

涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：商洛市山阳县城关镇西街王小龙所有的
1层（自建）住宅房地产评估报告

估价 委托人：山阳县人民法院

委托书 编号：(2021)陕 1024 执恢 61 号

房地产估价机构：陕西海特房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴 军（注册号 6120000005）

李亚新（注册号 6120110014）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 10 日

估价报告编号：陕海特房（估）字 2021 第 1207 号

致估价委托人函

山阳县人民法院：

根据贵院《山阳县人民法院委托书(2021)陕1024执恢61号》的委托，我公司按照国家有关法律、政策、规定，遵循独立、客观、公正和科学的评估原则，依据科学的评估理论、标准、方法和程序，组织评估小组对贵院所委托山阳县君安小额贷款有限公司与王小龙、李小萍借款合同纠纷一案中，位于山阳县城关镇西街王小龙所有的1层（自建）住宅房地产市场价格价值进行了评估。

在整个估价过程中，注册房地产估价师经过实地查勘、综合分析、认真计算、严格审查，确定价值时点为2021年10月11日，价值类型采用市场价值，选用比较法对估价对象进行了评估，现已完成评估测算工作并提交房地产估价报告，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币60.42万元，大写金额陆拾万肆仟贰佰圆整。

具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果								
房屋坐落	所在楼层	房屋所有人	结构	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)	备注
山阳县城关镇西街	1层	王小龙	砖混	住宅	131	4612	60.42	依据委托方提供资料显示1层建筑面积131m ² ，按《土地登记申请书》计算建筑面积85.17m ² ，扩建建筑面积45.83m ²
合计					131		60.42	

特别提示：

1. 本估价结果只在估价报告假设和限制的条件下成立。
2. 估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权,满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、通讯等相关配套设施的价值。
3. 本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价值,同时也未考虑拖欠相关费用对价值的影响。
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影响。

此致！

附：房地产估价报告及其附件

法定代表人（盖章）：

陕西海特房地产评估有限公司

2021年12月10日

目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘日期	21
十三、估价作业期	21
十四、市场背景分析	21
附 件	23

估价师声明

注册房地产估价师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自己独立、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经说明估价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害关系，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任何偏见。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《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。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并做好了实地的查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观状况及周围环境、景观的照片，但仅限于对评估标的物外观状况。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、本次所有参加估价的注册房地产估价师对其职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价等作出郑重的承诺和保证。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、根据《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），当事人在收到报告后五日内，若有异议，提出书面相关资料，逾期或未提出书面资料者，则视为无异议。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴 军	6120000005		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

陕西海特房地产评估有限公司

2021年12月10日

估价的假设和限制条件

一、估价一般假设

1、委托方及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因委托方或相关当事人提供虚假资料或不实情况致使房地产评估结果失实的，委托方或相关当事人应负完全责任。

2、根据委托方提供的《山阳县人民法院委托书(2021)陕 1024 执恢 61 号》、《关于王小龙、李小萍房屋面积的确认意见》等有关资料，估价对象位于山阳县城关镇西街王小龙所有的 1 层(自建)住宅房地产，本次估价无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故以此为估价假设前提。

3、注册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等是合格的。

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。既满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (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，既没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形。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、房地产的正常评估价值，是在价值时点正常的经济环境下，在正常的市场价格基础上的评估价格。考虑到未来市场变化风险和短期强制处置等因素对房地产价值的不利影响，在短期强制处置的情况下，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、估价对象现状以 2021 年 10 月 11 日现场查勘的现状为准，且能保持现状持续。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。

8、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上的得出的，未考虑自然力和其他不可抗力对估价结论产生的影响。

9、因委托方未提供估价对象自建房屋（重建）后的不动产权证，若因估价对象不符合国家有关部门法律法规，导致不良后果与评估公司无关，提醒报告使用人注意。

二、未定事项假设

1、估价对象房地产建筑面积、权属等信息以委托方提供的原《房屋所有权证》原产权证号：山房权证城关镇字第 003318 号（复印件）、《山阳县人民法院委托书(2021)陕 1024 执恢 61 号》、《陕西省山阳

县人民法院执行裁定书（2018）陕 1024 执 396 号之二》、《关于王小龙、李小萍房屋面积的确认意见》记载为依据，本司未向有关部门核实，本次评估假设以上信息准确无误。

2、根据委托方提供估价对象《土地登记申请书》记载显示，估价对象土地所有权性质：国有；土地权利类型：划拨。请委托方及相关报告使用人注意估价对象房屋转让时是否需要补交土地使用权出让金，如需要补交土地使用权出让金，具体金额以当地相关部门出具的资料为准。

三、背离事实假设

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而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，故本次评估未考虑评估对象是否存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况，是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、扣押、租赁等情况的影响。

四、不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《房屋权属证书》记载显示，估价对象总层数为 2 层，估价师现场勘查情况及《陕西省山阳县县人民法院执行裁定书（2018）陕 1024 执 396 号之二》记载，估价对象为被执行人在原房屋地基上自建房屋 1 幢总层数 7 层半（砖混结构，原产权证号：山房权证城关镇字第 003318 号），两者不一致，本次评估以估价师现场实际勘查情况及《陕西省山阳县县人民法院执行裁定书（2018）陕 1024 执 396 号之二》记载为准。

2、根据估价委托人提供的《房屋权属证书》（复印件）记载显示，估价对象占地面积 88 平方米；《土地登记申请书》（复印件）记载显示，用地面积 85.17 平方米；两者不一致，本次评估以《土地登记申请书》记载占地面积数据为准。

五、依据不足假设

1、2021 年 10 月 11 日我公司估价师对估价对象山阳县城关镇西街王小龙所有的 1 层（自建）住宅房地产进行了实际查勘，因未能进入估价对象室内实地查勘，本次评估假设估价对象室内普通装修，若因此产生的争议，本公司保持最终修改的权利。

2、本评估结果依据委托人提供《关于王小龙、李小萍房屋面积的确认意见》记载估价对象建筑面积 131 平方米进行价值测算，其中建筑面积 85.17 m²依据《土地登记申请书》计算，剩余建筑面积 45.83 m²按扩建计算，而估价对象建筑面积最终以相关部门提供权属证书为准。如果两者不一致，以相关部门提供《不动产权证》记载为准，提醒报告使用人，如果估价对象建筑面积变化，估价对象评估价值需要做相应调整。

3、委托方及当事人未提供估价对象是否存在欠缴税费、拖欠水电费等情况及金额，本次评估未考虑以上因素对评估对象的影响。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅供委托方用于报告所列明的目的使用，用于其他与本次评估目的无关的经济行为无效。

2、本次评估依据委托方提供的《山阳县人民法院委托书(2021)

陕 1024 执恢 61 号》、《土地登记申请书》、《关于王小龙、李小萍房屋面积的确认意见》等资料为依据，若因产权产生的纠纷与评估公司无关，提醒报告使用人注意。

3、本估价报告仅供委托人根据本次估价目的所使用，除按规定报送有关部门外，未经本评估机构同意，本报告的全部或部分及任何参考资料内容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。

4、本估价报告自出具之日一年内有效（2021 年 12 月 10 日-2022 年 12 月 09 日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行评估。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、估价委托人发现本估价报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

7、本报告由陕西海特房地产评估有限公司负责解释。

陕西海特房地产评估有限公司
2021 年 12 月 10 日

房地产估价结果报告

一、委托估价人

委托估价方：山阳县人民法院

二、房地产估价机构

陕西海特房地产评估有限公司是经西安市市场监督管理局批准，具有企业法人营业执照；经陕西省住房和城乡建设厅备案，具有房地产评估资格，备案等级：贰级，证书编号：陕房地评（2001）037号；办公地址：陕西省西安市高新区高新路31号凯创国际10707室；法定代表人：吴军；联系电话：029-88898242。

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

1、估价对象范围

本次估价对象为山阳县人民法院在执行山阳县君安小额贷款有限公司与王小龙、李小萍借款合同纠纷一案中，位于山阳县城关镇西街王小龙所有的1层（自建）住宅房地产。本次评估范围包括房屋主体、室内、外固定装修、估价对象分摊的土地使用权及建筑物所配套的水、电、通讯等配套设施设备的价值，不包含房屋室内非房屋附属设施的价值。

2、估价对象位置及环境状况

估价对象位于山阳县城关镇西街，该建筑物所在宗地四至为：东临私户，南临巷道，西临私户。

2021年10月11日我公司估价师对估价对象所在山阳县城关镇西街王小龙所有的1层（自建）住宅房地产进行了实际查勘，因未能进入估价对象室内实地查勘，本次评估假设估价对象室内普通装修，拍摄了反映估价对象入户大门、过道、外观及周边环境的照片，完成了实地查勘记录。

位置示意图如下：



估价对象周边生活配套设施较齐全，学校：山阳城区一中、山阳县城区一小、山阳城区二中、山阳县城区二小等；购物：天天乐购物广场、武商购物广场、百润发购物中心、白马购物中心、媛福达超市等；医院：山阳县中医医院、山阳县晨辉医院、山阳县妇幼保健院等；活动场所：山阳县人民广场；酒店：锦钰酒店、山阳圣洁宾馆、鑫远酒店、佳丽商务酒店等；银行：中国农业银行、中国建设银行、中国

邮政储蓄银行等，景点：苍龙山森林公园等。

估价对象距离山阳县政府约 700 米，距离山阳汽车站约 300 米，距离苍龙山森林公园 900 米，临近西城路，通达度较好，附近有山阳 1 路、山阳 2 路等公交车通过，地理位置较好。

3、估价对象实物状况

估价对象建筑物位于山阳县城关镇西街王小龙所有的 1 层（自建）房，所在建筑物砖混结构，该建筑物总层数 7 层半，约建成于 2012 年，通水、通电、通讯等配套设施较齐全。

本次估价对象为山阳县城关镇西街王小龙所有的 1 层（自建）住宅房地产，建筑面积 131 平方米，估价对象 1 层实际分为南北两间，南边 1 间可以作为门面房使用，北边 1 间作为卧室和客厅使用，室内布局一般，采光、通风条件较差。估价对象装修及设备情况为：外墙水泥墙面；因未能进入估价对象室内实地查勘，本次评估假设估价对象室内普通装修；过道：地面铺地砖，墙面刷白、顶棚防雨棚；入户防盗门、塑钢窗。

估价对象照明、水、电、通讯等配套设施较齐全。截止价值时点，估价对象房屋状况较好、配套设施较完备，估价对象能正常使用与运行。

4、权属关系

根据《山阳县人民法院委托书(2021)陕 1024 执恢 61 号》等相关书面资料所示：房屋所有权人，王小龙；规划用途：住宅；原房屋所有权证编号：山房权证城关镇字第 003318 号。

五、价值时点

委托方未确定估价对象的具体处置之日，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 2021 年 10 月 11 日。一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

价值内涵：本次评估的市场价值为山阳县城关镇西街王小龙所有的 1 层（自建）住宅房地产，建筑面积合计 131 平方米，在价值时点 2021 年 10 月 11 日外部经济环境以及前述假设、限制条件下所体现的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三)价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次评估价值时点为 2021 年 10 月 11 日，评估价值为估价对象在估价时点所体现的市场公允价值。

(四)替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

(一)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》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理办法》（2004 年 11 月 13 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；

6、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》《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）。

(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/T50291—2015；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3. 注册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)产权依据

1. 山阳县人民法院委托书(2021)陕 1024 执恢 61 号；

2. 陕西省山阳县人民法院执行裁定书（2018）陕 1024 执 396 号之二；

3. 关于王小龙、李小萍房屋面积的确认意见；

4. 委托方提供的其他资料。

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员深入细致分析了估价对象的特点和实际情况，并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，可知估价对象其所处区域山阳县的房地产市场二手房交易较活

跃，类似的住宅房地产具有一定交易案例，故确定本次采用比较法估算估价对象的市场价值。

估价方法可用性分析如下：

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。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。本次估价对象为山阳县城关镇西街王小龙所有的1层（自建）住宅房屋，该区域类似房屋有一定交易案例，故本次估价采用比较法进行评估。

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。至价值时点估价对象为住宅房地产，非经营房地产，估价对象区域内类似房屋出租产生经济收入较低，不能真实反映其真实价值，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。成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值，山阳县城关镇西街王小龙所有的1层（自建）住宅房地产，为整幢建筑物的局部，无法独立开发建设，根据估价对象的特点及估价方法使用情况分析，本次估价不采用成本法。

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。山阳县城关镇西街王小龙所有的1层(自建)住宅房地产，为整幢建筑物的局部，在价值时点不宜重新单独开发，故本次估价不选用假设开发法。

根据本次评估目的和估价对象具体情况，经综合分析选用比较法进行评估。

(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。

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价格时，若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

B、公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易因素修正 } 100}{\text{()}} \times \frac{\text{交易日期修正 ()}}{100} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{\text{()}} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{\text{()}}$$

十、估价结果

本次估价我公司根据委托方的委托，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的评估价值为人民币 60.42 万元，大写金额陆拾万肆仟贰佰圆整。具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果								
房屋坐落	所在楼层	房屋所有人	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
山阳县城关镇西街	1 层	王小龙	砖混	住宅	131	4612	60.42	依据委托方提供资料显示 1 层建筑面积 131 m ² ，按《土地登记申请书》计算建筑面积 85.17 m ² ，扩建建筑面积 45.83 m ²
合计					131		60.42	

十一、估价机构及注册房地产估价师

房地产估价机构：陕西海特房地产评估有限公司

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴 军	6120000005		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

十二、实地查勘日期

实地查勘估价对象日期为 2021 年 10 月 11 日。

十三、估价作业期

本次估价作业时间为 2021 年 10 月 11 日—2021 年 12 月 10 日。

十四、市场背景分析

山阳位于陕西东南部，与湖北十堰市郧西县接壤，属长江流域汉江水系，县域面积 3535 平方公里，辖 18 个镇（办）244 个村（居）35.9 万人（常住人口），是镶嵌在西武经济走廊上一座重要节点城市。

山阳县地处季风性半湿润山地气候地带，年均气温 13.1℃，年均降水量 709 毫米，年无霜期 207 天，全年空气质量达到和好于二级以上天数 350 天左右。属国家南水北调中线工程重要水源涵养区，森林覆盖率达到 68%，负氧离子浓度是世界卫生组织规定标准的 10 倍以上。“一城九镇”依山傍水，是休闲养生的天堂，被誉为大西安“第二生活区”。

山阳县境内矿产资源富集，已发现矿藏 49 种，其中钒储量 310 万金属吨，为世界第二、亚洲第一大矿床，五氧化二钒、氮化钒加工能力分别达到 1.5 万吨、1 万吨。境内有国家二级以上保护野生动物 26 种，野生中药材 1000 多种，人工种植和野生家管中药材 45 万亩，中药材中间体加工能力近 7 万吨，素有“中国钒都”“西部药乡”之美誉。

山阳县有旅游资源单体 93 个，国家二级以上资源 12 个，山、水、林、峡、洞、古建筑旅游资源齐全，国家 4A 景区天竺山和漫川古镇、

国家 3A 景区天蓬山寨和月亮洞及前店子中国美丽休闲乡村、法官秦岭原乡等景区吸引力、承载力不断扩大，成为大秦岭新标识、新名片，正在加速向国家全域旅游示范区、中国秦岭健康养生度假目的地、中国漫川秦风楚韵文化体验区、中国山阳户外综合运动基地迈进。

山阳县境内福银高速公路自西北向东南穿境而过。山(阳)柞(水)高速公路建成通车，丹(凤)宁(陕)高速高坝至竹林关段启动建设，山阳成为连接沪陕高速、包茂高速的交通枢纽。西(安)武(汉)高铁即将开工建设，山阳将融入西安半小时、武汉两小时经济圈，区位优势更加明显。

2020 年是极不平凡的一年。一年来，面对突如其来的新冠肺炎疫情和经济下行压力加大的严峻形势，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记来陕考察重要讲话精神，认真落实中央决策部署和省市工作要求，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全力打好三大攻坚战，全年实现生产总值 144.32 亿元、下降 5.2%；规上工业增加值 56.98 亿元、下降 9.2%；城乡居民人均可支配收入分别增长 4.3%和 7.5%；财政总收入 5.11 亿元，地方财政收入 3.08 亿元。主要经济指标增速保持在全市第一方阵，夺取了疫情防控和经济社会发展的双胜利。

2021 年以来全县经济延续稳定恢复态势，山阳县房地产开发市场保持平稳发展态势。

陕西海特房地产评估有限公司

2021 年 12 月 10 日

附 件

(复印件)

- 1、山阳县人民法院委托书(2021)陕 1024 执恢 61 号；
- 2、陕西省山阳县人民法院执行裁定书（2018）陕 1024 执 396 号
之二；
- 3、关于王小龙、李小萍房屋面积的确认意见；
- 4、委托方提供的其他资料；
- 5、估价对象位置区位图；
- 6、估价对象实地查勘照片；
- 7、承诺书；
- 8、收费函；
- 9、估价机构营业执照；
- 10、估价机构评估资质证书；
- 11、注册房地产估价师资质证书。