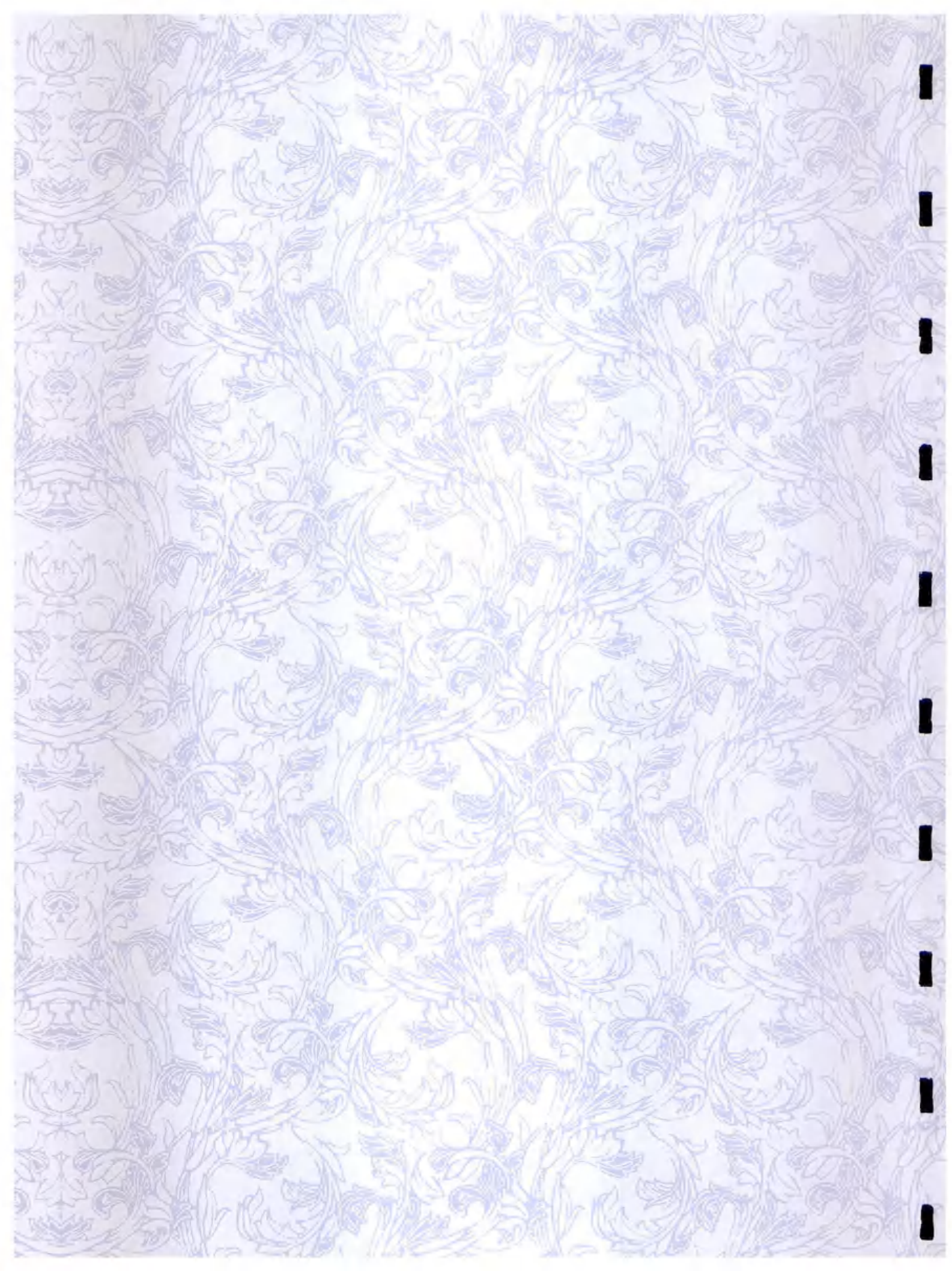




陕西和谐房地产估价咨询有限公司
Shaanxi Hexie Real Estate Appraisal Consultation Co., Ltd

房地产估价报告

陕西和谐房地产估价咨询有限公司



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七月十八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	有无产权	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)
榆林市米脂县 银州北路以东 清心路以南(文 化路 133 号)	有产权 正房	5323	曹飞	1-3 层	住宅	336.15	4232	142.26
	无产权 正房	/	/	1-3 层	住宅	9.98	1082	1.08
	无产权 南房	/	/	1 层	住宅	60.57	921	5.58
合计			/			406.70	/	148.92
大写(人民币)壹佰肆拾捌万玖仟贰佰元整(¥148.92 万元)								
备注：1. 上述评估结果未考虑被查封以及原有的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) 估价对象登记建筑面积为 397.30 m²，登记房屋总层数为 1 层，所在层为 1 层，房屋用途为住宅；经实地查勘以及《米脂县房屋权属登记申请表》、《房屋面积测绘报告》记载：实际正房总层数为 3 层，所在层为第 1-3 层，南房总层数为 1 层，所在层为 1 层；正房建筑面积为 346.13 m²（有产权正房建筑面积为 336.15 m²，无产权正房建筑面积 9.98 m²），无产权南房建筑面积为 60.57 m²，本次评估设定正房总层数为 3 层，所在层

为第 1-3 层，南房总层数为 1 层，所在层为 1 层；正房建筑面积为 346.13 m²（有产权正房建筑面积为 336.15 m²，无产权正房建筑面积 9.98 m²），无产权南房建筑面积为 60.57 m²。房屋用途为住宅。如建筑面积与实际不符，应重新调整评估报告。本次估价仅对无产权建筑物市场价格进行了测算，其价格仅供相关方参考，提请相关当事人注意！

(5) 委托方提供的《米脂县不动产登记资料查询结果证明》未记载，土地使用权类型及土地用途，经估价师调查，土地使用权类型为划拨，根据房地一致性原则，土地用途为住宅。本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨，土地用途为住宅，若设定与实际不符，应重新调整评估报告，提请相关当事人注意！

(6) 由于当事人原因，在现场查勘时，我公司估价师未进入第 2 层部分室内进行查勘，本次评估设定第 2 层装修情况为简装，如与实际不符，应重新调整评估报告！

(7) 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十日内以书面形式向米脂县人民法院提出，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

二〇二二年七月二十八日

目录

陕西和谐房地产估价咨询有限公司	4
第一部分 注册估价师声明	7
第二部分 估价假设和限制条件	9
陕西和谐房地产估价咨询有限公司	12
第三部分 估价结果报告	13
一、 估价委托人	13
二、 房地产估价机构	13
三、 估价目的	13
四、 估价对象	13
五、 价值时点	15
六、 价值类型	15
七、 估价原则	16
八、 估价依据	17
九、 估价方法	19
十、 评估结果确定	19
十一、 注册房地产估价师	20
十二、 实地查勘期	20
十三、 估价作业日期	20
第四部分 附件	21
附件一、《米脂县人民法院价格评估委托书》复印件	22
附件二、估价对象位置示意图	23
附件三、估价对象实地查勘图片（一）	24
估价对象实地查勘图片（二）	25
估价对象实地查勘图片（三）	26
附件四、《房地产实地查勘记录表》复印件（一）	27
《房地产实地查勘记录表》复印件（二）	28

附件五、《米脂县不动产登记资料查询结果证明》复印件	29
附件六、《米脂县房屋权属登记申请表》复印件（一）	30
《米脂县房屋权属登记申请表》复印件（二）	31
附件七、《房屋权属登记勘丈调查表》复印件（一）	32
《房屋权属登记勘丈调查表》复印件（二）	33
附件八、《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（一）	34
《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（二）	35
《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（三）	36
《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（四）	37
《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（五）	38
附件九、受托方营业执照复印件	39
受托方机构备案证书复印件	40
房地产估价师注册证书复印件	41

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）》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师蒲康、白镕诚于2022年7月18日对估价对象的建筑结构、室外以及部分室内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	
白镕诚	6120200046	

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年七月二十八日

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《米脂县不动产登记资料查询结果证明》、《米脂县房屋权属登记申请表》、《房屋权属登记勘丈调查表》，鉴于委托人为米脂县人民法院，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. 本次估价结果为估价对象现状条件下的公开市场价格，为建筑物及其占用土地使用权的整体价格。
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值会有一些的影响，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格的影响。

4. 委托方提供的相关资料均未记载建筑物的建成年份，经调查，估价对象约建成于 2005 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。

（三）不相一致假设

估价对象登记建筑面积为 397.30 m²，登记房屋总层数为 1 层，所在层为 1 层，房屋用途为住宅；经实地查勘以及《米脂县房屋权属登记申请表》、《房屋面积测绘报告》记载：实际正房总层数为 3 层，所在层为第 1-3 层，南房总层数为 1 层，所在层为 1 层；正房建筑面积为 346.13 m²（有产权正房建筑面积为 336.15 m²，无产权正房建筑面积 9.98 m²），无产权南房建筑面积为 60.57 m²，本次评估设定正房总层数为 3 层，所在层为第 1-3 层，南房总层数为 1 层，所在层为 1 层；正房建筑面积为 346.13 m²（有产权正

房建筑面积为 336.15 m²，无产权正房建筑面积 9.98 m²），无产权南房建筑面积为 60.57 m²。房屋用途为住宅。如建筑面积与实际不符，应重新调整评估报告。本次估价仅对无产权建筑物市场价格进行了测算，其价格仅供相关方参考，提请相关当事人注意！

（四）背离事实假设

根据委托方提供的《米脂县不动产登记资料查询结果证明》得知，估价对象于价值时点已被查封并设有抵押权。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，因此不考虑已被查封并设有抵押权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已被查封并设有抵押权的现状，并按照有关法律规定对已被查封并设有抵押权现状进行处理。

（五）依据不足假设

委托方提供的《米脂县不动产登记资料查询结果证明》未记载土地使用权类型及土地用途，经估价师调查，土地使用权类型为划拨，根据房地一致性原则，土地用途为住宅。本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨，土地用途为住宅，若设定与实际不符，应重新调整评估报告，提请相关当事人注意！

由于当事人原因，在现场查勘时，我公司估价师未进入第 2 层部分室内进行查勘，本次评估设定第 2 层装修情况为简装，如与实际不符，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值参考依据，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，即二〇二二年七月二十八日至二〇二三年七月二十七日。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格发生变化，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，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年七月二十八日

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

委 托 方：米脂县人民法院

权 属 人：曹飞

申请执行人：杭海燕

被 执 行 人：曹飞

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：蒲康

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

本次估价目的是司法鉴定，即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。

米脂县人民法院在执行杭海燕与被执行人曹飞民间借贷纠纷一案中，需对涉案房地产市场价格进行评估。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

本次估价对象为位于榆林市米脂县银州北路以东清心路以南（文化路

133号)的住宅房地产;财产范围包括但不限于建筑物(含装饰装修、围墙、楼梯)、所对应的土地使用权、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等;不包括动产、债权债务等其他财产或权益;根据《米脂县不动产登记资料查询结果证明》记载,估价对象所占土地性质为国有,土地使用权类型设定为划拨,土地用途设定为住宅用地,宗地面积为233.18 m²。估价对象房屋所有权人为曹飞,登记建筑面积为397.30 m²,登记房屋总层数为1层,所在层为1层,房屋用途为住宅;经实地查勘以及《米脂县房屋权属登记申请表》、《房屋面积测绘报告》记载:实际正房总层数为3层,所在层为第1-3层,南房总层数为1层,所在层为1层;正房建筑面积为346.13 m²(有产权正房建筑面积为336.15 m²,无产权正房建筑面积9.98 m²),无产权南房建筑面积为60.57 m²。

2. 土地基本状况

估价对象所在宗地位于榆林市米脂县银州北路以东清心路以南(文化路133号)的住宅房产所对应的土地使用权。所在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,地势平坦,可利用性较强。

土地性质为国有土地,土地使用权类型设定为划拨,土地用途设定为住宅用地,宗地面积为233.18 m²。

3. 建筑物基本状况

估价对象建筑位于榆林市米脂县银州北路以东清心路以南(文化路133号),房屋所有权人为曹飞。根据委托方提供的《米脂县不动产登记资料查询结果证明》记载,房屋登记建筑面积为397.30 m²,房屋总层数为1层,所在层为1层,根据现场查勘及《房屋面积测绘报告》,本次评估

设定房屋总层数为3层,所在层为第1-3层,有产权正房建筑面积为336.15 m²,无产权正房建筑面积9.98 m²,无产权南房建筑面积60.57 m²,房屋用途为住宅。建筑结构为混合,房屋为坐北朝南,通风采光良好。估价对象建成于2005年,维护情况好,内部使用情况正常,综合成新率为70%。房屋中通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖等,各种设施设备较齐全。装修情况见下表(后附房屋内部照片,详见照片):

正房1层装修情况	客餐厅	地面:水磨石 墙面:刮白 顶棚:石膏跑边 门:木门 窗:铝合金	正房3层装修情况	客餐厅	地面:地板砖 墙面:刮白 顶棚:石膏顶 门:木门 窗:铝合金
	厨房	地面:水磨石 墙面:瓷砖 顶棚:扣板顶 门:木门 窗:铝合金		厨房	地面:地板砖 墙面:刮白 顶棚:石膏顶 门:木门 窗:铝合金
	卫生间	地面:水磨石 墙面:瓷砖 顶棚:扣板顶 门:木门 窗:铝合金 其他:面盆、坐便器、淋浴器		卫生间	地面:地板砖 墙面:瓷砖 顶棚:扣板顶 其他:面盆、坐便器、淋浴器
	卧室	地面:水磨石 墙面:刮白 顶棚:石膏跑边 门:木门 窗:铝合金 其他:书架		卧室	面:地板砖 墙面:刮白 顶棚:石膏顶 门:木门 窗:铝合金 墙柜1个
正房2层部分装修情况	/	地面:地板砖 墙面:刮白 顶棚:石膏顶	南房	/	地面:水磨石 墙面:刮白 顶棚:刮白 门:木门 窗:铝合金 洗菜盆1个

五、价值时点

二〇二二年七月十八日(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

本次估价的价值类型为市场价格。

2. 价值定义

市场价格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。

3. 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但不限于建筑物(含装饰装修、围墙、楼梯)、所对应的土地使用权、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》（中华人民共和国主席令第七十二号，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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第一次修正，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令十届第28号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令十届第74号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次

会议第一次修正，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员
会第十次会议第二次修正）；

6.《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通
过，自2016年5月1日起施行）；

7.《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007
年8月23日，法办发（2007）5号）；

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》（2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通
过，现予公布，自2005年1月1日起施行）；

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》（2009年8月24日，法释（2009）16号）；

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》（法
释（2016）18号，自2017年1月1日起执行）；

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》
法释（2018）15号，自2018年9月1日起施行；

12.《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273号）；

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.《米脂县人民法院价格评估委托书》（（2022）陕 0827 执恢 145 号）；
- 2.《米脂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。

九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有收益法、比较法、成本法和假设开发法等。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》，确定本次估价选用成本法和收益法，最后经过综合测算确定估价对象的市场价格：

1.成本法

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。

2.收益法

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。

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，采用适当的方法，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，于价值时点二〇二二年七月十八日最可能实现的市场价格详见下表：

币种：人民币

房屋坐落	有无产权	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)
榆林市米脂县 银州北路以东 清心路以南(文 化路133号)	有产权 正房	5323	曹飞	1-3层	住宅	336.15	4232	142.26
	无产权 正房	/	/	1-3层	住宅	9.98	1082	1.08
	无产权 南房	/	/	1层	住宅	60.57	921	5.58
合计		/				406.70	/	148.92
大写(人民币)壹佰肆拾捌万玖仟贰佰元整(¥148.92万元)								
备注: 1. 上述评估结果未考虑被查封以及原有的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	 <p>中国注册房地产估价师 蒲康 CHINA REAL ESTATE APPRAISER TU KANG 注册号: 6120160020 有效期至: 2023年04月24日 陕西和谐房地产估价咨询有限公司</p>
白镕诚	6120200046	 <p>中国注册房地产估价师 白镕诚 CHINA REAL ESTATE APPRAISER BAI RONG CHENG 注册号: 6120200046 有效期至: 2023年04月22日 陕西和谐房地产估价咨询有限公司</p>

十二、实地查勘期

二〇二二年七月十八日至七月十八日

十三、估价作业日期

二〇二二年七月十八日至二〇二二年七月二十八日

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年七月二十八日

第四部分 附件

1. 《米脂县人民法院价格评估委托书》复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘图片；
4. 《房地产实地查勘记录表》复印件；
5. 《米脂县不动产登记资料查询结果证明》、《米脂县房屋权属登记申请表》、《房屋权属登记勘丈调查表》、《房屋面积测绘报告》复印件；
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。

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年七月二十八日



附件一、《米脂县人民法院价格评估委托书》复印件

米脂县人民法院 价格评估委托书

(2022)陕0827执恢145号

陕西和谐房地产估价咨询有限公司：

我院在执行申请执行人杭海燕与被执行人曹飞民间借贷纠纷一案中，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：

米脂县银州北路以东清心路以南（文化路133号）房产及部分室内财产。

- 附：1、房屋信息
2、室内财产清单



二〇二二年七月十五日

联系人：吕剑锋

联系电话：0912-6212708

本院地址：陕西省米脂县河西片迎宾路北侧 邮编：718199

附件二、估价对象位置示意图

↑ 北

坐落：榆林市米脂县银州北路以东清心路以南（文化路 133 号）

产权人：曹飞



估价对象位置



估价对象位置

附件三、估价对象实地查勘图片（一）

查勘对象：榆林市米脂县银州北路以东清心路以南（文化路 133 号）曹飞的住宅房地产

查勘日期：二〇二二年七月十八日



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 估价对象实物状况图

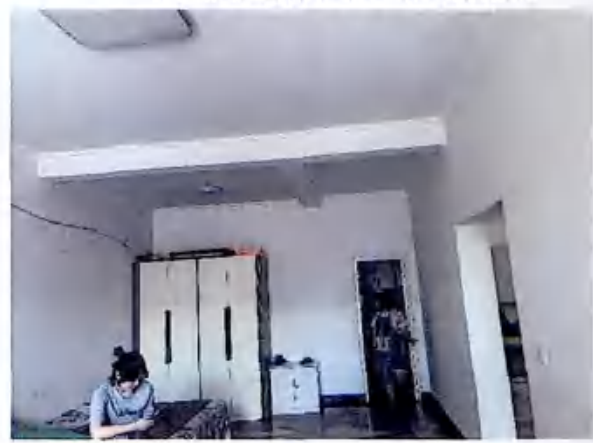


图 4 估价对象内部状况图（1层）



图 5 估价对象内部状况图（1层）



图 6 估价对象内部状况图（1层）

估价对象实地查勘图片（二）

查勘对象：榆林市米脂县银州北路以东清心路以南（文化路 133 号）曹飞的住宅房地产

查勘日期：二〇二二年七月十八日



图 1 估价对象内部状况图（1 层）



图 2 估价对象内部状况图（2 层）



图 3 估价对象内部状况图（3 层）

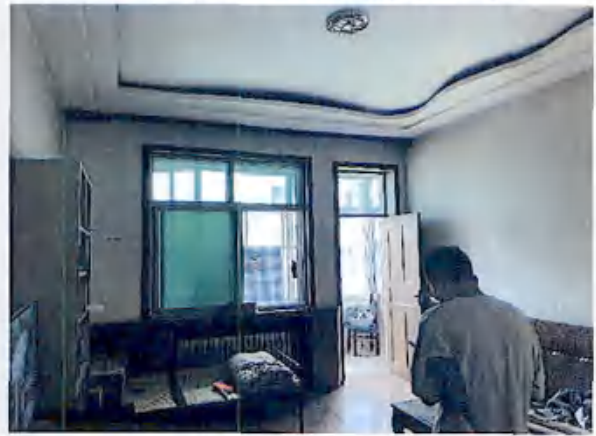


图 4 估价对象内部状况图（3 层）



图 5 估价对象内部状况图（3 层）



图 6 估价对象内部状况图（3 层）

估价对象实地查勘图片（三）

查勘对象：榆林市米脂县银州北路以东清心路以南（文化路 133 号）曹飞的住宅房地产

查勘日期：二〇二二年七月十八日



图 1 估价对象内部状况图（3 层）



图 2 估价对象内部状况图（3 层）



图 3 估价对象内部状况图（3 层）



图 4 估价对象内部状况图（3 层）



图 5 估价对象内部状况图（3 层）



图 6 无产权内部状况图（南房）

附件四、《房地产实地查勘记录表》复印件（一）

陕西和谐房地产估价咨询有限公司
住宅房地产实地查勘记录表

房屋坐落：文化路133号
房屋所有权人：曹飞
房屋所有权证号：5323

估价目的	司理				
土地证号		土地用途	住宅	土地面积	232.18 m ²
土地形状		使用权类型	红绿章为材料	土地使用权终止日期	/
房屋登记用途	住宅	建筑面积	397.3 m ²	建筑结构	混合
建成年代	2005	成新率		层高	米
公交线路	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 3 条线路，分别为 2、5、6				
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 checked="" 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	坐北朝南		
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 type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 无	所在层/总层数	1-3/3 1/1		
四至	东：	西：	南：	北：	
租约租金	元/m ² ·月	市场租金	元/m ² ·月	市场价格	元/m ²
物业设施及管理	水电	<input checked="" type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <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	通讯 管道 煤气	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	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 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	临巷/路	临__米巷，临__路	
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲				
外墙		装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input 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		
房间 1	地面	水磨石	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面	白色	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚	石膏板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	门	木	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	窗	铝合金	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
房间 2	地面	水磨石	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面	白色	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚	石膏板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	门	木	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	窗	铝合金	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
房间 3	地面	水磨石	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面	白色	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚	石膏板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		

客厅
厨房
卧室
2/1

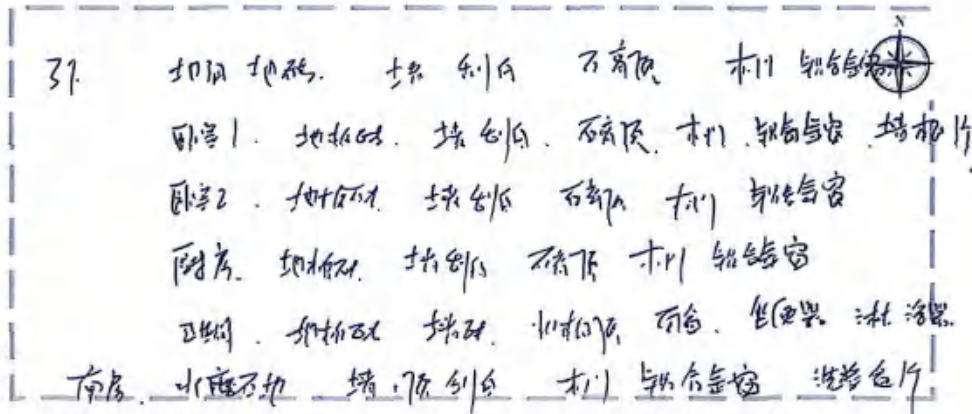
《房地产实地查勘记录表》复印件 (二)

房间	门	木	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	窗	铝合金	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	其他	吊顶	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	地面	木地板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	墙面	瓷砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚	扣板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	门	木	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
	窗	铝合金	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏
其他	马桶、坐便器、淋浴器	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" 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 附属物: <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		
他项权利状况	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有:		
法定优先受偿款	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款_____元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金_____元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费_____元 <input type="checkbox"/> 拖欠税费_____元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额_____元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款_____元		
备注			

现场调查笔录

27. 地砖碎了 铝合金 吊顶

房地产平面图



产权人 (签字):

指界人 (签字):

查勘人 (签字):

第三方 (签字):

联系地址及方式:

查勘日期: 2022.7.18

附件五、《米脂县不动产登记资料查询结果证明》复印件



米脂县不动产登记资料查询结果证明

编号：202208015701

米脂县人民法院：

你（单位）提出的不动产登记资料查询申请已受理，查询结果如下：



权利人	姓名或名称	曹飞			
	身份证件号	612728198303290217			
不动产权情况	权利登记类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
	坐落	米脂县银州北路以东清心路以南			
	不动产权证号	5323			
	批准用途	/住宅			
	土地使用期限	/			
	面积	共用宗地面积233.180平方米/房屋建筑面积397.300平方米			
	不动产单元号	610827002003GB00003F00010001	登记时间	2005年04月15日	
权利性质	权利性质	/	产权来源	新建房屋	
	房屋结构	混合结构	所在楼层	1/1	
	共有情况	单独所有			
权利其他状况	查封登记	米脂县人民法院 (2021)陕0827执267号/(2021)陕0827执267号之二 轮候查封 2021年09月30日起至2024年09月28日止			2018.9.30
	查封登记	米脂县人民法院 2017-陕0827执97号 查封 2016年01月26日起至2021年01月25日止			2018.1.26
	查封登记	米脂县人民法院 2018陕0827执185号 查封 2016年05月28日起至2021年05月24日止			2018.5.28
	查封登记	米脂县人民法院 (2019)陕0827执620号之一 轮候查封 2019年12月19日起至2021年12月17日止			2019.12.19
	查封登记	米脂县人民法院 (2020)陕0827民初286号 轮候查封 2020年06月16日起至2023年06月15日止			2020.6.16
	查封登记	米脂县人民法院 (2020)陕0827执327号 轮候查封 2020年12月14日起至2023年12月13日止			2020.12.14
	查封登记	米脂县人民法院 (2021)陕0827执436号、(2021)陕0827执436号之二 轮候查封 2021年12月21日起至2024年12月20日止			2021.12.21
	查封登记	陕西省米脂县人民法院 (2019)陕0827执14号、(2019)陕0827执保80号之一 轮候查封 2019年08月16日起至2022年08月15日止			2019.8.16
	查封登记	陕西省米脂县人民法院执行裁定书 (2018)陕0827执220号 轮候查封 2018年12月24日起至2021年12月23日止			2018.12.24
	查封登记	绥德县人民法院 (2021)陕0826执666号之一 轮候查封 2021年08月25日起至2024年08月24日止			2021.8.25
抵押权登记	米脂农村商业银行营业部 50万元 2015年12月21日				

- 1、本查询结果限于查询时点在本登记机构登记区域内的有效不动产登记记录。
- 2、本查询结果为数据库所关联的不动产登记信息，如与纸质档案记载不一致以纸质档案为准。
- 3、因查询人提出虚假信息及材料或泄露查询结果所产生的一切法律责任均由查询人承担。

电话：8394485

附件六、《米脂县房屋权属登记申请表》复印件（一）

米脂县房屋权属登记申请表

申请类型	初始登记		转移登记			变更登记		
			原证号			原证号		
产 权 人 情 况	姓名		性别	年龄	工作单位	电话		
	房屋所有权人		曹飞	男	23	街道办教	621208	
	委托代理人							
	房屋共有人							
	委托代理人							
	房屋所有权单位				经办人			
	房屋共有人单位				经办人			
	共有人(单位)所占份额				共有权证号			
房 产 状 况	房屋座落地址							
	银州北路与木清路11号							
	幢号	房号	座向	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计 用途
		1	北	砖混	3		397.3	住宅
	房屋四面墙							
	东		南		西		北	
	自墙		自墙		自墙		自墙	

《米脂县房屋权属登记申请表》复印件（二）

附图	比例: 1:200	单位: 米	绘图时间	05年 4月 1日	绘图人	
----	-----------	-------	------	-----------	-----	--

备注	表示三层						
设定他项权利摘要	权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

附件七、《房屋权属登记勘丈调查表》复印件（一）

房屋权属登记勘丈调查表

房屋所有权人(单位)		曹飞						
房屋座落地址		银州北路115号 清心路13号						
勘 定	幢号	房号	座向	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
		1	北	砖混	3		371.3	住宅
房 产 情 况	房屋四面墙体情况		东	南	西	北		
	房号	1	自搭	1	自搭	1	自搭	四邻签章
	边界							
	四邻签章							
	房号							
	边界							
	四邻签章							
	房号							
边界								
四邻签章								
勘定其他情况		与产权证内容相同						

《房屋权属登记勘丈调查表》复印件 (二)

产权 四至 情况	东至	围墙为界	
	南至	西墙起向东124米外为界	
	西至	围墙为界	
	北至	围墙为界	
其他 情况			
用地 状况	土地证号		使用面积 (平方米)
	权属性质	使用年限	年 月 日至 年 月 日
缴验 证件	审批土地件 建设工程规划许可证 产权证		
产权来源	自建		
申请人(单 位)说明	现据实申请登记上述房产,如有不实,本人(单位)愿负法律责任。 申请人(单位) 签章 05年4月7日		
单位或 社区居 委会意见	同意 05年4月7日		
勘丈调 查意见	经实地勘丈 四至清楚 05年4月7日 勘丈调查人: 刘德宏		
复审 意见	同意 05年4月14日		
审批 意见	同意 05年4月15日		
产权证号	5323	发证时间	05年4月15日
发证人	姜春梅	领证时间	05年4月15日
备注			

附件八、《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（一）

房屋面积测绘报告

（陕中凌测[2022]020号）

报告类型：房屋面积测量

项目名称：对位于米脂县银州北路以东清心路
以南曹飞房地产的地上建筑物面
积进行测绘

委托单位：陕西和谐房地产估价咨询有限公司

测绘单位：陕西中凌华源勘测规划设计有限公司

测量日期：2022年7月19日

报告出具日期：2022年7月24日

《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（二）

2、房产测绘人员（资格）

测量员：赵晓林

检查员：关亚东

六、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	测量精度
莱卡 DISTOXA 手持测距仪	测距中误差：±1.00mm
联想电脑	图形面积绘制及面积计算
AOTU CAD 软件	图形面积绘制及面积计算


七、房屋面积测绘项目、内容

本宗房屋面积测绘的项目和测量内容为：对位于米脂县银州北路以东清心路以南曹飞房地产的地上建筑物面积进行测绘。

八、房屋面积测绘结果

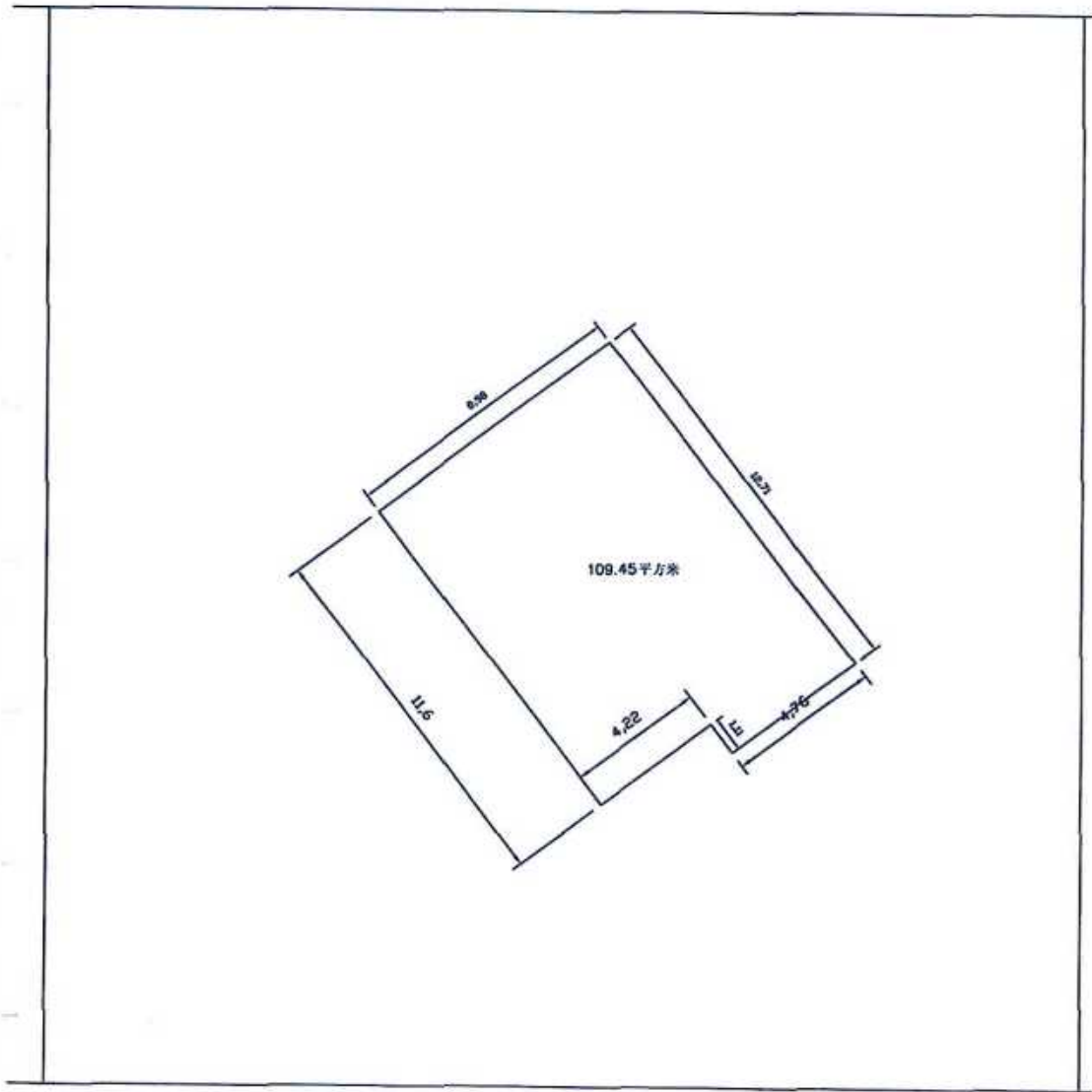
1、房屋面积测算统计表

单位：m²

涉案房屋	建筑面积				
	1F 砖混 (北)	2F 砖混	3F 砖混	楼梯	1F 砖混(南)
	109.45	118.34	118.34		60.57
座落	米脂县银州北路以东清心路			结构	砖混
测量人员	赵晓林				
检核人员	关亚东				
负责人	王伟华				
测量单位	陕西中凌华源勘测规划设计有限公司			测量日期	2022/7/19

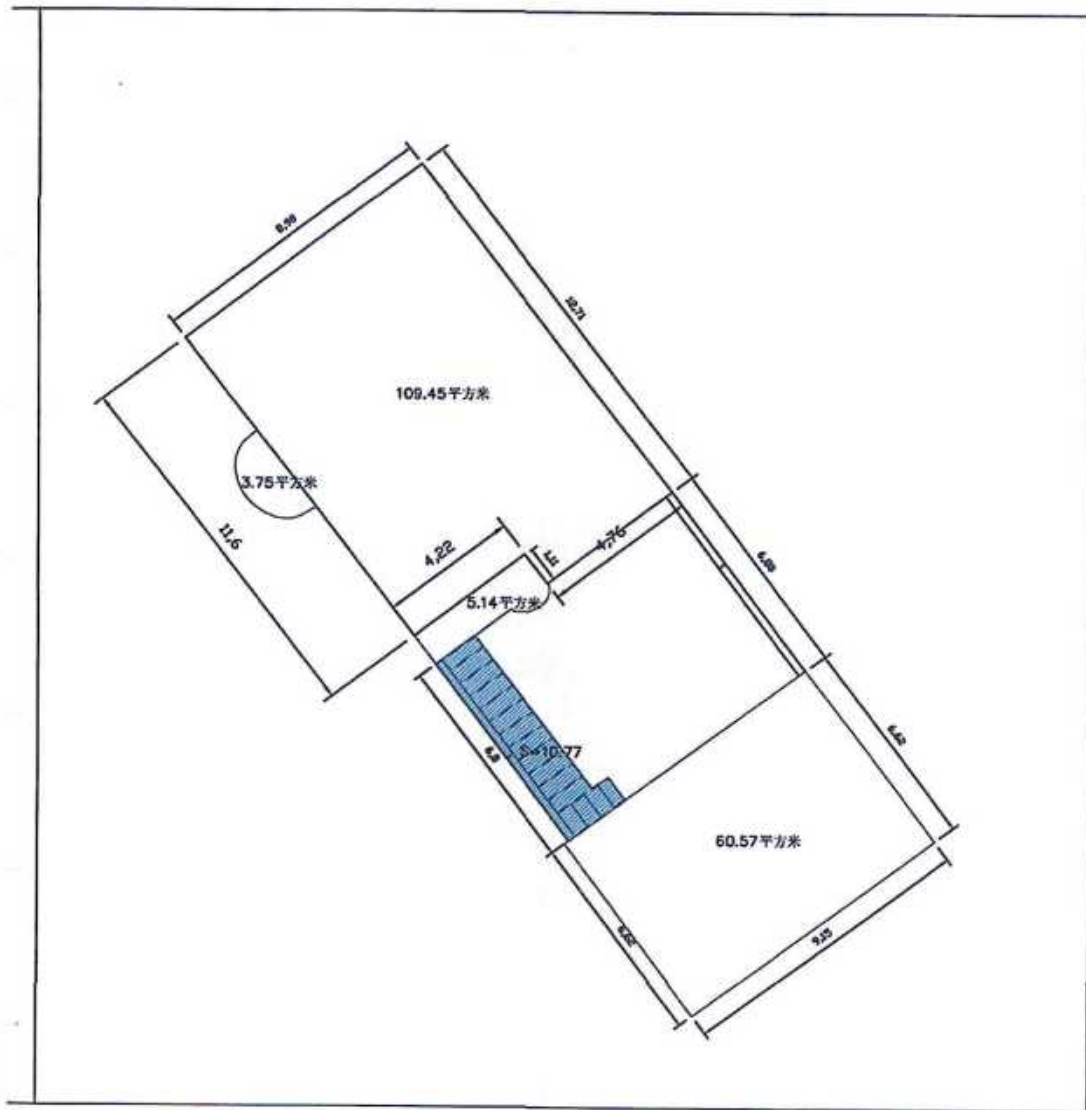
《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（三）

一层平面图



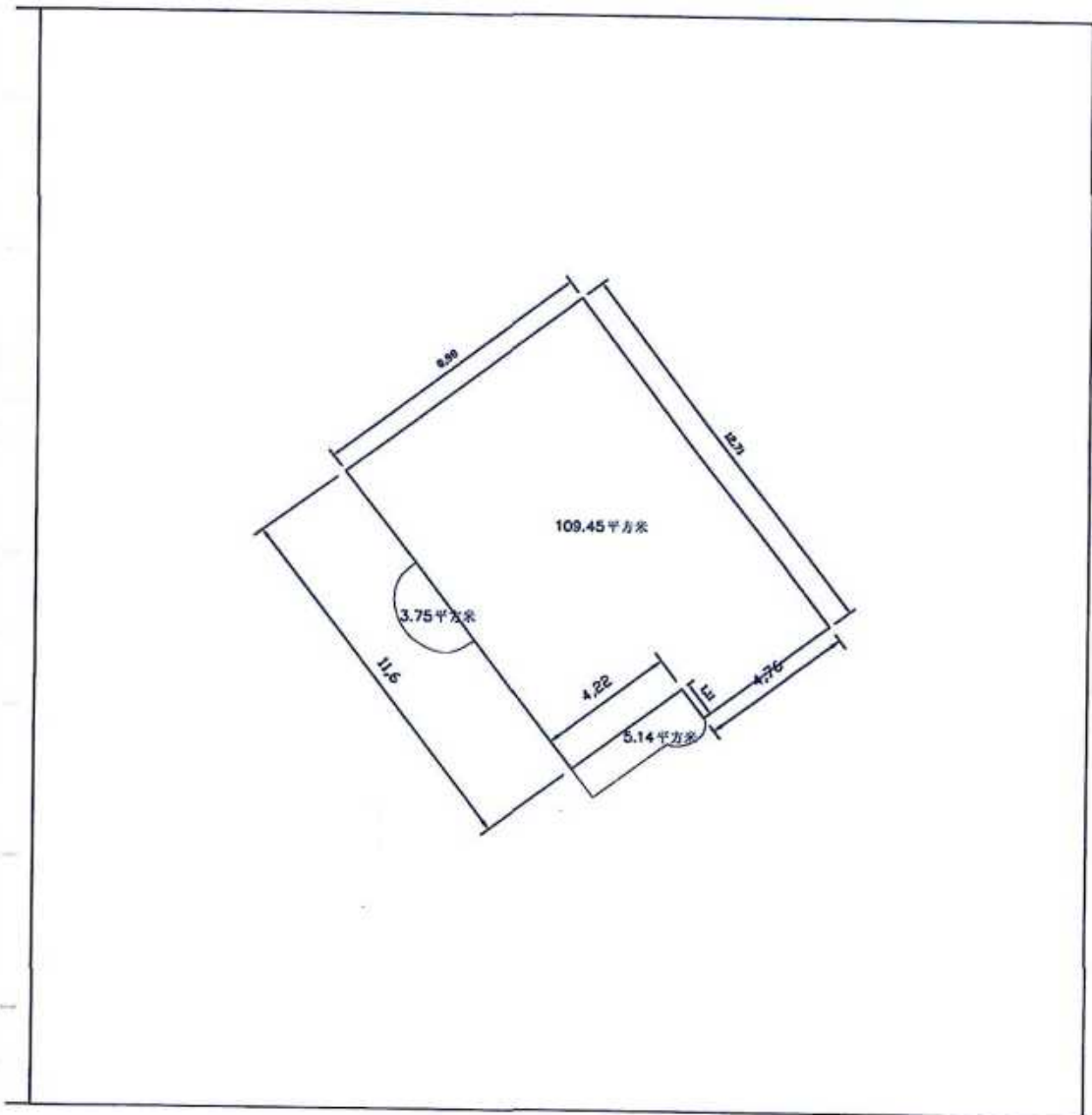
《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（四）

二层平面图




《房屋面积测绘报告》（节选）复印件（五）

三层平面图



附件九、受托方营业执照复印件



营业执照

(副本)⁽²⁻¹⁾

统一社会信用代码
9161080066796545XL

注册资本 壹佰零捌万元人民币

成立日期 2007年11月08日

营业期限 2007年11月08日至2057年11月07日

名称 陕西和谐房地产估价咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)


法定代表人 蒲康

住所 陕西省榆林市榆阳区人民东路15号


经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；土地整治服务；社会调查（不含涉外调查）；市场调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；社会经济咨询服务；大数据服务；数据处理服务；不动产登记代理服务；资产评估；规划设计管理；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；地质灾害治理服务；招投标代理服务；房屋拆迁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

许可项目：司法鉴定服务；地质灾害危险性评估；国土空间规划编制；工程造价咨询业务；安全评价业务；测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

登记机关
2021年05月06日



扫描二维码
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可、监管信息



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

受托方机构备案证书复印件



企业最新信息
可通过扫描二维码查询

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：陕西和谐房地产估价咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：人民东路15号

统一社会信用代码：9161080066796545XL

备案等级：二级

证书编号：陕房地评(2018)011号

有效期限：2024年04月28日

本使用件仅限用于：2022年市场价值评估

使用期限：2022年08月10日

发证机关

下载时间：2022-05-12



中华人民共和国住房和城乡建设部制

房地产估价师注册证书复印件

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.

姓名 / Full name
蒲康

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
612727198403275739

注册号 / Registration No.
6120160020

执业机构 / Employer
陕西和谐房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关
No. 00262186



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.

姓名 / Full name
白铭诚

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
612701198902051410

注册号 / Registration No.
6120200046

执业机构 / Employer
陕西和谐房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关
No. 00242955



