



陕西诚信评估
SHANXICHENGXINPINGGU

房地产司法估价报告

估价报告编号：陕诚房估【2020】第S007号

估价项目名称：王莹瑛名下位于延安市延川县滨水绿城小区
2号楼1803（17A03）室的住宅房地产市场
价值进行评估

估价委托人：延川县人民法院

估价机构：陕西诚信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：白晶（注册号：6120200045）

刘翠翠（注册号：6120190072）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月四日



致委托方函

延川县人民法院：

受贵方委托，本估价机构秉着独立、客观、公正、科学的原则，对王莹瑛名下位于延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803（17A03）室的住宅房地产进行价值评估。现将估价报告摘要如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：位于延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803（17A03）室王莹瑛所有的住宅房地产；财产范围包括建筑物（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及基础设施（通上下水、通路、通电、通讯、通燃气等）；不包括动产、债权债务等其他财产或权益；根据房地产估价师实地调查，土地所有权为国有，使用权类型为出让，规划土地用途为商住用地，土地使用年限自 2012 年 10 月 24 日至 2082 年 10 月 24 日；根据委托方提供的《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》及房地产估价师实地调查，估价对象房屋总层数为地上 30 层，地下 2 层，所在层为地上第 18 层，建筑面积为 135.85 m²，房屋用途为住宅，房屋所有权人为王莹瑛。

3. 价值时点：二〇二〇年六月二日，（现场勘查之日）。

4. 价值类型：市场价值。

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二〇二〇年六月二日最可能实现的房地产市场总价值为 60.11 万元，大写（人民币）：陆拾万零壹仟壹佰元整，市场单价 4425 元/m²，大



写（人民币）：每平方米肆仟肆佰贰拾伍元整。

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）自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应的调整或重新出具报告。

陕西诚信房地产评估有限公司

法定代表人：张逢霞

二〇二〇年六月四日



目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	11
一、委托估价方.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、评估结果确定.....	18
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	18
估价技术报告.....	19
一、估价对象描述与分析.....	19
二、估价对象实物状况描述.....	20
三、估价对象权益状况.....	21
四、市场背景描述与分析.....	22
五、最高最佳利用分析.....	25
六、估价方法适用性分析.....	26
七、估价测算过程.....	27
八、估价结果确定.....	32
附 件.....	33



注册房地产估价师声明

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/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师白晶于 2020 年 6 月 2 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。

注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名
白 晶	6120200045	
刘翠翠	6120190072	

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月四日



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业意见分析和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

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《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》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值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. 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。
5. 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。

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物业费等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值的影响。

三、背离事实假设

根据委托方提供的《陕西省延川县人民法院委托书》、《陕西省延川县人民法院执行裁定书》中得知，在价值时点估价对象已被延川县人民法院查封。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，因此不考虑被查封权利限制对估价对象房地产市场价值的影响，提请报告使用权人关注估价对象被查封状况，并按照有关法律规定正确使用本报告形成的结论。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

1. 委托方提供的估价对象相关资料中未记载土地使用权的类型、用途、终止年限，建筑物的建成年份、总层数、所在层，据注册房地产估价师实地调查，估价对象土地使用权类型为出让，用途为商住，终止年限为 2082 年 10 月 24 日，建筑物的建成时间 2015 年 6 月，总层数为地上 30 层，地下 2 层，所在层为地上 18 层。故本次估价对象的土地使用权类型、用途、终止年限，建筑物的建成年份、总层数、所在层，以实际调查为准，仅限在本报告中使用，不作为其他用途。



2. 委托方未提供估价对象产权信息，据《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》记载，估价对象建筑面积为 135.85 m²，故本次估价设定建筑面积为 135.85 m²。若房屋实际建筑面积与《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》记载不一致，本次估价结果应做相应调整。

六、估价的限制条件

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、价值定义、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、价值定义、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，即二〇二〇年六月四日至二〇二一年六月三日。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值的影响。

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。

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月四日



估价结果报告

一、委托估价方

委 托 方：延川县人民法院

联 系 人 员：殷小进

联 系 电 话：13892149214

住 址：陕西省延安市延川县大禹街道办北新街

二、房地产估价机构

受 托 单 位：陕西诚信房地产评估有限公司

法 定 代 表 人：张逢霞

联 系 人 员：白 晶

联 系 电 话：0912-3232617

机 构 资 格 等 级：壹 级

证 书 编 号：陕房地评（2001）056 号

统 一 社 会 信 用 代 码：9161080074860973XP

机 构 地 址：榆林市新建北路 89 号

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。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803（17A03）室王莹瑛所有的住宅房地产；财产范围包括建筑物（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及基础设施（通上下水、通路、通电、通讯、通燃气等）；不包括动产、债权债务等其他财产或权益；根据房地产估价师实地调查，土地所有权为国有，使用权类型为出让，规划土地用途为商住用地，土地使用年限自 2012 年 10 月 24 日至 2082 年 10 月 24 日；根据委托方提供的《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》及房地产估价师实地调查，估价对象房屋总层数为地上 30 层，地下 2 层，所在层为地上第 18 层，建筑面积为 135.85 m²，房屋用途为住宅，房屋所有权人为王莹瑛。

（二）估价对象权益状况

根据委托方提供的《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》及实地查勘，具体情况见下表：

估价对象房产状况表

坐落	延川县房屋征收货币化安置补偿协议书号	延川县房屋征收与补偿产权调换协议号	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	结构	所在层/总层数	用途
延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803 (17A03) 室	延房征 (圪台沟) 2016 (036) 号	延房征 (圪台沟) 2016 (036) 号	王莹瑛	135.85	框剪	地上 18 层/ 地上 30 层, 地下 2 层	住宅

估价对象总土地使用权状况表

坐落	土地编号	土地权属	使用权性质	规划用途	使用期限
延安市延川县圪台沟	2012-04	国有	出让	商住	2012 年 10 月 24 日至 2082 年 10 月 24 日

（三）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地位于延安市延川县圪台沟。土地形状较规则，规模适中，地势平坦，可利用性较强。估价对象目前红线外已达到“六通”（通上



下水、通路、通电、通讯、通燃气等)。

2. 建筑实物状况

估价对象位于延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803 (17A03) 室, 房屋所有权人为王莹瑛, 建筑面积为 135.85 m², 用途为住宅, 估价对象建筑结构为框剪结构, 建筑物总层数为地上 30 层, 地下 2 层, 所在层为地上第 18 层, 朝向为南北, 采光通风良好。估价对象建成于 2015 年 6 月, 综合成新率为 93%, 建筑物外部维护情况较好, 房屋中通上下水、通电、通讯、通燃气等各种设施设备较齐全。

估价对象楼宇外墙为墙砖, 室内装修情况见下表:

房间	地板	墙	顶	门	其他
客厅	地板砖	刮白	石膏造型顶	防盗门	木柜、影视墙
卧室 1	地板砖	刮白	石膏造型顶	木门	墙柜
卧室 2	地板砖	刮白	石膏造型顶	木门	墙柜
卧室 3	地板砖	刮白	石膏造型顶	木门	墙柜
厨房	地板砖	墙砖	扣板	玻璃门	橱柜、吊柜
卫生间 1	地板砖	墙砖	扣板	木门	淋浴器、浴霸、带柜面盆、坐便器
卫生间 2	地板砖	墙砖	扣板	木门	淋浴器、浴霸、带柜面盆、坐便器

综合装修状况为中上等。

五、价值时点

二〇二〇年六月二日, (现场查勘之日)。

六、价值类型

(一) 价值类型名称



本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值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建筑物（含装饰装修）、对应的土地使用权、地上附属设施、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上下水、通路、通电、通讯、通燃气等）；不包括动产、债权债务等其他财产或权益；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，房屋内具备“六通”，各种设施设备齐全。

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评估，具体依据原则如下：

1. 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。

2. 价值时点原则：房地产市场的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。

3. 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。

4. 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. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 《司法鉴定程序通则》；
8. 《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》；
9. 《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》
10. 《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》（2009年8月24日，法释（2009）16号）；
11. 《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》（法释（2016）18号，自2017年1月1日起执行）；
12. 《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，自2018年9月1日起施行；



13. 《人民法院委托评估工作规范》；
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. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》；
2. 《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方提供的有关资料

1. 《陕西省延川县人民法院委托书》；
2. 《陕西省延川县人民法院执行裁定书》；
3. 《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》；
4. 《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》；
5. 委托方提供的估价对象其他资料。

(四) 估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料。

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

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》，确定本次估价的技术路线如下：

(1) 测算估价对象正常市场价格的方法选用理由如下：

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折



旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。由于估价对象现时住宅房地产价格与成本关联性弱，不能准确反映估价对象现实价格水平，并且单元房土地取得成本亦不能准确获得，故本次评估不宜采用成本法测算估价对象的市场价值。

比较法是将与估价对象在同一供需圈内、近期发生的、具有可比性的交易案例作为可比实例，与估价对象的交易情况、交易日期、区域以及个别因素进行比较修正，从而测算出估价对象在价值时点的市场价格。估价对象为单元房地产，周边同类物业市场交易活跃，在市场上容易获取可供参照的可比实例，故适宜选用比较法测算估价对象的市场价值。

收益法是将委估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。由于估价对象为住宅房地产，具有收益性，且其收益和风险都能够比较准确地量化，故本次评估适宜采用收益法。

假设开发法是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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。估价对象为已建成物业，无重新开发建设必要；而且重新开发建设难以取得法律、行政许可，在财务上也不可行，故不宜选用假设开发法。

综上所述，本次评估采用比较法和收益法测算估价对象的正常市场价格。



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，采用科学合理的估价方法，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，于价值时点二〇二〇年六月二日最可能实现的房地产市场总价值为 60.11 万元，大写（人民币）：陆拾万零壹仟壹佰元整，市场单价 4425 元/m²，大写（人民币）：每平方米肆仟肆佰贰拾伍元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
白 晶	6120200045	
刘翠翠	6120190072	

十二、实地查勘期

二〇二〇年六月二日至六月二日

十三、估价作业日期

二〇二〇年六月二日至六月四日

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月四日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述

1. 位置状况描述

- (1) 坐落：延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803（17A03）室；
- (2) 方位：位于延川县城区，所在区域范围：西至秀延北路。
- (3) 临路状况：估价对象所在楼幢不临路。
- (4) 朝向：估价对象所在建筑物为南北向。

2. 交通状况

- (1) 道路状况：区域内有秀延北路、圪台沟桥、河东北街；
- (2) 交通工具：出入可利用 1、2 路等公交、的士等，综合交通条件便利；
- (3) 交通管制情况：无明确的交通管制。
- (4) 停车方便程度：该区域车流量较大，有地下停车场，因此停车方便程度较高。

3. 环境景观条件

- (1) 人文环境：该区域治安环境较好，居民整体素质较好，人文环境较好；
- (2) 景观：估价对象小区内绿化率较高，景观较好；
- (3) 自然环境：所在区域内无明显污染，空气质量较好；
- (4) 小区环境：估价对象小区内整体环境较好，适宜居住。

4. 基础设施：估价对象红线外已达到通上下水、通路、通电、通讯、



通燃气的开发程度，基础设施较齐全。

5. 公共服务设施：估价对象附近有延川县圪台沟幼儿园、工商银行、农业银行、利宏酒店、中奥大酒店、中医院等，生活配套设施和公共服务设施较齐全。

二、估价对象实物状况描述

1. 土地实物状况描述

(1) 形状：较规则，有利于住宅楼宇的整体布局，对估价对象的价值产生好的影响；

(4) 地形地势：估价对象所在位置地势较平坦，与周边小区衔接较好；

(5) 土壤及地质：土壤未受过污染，地质承载力较强，稳定性较强，有利于减少建安成本投入。

(6) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通上下水、通电、通讯、通燃气）及场地平整。

2. 建筑物实物状况描述

(1) 名称及坐落：延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803（17A03）室；

(2) 所在层/总层数：地上 18/地上 30 层，地下 2 层；

(3) 规模：建筑面积为 135.85 m²；

(4) 建筑结构：框剪，结构等级较高，抗震性能较好，对估价对象价值影响较高。

(5) 设施设备：估价对象为新小区，所在楼幢有电梯、消防栓等设施，对估价对象的价值影响较高。



(6) 建成时间：2015年6月；

(7) 工程质量：工程质量较好，对估价对象产生有利的影响；

(8) 楼宇外观：较好，有利于提升估价对象价值；

(9) 使用及维护状况：维护状况较好；

(10) 完损状态：无明显损毁状况，现状较好，使用正常，属于完好房，经分析确定综合成新率为93%；未见明显影响质量安全的问题。

(11) 装饰装修：估价对象楼宇外墙为墙砖，

房间	地板	墙	顶	门	其他
客厅	地板砖	刮白	石膏造型顶	防盗门	木柜、影视墙
卧室1	地板砖	刮白	石膏造型顶	木门	墙柜
卧室2	地板砖	刮白	石膏造型顶	木门	墙柜
卧室3	地板砖	刮白	石膏造型顶	木门	墙柜
厨房	地板砖	墙砖	扣板	玻璃门	橱柜、吊柜
卫生间1	地板砖	墙砖	扣板	木门	淋浴器、浴霸、带柜面盆、坐便器
卫生间2	地板砖	墙砖	扣板	木门	淋浴器、浴霸、带柜面盆、坐便器

综合装修状况为中上等。

三、估价对象权益状况

1. 土地使用权状况描述

根据《陕西省延川县人民法院执行裁定书》记载及房地产估价师现场查勘结果：

(1) 所有权状况：国有；

(2) 查封状况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象已被



延川县人民法院查封；

(3) 土地规划用途：商住。

(4) 使用权性质：出让。

(5) 土地使用年限：2012年10月24日至2082年10月24日，于价值时点剩余使用年限为62.39年。

2. 建筑物权益状况描述

根据委托方提供的《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》及房地产估价现场查勘结果：

(1) 所有权状况：房屋所有权人王莹瑛；

(2) 用途：住宅；

(3) 查封状况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象已被陕西省延川县人民法院查封。

(4) 租赁情况：无；

(5) 物业管理：较好。

四、市场背景描述与分析

1. 区域概况

延川县位于黄河中游陕北黄土高原东部，距延安市80公里。东隔黄河与山西省永和县、石楼县相望，北与榆林市清涧县接壤，西北与子长县毗邻，西接宝塔区，南靠延长县。地处北纬 $36^{\circ} 37' 15'' \sim 37^{\circ} 05' 55''$ ，东经 $109^{\circ} 36' 20'' \sim 110^{\circ} 26' 44''$ 。东西长74.25公里，南北宽51.5公里，总土地面积1983.87平方公里。是陕甘宁革命老区振兴规划重点扶持县，新一轮国家扶贫开发重点县。县城位于县境中部，辖7镇1街，163个自然村。2018年



末，全县户籍人口 18.86 万人，城镇人口 6.96 万人，农业人口 11.90 万人。其中，男性人口 9.87 万人，占总人口的 52.3%，女性人口 8.99 万人，占总人口的 47.7%。0-17 岁 4.29 万人，18-34 岁 5.50 万人，35-59 岁 6.22 万人，60 岁及以上 2.85 万人。年末，全县常住人口 17.15 万人，城镇常住人口 12.20 万人，常住人口出生率 9.4%，死亡率为 5.2%，人口自然增长率为 4.2%，城镇化率 71.2%。

2. 自然地理

延川县地形地貌属黄土高原丘陵沟壑区，地质构造属华北陆台鄂尔多斯地台组成部分，地表沟壑纵横，梁峁起伏，黄土深厚。地势西北高，东南低，由西向东倾斜、系白于山脉系，最高海拔 1402.6 米，最低海拔 508.5 米。属温带大陆性季风气候，2018 年平均气温 10.9℃，气候干燥，四季分明。年日照时数 2404.6 小时，无霜期 201 天，全年东南风较多，历年平均降水量 495.7 毫米，降水量分布的总趋势是东南多，西北少，从东南向西北递减，主要降水时段为 6~8 月，降雨集中期在 6~9 月，夏多暴雨。

县境内矿产资源丰富，已探明的矿产资源有石油、煤炭、天然气、盐、砂等。石油储量 2966 万吨，煤炭储量 3937 万吨，天然气储量 500 亿立方米、岩盐储量 1113 亿吨，黄河砂储量 4.3 亿立方米。

延川县境内的河流属黄河水系，清涧河为黄河一级支流，其主要支流有永坪川河、青平川河、文安驿川河、拓家川河。县境东界的黄河一级支流有眼岔寺河、张家河川河、清水河、毛爪山河等 21 条、二级支流 69 条、三级支流 138 条、四级支流 110 条、四级以下支流 8 条。全县水资源总量为 20461 万立方米，可利用总量为 3100 万立方米，其中地表水 1208 万立方米，地下水 322 万立方米。除黄河沿岸几乡镇个别水源含氟量为 1.1—6 毫克/升，不



宜人蓄饮用外，其余均为二、三级水，能满足工农业和生活用水。但人均水资源占有量 427 立方米，低于人均标准 2300 立方米的最低需水线。

全县耕地面积 46.2 万亩，基本农田面积 21.28 万亩。种植的农作物有玉米、大豆、谷子、高粱、糜子、花生、绿豆、芝麻、瓜类、蔬菜等。红枣、苹果面积广，品质优。植物药材有甘草、远志、柴胡、酸枣、槐米等。常食野菜有蒲公英、苦菜、薤白（俗称小蒜）、细叶韭（俗称则莓）、百里香（俗称地椒）等。红枣是本县古老经济林之一，栽培历史悠久。延川红枣驰名中外，被授予全国“红枣之乡”，以个大、肉厚，含人体必需的铁、钙、锌、钾、磷等微量元素和大量维生素，2018 年成功入选全国首批“一县一品”品牌农产品。近年来，全县形成了“东部黄河沿岸红枣、中西部残塬苹果、川道设施大棚、沟道畜牧养殖”的农业产业布局。现有苹果面积 22 万亩、年产量 10 万吨；红枣面积 20 万亩、年产量 4.2 万吨；设施蔬菜大棚 12412 座、年产 5.6 万吨；存栏大家畜 3.4 万头、出栏 1.45 万头。2018 年，新认证绿色食品标志产品 3 个、有机农产品 3 个、农产品地理标志 1 个。

延川生态环境怡人，自然景观壮美，人文景观众多。2018 年全年共完成绿化造林 5.2 万亩，封山育林 0.5 万亩，中幼林抚育 3.3 万亩。现存有乾坤湾、女娲峰、河图岛、摩崖天书、神圪塔山龙山文化遗址、唐代古城遗址、小程古窑、武烈帝嘉平陵、会峰寨、李娓娓故里、路遥故里及包括梁家河在内的红色旅游旧址等 72 处。黄河流经县境 68 公里形成的秦晋大峡谷，是国土资源部命名的“黄河蛇曲地质公园”，依托公园打造的乾坤湾景区，是国家 4A 级旅游景区、国家水利风景区，正在创建国家 5A 级旅游景区，2018 年配合省市部门在景区内成功举办了“2018·沿黄观光路第二届山地自行车联赛”启动仪式。路遥故居创建为 3A 级旅游景区。2017 年，梁家河被评为“中国最美乡村”。2018 年，太相寺村、甄家湾村、马家湾村、上田家川村、刘家山村、碾畔村、梁家河村、赵家河村 8 个村落被国家住建部列入第五批中



国传统村落名录。文安驿镇被省文化和旅游厅命名为 2018-2020 年度“陕西省民间文化艺术之乡”。2018 年全年接待游客 462.65 万人次，增长 51.7%，旅游综合收入达到 24.81 亿元。

3. 城市经济状况

2019 年，是延川县发展史上极不平凡的一年。一年来，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，持续推进“工业强县、产业富民、旅游带动”发展战略，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，推动经济社会持续健康发展。生产总值 99.44 亿元（按现价计算），增长 4.8%（按可比价计算）；地方财政收入 2.65 亿元；城镇居民人均可支配收入 31715 元，增长 7.6%；农村居民人均可支配收入 10472 元，增长 9.7%。

4. 房地产市场分析

房地产市场是一个典型的市场经济，同样受供求关系、购买行为习惯的影响。延川县人杰地灵、物华天宝，是一块正在开发的宝地。土地、人力资源充裕，矿产、旅游资源丰富。具有光荣革命传统、热情好客的延川人民吸引了大量的投资者，加之政府近年来对基础设施和公共服务设施高度关注和日趋完善，综合分析延川县房地产市场前景可观。

五、最高最佳利用分析

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。



本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许。其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。最后，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

由于估价对象位于延川县滨水绿城小区，该区域内已形成集中的住宅圈。估价对象的用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象合同用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估

六、估价方法适用性分析

根据估价对象的特点和实际情况，遵循国家标准《房地产估价规范》，本次评估确定采用比较法和收益法进行评估。

估价方法实用性分析表

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
备选估价方法	成本法	比较法	收益法	假设开发法
估价方法定义	成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。	比较法是将与估价对象在同一供需圈内、近期发生的、具有可比性的交易案例作为可比实例,与估价对象的交易情况、交易日期、区域以及个别因素进行比较修正,从而测算出估价对象在价值时点的市场价格。	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。	假设开发法是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和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。
是否选用	不选用	选用	选用	不选用



<p>选用理由</p>	<p>由于估价对象现时住宅房地产价格与成本关联性弱,不能准确反映估价对象现实价格水平,并且单元房土地取得成本亦不能准确获得,故本次评估不宜采用成本法测算估价对象的市场价值</p>	<p>估价对象为单元房地产,周边同类物业市场交易活跃,在市场上容易获取可供参照的可比实例,故适宜选用比较法测算估价对象的市场价值</p>	<p>由于估价对象为住宅房地产,具有收益性,且其收益和风险都能够比较准确地量化,故本次评估适宜采用收益法</p>	<p>估价对象为已建成物业,无重新开发建设必要;而且重新开发建设难以取得法律、行政许可,在财务上也不可行,故不宜选用假设开发法</p>
-------------	---	--	--	---

七、估价测算过程

先采用比较法和收益法测算出房地产的价值,然后得出估价对象市场价值总额。

(一) 测算房地产的价值

1. 比较法

基本公式:

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{\text{市场状况调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{\text{房地产状况调整系数}}$$

(1) 可比实例的选择

根据市场调查,选取了三个可比实例,具体如下:

可比实例 A: 位于延安市延川县滨水绿城小区,住宅用途。区域内已形成了集中的住宅圈;各种基础设施较齐全;各种公共服务设施较齐全;交通便利;周围环境较好,综合区位条件较好。

原房屋所有权人 2019 年 12 月出售,成交单价为 3940 元/m²,建筑面积为 100 m²,框剪结构,楼层为地上 20/地上 30 层,地下 2 层,南北朝向,采光良好,土地取得方式为出让,装修情况为毛坯,成交之日房屋综合成新率为 93%,物业管理较好。



可比实例 B：位于延安市延川县滨水绿城小区，住宅用途。区域内已形成了集中的住宅圈；各种基础设施较齐全；各种公共服务设施较齐全；交通便利；周围环境较好，综合区位条件较好。

原房屋所有权人 2020 年 3 月出售，成交单价为 3824 元/m²，建筑面积为 136 m²，框剪结构，楼层为地上 15/地上 30 层，地下 2 层，南北朝向，采光良好，土地取得方式为出让，装修情况为简装，成交之日房屋综合成新率为 93%，物业管理较好。

可比实例 C：位于延安市延川县滨水绿城小区，住宅用途。区域内已形成了集中的住宅圈；各种基础设施较齐全；各种公共服务设施较齐全；交通便利；周围环境较好，综合区位条件较好。

原房屋所有权人 2020 年 5 月出售，成交单价为 3750 元/m²，建筑面积为 136 m²，框剪结构，楼层为地上 24/地上 30 层，地下 2 层，南北朝向，采光良好，土地取得方式为出让，装修情况为毛坯，成交之日房屋综合成新率为 93%，物业管理较好。

(2) 可比实例条件分析

估价对象与可比实例条件分析表

项目名称	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
成交价格 (元/m ²)	待评估	3940	3824	3750
坐落	延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803 (17A03) 室	延安市延川县滨水绿城小区	延安市延川县滨水绿城小区	延安市延川县滨水绿城小区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	-	2019 年 12 月	2020 年 3 月	2020 年 5 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域状况	交通条件	便利	便利	便利
	基础设施	较齐全	较齐全	较齐全
	公共服务	较齐全	较齐全	较齐全



	设施				
	周围环境	较好	较好	较好	较好
	楼层	地上 18/地上 30, 地下 2	地上 20/地上 30, 地下 2	地上 15/地上 30, 地下 2	地上 24/地上 30, 地下 2
	建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
实物状况	建筑面积	135.85 m ²	100 m ²	136 m ²	136 m ²
	装修情况	中上等装修	毛坯	简单装修	毛坯
	采光	南北通透, 良好	南北通透, 良好	南北通透, 良好	南北通透, 良好
	成新度	93%	93%	93%	93%
	土地取得方式	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
权益状况	物业管理	较好	较好	较好	较好

(3) 编制比较因素修正系数表

比较因素修正系数表

项目名称		实例 A	实例 B	实例 C
成交价格 (元/m ²)		3940	3824	3750
坐落		延安市延川县滨水绿城小区	延安市延川县滨水绿城小区	延安市延川县滨水绿城小区
用途		100/100	100/100	100/100
交易日期修正		103/100	101/100	100/100
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/97	100/106
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/102	100/100	100/100
	装修情况	100/84	100/93	100/84
	采光	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/100
权益因素	土地取得方式	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值 (元/m ²)		4644	4281	4212
比较价值 (元/m ²)		4379		

(4) 比较价值的计算



取修正后可比实例比较价值的算术平均值作为最终比较价值，即

$$\text{比较价值} = (4644 + 4281 + 4212) \div 3 = 4379 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 估价结果:运用比较法测算出估价对象单价为 4379 元/m²。

2. 采用收益法测算

(1) 计算步骤

- ① 测算净收益;
- ② 选用适当的报酬率;
- ③ 选用适当公式计算出收益价格。

(2) 测算过程

① 测算净收益:

根据估价人员对估价对象所处区域同用途、同档次、同规模、同建筑结构的房地产进行调查，综合分析修正，确定估价对象的客观租金为 10 元/m²·月，且之后 5 年以 2.4% 的比例递增，空置率为 5%，运营费用率（即运营费用与有效毛收入的比率）为 1.7%，则：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{租金} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{运营费用率}) \\ &= 10 \times 12 \times (1 - 5\%) \times (1 - 1.7\%) \\ &= 112.06 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

② 报酬率确定:

报酬率采用累加法确定，通过安全利率加上风险调整值的方法求取。安全利率采用一年期整存整取存款利率 1.5%。风险调整值根据估价对象房地产的社会经济环境等因素确定其取值，根据估价师经验，结合估价对象投资风险，确定其风险调整值为 3%。



报酬率 $r=1.5\%+3\%=4.5\%$

③ 计算收益价格：

直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适宜采用直接资本化法；由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期 t 为 5 年，公式如下

$$V = A / (Y - G) \times \{1 - [(1 + G) / (1 + Y)]^t\} + V_t / (1 + Y)^t$$

V —收益法评估价值；

A —净收益； Y —房地产报酬率；

G —递增率； V_t —期末转售收益；

$V_t =$ 期末转售价格 - 转售成本

$$= 4379 \times (1 + 2.4\%)^5 - 0$$

$$\approx 4930 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

上文已求得价值时点的比较价值为 4379 元/m²，后 5 年内的价格以 2.4% 的比率递增，比较法中的案例所有税费均有买受人承担，故本次评估转售成本不予计取。

t —房地产持有期。

$$V = 112.06 / (4.5\% - 2.4\%) \times \{1 - [(1 + 2.4\%) / (1 + 4.5\%)]^5\} + 4930 / (1 + 4.5\%)^5$$

$$\approx 4471 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(3) 估价结果



采用收益法测算出该处房地产单价为 4425 元/m²。

3. 采用比较法和收益法两种估价方法测算出该房地产的价值结果相差幅度较小（属于正常范围），两种方法依据的基础资料详实，评估结果客观可靠，故将两种方法测算结果的算术平均值作为该房地产的单价，即：

$$\text{房地产市场单价} = (4379 + 4471) \div 2 \approx 4425 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{房地产市场总价} = 4425 \times 135.85 = 60.11 (\text{万元})$$

八、估价结果确定

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料及本估价机构及注册估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，根据对上述资料分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2020 年 6 月 2 日）的估价结果见下表：

单位：m²、元/m²、万元/个、万元

房屋所有权人	房屋坐落	房屋补偿协议书号	所在层/总层数	用途	建筑面积	单价	总价
王莹璞	延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803 (17A03) 室	延房征(圪台沟)2016(036)号	地上 18/地上 30, 地下 2	住宅	135.85	4425	60.11
市场价值总额		大写(人民币)陆拾万零壹仟壹佰元整(¥60.11 万元)					

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月四日



附 件

1. 《陕西省延川县人民法院委托书》复印件壹份；
2. 估价对象位置示意图、估价对象照片；
3. 《延川县房屋征收货币化安置补偿协议书》、《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》部分节选各壹份；
4. 《房地产实地查勘记录表》壹份；
5. 《陕西省延川县人民法院执行裁定书》复印件壹份；
6. 受托方营业执照、机构备案证书、房地产估价师注册证书复印件各壹份。

陕西诚信房地产评估有限公司

二〇二〇年六月四日



《陕西省延川县人民法院委托书》复印件

陕西省延川县人民法院
委托书

(2020)陕0622执96号

陕西诚信房地产评估有限公司：

我院在执行徐鑫与冯小晶、王莹瑛民间借贷纠纷(2019)陕0622民初1956号一案中，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，期限次数不能超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

延安市延川县滨水绿城小区2号楼1803室住宅

2020年5月21日

承办人：

联系电话：

联系人：殷小进

联系电话：13892149214

地址：陕西省延安市延川县大禹街道办北新街



估价对象位置示意图

房屋所有权人：王莹瑛



坐落：延安市延川县滨水绿城小区 2 号楼 1803（17A03）室



估价对象平面位置示意图（红点）



估价对象实地查勘图片

查勘对象：位于延安市延川县滨水绿城小区2号楼1803（17A03）室的住宅房地产

查勘日期：二〇二〇年六月二日



图 1：估价对象区位交通状况图



图 2：估价对象区位交通状况图



图 3：估价对象小区大门状况图



图 4：估价对象小区内部环境状况图



估价对象实地查勘图片

查勘对象：位于延安市延川县滨水绿城小区2号楼1803（17A03）室的住宅房地产

查勘日期：二〇二〇年六月二日



图 5：估价对象实物状况图



图 6：估价对象楼宇门状况图



图 7：估价对象房门状况图



图 8：估价对象客厅状况图



估价对象实地查勘图片

查勘对象：位于延安市延川县滨水绿城小区2号楼1803（17A03）室的住宅房地产

查勘日期：二〇二〇年六月二日



图 9：估价对象卧室 1 内部状况图



图 10：估价对象卧室 2 内部状况图



图 11：估价对象卧室 3 内部状况图



图 12：估价对象厨房内部状况图



估价对象实地查勘图片

查勘对象：位于延安市延川县滨水绿城小区2号楼1803（17A03）室的住宅房地产

查勘日期：二〇二〇年六月二日



图 13：估价对象卫生间 1 内部状况图



图 14：估价对象卫生间 2 内部状况图



图 15：估价对象内部状况图



图 16：估价对象内部状况图



《延川县房屋征收与补偿产权调换协议》复印件（节选）

延川县房屋征收与补偿 产权调换协议

延房征（圪圪沟）2016（036）号

甲方：征收人： 延川县房屋征收管理办公室

地 址： 延川县南大街

负 责 人： 杨海军 联系电话： 8114428

乙方：被征收人： 王学璋 联系电话： 18629210223

住（地）址： 圪圪沟

身份证号码： 610622198708290922 联系电话： _____

委托代理人： _____ 身份证号码： _____

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及其他有关法律、法规之规定，甲方和乙方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋征收补偿安置达成如下协议：

第一条 征收房屋依据

甲方因 圪圪沟区域棚户区改造 项目的需要，根据延川县人民政府 2016 年第 6 号公告关于《延川县关于对圪圪沟区域房屋征收决定的公告》实施房屋征收。乙方在圪圪沟区域所有房屋在该征收决定核准的征收范围内。

第二条 乙方房屋的基本情况

乙方房屋坐落于 圪圪沟区域 区域，土地为 国有土地，房屋用途为 住宅/商业，建筑结构为 窑洞（土窑）、平房、楼



房地产实地查勘记录表复印件（一）

陕西诚信房地产评估有限公司 住宅(单元房) 房地产实地查勘记录表

房屋坐落	凉水湾城 2幢1803室(17A03)					
估价目的	为抵押贷款额度提供参考依据	房屋所有权人	王莹洪	房屋所有权证号		
土地证号	(2013)第5-0273	土地用途	商住	土地面积	m ²	
土地形状		使用权类型	出让	土地使用权终止日期	2012年10月24日至2082年10月24日	
房屋登记用途	住宅	建筑面积	139.85 m ²	建筑结构	框剪	
建成年代	2016年6月	综合成新率	93%	所在层/总楼层	地18/30 (1-3)层	
户型结构	3房 1厅 厨卫 阳台					
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租			
通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	房屋朝向	坐_____朝_____ 南北向			
使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房		维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		
公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 2 条线路, 分别为 2, 1					
物业设施及管理	电梯	<input checked="" type="checkbox"/> 2部客梯 货梯每层 户 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	房屋间距 临街状况	车位 比重 使用状况		
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好		
	供热	<input type="checkbox"/> 市政集中供暖 <input type="checkbox"/> 小区集中供暖 <input checked="" type="checkbox"/> 分户供暖 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	管道 煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
	物管类型	<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input checked="" type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放	消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
周边配套	学校	延川县台台沟幼儿园	医院	中医院		
	银行	工商银行, 农业银行	商场			
	酒店	利宏酒店, 中奥大酒店	超市			
物业外墙	涂料	装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input checked="" type="checkbox"/> 中装 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪装			
内部装修	基本状况		使用现状			
客餐厅	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 地板砖 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 水泥地		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 刮白 <input type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 墙裙		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚	<input type="checkbox"/> 刮白 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏造型顶 <input type="checkbox"/> 只跑边		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	门	<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 铁门 <input type="checkbox"/> 玻璃门		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	窗	<input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 铁 <input type="checkbox"/> 木 <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 断桥隔热		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		



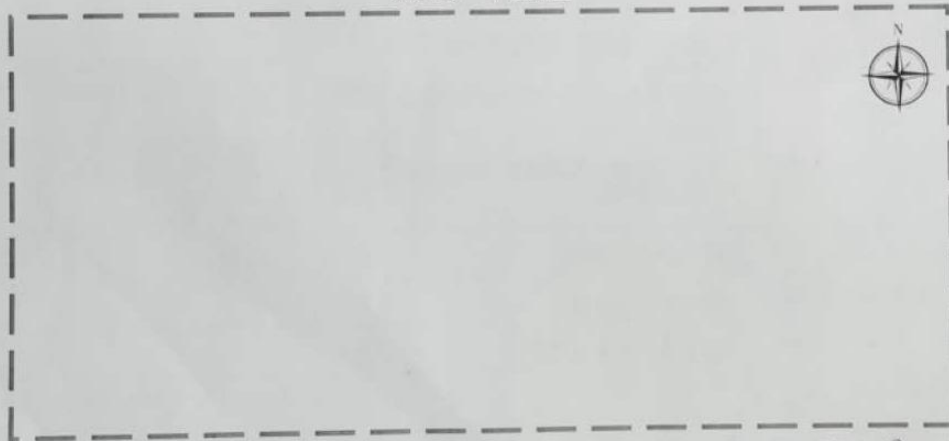
房地产实地查勘记录表复印件（二）

	柜体	<input checked="" type="checkbox"/> 木柜	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	其他	<input type="checkbox"/> 鞋柜 <input checked="" type="checkbox"/> 影视墙 <input type="checkbox"/> 隔断 <input type="checkbox"/> 酒柜 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
房间 1	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 地板砖 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 水泥地	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 刮白 <input type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 墙裙	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚	<input type="checkbox"/> 刮白 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏造型顶 <input type="checkbox"/> 只跑边	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	门	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input checked="" type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 铁门 <input type="checkbox"/> 玻璃门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	窗	<input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 铁 <input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 断桥隔热	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	其他	橱柜	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
厨房	地面	<input type="checkbox"/> 水泥地 <input checked="" type="checkbox"/> 地板砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	墙面	<input type="checkbox"/> 刮白 <input checked="" type="checkbox"/> 墙砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚	<input type="checkbox"/> 刮白 <input checked="" type="checkbox"/> 扣板顶	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	其他	橱柜 吊柜 玻璃门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
卫生间 1	地面	<input type="checkbox"/> 水泥地 <input checked="" type="checkbox"/> 地板砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	墙面	<input type="checkbox"/> 刮白 <input checked="" type="checkbox"/> 墙砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚	<input type="checkbox"/> 刮白 <input checked="" type="checkbox"/> 扣板顶	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	其他	带柜面盆 坐便器 淋浴器 浴霸	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
其他		<input type="checkbox"/> 外阳台 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 个	他项权利状况: <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有
车库 仓储房		<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有:	墙: 顶: 地: 门:

现场调查笔录

房间 2.3 (卧室) 装修状况同房间 1, 卫生间 2 装修状况同卫生间 1.

房地产平面图



产权人 (签字):

查勘人 (签字): 何物

联系地址及方式:

指界人 (签字): 冯小娟 徐鑫

第三方 (签字): 郭永刚 张博

查勘日期: 2020年6月2日



《陕西省延川县人民法院执行裁定书》复印件

陕西省延川县人民法院
执行裁定书

(2020)陕 0622 执 96 号

申请执行人:徐鑫,男性,汉族,1988年02月26日出生,住延安市宝塔区,居民身份证610622198802260914。

被执行人:王莹瑛,女性,汉族,1987年08月29日出生,住延川县,居民身份证610622198708290922。

被执行人:冯小晶,男性,汉族,1986年02月08日出生,住延川县,居民身份证610622198602080935。

本院在执行徐鑫与冯小晶、王莹瑛民间借贷纠纷一案中,经查,被执行人王莹瑛在延川县滨水绿城小区2号楼1803室有房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定,裁定如下:

查封被执行人王莹瑛的在延川县滨水绿城小区2号楼1803室的房产,期限为三年。

本裁定立即执行。





受托方营业执照复印件





受托方机构备案证书复印件





房地产估价师注册证书复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00204821</p>	<p>姓名 / Full name 白晶</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 612728199010182241</p> <p>注册号 / Registration No. 6120200045</p> <p>执业机构 / Employer 陕西诚信房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-4-22</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00182675</p>	<p>姓名 / Full name 刘翠翠</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 612729199005071826</p> <p>注册号 / Registration No. 6120190072</p> <p>执业机构 / Employer 陕西诚信房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-8-13</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	