

编号：陕建业房评(2022)第 0408819 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：西安市未央区太华路199号中建·开元壹号三期（现中海·开元壹号三期）10幢12704室住宅房地产涉案评估

估价委托人：西安市高陵区人民法院

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04月21日

致估价委托人函

西安市高陵区人民法院：

根据（2022）陕 0117 执恢 118 号西安市高陵区人民法院《委托书》（复印件）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，组织估价人员对张瑜位于西安市未央区太华路 199 号中建·开元壹号三期（现中海·开元壹号三期）10 幢 12704 室、建筑面积为 135.45 平方米的住宅房地产[不动产单元号：610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》（复印件）]在价值时点的市场价格进行了评估，为贵院依法处置估价对象提供市场价格参考依据。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格，最终采用平均数法确定估价对象的市场价格。经综合计算，严格审查，确认：

（一）估价对象在价值时点 2022 年 04 月 12 日的市场价格见下表：

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）	286.25
	单价（元/平方米）	21133
评估价格	总值（万元）	286.25
	单价（元/平方米）	21133

（二）最终结果

估价对象在价值时点的单价为 21133 元/平方米，市场价格为 286.25 万元，即人民币（大写）贰佰捌拾陆万贰仟伍佰元整。

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
二〇二二年四月二十一日

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	11
	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	16
	十三、估价作业期	16
第四部分	附 件	17
	一、(2022)陕 0117 执恢 118 号西安市高陵区人民法院《委托书》(复印件)	17
	二、(2020)陕 0117 民初 1115 号西安市高陵区人民法院《民事裁定书》(复印件)	17
	三、不动产单元号: 610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》(复印件)	17
	四、估价对象位置图	17
	五、估价对象实地查勘情况及照片	17
	六、可比实例位置图、外观照片	17
	七、专业帮助情况和相关专业意见	17
	八、估价机构《营业执照》(复印件)	17
	九、估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件)	17
	十、注册房地产估价师《资格证书》(复印件)	17

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0117执恢118号西安市高陵区人民法院《委托书》(复印件)、(2020)陕0117民初1115号西安市高陵区人民法院《民事裁定书》(复印件)及不动产单元号:610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》(复印件)等资料获悉,估价对象为张瑜位于西安市未央区太华路199号中建·开元壹号三期(现中海·开元壹号三期)10幢12704室、建筑面积为135.45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

本次估价无未定事项假设。

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,

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，亦未考虑估价对象存在被查封、扣押、租赁等情况的影响。

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

本次估价无依据不足假设。

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的评估价格。

（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：西安市高陵区人民法院

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

为贵院依法处置估价对象提供市场价格参考依据。

四、估价对象

估价对象为张瑜位于西安市未央区太华路 199 号中建·开元壹号三期（现中海·开元壹号三期）10 幢 12704 室、建筑面积为 135.45 平方米的住宅房地产[不动产单元号：610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》（复印件）]。

（一）位置状况

估价对象位于西安市未央区太华路 199 号中建·开元壹号三期（现中海·开元壹号三期）。其四至为：东至马旗寨路（中海·开元壹号一期），南至中海·开元壹号二期，西至太华南路，北至玄武东路。



(二) 土地概况

1、权利状况

委托人提供的不动产单元号：610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》（复印件）显示：

估价对象土地权属性质为国有土地使用权，面积为 118578.15 平方米，取得方式为出让，用途为城镇住宅用地，使用期限为 2009/12/31 至 2079/12/30。西安市不动产登记服务中心，2022/04/07。

2、土地状况

估价对象建筑物所处土地形状为长方形，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

委托人提供的不动产单元号：610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》（复印件）显示：

自然状况：房屋坐落为西安市未央区太华路 199 号中建·开元壹号三期（现中海·开元壹号三期）10 幢 12704 室，图幅号为 1125112025，丘号为 7，房屋幢

号为 10，房号为 12704，总层数为 34，地下层数为 2，所在层，27，结构为钢混，建筑面积为 135.45 平方米，套内面积为 105.62 平方米，规划用途为住宅。

权属状况：所有人名称为张瑜，身份证号码为 610422198610210823，取得方式为买受，房屋性质为市场化商品房，不动产权证号为 20161108154，登记时间为 2016/11/2，附记为楼房壹套，建筑面积含公用分摊面积。

抵押登记：抵押方式为一般抵押，抵押权人名称为中国建设银行股份有限公司陕西省分行，被担保主债权数额为 83 万元，不动产登记证明号为 2017032506，债务履行期限自 2013/06/05 至 2043/06/05，登记时间为 2017/2/9。附记为备案证明转换。201309807159。

查封状况：查封机关为西安市高陵区人民法院，查封文号为（2020）陕 0117 执保 52 号，查封范围为（2020）陕 0117 执保 52 号协助执行通知书、（2020）陕 0117 民初 1115 号民事裁定书，查封/预查封，查封时间为 2020/04/09，查封期限为 2020/04/09 至 2023/04/08。

备注：原不动产单元号为 610112018009GB00012F00100124。

西安市不动产登记服务中心，2022/04/07。

2、建筑物状况

估价对象位于西安市未央区太华路 199 号中建·开元壹号三期（现中海·开元壹号三期）。该小区由 10 幢高层、多层住宅楼与商业配套设施组成，小区西出入口为太华南路，地理位置较好，周边环境较好，小区内部规划较好，绿化条件较高。

估价对象所处第 10 幢建筑物建成于 2015 年，地上总层数为 34 层，地下为 2 层，属于钢混结构，朝向为南北。该幢共为 1 个单元，为 2 梯 4 户。单元入户门为双开智能防盗门，公共部分地面铺地砖、墙面刷白/墙砖、顶棚为石膏板吊顶，其外立面刷黄色涂料。

估价对象位于第 10 幢 27 层 12704 室、建筑面积为 135.45 平方米，南北朝向，现状布局为 4 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，铝合金窗；

地面：客厅、餐厅、厨房及卫生间铺地砖，卧室铺木地板；

墙面：客厅、卧室刷乳胶漆，厨房、卫生间贴墙砖；

顶棚：客厅、卧室为刷白，厨房、卫生间为石膏板吊顶。

在价值时点，估价对象建筑物维护状况较好，水、电、通讯、天然气等公共配套设施到位，市政供暖+中央空调，处于空置状态。

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 04 月 12 日。

六、价值类型

本次估价的类型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。

我们受西安市高陵区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的各种因素。

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 0117 执恢 118 号西安市高陵区人民法院《委托书》（复印件）；
- 2、（2020）陕 0117 民初 1115 号西安市高陵区人民法院《民事裁定书》（复印件）；
- 3、不动产单元号：610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》（复印件）。

（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格，最终采用算数平均数的方法确定估价对象的市场价格。

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（选取了中海开元壹号东区、中建西派国际及龙湖枫香庭作为可比实例），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，周边租金亦较易获取，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格，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格，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格，然后采用平均数法求取估价对象最终的市场价格。本次估价起止时间为2022年04月12日至2022年04月21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04月12日的市场价格见下表：

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）
	单价（元/平方米）	21133	
评估价格	总值（万元）	286.25	
	单价（元/平方米）	21133	

(二) 最终结果

估价对象在价值时点的单价为21133元/平方米，市场价格为286.25万元，即人民币（大写）贰佰捌拾陆万贰仟伍佰元整。

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 04 月 12 日

十三、估价作业期

2022 年 04 月 12 日—2022 年 04 月 21 日

陕西建业房地产资产评估测绘（集团）有限公司
二〇二二年四月二十一日

第四部分 附 件

- 一、（2022）陕 0117 执恢 118 号西安市高陵区人民法院《委托书》（复印件）；
- 二、（2020）陕 0117 民初 1115 号西安市高陵区人民法院《民事裁定书》（复印件）
- 三、不动产单元号：610112018009GB00168F00030066《西安市不动产登记簿》（复印件）；
- 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）。