



陕西和谐房地产估价咨询有限公司

Shaanxi Hexie Real Estate Appraisal Consultation Co., Ltd

房地产司法鉴定报告

估价报告编号：陕和房估〔2022〕第 S053 号

估价项目名称：位于榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑 1-5 号楼的

21 套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：陕西省榆林市中级人民法院

估 价 机 构：陕西和谐房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：蒲 康 (注册号：6120160020)

李 瑜 (注册号：6120170082)

估价报告出具日期：二〇二二年八月七日

致估价委托人函

陕西省榆林市中级人民法院：

受贵方委托，本估价机构秉着独立、客观、公正、科学的原则，对榆林市凯元房地产开发有限公司名下位于榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑 1-5 号楼的 21 套住宅房地产进行价格评估。现将估价报告摘要如下：

1.估价目的：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。

2.估价对象：本次估价对象为位于榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑 1-5 号楼的 21 套住宅房地产；财产范围包括但不限于建筑物、共用的土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施、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；不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益；根据《国有土地使用证》、《蓝海别苑查封房价》及相关资料记载：

土地状况							
土地使用权人	楼号	性质	使用权类型	用途	共用宗地面积	终止日期	
榆林市凯元房地产开发有限公司	2、4、5	国有	出让	住宅	9214.67	2080年7月	
	1、3			商住	3478.00	2064年7月14日	
房屋状况							
权利人	用途	楼号	房号	建筑面积	楼号	房号	建筑面积 (m ²)
榆林市凯元房地产开发有限公司	住宅	1	1901	134.31	1	3102	110.88
		1	2002	131.07	2-1 单元	2501	106.42
		1	2102	131.07	2-1 单元	2502	106.42
		1	2202	131.07	2-2 单元	2501	106.42
		1	2302	131.07	2-2 单元	2502	106.42
		1	2402	131.07	3	1902	102.23
		1	2502	131.07	3	1903	102.23
		1	2906	106.58	4	1903	102.23
		1	3001	134.31	5	1902	102.23
		1	3002	131.07	5	1903	102.23
		1	3101	114.12	—	—	—

3.价值时点：二〇二二年七月一日。

4.价值类型：市场价格。

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二〇二二年七月一日最可能实现的房地产市场价值详见下表：

币种：人民币

楼号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1901	住宅	134.31	4760	63.93
1	2002	住宅	131.07	4811	63.06
1	2102	住宅	131.07	4861	63.71
1	2202	住宅	131.07	4861	63.71
1	2302	住宅	131.07	4912	64.38
1	2402	住宅	131.07	4912	64.38
1	2502	住宅	131.07	4963	65.05
1	2906	住宅	106.58	4963	52.90
1	3001	住宅	134.31	5013	67.33
1	3002	住宅	131.07	5064	66.37
1	3101	住宅	114.12	4963	56.64
1	3102	住宅	110.88	5013	55.58
2-1 单元	2501	住宅	106.42	4811	51.20
2-1 单元	2502	住宅	106.42	4861	51.73
2-2 单元	2501	住宅	106.42	4811	51.20
2-2 单元	2502	住宅	106.42	4861	51.73
3	1902	住宅	102.23	5165	52.80
3	1903	住宅	102.23	5115	52.29
4	1903	住宅	102.23	5064	51.77
5	1902	住宅	102.23	5064	51.77
5	1903	住宅	102.23	5013	51.25
合计	1212.78 万元	人民币（大写）：壹仟贰佰壹拾贰万柒仟捌佰元整			
备注：					
1、上述评估结果是完全产权状态下的价格，未考虑产权过户、消防未验收等特殊情况。					
2、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。					
3、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) 估价对象所在的 1-5 号楼宇为两宗土地上的地上建筑物，估价委托人提供了估价对象的两份《国有土地使用证》，记载的坐落略有差别，该小区现名称为蓝海别苑，故设定本次估价对象的坐落为榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑，提请有关方注意！

(5) 估价对象于价值时点被查封。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，因此不考虑被查封限制下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现状，并按照有关法律规定对被查封现状进行处理。

(6) 由于估价委托人未提供估价对象房屋的相关产权资料，根据估价委托人提供了估价对象的两份《国有土地使用权证书》记载，土地使用权人均均为榆林市凯元房地产开发有限公司，经现场与委托方、当事人确定，估价对象 21 套住宅房地产的权利人为榆林市凯元房地产开发有限公司。故本次评估设定估价对象 21 套住宅房地产的权利人为榆林市凯元房地产开发有限公司，若设定与实际不符，应重新调整报告。

(7) 由于估价委托人未提供估价对象房屋的相关产权资料，经现场与委托方、当事人确定，本次评估涉及估价对象的楼号、房号、户型、面积等均均以估价委托人提供的《蓝海别苑查封房价》记载为准，如与实际不符，

应重新调整报告，提请有关方注意！

（8）因当事人原因，估价师现场仅对部分房屋进行了入市查勘（1号楼1901、2002，3号楼1903，4号楼1903）。其他住宅房屋未入室内查勘，经现场与委托方、当事人确定，房屋装修情况均为毛坯。故本次设定装修情况为毛坯，若设定与实际状况不符，应重新调整报告，提请有关方注意！

（9）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陕西省榆林市中级人民法院提出，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

二〇二二年八月七日

目 录

第一部分 注册估价师声明	8
第二部分 估价假设和限制条件	10
一、估价的假设条件	10
二、估价报告的使用限制条件	12
第三部分 估价结果报告	14
一、估价委托人及相关当事人	14
二、房地产估价机构	14
三、估价目的	14
四、估价对象	14
五、价值时点	15
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	18
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、《陕西省榆林市中级人民法院评估补充函》复印件	22
附件二、《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（一）	23
《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（二）	24
《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（三）	25
《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（四）	26
《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（五）	27
附件三、估价对象位置示意图	28
附件四、估价对象实地查勘图片	29
估价对象实地查勘图片	30
附件五、房地产实地查勘记录表复印件（一）	31
房地产实地查勘记录表复印件（二）	32
房地产实地查勘记录表复印件（三）	33

附件六、《国有土地使用证》复印件（一）	34
《国有土地使用证》复印件（二）	35
《国有土地使用证》复印件（三）	36
附件七、《蓝海别苑查封房价》复印件（一）	38
《蓝海别苑查封房价》复印件（二）	39
附件八、受托方营业执照复印件	错误！未定义书签。
受托方机构备案证书复印件	错误！未定义书签。
房地产估价师注册证书复印件	错误！未定义书签。

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.注册房地产估价师蒲康、李瑜于2022年7月1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。

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	
李瑜	6120170082	

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年八月七日

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《蓝海别苑查封房价》、《国有土地使用权证书》，鉴于委托人为陕西省榆林市中级人民法院，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，为建筑物及其分摊土地使用权的整体价格。
5. 本次估价中所称市场价值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值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）不相一致假设

估价对象所在的1-5号楼宇为两宗土地上的地上建筑物，估价委托人提供了估价对象的两份《国有土地使用权证书》，记载的坐落略有差别，该小区现名称为蓝海别苑，故设定本次估价对象的坐落为榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑，提请有关方注意！

（四）背离事实假设

1.估价对象于价值时点被查封。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，因此不考虑被查封限制下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现状，并按照有关法律规定对被查封现状进行处理。

2.经调查，估价对象消防未通过验收，本次评估设定的是完全产权状态下的价格，未考虑产权过户、消防未验收等特殊情况对估价对象价格的影响，提请相关方注意。

3.根据《陕西省高级人民法院执行裁定书》得知，估价对象有工程款纠纷，本次评估未考虑法定优先受偿的工程款，提请相关方注意。

（五）依据不足假设

1.由于估价委托人未提供估价对象房屋的相关产权资料，根据估价委托人提供了估价对象的两份《国有土地使用权证书》记载，土地使用权人均为榆林市凯元房地产开发有限公司，现场与委托方、当事人确定，估价

对象 21 套住宅房地产的权利人为榆林市凯元房地产开发有限公司。故本次评估设定估价对象 21 套住宅房地产的权利人为榆林市凯元房地产开发有限公司，若设定与实际不符，应重新调整报告。

2.由于估价委托人未提供估价对象房屋的相关产权资料，经现场与委托方、当事人确定，本次评估涉及估价对象的楼号、房号、户型、面积等均以估价委托人提供的《蓝海别苑查封房价》记载为准，如与实际不符，应重新调整报告，提请有关方注意！

3.因当事人原因，估价师现场仅对部分房屋进行了入市查勘（1 号楼 1901、2002，3 号楼 1903，4 号楼 1903）。其他住宅房屋未入室内查勘，根据现场与委托方、当事人确定，房屋装修情况均为毛坯。故本次设定装修情况为毛坯，若设定与实际状况不符，应重新调整报告，提请有关方注意！

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，即二〇二二年八月七日至二〇二三年八月六日。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，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

8.本估价报告经估价机构加盖公章及注册房地产估价师签名后方可有效。

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年八月七日

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：陕西省榆林市中级人民法院

权属人：榆林市凯元房地产开发有限公司

申请执行人：中天建设集团有限公司

被执行人：榆林市凯元房地产开发有限公司

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：李瑜

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。

陕西省榆林市中级人民法院在执行中天建设集团有限公司与榆林市凯元房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案中，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

估价对象财产范围包括但不限于建筑物、共用的土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施、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、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本情况

估价对象为位于榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑的住宅房地产。法定用途与实际用途均为住宅。房屋所有权人为榆林市凯元房地产开发有限公司。房屋状况具体情况如下：

房屋状况					
楼号	房号	建筑面积 (m ²)	楼号	房号	建筑面积 (m ²)
1	1901	134.31	1	3102	110.88
1	2002	131.07	2-1 单元	2501	106.42
1	2102	131.07	2-1 单元	2502	106.42
1	2202	131.07	2-2 单元	2501	106.42
1	2302	131.07	2-2 单元	2502	106.42
1	2402	131.07	3	1902	102.23
1	2502	131.07	3	1903	102.23
1	2906	106.58	4	1903	102.23
1	3001	134.31	5	1902	102.23
1	3002	131.07	5	1903	102.23
1	3101	114.12	—	—	—

3. 土地基本状况

估价对象所在宗地位于榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑。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。

土地使用权人	楼号	性质	使用权类型	用途	共用宗地面积 (m ²)	终止日期
榆林市凯元房地产开发有限公司	2、4、5	国有	出让	住宅	9214.67	2080年7月
	1、3			商住	3478.00	2064年7月14日

4. 建筑物基本状况

建筑结构为钢混，估价对象建成于2014年，维护情况较好，内部使用情况正常，综合成新率为90%。室内未装修，为毛坯房。

五、价值时点

二〇二二年七月一日（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

市场价格为现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

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、共用的土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施、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；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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四十六号，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》（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. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、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. 《陕西省榆林市中级人民法院评估补充函》（（2020）陕08执6号）；

2. 《陕西省高级人民法院执行裁定书》（（2020）陕执异45号）；

3. 《国有土地使用证》；

4. 《蓝海别苑查封房价》；

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所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象实地查勘照片；

2. 可比实例等相关资料；

3. 当地市场调查和搜集的有关资料。

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》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），确定本次选用比较法和收益法进行估价：

本次估价所选取方法定义：

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。

2. 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。

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，采用比较法和收益法，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一日最可能实现的房地产市场价值详见下表：

币种：人民币

楼号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1901	住宅	134.31	4760	63.93
1	2002	住宅	131.07	4811	63.06
1	2102	住宅	131.07	4861	63.71
1	2202	住宅	131.07	4861	63.71
1	2302	住宅	131.07	4912	64.38
1	2402	住宅	131.07	4912	64.38
1	2502	住宅	131.07	4963	65.05
1	2906	住宅	106.58	4963	52.90
1	3001	住宅	134.31	5013	67.33
1	3002	住宅	131.07	5064	66.37
1	3101	住宅	114.12	4963	56.64
1	3102	住宅	110.88	5013	55.58
2-1 单元	2501	住宅	106.42	4811	51.20
2-1 单元	2502	住宅	106.42	4861	51.73
2-2 单元	2501	住宅	106.42	4811	51.20
2-2 单元	2502	住宅	106.42	4861	51.73
3	1902	住宅	102.23	5165	52.80
3	1903	住宅	102.23	5115	52.29

4	1903	住宅	102.23	5064	51.77
5	1902	住宅	102.23	5064	51.77
5	1903	住宅	102.23	5013	51.25
合计	1212.78 万元 人民币（大写）：壹仟贰佰壹拾贰万柒仟捌佰元整				
备注： 1、上述评估结果是完全产权状态下的价格，未考虑产权过户、消防未验收等特殊情况。 2、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。 3、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	
李瑜	6120170082	

十二、实地查勘期

二〇二二年七月一日至七月一日

十三、估价作业日期

二〇二二年七月一日至二〇二二年八月七日

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年八月七日

第四部分 附件

1. 《陕西省榆林市中级人民法院评估补充函》、《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件各壹份；
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. 《国有土地使用证》复印件壹份；
6. 《蓝海别苑查封房价》；
7. 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。

陕西和谐房地产估价咨询有限公司

二〇二二年八月七日

附件一、《陕西省榆林市中级人民法院评估补充函》复印件

陕西省榆林市中级人民法院 评估补充函

(2020)陕08执6号

陕西和谐房地产评估有限公司：

关于本院执行的中天建设集团有限公司与被执行人榆林市凯元房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，经本院合议庭决议，现由你公司对本案被执行人榆林市凯元房地产开发有限公司名下所有的位于榆林市子洲县大理路西段蓝海苑住宅楼1号楼：1901/2002/2102/2202/2302/2402/2502/2906/3001/3002及2号楼1单元2501/2502；2单元2501/2502；3号楼1902/1903；4号楼1903；5号楼1902/1903和1号楼3101；31022房产以及群楼为1号楼至5号楼一层商业（面积为：6204平方米）、2号楼二层至五层商业（面积为：2578平方米）进行评估。



二〇二〇年六月二十二日

附件二、《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（一）

陕西省高级人民法院
执行裁定书

(2020)陕执异 45 号

异议人(被保全人): 榆林市凯元房地产开发有限公司,
住所地陕西省榆林市高新技术产业园区开元大道东侧 3 层 1
号,统一社会信用代码 91610800713531581G。

法定代表人: 张伟, 该公司总经理。

委托诉讼代理人: 曹海军, 该公司员工。

申请保全人: 中天建设集团有限公司, 住所地浙江省东
阳市吴宁东路 65 号, 统一社会信用代码
91330783147520019P。

法定代表人: 庄严, 该公司董事长。

委托诉讼代理人: 雷向明, 陕西博硕律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 田磊, 陕西博硕律师事务所律师。

本院在执行中天建设集团有限公司(以下简称中天公
司)与榆林市凯元房地产开发有限公司(以下简称凯元公
司)建设工程施工合同纠纷保全一案中, 凯元公司不服本

陕西省
法律

《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（二）

法权益。请求：1. 撤销（2020）陕执保16号协助执行通知书；2. 解除对异议人凯元所有、位于榆林市子洲县大理路西段的蓝海别苑住宅楼1号楼房号为1405、1901、2002、2102、2202、2302、2402、2501、2502、2506、2601、2602、2701、2702、2705、2705、2801、2802、2805、2806、2901、2902、2905、2906、3001、3002的26套住宅，2号楼二层至五层商业用房（2578平方米），1号楼至5号楼一层群楼商城（6204平方米）的保全措施；3. 依法在（2017）陕民初31-2号民事裁定明确的4500万元价值范围内确定保全财产。

中天公司答辩称，由近期子洲县城区房产司法拍卖的价格可知，凯元公司所称的房屋单价明显背离实际价格，不能以此判断查封的房屋价值。凯元公司已将法院查封的11套住宅出卖给他人，并已装修入住，房号为1405、1901、1903、2501、2506、2705、2805、2806、2905、3001、3002。本案不存在超标的查封情形。

本院查明，本院在审理原告中天公司诉被告凯元公司建设工程施工合同纠纷一案中，中天公司于2017年5月20日申请财产保全，请求对凯元公司4500万元银行存款或等值财产采取保全措施。中国太平洋财产保险股份有限公司西安市碑林支公司出具责任限额4500万元的诉讼财产保全

《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（三）

2101、2202、2302、2402、2501、2502、2506、2601、2602、
2701、2702、2705、2706、2801、2802、2805、2806、2901、
2902、2905、2906、3001、3002，群楼为1号楼至5号楼
一层（面积6204平方米），2号楼二层至五层（面积2578
平方米）；查封期限自2020年8月9日起至2023年8月8
日止。子洲县房产交易中心、子洲县不动产登记服务中心
于2020年6月29日签收了上述裁定和协助执行通知书。

另查明，在异议审查过程中，双方当事人对案涉房产
因工程款争议仍未办理房产登记的事实均予以认可。

关于是否存在超标的保全问题，异议人凯元公司在审
查期间提交了下列证据：1. 榆林市中财房地产评估有限公司
2015年11月19日向榆林市住房公积金管理中心出具的
《致估价委托人函》。载明：凯元公司位于子洲县双湖裕镇
双湖裕村蓝海别苑住宅小区一期开发项目3层评估价6500
元/平方米。2. 子洲县华盛房地产开发有限责任公司华盛6
号楼预售清单，显示该楼盘售价在5140-5400元/平方米之
间。3. 榆林市鸿鹏测绘有限公司向子洲县房管所出具的房
地信[Z15110006]、[Z15081002]房屋面积测绘报告，载明：
蓝海别苑项目1层01铺产权面积2194.87平方米、02铺产
权面积3609.95平方米、03铺产权面积1357.18平方米、
04铺产权面积406.96平方米，一层面积共计7568.95平方

《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（四）

凯元公司质证认为，对第一组证据真实性不认可，同时拍卖房产是老旧建筑，位置与案涉房产也没有可比性；对第二组证据真实性无异议，该 11 套住宅属于政府搬迁房，2016 年已被扶贫办分配给安置移民使用。

本院认为，本案争议焦点为本院根据（2020）陕执保 16 号协助执行通知书作出的保全行为，是否存在超标的保全问题。《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》第二十一条规定，查封、扣押、冻结被执行人的财产，以其价额足以清偿法律文书确定的债权额及执行费为限，不得明显超标的额查封、扣押、冻结。本院在审理中天公司诉凯元公司建设工程施工合同纠纷一案中，根据原告中天公司申请，于 2017 年 5 月 21 日作出（2017）陕民初 31-1 号民事裁定书，裁定查封、扣押、冻结凯元公司 4500 万元的等值财产；2017 年 7 月 14 日作出（2017）陕执保 25 号协助执行通知书，查封了凯元公司所有的 26 套住宅、2 号楼二层至五层商业用房（2578 平方米）及 1 号楼至 5 号楼一层群楼商城（6204 平方米）。2020 年 4 月 27 日本院作出（2017）陕民初 31-2 号民事裁定书，2020 年 6 月 11 日作出（2020）陕执保 16 号协助执行通知书，对上述案涉房产进行了续行查封。凯元公司对该续行查封提出执行异议，认为本院对案涉房产的查封存在超标的查

0
第
一

《陕西省高级人民法院执行裁定书》复印件（五）

院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第七条第一款（一）项、第十七条第一款（一）项之规定，裁定如下：

驳回异议人榆林市凯元房地产开发有限公司的异议申请。

如不服本裁定，可自裁定送达之日起十日内向最高人民法院申请复议。

审 判 长 吴小鹏

审 判 员 李 亮

审 判 员 党 彬

二〇二〇年十一月二十五日

法 官 助 理 段亚锋

书 记 员 刘爱霞

本件与原本核对无异

附件三、估价对象位置示意图

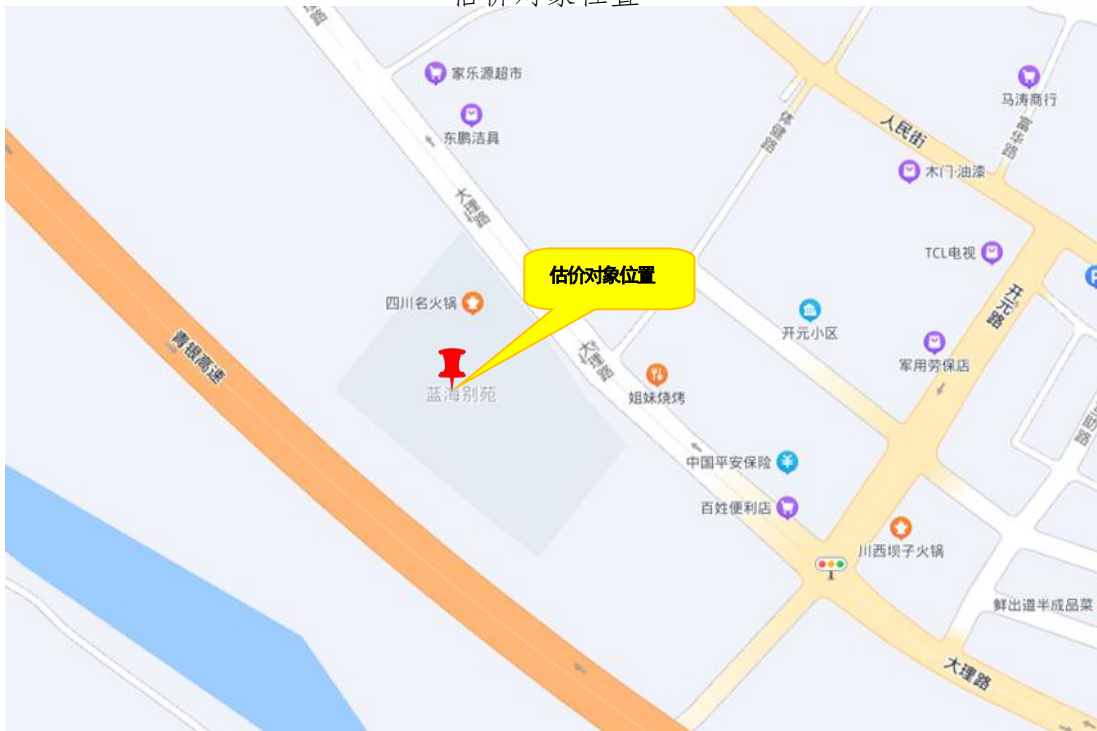


坐落：榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑

产权人：榆林市凯元房地产开发有限公司



估价对象位置



估价对象位置

附件四、估价对象实地查勘图片

查勘对象：榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑 1-5 号楼的 21 套住宅房产

查勘日期：二〇二二年七月一日



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 估价对象内部状况图（1 号楼 2002）



图 4 估价对象内部状况图（1 号楼 2002）



图 5 估价对象内部状况图（1 号楼 1901）



图 6 估价对象内部状况图（1 号楼 1901）

估价对象实地查勘图片

查勘对象：榆林市子洲县大理路西段蓝海别苑 1-5 号楼的 21 套住宅房产

查勘日期：二〇二二年七月一日



图 1 估价对象内部状况图（3 号楼 1903）



图 2 估价对象内部状况图（3 号楼 1903）



图 3 估价对象房门状况图（4 号楼 1903）



图 4 估价对象内部状况图（4 号楼 1903）



图 5 估价对象内部状况图（4 号楼 1903）



图 6 估价对象内部状况图（4 号楼 1903）

附件五、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 房地产实地查勘记录表

房屋所有权人	榆林市和谐房地产开发有限公司		房屋坐落	榆林市子洲县大泥路御景蓝湾别墅		
建筑面积	m ²		建筑结构	初作混凝土	建成年代	2016年
户型结构	___室___厅___厨___卫		所在楼层/总楼层：___ / ___			
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺		房屋朝向	___面采光		
使用状况	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好					
物业设施及管理	电梯	___部电梯 每层___户				
	物管类型	<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放				
物业外墙	<input type="checkbox"/> 粉刷 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 干挂石材 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 裸砖					
装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 中下装 <input type="checkbox"/> 中装 <input type="checkbox"/> 中上装 <input type="checkbox"/> 精装					
内部装修	基本状况					
客餐厅	地面	<input type="checkbox"/> 地板砖（尺寸___砖） <input type="checkbox"/> 木地板（尺寸___砖） <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 水泥地				
	墙面	<input type="checkbox"/> 刮白 <input type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 墙砖（尺寸___砖） <input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 木板包				
	顶棚	<input type="checkbox"/> 刮白 <input type="checkbox"/> 木造型顶 <input type="checkbox"/> 石膏造型顶 <input type="checkbox"/> 只跑边 <input type="checkbox"/> 未吊顶				
	门	<input type="checkbox"/> 防盗门				
	其它	<input type="checkbox"/> 鞋柜 <input type="checkbox"/> 影视墙 <input type="checkbox"/> 隔断 <input type="checkbox"/> 酒柜 <input type="checkbox"/> 无				
房间	地面	<input type="checkbox"/> 地板砖（尺寸___砖） <input type="checkbox"/> 木地板（尺寸___砖） <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 水泥地				
	墙面	<input type="checkbox"/> 刮白 <input type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 毛坯				
	顶棚	<input type="checkbox"/> 只跑边 <input type="checkbox"/> 石膏造型顶 <input type="checkbox"/> 未吊顶 <input type="checkbox"/> 木造型顶				
	门	<input type="checkbox"/> 木门				
	其它	<input type="checkbox"/> 墙柜 <input type="checkbox"/> 床头软包 <input type="checkbox"/> 床头造型墙 <input type="checkbox"/> 无				
厨房	地面	<input type="checkbox"/> 地板砖（尺寸___砖） <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 毛坯				
	墙面	<input type="checkbox"/> 墙砖（尺寸___砖） <input type="checkbox"/> 刮白 <input type="checkbox"/> 毛坯				
	顶棚	<input type="checkbox"/> 扣板顶 <input type="checkbox"/> 石膏造型顶				
	其他	<input type="checkbox"/> 橱柜 <input type="checkbox"/> 吊柜 <input type="checkbox"/> 洗菜盆				

房地产实地查勘记录表复印件 (二)

卫生间	地面	<input type="checkbox"/> 地板砖 (尺寸___砖) <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 毛坯
	墙面	<input type="checkbox"/> 墙砖 (尺寸___砖) <input type="checkbox"/> 刮白 <input type="checkbox"/> 毛坯
	顶棚	<input type="checkbox"/> 扣板顶 <input type="checkbox"/> 石膏顶
	其他	<input type="checkbox"/> 面盆 <input type="checkbox"/> 坐便器 <input type="checkbox"/> 浴霸 <input type="checkbox"/> 淋浴器 <input type="checkbox"/> 浴房 <input type="checkbox"/> 浴缸 <input type="checkbox"/> 玻璃隔断

其他说明情况

1号楼 楼梯间 ^(134.31m²) 1901. 2002. 2102. 2202. 2302. 2402. 2502. (均为131.07m²)

2号楼 楼梯间 ^(176.50m²) 1906. 2001. ^(134.31m²) 3002. ^(131.07m²) 3101. ^(111.10m²) 3102. (117.88m²)

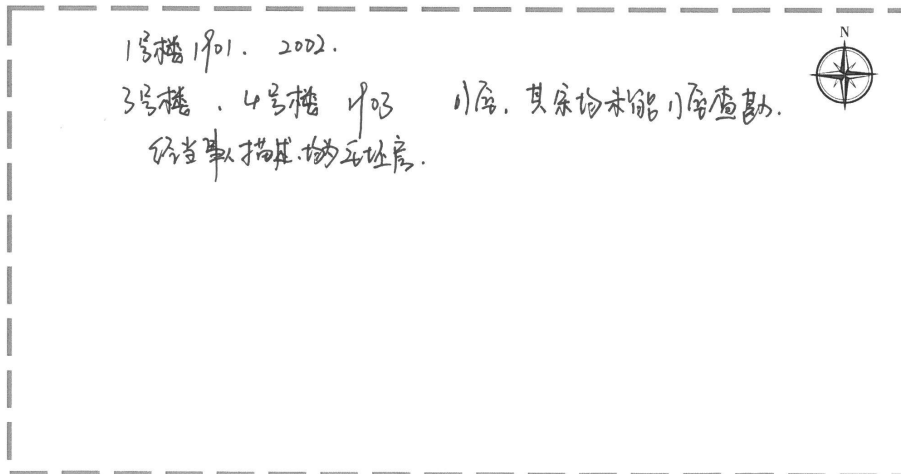
2号楼 楼梯间 ^(176.50m²) 1901. 2501. 2502. (均为106.42m²)

3-5号楼 楼梯间 ^(176.50m²) 3号 1902. 1903

4号 1903

5号 1902. 1903 (均为102.23m²)

房地产平面图



产权人 (签字):

查勘人 (签字):

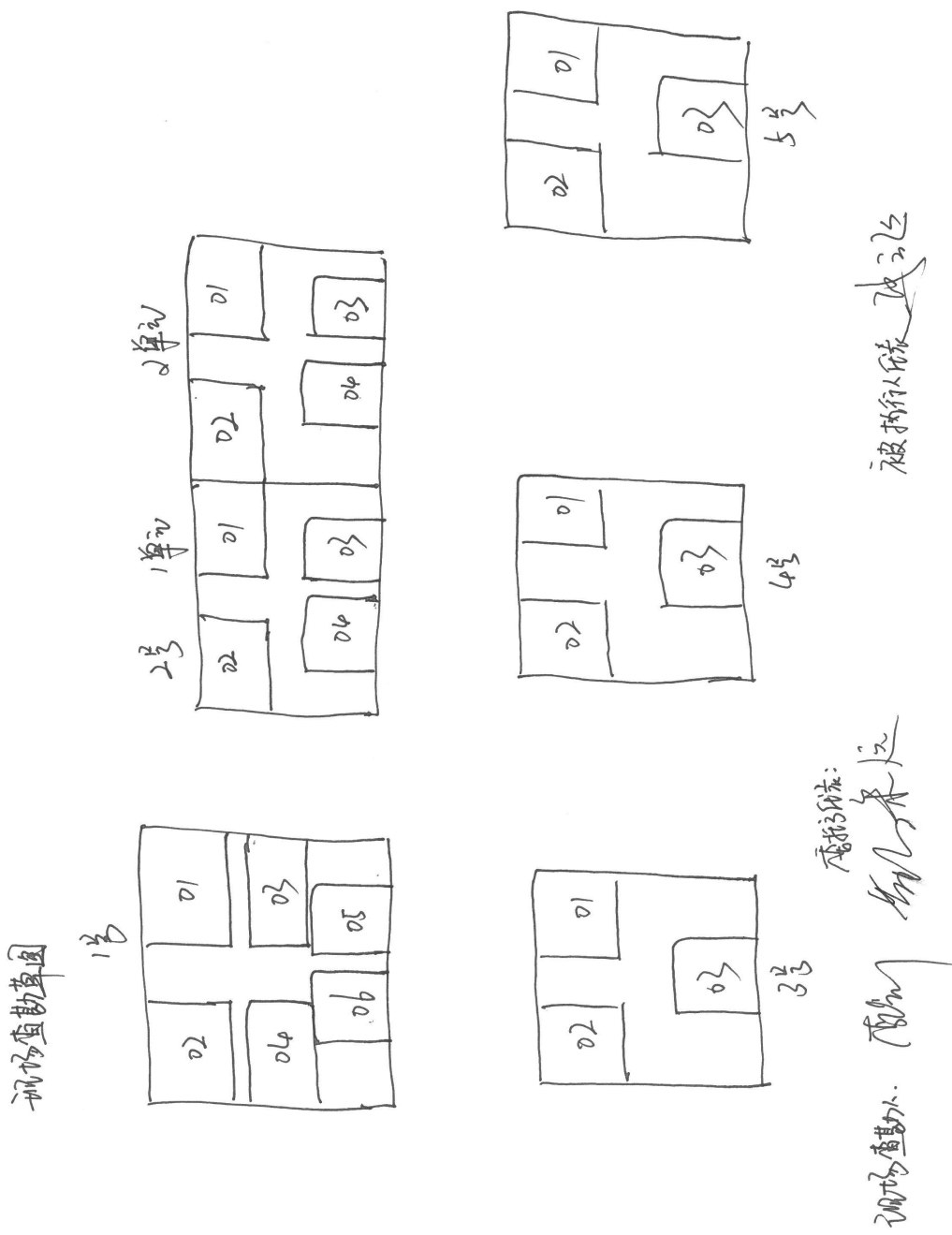
联系地址及方式:

指界人 (签字):

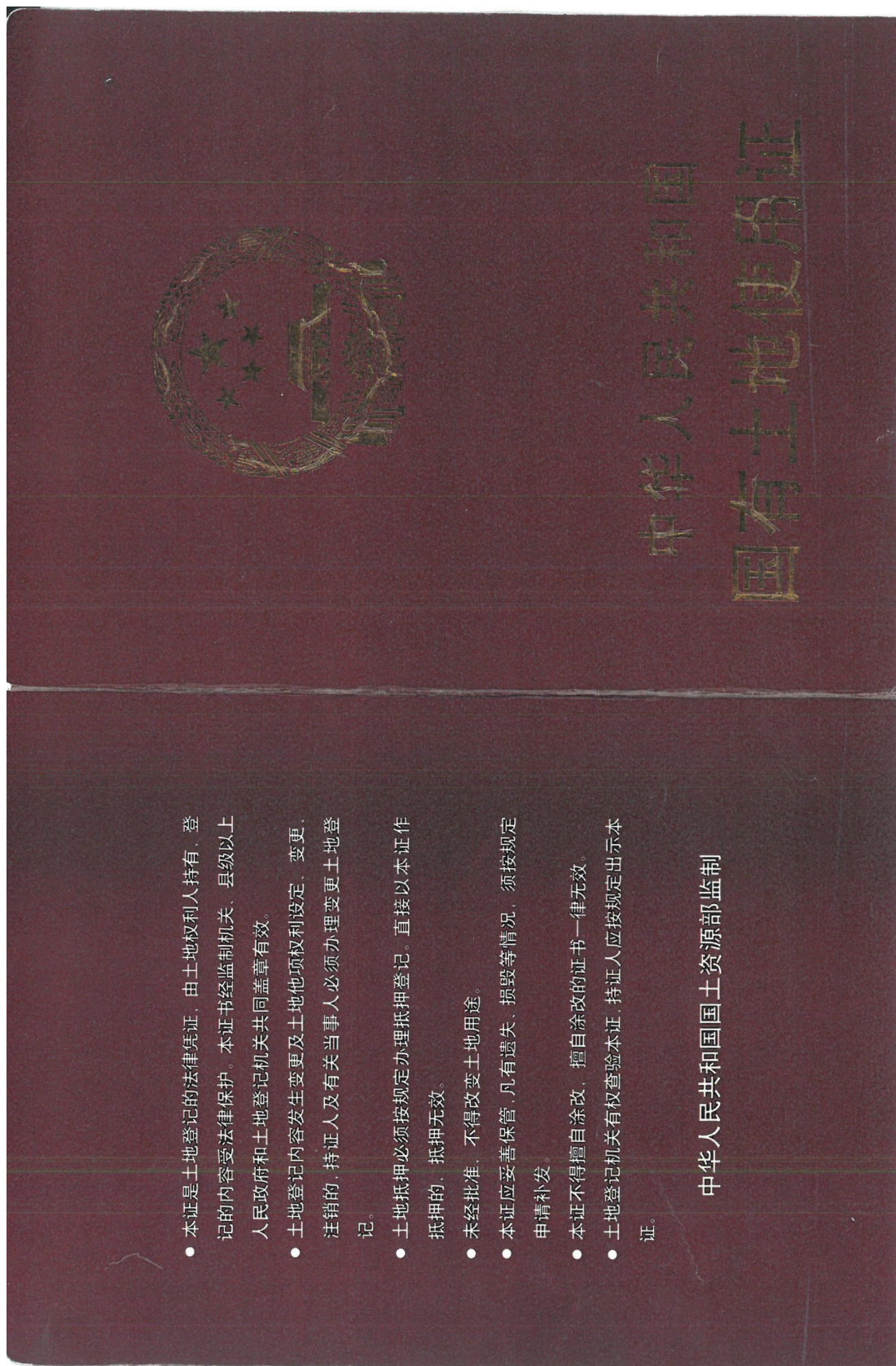
委托方 (签字):

查勘日期: 2022. 7. 1

房地产实地查勘记录表复印件 (三)



附件六、《国有土地使用证》复印件（一）




《国有土地使用证》复印件（二）


3政 国用(2012)第031号

土地使用权人	榆林市凯元房地产有限公司(马河镇政府)		
座落	双湖塔镇双湖塔村马河路西侧[大理路以东]		
地号	图号	取得价格	739万元
地类(用途)	住宅	终止日期	2080年7月
使用权类型	出让	独用面积	M ²
使用权面积	9214.67 M ²	其中	M ²
			M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




马河县人民政府 (章)
2012年10月9日




国土资源部 (章)
2012年10月9日

登记机关

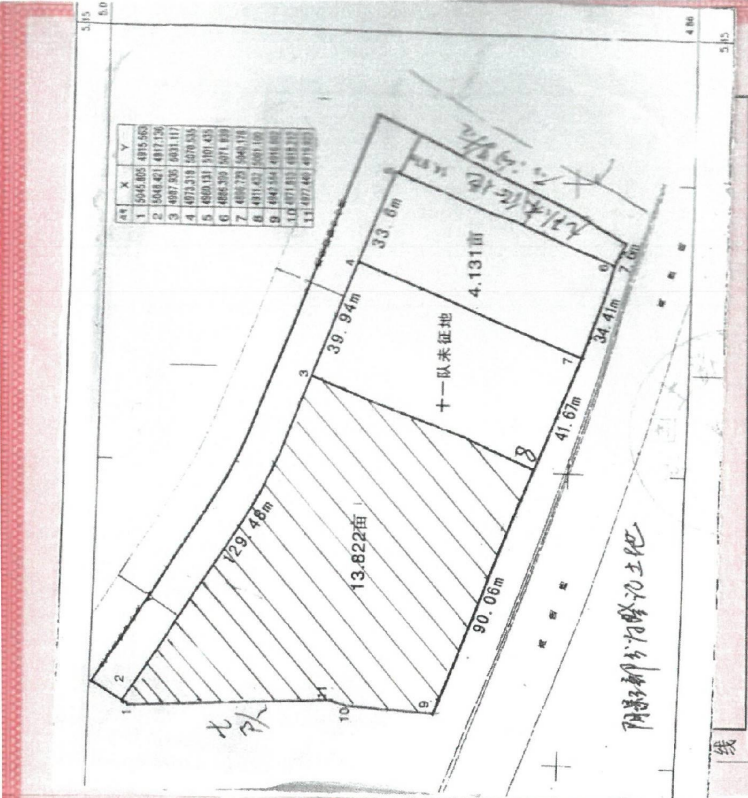


国土资源部 (章)
2012年10月9日

证书监制机关



国土资源部 (章)
2012年10月9日



坐标表

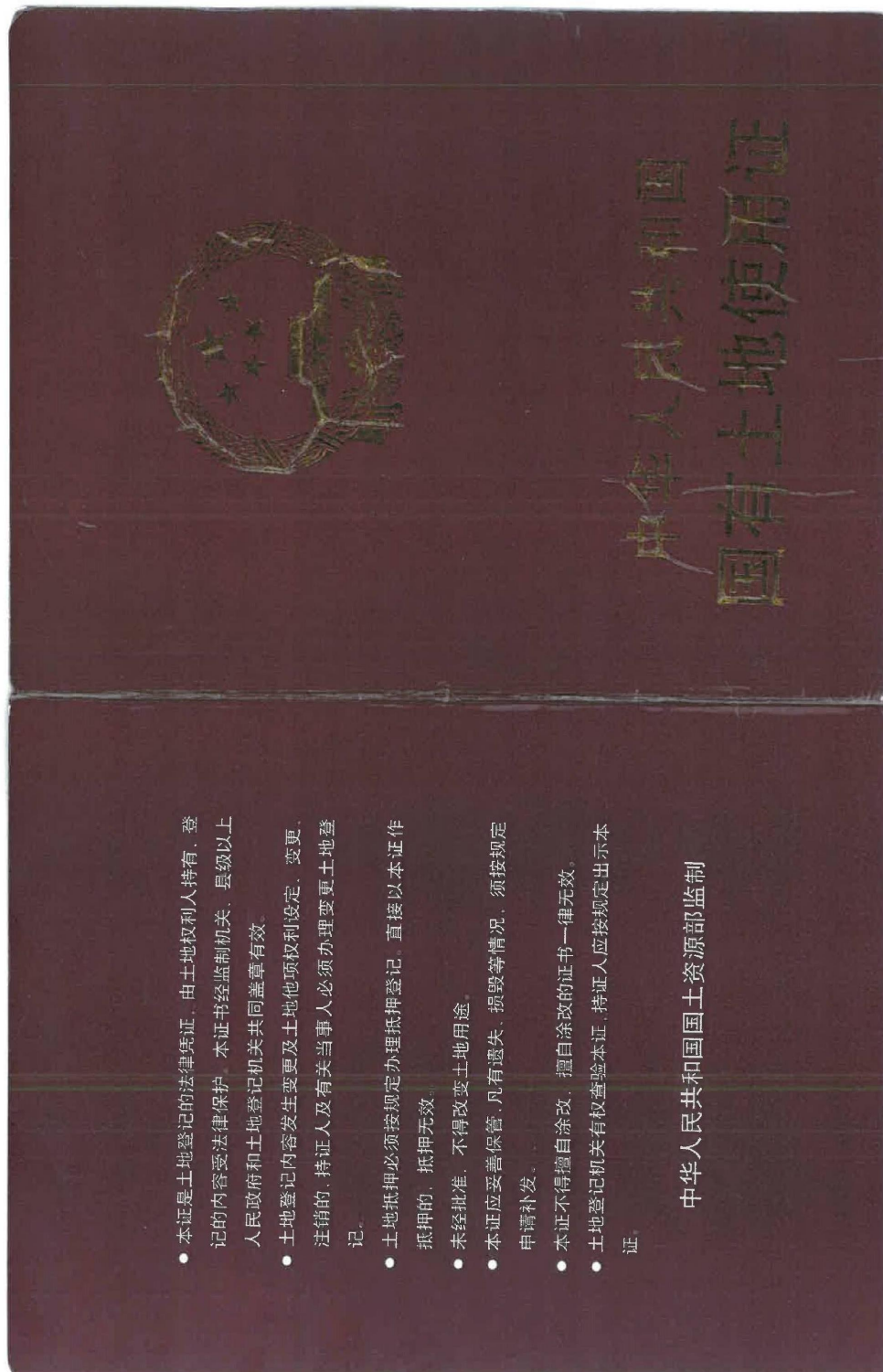
点号	X	Y
1	5045.805	4815.585
2	5048.481	4812.526
3	4973.585	4831.117
4	4973.514	4839.555
5	4800.031	4871.451
6	4888.593	4971.109
7	4888.723	4960.719
8	4911.021	4967.006
9	4849.354	4918.005
10	4871.331	4918.279
11	4977.041	4919.835

尺寸标注: 29.45m, 39.94m, 33.6m, 4.131m, 41.67m, 24.41m, 7.0m, 90.06m, 13.822m

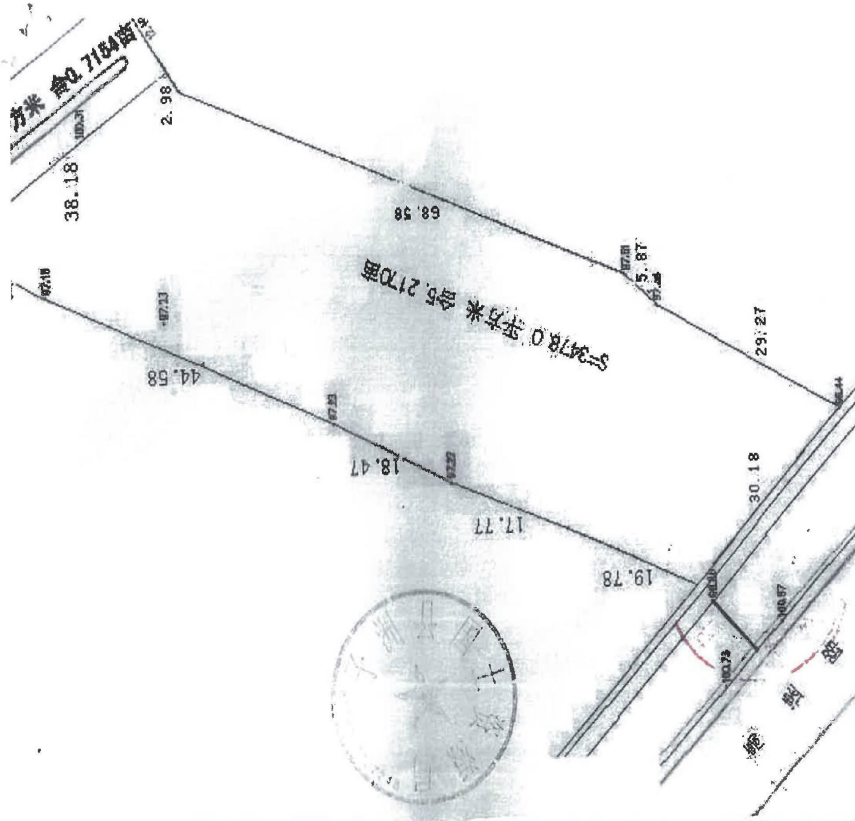
十一队未征地

马河镇政府

《国有土地使用证》复印件（三）



《国有土地使用证》复印件（四）



土地使用权人	榆林市凯地房地产开发有限公司(马州垣项目部)			
座落	大理路以南、高速路以北、汇源对面			
地号	图号	取得价格	616元/㎡	
地类(用途)	608311002006B0004	终止日期	2064.7.14	
使用权类型	商住	其中	独用面积	分摊面积
使用权面积	3478.55M ²		M ²	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

榆林市人民政府 (章)
2010年 月 28日

附件七、《蓝海别苑查封房价》复印件（一）

蓝海别苑查封房价

序号	房号	户型	建筑面积 (m ²)	单价 (元)	调整单价	调整房价	总价 (元)
1	1-1405	C1	106.58	4610	5800	618164	491,334
2	1-1901	A1	134.31	4760	5800	778998	639,316
3	1-2002	A2	131.07	4790	5800	760206	627,825
4	1-2102	A2	131.07	4820	5800	760206	631,757
5	1-2202	A2	131.07	4850	5800	760206	635,690
6	1-2302	A2	131.07	4880	5800	760206	639,622
7	1-2402	A2	131.07	4910	5800	760206	643,554
8	1-2501	A1	134.31	4940	5800	778998	663,491
9	1-2502	A2	131.07	4940	5800	760206	647,486
10	1-2506	C2	106.58	4940	5800	618164	526,505
11	1-2601	A1	134.31	4970	5800	778998	667,521
12	1-2602	A2	131.07	4970	5800	760206	651,418
13	1-2701	A1	134.31	5000	6000	805860	671,550
14	1-2702	A2	131.07	5000	6000	786420	655,350
15	1-2705	C1	106.58	5000	6000	639480	532,900
16	1-2706	C2	106.58	5000	6000	639480	532,900
17	1-2801	A1	134.31	5030	6000	805860	675,579
18	1-2802	A2	131.07	5030	6000	786420	659,282
19	1-2805	C1	106.58	5030	6000	639480	536,097
20	1-2806	C2	106.58	5030	6000	639480	536,097
21	1-2901	A1	134.31	5060	6000	805860	679,609
22	1-2902	A2	131.07	5060	6000	786420	663,214
23	1-2905	C1	106.58	5060	6000	639480	539,295
24	1-2906	C2	106.58	5060	6000	639480	539,295
25	1-3001	A1	134.31	5090	6000	805860	683,638
26	1-3002	A2	131.07	5090	6000	786420	667,146
合计							16,037,472
房产总价							19100764
调整房价							136488000
调整单价							6445000
调整全部总价							19335000
调整全部总价							162268000
调整全部总价							181368764

单价按2万元, 增长10%
 单价按1万元
 单价按1万元
 调整后群楼总价
 调整后全部总价

- 群楼1号楼至5号楼一层 (面积) 6204m²*20, 000=124, 080, 000元
- 2号楼2层面积644.5m²*8, 800=5, 671, 600元
- 2号楼3层至5层面积1933.5m²*5, 000=9, 667, 500元

总计: 16, 037, 472+124, 080, 000+5, 671, 600+9, 667, 500=155, 456, 572元

《蓝海别苑查封房价》复印件（二）

蓝海别苑					
序号	楼号	房号	建筑面积	单价	总价
1	1号楼	3101	114.12	¥ 5,670	¥ 647,060
2		3102	110.88	¥ 5,670	¥ 628,690
3	2号楼	2501	106.42	¥ 5,600	¥ 595,952
4		2502	106.42	¥ 5,600	¥ 595,952
5	2号楼	2501	106.42	¥ 5,600	¥ 595,952
6		2502	106.42	¥ 5,600	¥ 595,952
7	3号楼	1903	102.23	¥ 5,410	¥ 553,064
8		1902	102.23	¥ 5,410	¥ 553,064
9	4号楼	1903	102.23	¥ 5,410	¥ 553,064
10		1902	102.23	¥ 5,410	¥ 553,064
11	5号楼	1903	102.23	¥ 5,410	¥ 553,064
合计			1161.83		¥ 6,424,880