



房地产估价报告

估价项目名称：安康市中级人民法院司法鉴定涉及西安市灞桥区矿山路 988 号“东方罗马花园”第 18 幢 1 单元 10710 室成套住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：安康市中级人民法院

房地产估价机构：陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：周凯（注册号 6120160048）

潘超（注册号 6120180043）

估价报告编号：陕正衡房评报字（2019）第 245 号

估价报告出具日期：2019 年 6 月 6 日

估价报告有效期：2019 年 6 月 6 日至 2020 年 6 月 5 日



致估价委托人函

安康市中级人民法院：

根据《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（（2019）陕09鉴133号），我公司按照国家规定的技术标准和程序，对位于西安市灞桥区矿山路988号“东方罗马花园”第18幢1单元10710室成套住宅用房房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断（包含该房产所分摊的国有建设用地使用权价值），现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：西安市灞桥区矿山路988号“东方罗马花园”第18幢1单元10710室成套住宅用房，建筑面积为50.62平方米，房屋所有权人为张波。本次估价范围包括房屋主体、室内外装修、分摊的国有建设用地使用权价值、包含建筑物配套的给水、排水、供电、供气、供暖、有线、通讯、消防、网络、电梯、楼宇对讲系统等设施设备价值，不包含房屋室内家具家电等非房屋附属设施设备价值。

价值时点：2019年5月15日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：市场价值总额为¥88.09万元（人民币大写：捌拾捌万零玖佰元整），建筑面积单价为17403元/平方米。

特别提示：

1、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条



件的限制。本估价结论为不考虑查封、抵押、拖欠物业管理费等费用和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值。交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担，提请报告使用人关注。

2、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，亦不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。对本次拍卖房地产的评估是执行法院为了尽快实现申请执行人的债权，辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。

此致！

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

法定代表人（签字或签章）

二〇一九年六月六日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：安康市中级人民法院

住所：安康市汉滨区江北安康大道黄沟路口

联系人：黄传江

联系电话：0915-3832515

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

统一社会信用代码：91610138724925463L

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：西安市航天基地航天大道59号金羚大厦1004室

法定代表人：周强利

注册资本：贰佰万元人民币

成立日期：2000年11月20日

营业期限：长期

经营范围：房地产价格评估壹级；土地评估、土地规划及咨询业务；房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务；土地房屋征收咨询；房地产开发咨询；不动产登记代理；物业代理咨询服务；房地产押品管理咨询；房地产市场调研、房地产市场分析；调查服务（除涉外）；社会稳定风险评估。（以上经营范围凭许可证明文件在有效期内经营）

房地产评估资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：陕房地评（2006）003号



土地评估资质等级：A 级

土地评估注册号：A201161006

联系人：陈龙刚

联系电话：（029）87515911 18220487876

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围和用途界定

本次评估估价对象为位于西安市灞桥区矿山路 988 号“东方罗马花园”第 18 幢 1 单元 10710 室成套住宅用房，建筑面积为 50.62 平方米。本次估价范围包括房屋主体、室内外装修、分摊的国有建设用地使用权价值、包含建筑物所配套的给水、排水、供电、供气、供暖、有线、通讯、消防、网络、电梯、楼宇对讲系统等设施设备的价值；不包含房屋室内家具家电等非房屋附属设施设备的价值。房屋实际用途与登记用途一致：为住宅，本次评估设定用途为住宅。

（二）区位状况

2019 年 5 月 15 日，我公司注册房地产估价师在办案法官、申请人的带领下，并在见证人的见证下到达估价对象所在的“东方罗马花园”18 幢，对估价对象进行了现场查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片，完成了实地查勘。

1、位置状况

坐落：西安市灞桥区矿山路 988 号“东方罗马花园”第 18 幢 1 单元



10710 室；

方位：矿山路以北，玄武东路以南，广运潭大道以西；

与重要场所距离：距离西安纺织城客运站约 5.8 千米，距离西安市火车站约 5.4 千米，距离西安市灞桥区政府约 5.8 千米，距离地铁 3 号线广泰门站约 0.9 千米，距离西安市市级商服中心钟楼约 7.7 千米，距离西安市区级商服中心西北轻工批发市场约 3.6 千米（以上距离均为空间直线距离）；

临路状况：估价对象所在小区两面临路，南临矿山路、北临玄武东路，临路状况较好；

楼幢位置：估价对象所在楼幢位于“东方罗马花园”小区的北部，楼幢位置一般；

朝向：估价对象所在楼幢建筑物朝向为南北，估价对象朝向为南；

楼层：估价对象所在建筑物层数为地上 16 层，地下 1 层，估价对象位于第 7 层；

估价对象位于西安市灞桥区矿山路 988 号“东方罗马花园”，所在位置属于西安市灞桥区，区域环境状况较好，地理位置总体较好。

2、交通状况

道路状况：区域内有矿山路、广运潭大道、玄武东路、广安路、金花北路等道路，区域道路较通达、较宽敞，区域路网密集，路况较好；

出入可利用交通工具：私家车、公交、地铁、出租车等；估价对象所在小区“东方罗马花园”距离公交站点较近，有东方罗马花园公交站、广运潭大道-玄武东路口公交站，通有 48 路、49 路、179 路等多条公交线路，



辐射范围较广，距离地铁3号线广泰门站约0.9千米，公共交通便捷度一般；区域内位置较好，乘坐出租车方便程度较好；

交通管制情况：没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；

停车方便程度：周边有地上停车位，小区内部有地上停车位和地下停车位，停车位数量较多，停车方便度较方便；

估价对象所在区域道路通达、较宽敞，区域内通多条线路公交车，公共交通便捷度一般，作为住宅用房而言，交通条件总体一般。

3、外部配套设施状况

(1) 基础设施条件

估价对象周边基础设施达到“七通”（给水、排水、供电、通气、通路、供暖、通讯），所在小区基础设施达到“七通”（给水、排水、供电、通气、通路、供暖、通讯），估价对象所在区域基础配套设施齐全。

(2) 公共服务设施

估价对象周边1千米范围内教育、商业设施、金融机构、医疗机构等城市公共配套设施：

教育机构：品格东方罗马幼儿园、西安启源幼儿园、翠屏湾幼儿园、西安交大阳光海蓝城小学、西安浐灞第三小学（在建中）、东元中学（在建中）、西安市第七十九中学等；

商业设施：华润万家便利店、三佳优品生活超市、世纪永辉连锁便利超市、唐顺便利店、五月天快捷酒店、丽豪花园酒店、多家特色餐饮店、烟酒商店、中介服务机构等；

金融机构：建设银行、工商银行、浦发银行、西安银行、招商银行、



秦农银行等营业网点；

医疗机构：西安中医脑病医院、众信医药超市、怡康医药超市、利君大药房等医院和药店。

估价对象所在区域公共服务设施一般。

4、环境状况

自然环境：污染源主要来自于周边生活、交通所带来的排气、噪音等，区域绿化条件较好，空气质量较好，自然环境较好；

人文环境：区域人文环境较好；

环境景观：估价对象所在小区绿化条件较好，小区环境景观较好；

居住氛围：该区域周边住宅小区密集，有华远海蓝城、海璟印象城、翠屏湾、罗马嘉园、缙香郡等，居住氛围较好，

估价对象所在区域绿化条件较好，空气质量较好，自然环境较好，人文环境较好，区域绿化条件总体较好，环境状况总体较好。

5、区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象所在的区位整体较好。

（二）实物状况

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象所在小区名为“东方罗马花园”，小区共 20 幢住宅楼，分为四期开发，小区内配套有品格东方罗马幼儿园，基础配套设施达到“七通”（给水、排水、供电、通气、通路、通讯、通暖）。

估价对象所在的西安市灞桥区矿山路 988 号“东方罗马花园”18 幢



楼是一栋钢混结构高层住宅楼，2015 年建成，建筑总层数为 16 层，其中，地上 16 层，地下 1 层，18 幢楼共有 2 个单元，2 个单元相连通，每个单元均配备 1 部电梯和 1 处消防疏散楼梯，每层十四户；建筑物外立面贴墙面砖，公共通道地面铺地砖，墙面石材墙面，顶棚石膏板吊顶；给水、排水、供电、供气、供暖、有线、通讯、消防、网络、电梯、楼宇对讲系统等公共配套设施齐全，在价值时点估价对象所在建筑物维护状况较好，处于正常使用状态。

2、估价对象实物状况

估价对象 10710 室位于第 7 层，建筑面积为 50.62 平方米，层高为 4.6 米，loft 结构，户型为复式楼二室一厅一厨一卫，朝南，采光条件较好、通风条件劣。

根据估价人员现场勘查，至价值时点，估价对象已由该小区开发商统一装修，室内装修状况如下：

入户三防门，室内为实木门，塑钢窗，厨具、洁具齐全。具体功能分区及装修情况如下：

楼层	功能分区	装修情况
1 层	餐客厅	地面铺地板砖、墙面乳胶漆刷白、顶棚乳胶漆刷白
	厨房	地面铺防滑地砖、内墙瓷片、顶棚为铝扣板吊顶
	卫生间	地面铺防滑地砖、内墙瓷片、顶棚为铝扣板吊顶
2 层	1 间主卧	地面铺木地板、墙面乳胶漆刷白、顶棚乳胶漆刷白
	1 间次卧	地面铺木地板、墙面乳胶漆刷白、顶棚乳胶漆刷白

截止价值时点，估价对象房屋维护保养状况较好，现空置。

（四）权益状况

1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的估价对象《西安市房屋登记簿》（查询时间：



2018/7/18 9:38:58) (复印件), 估价对象房屋权益信息如下:

房屋坐落: 西安市灞桥区矿山路 988 号

图幅号: 1175112017

丘号: 5

幢号: 18

房号: 10710

结构: 钢混

总层数(地上): 16

地下层数: 1

所在层数: 7

建筑面积(m^2): 50.62

套内面积(m^2): 38.85

规划用途: 成套住宅

附记: 楼房壹套, 建筑面积含公用分摊面积

所有人名称: 张波

身份证号码: 612429197404080177

取得方式: 买受

房屋性质: 商品房

权属证号(不动产权证书号): 陕(2016)西安市不动产权第 1049791

号

登记时间: 2016-08-25 17:55:15

附记: 楼房壹套, 建筑面积含公用分摊面积



2、租赁状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋现空置，无租赁占用状况。

3、他项权利状况

根据估价委托人提供的估价对象《西安市房屋登记簿》（查询时间：2018/7/18 9:38:58）（复印件），估价对象房屋他项权利状况如下：

他项权利种类：抵押

他项权利人名称：中国建设银行股份有限公司陕西省分行

担保债权数额：42

债务履行期限：2011-03-08 至 2031-03-08

他项权利证书号/（不动产登记证明号）：20171024281

登记时间：2017-06-23

附记：备案证明转换、201104800748

4、查封预查封状况

根据估价委托人提供的《陕西省旬阳县人民法院民事裁定书》（（2018）陕 0928 财保 11 号）和《陕西省旬阳县人民法院协助查封通知书》（（2018）陕 0928 财保 11 号），截止价值时点估价对象房地产已被旬阳县人民法院查封，查封期限从 2018 年 7 月 18 日起至 2020 年 7 月 18 日止。

5、其他权利状况：

经物业管理公司工作人员介绍，截止价值时点，估价对象房地产拖欠物业管理费及暖气费等费用总计约为人民币 3700 元。



至价值时点，根据估价委托人提供的权属资料，估价对象来源合法，产权清晰，除以上查封、抵押、拖欠物业管理费用等情况以外，暂未获得估价对象房地产的其他权益信息。

五、价值时点

本次估价根据估价目的及估价对象具体情况，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2019 年 5 月 15 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

所谓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。

七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格的原则。
- 2、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。
- 3、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的原则。
- 4、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。
- 5、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。最高最佳利用是指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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和部门规章等

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年9月6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法》（2004年8月28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、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）；

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）；

8、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；

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》（财税〔2016〕36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》；



- 10、《财政部、国家税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）；
- 11、《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》（法释〔2004〕16号）；
- 12、《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》（法办发〔2007〕5号）；
- 13、《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》（法释〔2009〕16号）；
- 14、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
- 15、《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议通过，2016年3月2日发布，2016年5月1日起实施）；
- 16、《中华人民共和国民事诉讼法》（根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正，2017年7月1日起施行）；
- 17、《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）；
- 18、《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》（法释〔2004〕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/T 50291-2015）；



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

3、注册房地产估价师收集整理有关市场资料及实地查勘所获取的材料。

（三）估价委托人提供的资料

1、《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（（2019）陕 09 鉴 133 号）（复印件）；

2、《陕西省旬阳县人民法院司法评估委托书》（复印件）；

3、《执行申请书》（复印件）；

4、《陕西省旬阳县人民法院民事裁定书》（（2018）陕 0928 财保 1 号）（复印件）；

5、《西安市房屋登记簿》（查询时间：2018/7/18 9:38:58）（复印件）；

6、《陕西省旬阳县人民法院协助查封通知书》（（2018）陕 0928 财保 1 号）（复印件）；

7、《评估申请书》（复印件）；

8、估价委托人提供的关于本案的案卷资料（复印件）。

（四）参考资料

1、估价对象所处区域房地产市场信息；

2、估价对象所处区域基础设施、公用服务设施、居住氛围、环境状况等资料；

3、注册房地产估价师现场查勘记录和其他专业资料。



九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；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；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价对象为单套住宅用房，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值。根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次评估目的及价值类型，本次评估选取比较法进行评估。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将可比实例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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

①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的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

②公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)}^{\text{交易情况修正}} \times \frac{(\quad)}{100}^{\text{市场状况修正}} \times \frac{100}{(\quad)}^{\text{区位状况修正}} \times \frac{100}{(\quad)}^{\text{实物状况修正}} \times \frac{100}{(\quad)}^{\text{权益状况修正}}$$

十、估价结果

我公司根据本次估价目的，依据科学的评估理论，采用比较法进行测



算，经综合分析，准确计算，严格审查，确认估价对象在价值时点的市场价值为¥88.09万元（人民币大写：捌拾捌万零玖佰元整），建筑面积单价为17403元/平方米。



特别提示：

1、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。本估价结论为不考虑查封、抵押、拖欠物业管理费等费用和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值。交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担，提请报告使用人关注。

2、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，亦不应被认为是对于评估对象处置成交价的保证。对本次拍卖房地产的评估是执行法院为了尽快实现申请执行人的债权，辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章及签字	日期
周 凯	6120160048		2019.6.6
潘 超	6120180043		2019.6.6



十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2019 年 5 月 15 日，注册房地产估价师于 2019 年 5 月 15 日进入估价对象现场，并于当日完成查勘任务。

十三、估价作业期

2019 年 5 月 15 日至 2019 年 6 月 6 日。

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年六月六日

