

涉执房地产处置司法评 估报告

估价项目名称：延安市延川县四方大厦 B 座 1703 室住宅房

地产评估报告

估价 委托人：延川县人民法院

委托书 编号：(2022)陕 0622 执恢 17 号

房地产估价机构：陕西海特房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵 栩（注册号 6120110040）

李亚新（注册号 6120110014）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 15 日

估价报告编号：陕海特房（估）字 2022 第 0607 号

致估价委托人函

延川县人民法院：

根据《延川县人民法院委托书(2022)陕0622执恢17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的王治东与王玮、杨晓军借款合同纠纷一案中，杨晓军名下的位于延安市延川县四方大厦B座1703室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2022年05月30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72.39万元，大写金额柒拾贰万叁仟玖佰圆整。

具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本状况	房产证号	8109		
	设计用途	住宅	结构	框架结构
	所在层数/总层数	17/23	幢号	B幢
	房号	1703	建筑面积(平方米)	136.14
评估结果	评估单价(元/平方米)		评估总价(万元)	
	5317		72.39	
	评估总价人民币大写金额：柒拾贰万叁仟玖佰圆整			

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、天然气、暖气、电梯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）：

陕西海特房地产资产评估有限公司

2022年06月15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	11
一、估价委托人	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	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业日期	19
十四、市场背景分析	19
附 件	22

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、注册房地产估价师李亚新已于 2022 年 5 月 30 日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
赵 栩	6120110040		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

陕西海特房地产资产评估有限公司

2022年06月15日

估价假设和限制条件

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《延川县人民法院委托书(2022)陕 0622 执恢 17 号》、《陕西省延川县人民法院执行裁定书(2021)陕 0622 执 414 号》、《延川县房屋所有权登记审核表》(复印件)等有关资料，估价对象位于延川县四方大厦 B 座 1703 室，建筑面积 136.14 平方米的住宅房地产，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良影响，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 2022 年 05 月 30 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。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价对象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、最可能的假设。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托人提供的资料显示，估价对象于价值时点已被延川县人

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，因此本次评估不考虑评估对象已经存在的查封权利限制及房地产原有的担保物权和其他优先受偿权对评估对象的影响。

四、不相一致假设

本次评估中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、2022年05月30日我公司估价师对估价对象延安市延川县四方大厦B座1703室住宅房地产进行了实际查勘（因未能入户实地查勘，估价师对估价对象所在楼幢同户型房屋进行了入户实际查勘），室内现状以委托人提供的室内照片为依据，估价对象室内整体装修较好，若因此产生的争议，本公司保持最终修改的权利。

2、委托方及当事人未提供估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、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、本评估报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告专为估价委托人及当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托方和评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供；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。

3、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可能实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、本估价报告自出具之日一年内有效（2022年06月15日-2023年06月14日），在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

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资产评估有限公司负责解释。

陕西海特房地产资产评估有限公司

2022年06月15日

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、委托估价人

委托估价方：延川县人民法院。

二、房地产估价机构

陕西海特房地产资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丈八沟街道科技路34号欧锦园B座1单元201室；法定代表人：李亚新；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、估价范围

本次估价对象为王治东与王玮、杨晓军借款合同纠纷一案中，杨晓军名下的位于延川县四方大厦B座1703室住宅房地产，建筑面积136.14平方米。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上下水、供电、天然气、暖气、电梯、通讯、监控、消防等配套设施的价值，不包含房屋室内其他非房屋附属设施的价值。

2、土地、位置坐落及环境状况

估价对象位于延安市延川县四方大厦小区，该小区四至为：东

临秀延北路，南临巷道，西临北大街。

2022年05月30日我公司估价师对估价对象所在延川县四方大厦B座1703室住宅房地产进行了实际查勘（因未能入户实地查勘，估价师对估价对象所在楼幢同户型房屋进行了入户实际查勘），拍摄了反映估价对象室外观及周边环境的照片，室内现状以委托人提供的室内照片为依据，完成了实地查勘记录。

位置示意图如下：



估价对象区域内基础设施较完善，道路状况较好，交通较为便利。
具体如下：

附近住宅小区：和平大厦、中润万和城、延川县机械厂家属院等；

学校：延川县中学、延川县城关小学、延川县城关幼儿园、延川县圣羽小学等；

商服配套、广场：延川购物广场、全家福购物广场、南方平价服装鞋城、延川文化广场、延川县路遥广场、延川县体育场等；

银行：中国建设银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、中国人民银行等；

交通：延川县公交车有 1 路、2 路。

3、房屋建筑物状况

估价对象建筑物为延安市延川县四方大厦 B 幢，该楼框架结构，约建成于 2007 年，每层 4 户，2 部电梯，房屋总层数 23 层，本次估价对象位于 17 层。上下水、供电、天然气、暖气、电梯、通讯、监控、消防等配套设施较齐全。

本次估价对象为延川县四方大厦 B 幢 1703 室住宅房地产，建筑面积 136.14 平方米。设计用途：住宅，户型为“三室两厅一厨两卫一阳台”，西南朝向，室内布局较为合理，采光条件、通风条件一般。估价对象装修及设备情况为：外墙贴墙面砖；室内：客厅、餐厅地面铺地面砖，墙面及顶棚刷白、顶棚局部吊顶，客厅电视造型墙；主卧室地面铺地砖，墙面壁纸，顶棚刷白；厨房、卫生间地面铺地面砖，墙面墙砖，顶棚 PVC 吊顶，厨具、洁具齐全；阳台：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚桑拿板吊顶入户门为防盗门，内门为木门，包门套，塑钢窗。上下水、供电、天然气、暖气、电梯、通讯、消防等配套设施能够正常使用。

4、权属关系

根据《延川县人民法院委托书(2022)陕 0622 执恢 17 号》及《延

川县房屋所有权登记审核表》（复印件）书面资料所示，本次评估对象坐落于延安市延川县四方大厦 B 座 1703 室；房屋产权人：杨晓军；房屋已查封；查封机关：延川县人民法院；登记时间：2009 年 7 月 29 日；设计用途：住宅；建筑面积 136.14 平方米；产权来源：购买。

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，本次估价以实地查勘日期 2022 年 05 月 30 日价值时点定。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延川县四方大厦 B 座 1703 室住宅房地产，建筑面积为 136.14 平方米，在价值时点 2022 年 05 月 30 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 2022 年 05 月 30 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、《中华人民共和国民法典》；

- 4、《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- 5、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 6、《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. 《延川县人民法院委托书(2022)陕 0622 执恢 17 号》；
2. 《陕西省延川县人民法院执行裁定书(2021)陕 0622 执 414 号》；
3. 《延川县房屋所有权登记审核表》。

九、估价方法

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的房地产市场交易活跃，同类性质的房地产交易案例较多，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。本次估价对象为延川县四方大厦B座1703室住宅房地产，该区域类似房地产交易案例较多，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，估价对象类似房地产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，估价对象为成套住宅房地产，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。估价对象为成套住宅房地产，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。

5、综合以上分析，本次评估选用比较法进行评估测算，并以比较法测算结果作为估价结果。

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 72.39 万元，大写金额柒拾贰万叁仟玖佰圆整。

具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本状况	房产证号	8109		
	设计用途	住宅	结构	框架结构
	所在层数/总层数	17/23	幢号	B 幢
	房号	1703	建筑面积(平方米)	136.14
评估结果	评估单价(元/平方米)		评估总价(万元)	
	5317		72.39	
	评估总价人民币大写金额：柒拾贰万叁仟玖佰圆整			

十一、估价机构及注册房地产估价师

房地产估价机构：陕西海特房地产资产评估有限公司

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
赵 栩	6120110040		年 月 日
李亚新	6120110014		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2022 年 05 月 30 日。

十三、估价作业期

本次估价作业时间为 2022 年 05 月 30 日—2022 年 06 月 15 日。

十四、市场背景分析

延川县位于陕西省北部，延安市东北部，距延安市区 80 千米，地理坐标位于东经 109° 36' 20" ~110° 26' 44" ，北纬 36° 37' 15" ~37° 5' 55" 。延川县东西长 74.25 千米，南北宽 51.5 千米。东临黄河与山西省永和县隔河相望，北与本省榆林市清涧县接壤，西北与子长县毗邻，西接宝塔区，南靠延长县。总面积 1941 平方千米，辖 14 个乡镇，人口 19 万。是陕西省主要红枣、蚕茧、酸枣仁产区之一。年平均气温 10.8℃，年降水量 500 毫米。交通以公路为主。名

胜古迹有乾坤湾、贾桂墓、赫连勃勃墓等。

2022年以来，面对国内疫情散发等多重考验，延川县上下坚决贯彻中央、省、市各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，科学统筹疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”“六保”工作，努力推动经济开好局、起好步，延川县经济韧性和活力持续显现，经济恢复好于预期，起步平稳。

一、经济总量稳步提升，产业发展总体稳定。随着一系列政策措施的落地生效，加快了延川县经济复苏的脚步。初步核算，一季度延川县实现地区生产总值30.36亿元，按可比价格计算，同比增长8.1%，高于全市2.9个百分点，位于全市第五位。其中，第一产业增加值0.48亿元，同比增长5.7%，高于全市0.7个百分点，位于全市第二位；第二产业增加值22.06亿元，同比增长8.8%，高于全市4.3个百分点，位于全市第五位；第三产业增加值7.81亿元，同比增长6.4%，低于全市0.1个百分点，位于全市第八位。（县属生产总值10.52亿元，同比增长5.0%。其中，第二产业增加值2.22亿元，同比下降0.6%。）

二、农业经济稳步推进，质量效益不断提升。2022年1-3月，农林牧渔业总产值10122万元，增长6.2%；实现增加值5854万元，增长5.8%。

三、工业经济稳步增长，优势产业来势较好。2022年1-3月，工业实现增加值21.75亿元，占延川县GDP的比重为71.6%，按可比价格计算，比上年同期增长8.1%，拉动GDP增长5.6个百分点，拉动力不断增强。

四、服务业持续稳定恢复，行业实力不断增强。2022年1-3月，全县服务业实现增加值7.82亿元，同比增长6.4%。

五、项目投资增长较快，产业项目加快推进。2022年1-3月，完成全社会固定资产投资增长49.9%，高于全市45.2个百分点，位于全市第2位，投资增长后劲有力。从三次产业看：第一产业完成投资增长165.3%，第二产业完成投资增长24.8%，第三产业完成投资增长27.3%。从经济类型看：国有及国有控股完成投资增长193.2%，民间投资下降25.4%。

六、消费市场活力增强，消费潜力不断释放。2022年1-3月，全县社会消费品零售总额2.71亿元，同比增长14.8%。

七、财政收入实现快增，金融市场稳健运行。2022年1-3月，全县地方财政一般预算收入15050万元，同比增长31.7%。其中税收收入4377万元，增长3.6%；非税收入10673万元，增长48.1%。

总的来看，延川县经济恢复好于预期，实现了良好开局。但也要看到，受国内疫情多点散发以及自身结构性矛盾的影响，经济保持较快恢复的基础仍需巩固。

2021年以来受疫情和房地产调控叠加影响，延川县住宅房地产市场商品房销售价格整体稳中有降。

陕西海特房地产资产评估有限公司

2022年06月15日

附 件

(复印件)

- 1、《延川县人民法院委托书(2022)陕 0622 执恢 17 号》；
- 2、《陕西省延川县人民法院执行裁定书(2021)陕 0622 执 414 号》；
- 3、《延川县房屋所有权登记审核表》；
- 4、估价对象位置区位图；
- 5、估价对象实地查勘照片；
- 6、承诺书；
- 7、收费函；
- 8、估价机构营业执照；
- 9、估价机构评估资质证书；
- 10、注册房地产估价师资质证书；
- 11、企业名称变更核准通知书。