用途	住宅
主管部门		批准使用期限	1992.2.28-2078.2.31
土地座落	石渠村	批准文号	甯字国用(2008)26号
批准用地机关	县国土局	批准日期	08.4.3

农村集体土地所有权或国有农业用地使用权申请面积 (亩)

土地总面积	其中地类面积										
	耕 地	其中		园 地	林 地	牧 草 地	居 民 点 及 工 矿 用 地	其中		交 通 用 地	水 域
		旱 地	水 田					宅 基 地	企 业 建 设 用 地		

城镇村土地(含宅基地)使用权申请(平方米)

独自使用	面积	1700.4平方米	土地用途	住宅
	其中：建筑占地		土地等级	
共有使用权	面积		权属性质	
	其中分摊	面积	使用权类型	
		建筑占地		建筑容积率
申报建筑物权属			申报地价	
建筑物类型				

四至
东/邻路以南有人围墙为界
南/邻石渠村以南有人楼房前墙为界
西/邻粮食局以南有人围墙为界
北/邻粮食局以南有人围墙为界
四邻签字 东邻： 南邻： 西邻： 粮食局 北邻： 粮食局

申请者提供的权属证明材料

装
订
线



富房他证 城 字第20134837号

房屋他项权利人	富县农村合作银行城固支行
房屋所有权人	郭 君 莉
房屋所有权证号	富房权证城固字第20139022号
房屋坐落	粮食局职工宿舍楼 2号楼自西向东第四套
他项权利种类	抵押
债权数额	伍拾叁万捌仟元之整 ¥338,000.00
登记时间	2013.9.27

附 记

抵押利率
抵押真实
抵押真实
抵押真实

填发单位 (盖章)





估价对象位置图





备注：

估价对象位于富县开元路，地理位置十分优越，该区域为商业住宅混合区，人流量大，商业集聚度较高。区域内自然及人文环境较好，周边有高铁站，交通便捷。基础设施及相关配套完善。



陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司
地址：雁塔北路8号万达广场2栋1单元1806室

电话：029-87856722

邮编：710054
传真：029-87861905



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码	916100007197823739		
名称	陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司	注册资本	壹佰壹拾万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2001年01月20日
法定代表人	杨茜	营业期限	长期
经营范围	房地产评估；房地产评估及信息咨询；不动产测绘；工程测量。 <small>(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)</small>		
		住所	陕西省西安市碑林区雁塔路北段8号万达广场2栋1单元1806室

登记机关 

2019年03月01日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称	陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司		
法定代表人	田琪	住所	陕西省西安市碑林区雁塔路北段8号万达广场2栋1单元1806室
	(执行事务合伙人)	统一社会信用代码	916100007197823739
备案等级	贰级		
证书编号	陕房地评(2018)009号		
有效期限	2018年04月03日至2021年04月02日		

发证机关(公章) 

中华人民共和国住房和城乡建设部制

