

XI'AN
TONGYI



国家壹级房地产估价机构

房地产估价报告书

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

XI'AN TONGYI REAL ESTATE APPRAISAL SURVETING AND MAPPING CONSULTING CO.,LTD.

中国·西安
CHINA XI'AN

- ## 测绘服务
- ◆ 房产测绘
 - ◆ 地籍测绘
 - ◆ 工程测量
 - ◆ 测绘航空摄影
 - ◆ 摄影测量与遥感
 - ◆ 地理信息系统工程

- ## 数据服务
- ◆ 微估价
 - ◆ 在线询价
 - ◆ 押品复估
 - ◆ 押品的贷前贷中贷后管理

- ## 咨询服务
- ◆ 项目可行性研究报告
 - ◆ 房地产市场调研
 - ◆ 房地产市场分析报告
 - ◆ 房地产信息咨询

- ## 评估服务
- ◆ 房地产抵押估价
 - ◆ 房地产课税估价
 - ◆ 房地产征收估价
 - ◆ 房地产拍卖估价
 - ◆ 房地产损害赔偿估价
 - ◆ 房地产租赁估价
 - ◆ 房地产投资信托基金物业评估
 - ◆ 司法涉案房地产价值评估

房地产估价报告

西通法估字（2019）第 19055 号

估价项目名称：安康市白河县城关镇向荣村一组（锦江公寓）15 楼 3 号（建筑面积 70.86 平方米）涉案
房地产市场价值评估

估价委托人：白河县人民法院

房地产估价机构：西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：郭 威 注册号 6120190041

赵军伟 注册号 6120110024

估价报告出具日期：2019 年 10 月 8 日

估价报告使用期限：2019 年 10 月 8 日—2020 年 10 月 7 日



致估价委托人函

白河县人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师郭威（注册号：6120190041）、赵军伟（注册号：6120110024）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估的房地产市场价值。

估价对象：安康市白河县城关镇向荣村一组（锦江公寓）15楼3号，西朝向，室内为毛坯，范围包括建筑物（不含室内家具家电等动产）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为70.86平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，土地使用权类型为国有建设用地。建筑结构为混合结构，权属人为詹隆山。

价值时点：2019年8月22日。 价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值为人民币14.81万元（大写人民币壹拾肆万捌仟壹佰元整），评估单价2090元/平方米。

申请人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到报告之日起十日内以书面形式向审判、执行法官提出，并由审判、执行法官移交我公司。

特别提示：（1）评估价值不考虑估价对象被查封及原有的担保物权、其他法定优先受偿权、租赁权和用益物权的影响。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

二〇一九年十月八日





目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期:	11
十三、估价作业期:	11
附 件	12
1. 陕西省白河县人民法院委托书（2019）陕 0929 执 356 号（复 印件);	
2. 陕西省白河县人民法院执行裁定书（2019）陕 0929 执 356 号（复印件);	



3. 房屋所有权证书（复印件）；
4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片；
5. 估价对象区位示意图；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 房地产估价师注册证书复印件。



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。

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。

4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师恪守职业道德，具备专业胜任能力，在估价过程中勤勉尽责、诚实估价。

6. 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的，且估价对象可以在公开市场自由转让。

(2) 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，假定估价对象的房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

(3) 假设至价值时点估价对象权益完整，不存在除产权证件已标明和注册房地产估价师应知悉之外的产权纠纷、他项权利和相关债权债务等其他限制该估价对象权利的情形。

(4) 估价委托人或领勘人引领估价人员实地查勘的对象，与本次估价中权证所载的估价对象一致，具有唯一性。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或



已有债务及经营决策失误、市场运作失当等对其价值的影响。

(2) 估价结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权、房屋他项权利及其他优先受偿权的影响。

(3) 估价结果未考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对其价值的影响。

4. 不相一致假设

由于价值时点（2019年8月22日）与实地查勘日（2019年9月11日）不一致，故假设估价对象的房地产状况在价值时点与实地查勘日一致。

估价对象《房屋所有权证书》证载房屋总楼层为十六层，实际查勘电梯标注总楼层至15层（无2层，有-1层）。实地查勘估价对象所在楼层为顶层，本次估价以实地查勘为准，并以此为估价前提。

5. 依据不足假设

估价对象《房屋所有权证书》未记载其所在建筑物的建成年份，参考《房屋所有权证书》附图所载，结合委托方介绍，经估价人员实地查勘问询，判断该房屋建成于2013年，故本次估价以此年份作为估价对象所在建筑物的建成年份。如有相关依据显示建成年份与此判断不符，会对本次估价结果产生一定影响。

二、限制条件

1. 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

2. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途



使用。

3. 本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4. 本次估价结果不能替代市场定价，估价结果仅为人民法院办理案件提供参考依据，不能被视作任何价格保证。

5. 本次估价结果为价值时点时的市场价值，未考虑未来可能发生的国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变等因素对房地产价值的影响。

6. 估价报告需经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效；提供给估价委托人的估价报告为一整体，不可分割使用。

7. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向估价委托人、报告使用者和估价报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8. 估价报告使用者为估价委托人（白河县人民法院）。

9. 本报告有效期为一年，即本报告出具之日起的一年内有效。



估价结果报告

一、估价委托人

1. 委托人：白河县人民法院

2. 权属人：詹隆山

身份证号:612430196601281219

住址:陕西省白河县茅坪镇茅坪村三组

3. 申请人：陕西白河农村商业银行股份有限公司

住址:陕西省白河县城关镇狮子山社区滨河大道

法定代表人：余维增

委托代理人：熊威

4. 被申请人：詹隆山

身份证号:612430196601281219

住址:陕西省白河县茅坪镇茅坪村三组

被申请人：汪应凤

身份证号:612430196902021226

住址:陕西省白河县茅坪镇茅坪村三组

被申请人：刘腊梅

身份证号:612430198712011229

住址:陕西省白河县茅坪镇茅坪村三组

被申请人：马良根



身份证号:612430197908291256

住址:陕西省白河县茅坪镇田湾村四组

二、房地产估价机构

估价机构名称：西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

住 所：西安市莲湖区梁家牌楼 28 号如意大厦 808 室

统一社会信用代码：916101047299892048

资质证书编号：陕房地评（2018）005 号

备案等级：壹级

法定代表人：赵军伟

有效期限：2018 年 02 月 12 日至 2021 年 02 月 11 日

三、估价目的

司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估的房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括室内家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于安康市白河县城关镇向荣村一组（锦江公寓）15 楼 3 号，总层数为 16（电梯无 2 层）层，估价对象位于第 15 层。四至为：东近白水河，南近白水河，西近 316 国道，北近 316 国道。房屋所有权证书号为：白房权证 2014 字第 00015677 号，权属人为詹隆山。估价对象建筑面积为 70.86 平方米（含公摊面积），法定



用途为住宅，实际用途为住宅，土地使用权类型为国有建设用地。

(三) 建筑物基本状况

- 1 建筑结构：混合。
- 2 设施设备：水、电、通讯、有线电视等配套设施完善。
- 3 装饰装修：室内装修为毛坯，入户门为防盗门，全封闭阳台。
- 4. 建成时间及成新率：估价对象所在建筑物建成于 2013 年，

维护和保养情况良好。

(四) 区位状况

位置状况	位于安康市白河县锦江公寓，东近白水河，南近白水河，西近 316 国道，北近 316 国道。估价对象所在建筑物总楼层为 16（电梯无 2 层）层，估价对象位于 15 层，朝向为西。
交通状况	估价对象所在小区位于向荣村，道路通达度较高，城市道路网发达，交通较便利，小区内停车位基本满足使用需要。
环境状况	该小区附近有多个住宅小区，居住氛围较浓厚，自然环境较优；人文环境较好，白河县新城幼儿园、白河高级中学、城关镇中心小学等各种教育配套设施齐全。
外部配套设施状况	白河农商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行，白河县中医院、白河县人民医院分布在其周围，生活配套设施一般，生活较便利。

五、价值时点

2019 年 8 月 22 日（以《委托书》的委托日为价值时点）。

六、价值类型

本次评估价值为安康市白河县城关镇向荣村一组（锦江公寓）15 楼 3 号（建筑面积 70.86 平方米）截至价值时点二〇一九年八月二十二日外部经济环境条件以及假设、限制条件下的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则的房地产估价原则。



1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 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。

3. 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。

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格和价值。

4. 替代原则

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。

5. 最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

（一）法律、法规

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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
5. 《中华人民共和国城乡规划法》;
6. 《中华人民共和国物权法》;
7. 《中华人民共和国民事诉讼法》;
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. 《司法鉴定程序通则》;
10. 《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》;
11. 《中华人民共和国担保法》。

(二) 技术标准依据

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);

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 陕西省白河县人民法院委托书 (2019) 陕 0929 执 356 号;
2. 陕西省白河县人民法院执行裁定书 (2019) 陕 0929 执 356 号;
3. 房屋所有权证书。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的相关资料

1. 估价对象现状照片;
2. 估价对象实地查勘记录;
3. 可比实例等相关资料;
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。



九、估价方法

本次评估采用比较法。

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。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果为人民币 14.81 万元（大写人民币壹拾肆万捌仟壹佰元整）。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内家具家电等动产）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签名	日期
郭威	6120190041	 中国注册房地产估价师 郭威 CHINA REAL ESTATE APPRAISER GUO WEI 注册号：6120190041 有效期至：2022年07月04日 西安通益房地产评估测绘咨询有限公司	2019年10月8日
赵军伟	6120110024	 中国注册房地产估价师 赵军伟 CHINA REAL ESTATE APPRAISER ZHAO JUN WEI 注册号：6120110024 有效期至：2020年08月14日 西安通益房地产评估测绘咨询有限公司	2019年10月8日



十二、实地查勘期：

2019年9月11日

十三、估价作业期：

2019年9月11日—2019年10月8日

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

二〇一九年十月八日





附 件

1. 陕西省白河县人民法院委托书（2019）陕 0929 执 356 号（复印件）；
2. 陕西省白河县人民法院执行裁定书（2019）陕 0929 执 356 号（复印件）；
3. 房屋所有权证书（复印件）；
4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片；
5. 估价对象区位示意图；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 房地产估价师注册证书复印件。

陕西省白河县人民法院

委托书

(2019)陕 0929 执 356 号

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司：

我院在执行陕西白河农村商业银行股份有限公司与刘腊梅、汪应风、詹隆山、马良根借款合同执行一案中，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：

詹隆山所有的位于白河县城关镇向荣村一组的房屋（房屋所有权证号：白房权证 2014-00015677）、刘腊梅所有的位于白河县城关镇向荣村一组的房屋（房屋所有权证号：白房权证 2014-00015678）、马良根所有的位于白河县城关镇向荣村一组的房屋（房屋所有权证号：白房权证 2014-00015676）

2019年08月22日

联系人：陈军 联系电话：18329531180

陕西省白河县人民法院 执行裁定书

(2019)陕0929执356号

申请人执行人：陕西白河农村商业银行股份有限公司，
住所地陕西省白河县城关镇狮子山社区滨河大道，统一社会
信用代码 91610900223227165E。

法定代表人：余维增，系该公司董事长。

委托代理人：熊威，系该公司茅坪支行行长。

被执行人：詹隆山，男，汉族，1966年1月28日出生
于陕西省白河县，公民身份号码 612430196601281219，住陕
西省白河县茅坪镇茅坪村三组。

被执行人：汪应风，女，汉族，1969年2月2日出生于
陕西省白河县，公民身份号码 612430196902021226，住陕西
省白河县茅坪镇茅坪村三组，系被执行人詹隆山之妻。

被执行人：刘腊梅，女，汉族，1987年12月1日出生
于陕西省白河县，公民身份号码 612430198712011229，住陕
西省白河县茅坪镇茅坪村三组。

被执行人：马良根，男，汉族，1979年8月29日出生
于陕西省白河县，公民身份号码 612430197908291256，住陕
西省白河县茅坪镇田湾村四组。

陕西白河农村商业银行股份有限公司与詹隆山、汪应风、

刘腊梅、马良根借款合同纠纷执行一案，被执行人詹隆山、汪应凤、刘腊梅、马良根未执行通知书履行义务。现查明，被执行人詹隆山、刘腊梅、马良根在白河县城关镇向荣村一组各有房屋一套。为保障本案申请执行人的权利得到顺利实现，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十条之规定，裁定如下：

查封被执行人詹隆山所有的位于白河县城关镇向荣村一组的房屋（房屋所有权证号：白房权证 2014-00015677）、刘腊梅所有的位于白河县城关镇向荣村一组的房屋（房屋所有权证号：白房权证 2014-00015678）、马良根所有的位于白河县城关镇向荣村一组的房屋（房屋所有权证号：白房权证 2014-00015676），查封期限为三年。

查封期间，未经本院同意，任何人不得对被查封的财产有转移、隐匿、损毁、变卖、抵押、典当、赠与等行为。否则，本院将依法追究其法律责任。

本裁定送达后立即发生法律效力。

审 判 员 廖 海 军

二〇一九年五月二十七日

书 记 员 祝 君 君

与原本核对无异

白 房权证 2014 字第 00013677 号

权利人姓名	白河县城关镇向荣村一组		
不动产单元号	612430196601281219		
不动产坐落	2014年8月1日		
房屋用途	私	有	
房屋结构	住	宅	
房屋面积	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
70.86	63.07	混合结构	
土地取得方式	土地取得年限		至 止

原件与复印件核对相符
再次复印无效

附 记

产权来源: 根据双方协议购买取得, 所在楼层为15楼3号, 原产权人牛磊章(牛江公寓) 2014年8月1日



估价对象影像资料



小区入口



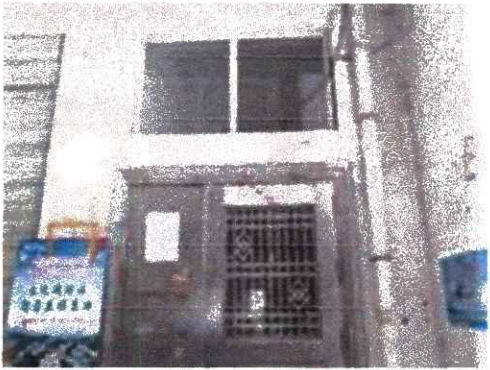
入口街道



小区景观



外立面



单元入口



入户门



客厅



餐厅



卧室



室内

安康市白河县城关镇向荣村一组（锦江公寓）15楼3号



估价对象区位示意图



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 916101047299892048

名称	西安通益房地产评估测绘咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	西安市莲湖区梁家牌楼 28 号
法定代表人	赵军伟
注册资本	叁佰万元人民币
成立日期	2002 年 01 月 28 日
营业期限	长期
经营范围	土地评估; 房地产评估; 地籍测绘; 房屋测绘; 工程测量; 测绘航空摄影; 摄影测量与遥感; 项目可行性研究报告的编制; 房地产中介服务; 房地产信息咨询; 工程造价咨询。(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)



登记机关

请于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日报送上一年度年度报告。自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起 20 个工作日内, 在企业信用信息公示系统进行公示。

2018 年 09 月 07 日

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: 西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人: 赵军伟
(执行事务合伙人)

住所: 西安市莲湖区梁家牌楼28号

统一社会信用代码: 916101047299892048

备案等级: 壹级

证书编号: 陕房地评(2018)005号

有效期限: 2018年02月12日 至 2021年02月11日



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00-00000

姓名: Gao Huan

郭欢

性别: 男

男

身份证号码: 610524198803262011

注册号: 6120190041

执业机构: 西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

有效期限: 2022-7-4

2022-7-4

持证人签名: Gao Huan



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名: Zhao Yanyan

赵彦彦

性别: 男

男

身份证号码: 610322197705102999

注册号: 6120110024

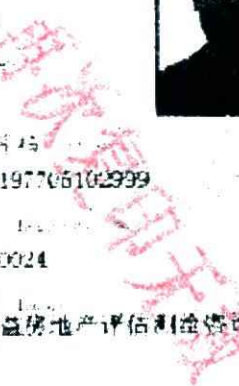
执业机构: 西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

有效期限: 2021-8-11

2021-8-11

持证人签名: Zhao Yanyan



诚信 勤勉 专业 高效



通益评估测绘
TONGYI APPRAISAL SURVEYING AND MAPPING

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

国家壹级房地产评估机构
国家乙级测绘机构

地址：西安市莲湖区梁家牌楼28号如意大厦808室

电话：029-87621802（总机） 87621721（行政中心） 87621768（营销中心）
85210918（评估） 87619103（测绘） 81145189（征收）

邮箱：tongyipinggu@163.com

网址：www.tongyipinggu.com