

编号：陕建业房评(2022)第 0822019 号

陕西建业房地产资产评估测绘(集团)有限公司 房地产估价报告

估价项目名称：延安市宝塔区南市办事处南大街4号院（现为水利大厦）3号楼706室住宅房地产涉案评估

估价委托人：陕西省延安市中级人民法院

房地产估价机构：陕西建业房地产资产评估测绘（集团）有限公司

注册房地产估价师：范肇华（注册号 6120170048）

韩 宇（注册号 6120210024）

估价报告出具日期：2022年08月24日

致估价委托人函

陕西省延安市中级人民法院：

根据（2022）陕06执恢33号陕西省延安市中级人民法院《委托书》之委托，我公司按照国家有关法律、政策和规定，遵循房地产估价原则，依据科学的估价理论、标准、方法及程序，组织估价人员对薛仰海位于延安市宝塔区南市办事处南大街4号院（现为水利大厦）3号楼706室、建筑面积为150.33平方米的住宅房地产[延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021年08月04日]在价值时点的市场价值进行了评估，为贵院依法处置估价对象提供市场价值参考依据。本次采用比较法、收益法分别测算估价对象房地产的市场价值，然后综合分析确定估价对象的市场价值。经综合计算，严格审查，确认：

（一）估价对象在价值时点2022年07月21日的市场价值见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法/收益法
测算结果	总价（万元）		81.70
	单价（元/平方米）		5435
评估价值	总值（万元）		81.70
	单价（元/平方米）		5435

（二）最终结果

估价对象在价值时点的单价为5435元/平方米，市场价值为81.70万元，即人民币（大写）捌拾壹万柒仟元整。

此致

陕西建业房地产资产评估测绘（集团）有限公司
法定代表人：高举
二〇二二年八月二十四日



目 录

第一部分	估价师声明	4
第二部分	估价假设和限制条件	5
第三部分	估价结果报告	8
	一、估价委托人	8
	二、房地产估价机构	8
	三、估价目的	8
	四、估价对象	8
	五、价值时点	10
	六、价值类型	11
	七、估价原则	11
	八、估价依据	12
	九、估价方法	13
	十、估价结果	13
	十一、参加估价的注册房地产估价师	15
	十二、实地查勘期	15
	十三、估价作业期	15
第四部分	附 件	16
	一、(2022)陕 06 执恢 33 号陕西省延安市中级人民法院《委托书》	16
	二、(2022)陕 06 执恢 33 号陕西省延安市中级人民法院《执行裁定书》	16
	三、延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021 年 08 月 04 日	16
	四、估价对象位置图	16
	五、估价对象实地查勘情况及照片	16
	六、可比实例位置图、外观照片	16
	七、专业帮助情况和相关专业意见	16
	八、估价机构《营业执照》(复印件)	16
	九、估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件)	16
	十、注册房地产估价师《资格证书》(复印件)	16

第一部分 估价师声明

一、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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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偏见。

四、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、没有人或机构对本估价报告提供重要专业帮助。

六、注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
范肇华	6120170048		年 月 日
韩 宇	6120210024		年 月 日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 委托人必须如实提供估价对象房地产的情况和资料，若由于委托人提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实的，委托人应负完全责任。

(二) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(三) 根据(2022)陕06执恢33号陕西省延安市中级人民法院《委托书》、(2022)陕06执恢33号陕西省延安市中级人民法院《执行裁定书》及延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021年08月04日等资料获悉，估价对象为薛仰海位于延安市宝塔区南市办事处南大街4号院(现为水利大厦)3号楼706室、建筑面积为150.33平方米的住宅房地产。对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，本次估价设定其为合法、真实、准确和完整。

(四) 我们仅对估价对象进行了视觉查勘，并未对建筑物结构与环境状况进行专业鉴定与检测，故不能确定其有无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象建筑物内在质量与环境污染指标符合国家有关标准并足以维持后期工作正常进行以及正常使用为前提。

(五) 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证持续发展。

(六) 价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

二、未定事项假设

委托人提供的延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021年08月04日记载：产权来源为买卖，产别为私有财产，业务大类为转移登记/转移预告登记，业务细类为全额集资建房，所有权证号为延房权证宝南字第020082号。

鉴于估价目的，本次假设估价对象房屋已办理全产权证书，可上市交易，并以此假定为前提对其市场价值进行评估。

另外，依据延安市房地产相关政策，集资房上市交易可能需要缴纳土地出

让金或相当于土地出让金的价款、有关税费及所得收益，本次估价结果未考虑上述费用，提请委托人及报告使用者注意。

三、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象是否存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况，亦未考虑估价对象存在被查封、扣押、租赁等情况的影响，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。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价委托人未提供估价对象产权证书，仅提供了与估价对象相关的延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021年08月04日。本次估价仅以此为依据展开评估工作，若后续提供资料有变化，则评估结果亦发生相应的变化。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告为所述之估价目的而作，仅适用于本估价报告特定的估价目的；本估价报告为估价委托人所使用，除按规定报送有关部门外，未经本估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容皆不得转载于任何公开媒体。

(二) 本估价报告必须完整、准确使用，对仅使用本估价报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

(三) 估价报告有效期

为了准确地反映估价对象价值的时效性，本估价报告有效期为一年，即本估价报告出具日期后的一年内有效。

(四) 价值内涵

房地产的正常评估价格，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测算的评估价值。

(五) 本次以估价对象在价值时点的状态为依据进行评估的。

(六) 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不

对其它用途和目的负责。若改变用途或估价目的，须另行估价。

七、其他说明

（一）未经特殊说明，本报告所采用币种均为人民币。

（二）本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允价值，未考虑其一旦强制处置要求快速变现等条件下的相关税费和价值损失。

（三）如发现本估价报告的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正。

（四）如对本估价报告的文字之内容有疑问或异议，可在收到本估价报告起十日内书面提出，逾期视为无异议。

（五）本估价报告由陕西建业房地产资产评估测绘（集团）有限公司负责解释。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：陕西省延安市中级人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：陕西建业房地产资产评估测绘(集团)有限公司

法定代表人：高 举

地 址：西安市碑林区东关正街 78 号 2 幢 21701

资质等级：壹 级

证书编号：建房估证字[2013]067 号

统一社会信用代码：91610000719723621P

三、估价目的

为人民法院依法处置估价对象提供市场价值参考依据。

四、估价对象

估价对象为薛仰海位于延安市宝塔区南市办事处南大街 4 号院（现为水利大厦）3 号楼 706 室、建筑面积为 150.33 平方米的住宅房地产 [延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021 年 08 月 04 日]。

（一）位置状况

估价对象位于延安市宝塔区南市办事处南大街 4 号院（现为水利大厦）。其四至为：东至南大街，南至中共中央西北局旧址，西至山坡，北至南关小学。



(二) 土地概况

1、权利状况

估价对象所处土地权属性质不详，未见土地相关权属资料。

2、土地状况

估价对象建筑物所处土地形状为不规则长方形，地势比较平坦，土地比较平整，周围环境、景观较好，工程地质与水文状况较稳定，土壤为湿陷性黄土，规划无特殊限制，利用状况良好，至价值时点该区域基础设施已达到“七通”。

(三) 建筑物概况

1、产权状况

委托人提供的延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021年08月04日显示：

收件编号	201211290139	产权来源	买卖	产别	私有财产	
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	全额集资建房		
房屋自然状况						
房屋坐落	宝塔区南市办事处南大街4号院3号楼706室					
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
3号楼	7	706室	150.33 m ²	住宅	无	已限制

房屋权利状况					
所有权人	薛仰海	居民身份证	612601195708180076		
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因
李焕政	2018 陕 06 财保 12 号	2020-02-12	2020-02-12	2021-02-12	司法查封
郭丹	(2017) 陕 06 财保 21 号	2017-08-11	2017-08-11	2020-08-11	司法查封
张文华	(2018) 陕 06 执行字第 12 号	2018-02-12	2018-02-12	2020-02-12	
张新明	(2020) 陕 06 执 90 号	2020-09-09	2020-09-09	2023-09-08	司法查封
演晴利	(2016) 陕 0602 执 1587 号	2016-12-07	2016-12-08	2018-12-08	借贷纠纷
郑倩	(2017) 陕 0602 财保 22 号	2017-11-09	2017-11-09	2019-11-09	财产纠纷
刘增兵	(2019) 陕 0603 执 51 号之二	2019-11-13	2019-11-20	2022-11-20	司法查封

2、建筑物状况

估价对象位于延安市宝塔区南市办事处南大街 4 号院（现为水利大厦）。该小区由 1 幢高层住宅楼及部分配套用房组成，小区出入口为南大街，紧临中共中央西北局旧址，地理位置较好，周边环境较好。

估价对象所在建筑物建成于 2010 年，地上总层数为 22 层，地下-1 层，钢混结构。该幢建筑物共为 1 个单元，为 2 梯 7 户。单元入户门为智能防盗门，公共部分地面地砖、墙面刷白、顶棚刷白。其外立面刷乳白色涂料。

估价对象位于宝塔区南市办事处南大街 4 号院水利大厦 3 号楼 706 室、建筑面积为 150.33 平方米，布局为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫。其室内装饰装修情况如下：

门窗：入户为防盗门，室内为木门包套、塑钢窗；

地面：客厅、餐厅、卧室、厨房及卫生间均铺地砖；

墙面：客厅、餐厅、卧室贴壁纸，厨房及卫生间贴墙砖；

顶棚：客厅、餐厅、卧室为石膏板吊顶，厨房及卫生间为铝扣板吊顶。

在价值时点，估价对象建筑物维护状况较好，水、电、通讯、天然气、市政供暖等公共配套设施到位，处于正常使用状态。

五、价值时点

本次估价根据估价目的及委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时

点，即价值时点为 2022 年 07 月 21 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为通过本次房地产估价活动得出的估价对象在本报告所述之假设和限制条件下的市场价格。

七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价人员站在中立的立场上，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或价格。

我们受陕西省延安市中级人民法院之委托进行估价，本次估价严格遵循了该原则。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。委托人提供了估价对象有关产权登记资料，本次估价我们设定其为真实有效，严格遵循了合法原则。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值亦是不断变化的。根据委托人提供的有关资料，本次估价我们严格遵循价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

本次估价我们遵循了替代原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价我们以估价对象遵照规划用途使用为最高最佳利用原则。

(六) 谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。在本次估价中，我们已根据该原则合理考虑了影响估价对象价值或价格各类因素。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 6、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 8、《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》；
- 9、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 10、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》。

(二) 估价标准依据

- 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《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、（2022）陕 06 执恢 33 号陕西省延安市中级人民法院《委托书》；
- 2、（2022）陕 06 执恢 33 号陕西省延安市中级人民法院《执行裁定书》；
- 3、延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021 年 08 月 04 日。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集估价所需的资料。

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，估价人员通过实地查勘和对周边区域的调查，在认真分析所掌握的资料后，根据估价对象为住宅房地产的特点，本次采用比较法、收益法分别测算估价对象的市场价值，然后综合分析确定估价对象的市场价值。

估价方法可用性分析如下：

（一）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附近房地产市场存在较多的交易量。

本次估价对象为住宅，周边市场的交易实例较多，故本次估价采用此方法。估价技术路线为：选取三个（含）以上可比实例，对这些可比实例的成交价格依次进行换算、修正、调整，最后采用平均数方法把经过处理得到的比较价值综合成一个比较价值。

在本次测算过程中，我们首先进行市场调查，然后遵循比较法选取可比实例的要求，选择同区域、同类型住宅房地产可比实例（选取了诚合大厦、勘探小区及环保大厦作为可比实例），建立比较基础、进行交易情况修正，进行市场状况调整与房地产状况调整，计算比较价值。

（二）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。

估价对象用途为住宅，可以出租产生收益，周边租金较易获取，故本次采用此方法。

收益法技术路线：本次估价选用全剩余寿命模式，根据委托人提供的资料等确定估价对象的收益期，调查估价对象类似的租金水平，得出未来估价对象的客观净收益，确定报酬率，将估价对象的未来净收益折现到价值时点后累加，测算出估价对象房地产价格或价值。

（三）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。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。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。估价对象为住宅房地产，成本法难以准确反映其市场价值，故本次不采用成本法进行评估。

（四）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。本次估价对象为已建成的房产，考虑估价目的，故本次估价不选用此方法。

估价对象为住宅房地产，其周边类似房地产市场可比实例较多，本次采用比较法求取估价对象房地产的市场价值，考虑估价对象可以出租产生收益，故亦采用收益法测算其收益价值，然后综合分析确定估价对象的市场价值。本次估价起止时间为2022年07月21日至2022年08月24日。根据国家有关房地产估价的估价程序已实施了对委托人提供的相关资料及产权状况必要的现场查勘与核实，进行了必要的市场调查和交易价格比较，以及必要的其它房地产估价程序。

十、估价结果

我公司遵循房地产估价原则，在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的估价理论与程序，选用合理、适用的估价方法，经过精确的计算，确认：

(一) 估价对象在价值时点 2022 年 07 月 21 日的市场价值见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	比较法/收益法
测算结果	总价 (万元)		81.70
	单价 (元/平方米)		5435
评估价值	总值 (万元)		81.70
	单价 (元/平方米)		5435

(二) 最终结果

估价对象在价值时点的单价为 5435 元/平方米, 市场价值为 81.70 万元, 即人民币 (大写) 捌拾壹万柒仟元整。

十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
范肇华	6120170048		年 月 日
韩 宇	6120210024		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 07 月 21 日

十三、估价作业期

2022 年 07 月 21 日—2022 年 08 月 24 日

陕西建业房地产资产评估测绘 (集团) 有限公司
二〇二二年八月二十四日

第四部分 附 件

- 一、（2022）陕 06 执恢 33 号陕西省延安市中级人民法院《委托书》；
- 二、（2022）陕 06 执恢 33 号陕西省延安市中级人民法院《执行裁定书》；
- 三、延安市不动产登记服务中心《查档证明》2021 年 08 月 04 日；
- 四、估价对象位置图；
- 五、估价对象实地查勘情况及照片；
- 六、可比实例位置图、外观照片；
- 七、专业帮助情况和相关专业意见；
- 八、估价机构《营业执照》（复印件）；
- 九、估价机构《房地产估价机构备案证书》（复印件）；
- 十、注册房地产估价师《资格证书》（复印件）。