

西安市长安区郭杜北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室住宅房地产估价报告

晋志和评报字（2021）第 2136 号



山西志和房地产资产评估有限公司
评估报告提交日期：2021 年 7 月 8 日



致估价委托人函

太原市杏花岭区人民法院：

受贵院的委托，我们对刘启成所有的西安市长安区郭杜北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室住宅房地产进行市场价值估价，估价对象建筑面积 138.15 m²（含所分摊的土地使用权）；价值时点：2021 年 7 月 1 日；估价方法：市场比较法；估价目的：为执行司法裁决提供价值参考依据。

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，遵循客观、公正、公平的估价原则，选用科学合理的估价方法，并在综合分析现有资料、影响房地产价格因素认真分析的基础之上，结合估价经验经过测算，确定估价对象市场价值于估价时点 2021 年 7 月 1 日的总价为人民币 2134404 元（大写：人民币贰佰壹拾叁万肆仟肆佰零肆元整，评估单价：15449.90 元/m²）。

注：报告使用人在使用本报告时应完整阅读和使用本报告，认真阅读、理解“估价假设和限制条件”，报告全文和本函是一个不可分割的整体，仅有部分内容不能成为有效的估价报告。估价的详细方法、过程、结果和有关说明，见后附的报告全文。

山西志和房地产资产评估有限公司

法定代表人：

明闫
印广

2021 年 7 月 8 日

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：

一、我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正、独立、客观的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。有关估价假设和限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

三、我们与本次估价的估价对象没有现实和潜在利益，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个人偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据不动产产权人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告依据了估价委托人及不动产产权人提供的相关资料，估价委托人及不动产产权人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价师不承担相应的责任。

八、本估价报告是根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，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的因素进行分析，为估价对象提供公开市场价格目的而出具的，但受本估价机构估价人员的执业水平和能力的影

山西志和房地产资产评估有限公司

地址：太原市杏花岭区新开南巷25号怡和熙园



邮箱：sxzhfdc@126.com

电话：0351—4062168

响。

九、如未得到本估价机构的书面许可，本报告书的全文或任何部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表，因使用报告不当引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签章	签字日期
张荣	1420210040	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：张荣 注册号：1420210040 有效期至：2024.03.08</p>	2021年7月8日
刘静	1420000013	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘静 注册号：1420000013 有效期至：2023.02.24</p>	2021年7月8日



中国共产主义青年团



蔡荣

姓名

1450510040

学号

2024.03.08

日期

中国共产主义青年团



蔡荣

姓名

1450510013

学号

2024.03.24

日期

估价的假设和限制条件

一、一般性假设

（一）估价委托人提供了估价对象的相关产权资料复印件，我们未向政府不动产权部门进行核实，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。

（二）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。

（三）注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量，本次估价以相关产权资料复印件记载的估价对象建筑面积进行测算。

（四）市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。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，即能满足以下条件：

- 1、交易双方自愿地进行交易；
- 2、交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 3、交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在特殊买者的附加出价。

（五）由于估价委托人没有告知估价对象存在租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师亦无法获知相关信息，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。同时假设估价对象无附带可能影响估价对象价值的负担、限制等。

（六）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。本估价结果包括分摊的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

（七）估价对象的实际用途为住宅，根据本次估价目的，以估价对象

按实际用途持续使用为假设前提，即估价对象按住宅用途持续使用为假设前提。

二、特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

（一）估价人员未对估价对象建筑面积进行专业测量，估价结果是依据估价委托人提供相关资料记载的建筑面积进行了估价测算得出，如与相关部门测定建筑面积有差异或存在其它的面积差异，应对评估结果依评估单价进行相应调整。

（二）现场勘察时点，被执行人未配合估价人员入户勘察，但委托方提供了估价对象室内照片，以此资料作为依据进行评估，估价人员也从其他方面对室内装修等做了调查。如有较大差异，应对评估结果进行相应调整。

（三）至估价时点，根据估价委托人提供的资料无法确定估价对象是否存在其他抵押权、地役权等他项权利，估价师也未获得关于估价对象租赁情况的相关资料。提请估价委托人及估价报告使用人注意关于估价对象状况及可能涉及的因交易所需的相关税费、罚金等及其他费用。本次评估未考虑上述情况对评估结果的影响。

三、限制条件

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（从 2021 年 7 月 8 日起计算）。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重新估价。

（二）估价结果为估价对象在本次估价目的下的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇到自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。

（三）本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（四）价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

（五）根据本报告估价目的，估价委托人应考虑市场价格波动风险、估价对象变现的不确定性和变现费用及转让时应缴纳的相关税费及罚金等因素。

（六）报告使用人在使用本报告时应完整阅读和使用本报告，对因仅使用本报告部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（七）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。

（八）本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于报告中计算数据均按四舍五入进行取整，因此，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估价结论的准确性。如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差，应通知本公司予以修正。

（九）估价对象的成交价值（价格）受处置方式、宣传推广力度、宣传推广时间和意向买受人对估价对象的了解及对房地产市场的预判等因素有关，同时还考虑转让过程的复杂程度及需缴纳的相关税费、罚金、土地出让金等可能因素。现实的房地产交易中，一般较难达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。评估结果不能作为成交价格的保证。

（十）本报告一式五份（估价委托人四份、存档一份）。本报告和估价结果的使用权归估价委托人所有，本报告内容解释权属于山西志和房地产资产评估有限公司。

估价结果报告

一、估价委托人：

太原市杏花岭区人民法院

二、房地产估价机构：

名称：山西志和房地产资产评估有限公司

住所：太原市杏花岭区新开南巷 25 号怡和熙园

法定代表人：闫广明

资质等级：房地产估价、土地评估、资产评估、机动车鉴定评估

三、估价目的：

为执行司法裁决提供价值参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象范围及基本状况

估价对象范围：西安市长安区郭杜北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室住宅房地产，建筑面积 138.15 m²。包括分摊的土地使用权、不可移动的装饰装修及附属设施，不包括动产、产权人债权债务等。

我机构估价人员于 2021 年 7 月 1 日对估价对象进行了现场勘察。被执行人未配合估价人员入户勘察，但委托方提供了估价对象室内照片，以此资料作为依据进行评估，估价人员也从其他方面对室内装修等做了调查。如有较大差异，应对评估结果进行相应调整。概况如下：

估价对象位于西安市长安区郭杜北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室，估价对象所在建筑为一幢 11 层剪力墙结构建筑，估价对象位于该建筑物的 1 层，建筑面积 138.15 m²，安装入户防盗门；客厅铺设地砖，墙面贴墙纸，电视墙及背景墙为造型墙，石膏板吊顶；卧室地面铺设地砖，墙面贴墙纸，石膏板吊顶；卫生间、厨房地面墙面贴防水瓷砖，PVC 吊顶；水、电、卫、厨设施齐全。

（二）估价对象产权状况

估价对象不动产权证书号：陕（2021）长安区不动产权第 0002368 号；

权利人：刘启成；坐落：西安市长安区郭社北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室；不动产单元号：610116 006002 GB00003 F00140080；权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：-/市场化商品房；用途：住宅用地/住宅；面积：宗地面积：146799.20 m²/房屋建筑物面积：138.15 m²；房屋结构：剪力墙；专有建筑面积：110.70 m²；分摊建筑面积：27.45 m²；房屋总层数：11 层；所在层：第 1 层。

五、价值时点：

针对本次估价项目，估价委托人未提出特殊要求，因此以估价人员实地查勘日 2021 年 7 月 1 日确定为价值时点。

六、价值类型：

1、价值类型：价值类型为市场价值。

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，本次评估价值类型为房地产市场价值。

2、价值定义内涵：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：

根据国家有关法律法规、政策、规定，本估价报告在遵循客观、公正、科学、独立的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、

正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

（四）房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价格。

（五）价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房

地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

八、估价依据：

（一）国家法律法规及部门规章、规范性文件

- 1、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
 - 2、《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）
 - 3、《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）
 - 4、《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）
 - 5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）
 - 6、《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令29号）
 - 7、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）
 - 8、《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）
 - 9、《中华人民共和国城市开发经营管理条例》（国务院令第248号）
 - 10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[90]55号令）
 - 11、《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）
 - 12、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第46号主席令）
 - 13、陕西省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等
- ### （二）估价的相关技术标准
- 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《城镇土地分等定级规程（GB/T 18508—2014）》
 - 3、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、《太原市杏花岭区人民法院执行案件委托书》（2021）晋0107委

120 号

- 2、估价对象相关资料复印件
- 3、估价委托人提供的其他相关资料

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1、估价对象所在区域或相似区域房地产市场状况、同类房地产交易、成本等数据。

- 2、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料
- 3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

九、估价方法：

(一) 估价对象为西安市长安区郭杜北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室住宅，本次估价采用的估价方法为市场比较法。

市场比较法，是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。

(二) 估价方法选用说明：

市场比较法：适用，理由：估价对象相似区域类似房地产交易实例易收集，且交易实例中，可比实例的选择较多，因此，市场比较法是适用的。

收益法：不适用，理由：估价对象实际用途为住宅，目前区域内或相似区域相似用途房地产较少。估价师从不同渠道获得相关收益、经营成本资料较难，因此，收益法是不适用的。

成本法：不适用，理由：成本法在理论上是适用的，但成本法是一种积算价格，而估价对象价值体现在市场和预期收益上，和成本关系不大，其价值不是完全成本决定，因此本次评估不宜采取成本法评估。

假设开发法：不适用，理由：估价对象为已建成并投入使用的房地产，再开发潜力不大，因此本次评估不宜采取假设开发法。

根据上述适用性分析及理由，本次评估采用市场比较法对估价对象进行评估，不采用收益法、成本法、假设开发法。

十、估价结果：

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国

山西志和房地产资产评估有限公司

地址：太原市杏花岭区新开南巷 25 号怡和熙园

邮箱：sxzhfdc@126.com

电话：0351—4062168

国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，遵循客观、公正、公平的估价原则，选用科学合理的估价方法，并在综合分析现有资料、影响房地产价格因素认真分析的基础之上，结合估价经验经过测算，确定估价对象市场价值于估价时点 2021 年 7 月 1 日的总价为人民币 2134404 元（大写：人民币贰佰壹拾叁万肆仟肆佰零肆元整，评估单价：15449.90 元/m²）。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签章	签字日期
张荣	1420210040	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：张荣 注册号：1420210040 有效期至：2024.03.08	2021 年 7 月 8 日
刘静	1420000013	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘静 注册号：1420000013 有效期至：2023.02.24	2021 年 7 月 8 日

十二、实地勘察期：

2021 年 7 月 1 日。

十三、估价作业日期：

2021 年 7 月 1 日至 2021 年 7 月 8 日。

十四、估价报告应用的有效期：

2021 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日。


1. 凡在本公司...
 2. 凡在本公司...
 3. 凡在本公司...
 4. 凡在本公司...
 5. 凡在本公司...



中华人民共和国农业部
 注册：2004.03.08
 注册号：1450310040
 名称：菜油



中华人民共和国农业部
 注册：2004.03.08
 注册号：1450310041
 名称：菜油




估价技术报告

一、估价对象描述及分析：

（一）估价对象范围及基本状况

估价对象范围：西安市长安区郭杜北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室住宅房地产，建筑面积 138.15 m²。包括分摊的土地使用权、不可移动的装饰装修及附属设施，不包括动产、产权人债权债务等。

我机构估价人员于 2021 年 7 月 1 日对估价对象进行了现场勘察。被执行人未配合估价人员入户勘察，但委托方提供了估价对象室内照片，以此资料作为依据进行评估，估价人员也从其他方面对室内装修等做了调查。如有较大差异，应对评估结果进行相应调整。概况如下：

估价对象位于西安市长安区郭杜北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室，估价对象所在建筑为一幢 11 层剪力墙结构建筑，估价对象位于该建筑物的 1 层，建筑面积 138.15 m²，安装入户防盗门；客厅铺设地砖，墙面贴墙纸，电视墙及背景墙为造型墙，石膏板吊顶；卧室地面铺设地砖，墙面贴墙纸，石膏板吊顶；卫生间、厨房地面墙面贴防水瓷砖，PVC 吊顶；水、电、卫、厨设施齐全。

（二）估价对象产权状况

估价对象不动产权证书号：陕（2021）长安区不动产权第 0002368 号；权利人：刘启成；坐落：西安市长安区郭社北街 47 号盛世长安小区 14 幢 20101 室；不动产单元号：610116 006002 GB00003 F00140080；权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：-/市场化商品房；用途：住宅用地/住宅；面积：宗地面积：146799.20 m²/房屋建筑物面积：138.15 m²；房屋结构：剪力墙；专有建筑面积：110.70 m²；分摊建筑面积：27.45 m²；房屋总层数：11 层；所在层：第 1 层。

二、区域因素分析：

西安古称长安，是中国西北部最大的中心城市，下辖 11 个区（新城区、碑林区、莲湖区、灞桥区、未央区、雁塔区、阎良区、临潼区、长安区、

高陵区、鄠邑区）、2 个县（蓝田县、周至县）、7 个国家及省级重点开发区（西安高新技术产业开发区、经济技术开发区、曲江新区、浐灞生态区、阎良国家航空产业基地、国家民用航天产业基地、国际港务区），并代管一个国家级新区，即西咸新区。全市总面积 10752 平方公里（含西咸新区）。全市常住人口 1295.29 万人（来源于西安市第七次全国人口普查结果）。

西安位于中国内陆腹地黄河流域中部关中盆地，是中华民族和东方文明的发源地之一。早在 100 万年前，蓝田古人类就在这里建造了聚落；7000 年前的仰韶文化时期，这里已经出现了城垣雏形。西安有 3100 多年的建城史和 1100 多年的国都史，先后有西周、秦、西汉、东汉、新、西晋（愍帝）、前赵、前秦、后秦、西魏、北周、隋、唐 13 个王朝在此建都，又为赤眉、绿林、大齐（黄巢）、大顺（李自成）等农民起义政权都城。自西汉起，西安就成为中国与世界各国进行经济、文化交流和友好往来的重要城市。“丝绸之路”就是以长安为起点，西至古罗马。西安是闻名世界的历史名城，与罗马、雅典、开罗齐名，也是中国六大古都中建都历史最长的一个，长安文化代表着中华文化的主干。“西安”之名称，始于明代。元至元九年（1272），元世祖封三子忙哥剌（la，音“腊”）为安西王，镇守这里，改京兆府为安西路。元皇庆元年（1312），改安西路为奉元路。明洪武二年（1369），改奉元路为西安府，府城简称西安，名称一直沿用至今。

西安地处关中平原中部，是国家明确建设的国际化大都市、国家中心城市，先后获评国家卫生城市、国家园林城市、中国形象最佳城市、中国国际形象最佳城市、中国最具幸福感城市、全国第四届、第五届文明城市。

西安以强大的科技实力、门类齐全的工业体系和日益成熟的城市服务体系成为中国重要的科研、高等教育、国防科技工业和高新技术产业基地及辐射北方中西部地区的金融、科技、教育、旅游、商贸中心。

综合分析，估价对象位置状况、环境状况、外部配套状况、交通便利度、通达度等均较好。

三、市场背景分析：

1、经济社会发展状况

2020 年，全市地区生产总值（GDP）10020.39 亿元，比上年增长 5.2%。地方财政一般公共预算收入 724.13 亿元，增长 3.1%，其中，税收收入 571.60 亿元，下降 1.6%。地方财政一般公共预算支出 1352.69 亿元，增长 8.5%。居民人均可支配收入 35783 元，比上年增长 5.0%，其中，城镇常住居民人均可支配收入 43713 元，增长 4.5%，农村常住居民人均可支配收入 15749 元，增长 8.0%。

2020 年，全社会固定资产投资比上年增长 12.3%，其中，固定资产投资（不含农户）增长 12.8%。社会消费品零售总额 4989.33 亿元，比上年下降 2.9%。全年实际使用外资 76.77 亿美元，比上年增长 8.8%。全年进出口总值 3473.84 亿元，比上年增长 7.2%。其中，出口 1775.98 亿元，增长 2.6%；进口 1697.86 亿元，增长 12.3%。全年新登记各类市场主体 44.92 万户，比上年下降 49.1%。

2、近年房地产发展趋势

1-5 月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 18.3%，比 2019 年 1-5 月增长 27.4%，两年平均增长 12.9%。从产业看，第一产业投资同比下降 35.9%，两年平均下降 38.1%；第二产业投资同比增长 8.5%，两年平均增长 24.7%；第三产业投资同比增长 20.8%，两年平均增长 11.1%。从重点领域看，工业投资同比增长 8.6%，两年平均增长 24.9%；民间投资同比增长 29.1%，两年平均增长 12.4%；基础设施投资同比增长 26.5%，两年平均增长 7.2%。

高技术产业投资较快增长。高技术产业投资同比增长 13.6%，两年平均增长 48.3%，其中，高技术制造业投资两年平均增长 53.3%。

1-5 月，房地产开发投资同比增长 8.7%，两年平均增长 4.7%；商品房销售面积 622.73 万平方米，同比下降 5.6%，两年平均下降 11.7%。

结合以上分析，未来西安市的房地产市场变数较大。房地产市场最终取决于未来政府房地产政策走向和实施力度。

四、最高最佳利用分析：

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳

利用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。最高最佳利用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。通常有以下五种利用方式可供选择：

- （一）维持现状、继续利用；
- （二）更新改造再予以利用；
- （三）改变用途再予以利用；
- （四）改变规模再予以利用；
- （五）重新开发再予以利用。

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。

估价对象位于西安市盛世长安小区，实际用途符合区域规划及市场需求。故我们分析认为，设定估价对象用途符合最高最佳利用原则。

五、估价方法适用性分析：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用市场比较法进行估算。

估价方法适用性分析

估价对象特点	1、估价对象位于西安市盛世长安小区，地理位置优越，配套施舍齐全； 2、估价对象产权较明晰。			
估价目的	为执行司法裁决提供价值参考依据而估价房地产市场价格			
可选估价方法	市场比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当地修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧或乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格或价值

是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法 选用理由	估价对象周边或相似区域类似物业较多，估价师较易获得相关数据并遴选有用数据进行分析、调整、比对。宜选取	估价对象周边或相似区域类似物业较多。但估价师从不同渠道较易获得相关收益、经营成本数据资料较难，不宜选取	估价对象已建成并投入使用，投资开发或再开发不符合经济性原则，故本次估价不宜选取	估价对象价值体现在市场或未来收益上。重置成本不能准确反映估价对象实际价值，故本次估价不宜选取

六、估价测算过程：

1、以市场比较法测算估价对象评估价值

市场比较法估价原理：市场比较法，是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。

在评估人员广泛收集的大量交易案例中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近或类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗使用价值相当的正常房地产交易案例作为比较实例，根据替代原则，通过交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等一系列修正调整后，求取估价对象的比准价格。

市场比较法测算公式：估价对象比准价格=比较实例房地产价格×房地产交易情况修正系数×房地产交易日期修正系数×房地产区域因素修正系数×房地产个别因素修正系数×估价对象面积调整系数

其中，各项修正系数主要考虑以下因素：

区域因素：包括商服繁华度、交通便捷度、道路通达度、临街状态、环境质量优劣度、绿地覆盖度、基础设施完善度、公共设施完善度、距市商业中心距离、规划限制等因素对房地产价格的影响；

个别因素：包括新旧程度、楼层、朝向、建筑结构、平面布置、室内装修、适用性、物业管理等因素对房地产价格的影响；

交易情况：包括交易利害关系、交易动机、交易双方对市场行情的了解程度、特殊交易方式及其他特殊交易情形等因素对房地产价格的影响；

交易时间：主要包括物价变动指数对房地产交易价格的影响。

2、比较实例修正

(1) 交易情况修正：

根据可比实例的交易情况，对可比实例成交价予以适当修正，修正系数取值范围为 100/98、100/100、100/102。

(2) 交易日期修正：

根据可比实例的交易或挂牌时间结合相似区域相同用途房地产市场波动情况。可比实例交易日期修正系数取值范围为 100/98、100/100、100/102。

(3) 区域因素修正

分析可比实例与估价对象的商服繁华度、交通条件、环境质量、基础设施状况等因素的差异，分五个档进行修正分别为好、较好、相当、较差、差，修正值 $\pm 1 \sim \pm 10$ 。

(4) 个别因素修正

分析可比实例与估价对象的建筑结构、新旧程度、装饰装修、布局户型、产权状况、朝向、楼层等差异，分五个档进行修正分别为好、较好、相当、较差、差，修正值 $\pm 1 \sim \pm 10$ 。

3、如 3 个可比案例得出的修正后比准价格差异在 10% 范围内取比准价格算术平均值确定估价对象的评估单价；如 3 个可比案例得出的修正后比准价格差异超出 10%，取比准价格加权平均值确定估价对象的评估价或重新选取可比案例进行测算。

七、估价结果确定：

经测算，确定估价对象市场价值于估价时点 2021 年 7 月 1 日的总价为人民币 2134404 元（大写：人民币贰佰壹拾叁万肆仟肆佰零肆元整，评估单价：15449.90 元/m²）。

附 件

- 附件一：《太原市杏花岭区人民法院执行案件委托书》（2021）晋 0107 委 120 号
- 附件二：估价委托人提供的估价对象相关资料复印件
- 附件三：估价对象位置图
- 附件四：估价对象照片
- 附件五：估价机构营业执照复印件
- 附件六：估价机构资质证书复印件
- 附件七：估价师注册证书复印件

执行案件鉴定委托书

(2021)晋0107委120号

委托单位	太原市杏花岭区人民法院		鉴定种类	房屋	
案由	罚金	执行法官	陈文君	电话	0351-2180616
申请执行人	太原市杏花岭区人民法院		联系方式	0351-2180616	
被执行人	刘启成(刘启强)		联系方式	15809238655	
鉴定申请人	太原市杏花岭区人民法院				
案情摘要	(2016)晋01刑终384号刑事判决书,被告人刘启强犯非法吸收公众存款罪,判处有期徒刑三年,缓刑5年,并处罚金20万元。依法继续追缴被告人的犯罪所得。				
鉴定要求	1、评估被执行人刘启成(刘启强)名下位于陕西省西安市长安区郭杜北街47号盛世长安小区14幢20101室的房屋。产权证号:陕(2021)长安区不动产权第0002368号。 2、评估刘启勇名下位于陕西省西安市莲湖区西门外环城西路南段人民东村3幢10202室的房屋。产权证号:201005800594。				
送检资料	委托评估审批表、评估申请书、强制裁定书、查封手续等				
送检人	陈文君 0351-2180616		送检时间		
鉴定机构	山西志和房地产资产评估有限公司		签收		

山西志和房地产资产评估有限公司

地址：太原市杏花岭区新开南巷 25 号怡和熙园

邮箱：sxzhfdc@126.com

电话：0351—4062168



刘成

男 汉

1991 年 12 月 23 日

新疆鄯善县七克台镇南湖
村二组071号



公民身份号码 65900119811223121X



山西志和房地产资产评估有限公司

地址：太原市杏花岭区新开南巷 25 号怡和熙园

邮箱：sxzhfdc@126.com

电话：0351—4062168

陕 (2021) 长安区 不动产权第 0002368 号

权利人	刘启成
共有情况	
坐落	西安市长安区郭杜北街47号盛世长安小区14幢20101室
不动产单元号	610116 006002 GB00003 F00140080
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	-/市场化商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	宗地面积：146799.20m ² / 房屋建筑面积：138.15m ²
使用期限	住宅用地：-
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：剪力墙 专有建筑面积：110.70m ² 分摊建筑面积：27.45m ² 房屋总层数：11层 所在层：第1层



估价对象位置图

山西志和房地产资产评估有限公司
邮箱: sxzhfdc@126.com
电话: 0351-4062168

地址: 太原市杏花岭区新开南巷 25 号怡和熙园

估价对象照片(委托方提供)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911401077485566668 (1-1)

注册资本 叁佰万圆整

成立日期 2003年04月04日

营业期限 / 长期

住所 太原市杏花岭区新开南巷25号怡和熙园2幢4-1-102号

名称 山西志和房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 闫晋明

经营范围 房地产估价；房地产经纪；土地评估、资产评估及项目评估；工程造价咨询；工程定价评估；工程造价咨询；企业管理咨询**

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。





2021年07月06日

登记机关

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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：山西志和房地产资产评估有限公司

法定代表人：闫广明
(执行事务合伙人)

住所：太原市杏花岭区新开南巷 25 号怡和熙园 2 幢 4-1-102 号

统一社会信用代码：911401077485566668

备案等级：贰级

证书编号：【晋】房估 01217017

有效期限：2023 年 4 月 30 日

发证机关(公章) 2020 年 4 月 30 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

山西志和房地产资产评估有限公司

地址：太原市杏花岭区新开南巷 25 号怡和熙园

邮箱：sxzhfdc@126.com

电话：0351—4062168

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 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 bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00243044</p>	<p>姓名 / Full name 张荣</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 140181199301123027</p> <p>注册号 / Registration No. 1420210040</p> <p>执业机构 / Employer 山西志和房地产资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-3-8</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 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 bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00201307</p>	<p>姓名 / Full name 刘静</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 142603197610191024</p> <p>注册号 / Registration No. 1420000013</p> <p>执业机构 / Employer 山西志和房地产资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-2-24</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 