

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：西安市高陵区泾河工业园（南区）泾渭二路西侧河风雅苑 2  
幢 2 单元 13 层 21303 室

估价委托人：西安市高陵区人民法院

房地产估价机构：陕西中大房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张武龙（注册号 6120030050）

张建民（注册号 3320090004）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 26 日

估价报告使用期限：2022 年 05 月 26 日至 2023 年 05 月 25 日

估价报告编号：陕中大房估字[2022]ZDSF-006 号

## 致估价委托人函

西安市高陵区人民法院：

根据《西安市高陵区人民法院委托书》（（2022）陕 0117 执恢 68 号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对西安市高陵区泾河工业园（南区）泾渭二路西侧河风雅苑 2 幢 2 单元 13 层 21303 室住宅房地产（以下简称估价对象）的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格），现已完成评估工作，特此函告如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

**估价对象：**西安市高陵区泾河工业园（南区）泾渭二路西侧河风雅苑 2 幢 2 单元 13 层 21303 室住宅房地产，建筑面积为 100.24 平方米，房屋所有权人为李盛成；

**价值时点：**2022 年 04 月 26 日；

**价值类型：**房地产市场价格；

**估价方法：**比较法；

**估价结果：**市场价值总额为人民币柒拾伍万叁仟伍佰零肆元整（RMB753504 元），折合建筑面积单价 7517 元/平方米。

**特别提示：**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抵押、查封影响下完全权利价值。本估价报告的使用期限为自报告出具之日起一年，本估价报告的异议期为自报告出具之日起十日。

法人代表（盖章）：

陕西中大房地产评估有限责任公司

2022 年 05 月 26 日

## 目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	2
(三) 背离事实假设	2
(四) 不相一致假设	2
(五) 依据不足假设	3
(六) 估价报告使用限制	3
(七) 其他需要说明的事项	3
房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
(十四) 估价报告使用期限	11
附 件	
附件一、《西安市高陵区人民法院委托书》（（2022）陕 0117 执恢 68 号）；	
附件二、《西安市高陵区人民法院执行裁定书》（（2021）陕 0117 执恢 400 号）；	
附件三、《陕西省西安市高陵区协助执行通知书》（（2021）陕 0117 执恢 400 号）；	
附件四、《商品房买卖合同》（合同备案号：2014-6257）；	
附件五、估价对象位置示意图；	
附件六、估价对象现状照片及周围景观照片；	
附件七、房地产估价机构营业执照和年度提交报告书（复印件）；	
附件八、房地产估价机构资质证书（复印件）；	
附件九、注册房地产估价师注册证书（复印件）。	

## 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）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）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。

（三）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。

（四）注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）注册房地产估价师张建民于 2022 年 04 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（七）没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	日 期
张武龙	6120030050		2022.05.26
张建民	3320090004		2022.05.26
SHAANXI ZHONGDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.LTD			

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。没有任何方式的强迫出售估价对象的情况。

4、估价对象可在市场上进行自由的交易，无司法机关、行政机关禁止其交易的情形。

5、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

6、估价对象能按照权属证明上登记的用途保持现状继续使用。

### （二）未定事项假设

估价对象为单套住宅，未独立取得土地权属证书，我们假定分摊土地使用权面积、使用年期、使用权性质等权属信息对估价对象价值没有特别有利的或不利的的影响。

### （三）背离事实假设

依据《西安市高陵区人民法院执行裁定书》（（2021）陕0117执恢400号），被执行人李盛成名下的位于西安市高陵区泾河工业园（南区）泾渭二路西侧河风雅苑2幢2单元13层21303室的房产一套（合同备案号：2014-6257）已被人民法院依法查封登记，查封期限为三年。至价值时点，估价对象上设定的查封未解封。

由于本次估价目的是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其在没有权利负担情况下的市场价值，因此假设估价对象于价值时点未查封，也不存在其他他项权利和权利限制。

#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）依据不足假设

1、本次评估估价根据委托人提供的估价对象的《商品房买卖合同》（合同备案号：2014-6257），且未能提供如《西安市房屋登记簿》及《房屋所有权证》等有效权属登记资料，我们假定目前所获得的资料能够反映价值时点估价对象的权益状况，此外，不会出现对估价对象价值特别有利的或不利的影响因素。

2、由于委托方未能提供估价对象的《西安市房屋登记簿》或估价对象建筑面积测量报告等资料，受现有资料的限制，本次评估估价对象建筑面积以《商品房买卖合同》（合同备案号：2014-6257）中所载建筑面积为准。

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次评估目的而提供的专业估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

4、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构不承担任何责任。

5、未经本公司同意，不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、本报告必须在使用期限内使用，本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。

#### （七）其他需要说明的事项

1、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不

对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

2、现实房地产交易中，一般难以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。

3、成交价格受处置方式、宣传推广力度和卖受人对估价对象的了解程度及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略等因素影响，最终可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

5、本估价结果包括相应的土地使用权价值，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与房屋分割处置时，不可直接应用本估价结论。

6、估价中无法考虑实地查勘后、处置完毕前，因不可抗力、人为破坏等产生的财产减损。

7、处置小区成套住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

8、报告当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在本报告出具之日起十日内以书面形式向西安市高陵区人民法院提出，逾期视为无异议。

9、本报告由陕西中大房地产评估有限责任公司负责解释。

## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：西安市高陵区人民法院  
住所：西安市高陵区西街 18 号  
联系人：李玉龙  
联系电话：029-86080306  
邮政编码：710200

### （二）房地产估价机构

机构名称：陕西中大房地产评估有限责任公司  
住所：西安市高新区科技路亚美大厦聚福阁 701 室  
营业执照注册号：91610131730434257C  
法定代表人：张武龙  
估价资质等级：一级  
资质证书编号：陕房地评[2020]014 号  
联系人：张建民  
联系电话：13389205100

### （三）估价目的

本次评估目的是司法评估，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

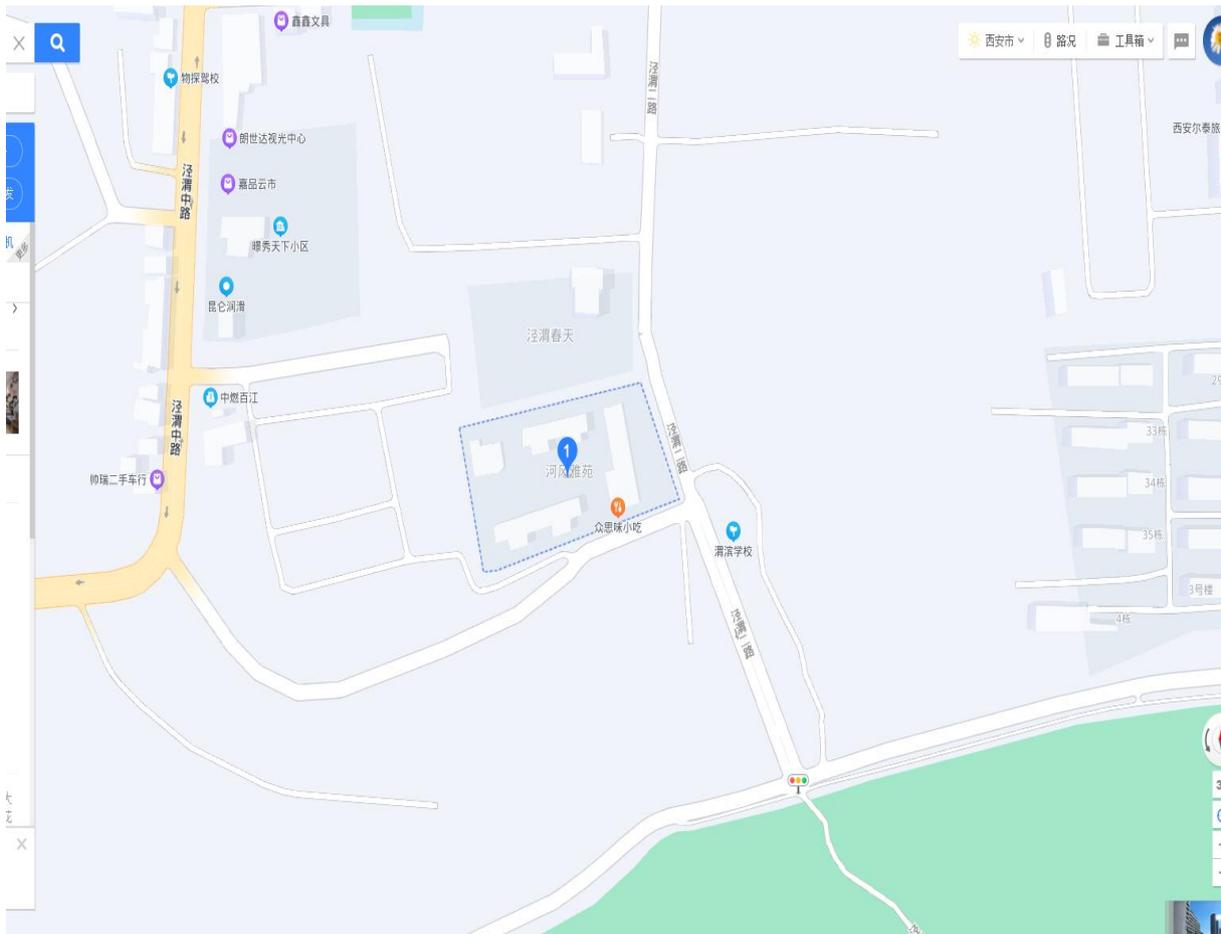
估价对象为位于西安市高陵区泾河工业园（南区）泾渭二路西侧河风雅苑 2 幢 2 单元 13 层 21303 室住宅房地产，房屋建筑面积合计为 100.24 平方米，并包含相应的分摊国有建设用地使用权、与估价对象相关的不可分割的相关配套设施的价值。

#### 2、估价对象实物状况

估价对象所在小区为河风雅苑小区，位于西安市高陵区泾河工业园（南区）泾渭二路西侧，由陕西富欣实业有限公司承建开发。该地块占地为 13523.1 平方米，建筑面积：

58000 平方米，房屋总数：520 户，楼栋总数：3 栋，物业公司为西安合融物业管理有限公司，绿化率：40%，容积率：2.3。宗地四至为：西至经渭中路，东临经渭二路，南至河堤路，北临经渭春天小区，宗地形状规则，地势平坦，宗地开发程度达到宗地外“七通”（供水、供电、排水、供气、供暖、通讯、通路），宗地内“七通一平”（供水、供电、排水、供气、供暖、通讯、通路、场地平整）。

小区区位图如下：



2 号住宅楼建成于 2015 年，地上 26 层，地下 2 层，剪力墙结构。该建筑物外墙贴瓷砖；楼内消防楼梯地砖踏步，内墙及顶刷白，不锈钢栏杆扶手。

估价对象为 2 幢 2 单元 13 层 21303 室，房屋入户门为防盗门，外窗为塑钢窗，室内为毛坯。估价对象户型为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫，水、电、天然气、暖气等配套设施齐全；南北朝向，通风、采光条件优；维护保养状况较好；属完好房。小区物业管理较优。

估价对象内外部照片见下图。

	
<p>估价对象所在幢</p>	<p>公共通道</p>
	
<p>楼梯</p>	<p>入户门</p>

### 3、估价对象权益状况

依据委托人提供的《商品房买卖合同》（合同备案号：2014-6257），估价对象土地权益详细信息如下：

土地使用权类型：出让；受让人：西安富欣实业有限公司；土地使用证/土地批文号：高国用（2013）第 55 号；土地使用权面积：13523.1 平方米；规划用途：住宅；土地使用年限自 2011 年 12 月 30 日至 2081 年 12 月 30 日；建设工程规划许可证号：建字第 958 号；建筑工程施工许可证号为：高建施字（2014）034 号。

估价对象的买受人为李盛成，身份证号为 413024197305045413，估价对象所在小区座落于高陵县经渭镇经渭二路，用途为住宅，剪力墙结构，层高为 2.9 米，建筑层数地

上 26 层，地下 2 层，商品房建筑面积为 100.24 平方米，套内建筑面积为 82.61 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.63 平方米。

## （五）价值时点

价值时点确定为 2022 年 04 月 26 日。一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正。

## （六）价值类型

本次评估价值类型为估价对象现状权属条件下的市场价值。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。

由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此本次评估估价对象的价值为估价对象在价值时点未被查封，也不存在其他他项权利和权利限制的条件下的公开市场价值。

## （七）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、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

2、合法原则：要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。

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的原则。

4、替代原则：要求估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并行使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## （八）估价依据

（一）有关法律法规、政策和标准

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 主席令第 32 号修订）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 主席令第 32 号修订）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年国务院令第 743 号修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年主席令第45号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年主席令第46号）；
6. 《中华人民共和国拍卖法》（2015年主席令第24号修订）；
7. 《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部令第95号）；
8. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
9. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发[2001]23号）；
10. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释[2019]19号）；
17. 《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）；
18. 《陕西省城市房地产市场管理条例》（陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；
19. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改增值税时点的通知》（财税[2016]36号）、《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》（财税[2016]43号）；
20. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

21. 《陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局关于印发〈陕西省地方教育附加征收管理办法〉的通知》（陕财税[2020]20号）；

22. 《陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局、陕西省水利厅、中国人民银行西安分行关于印发〈陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则〉的通知》（陕财办综[2021]9号）；

23. 《陕西工程造价管理信息（材料信息价）》及相关文件；

24. 陕西省建设厅二〇〇九年《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》及《陕西省安装工程消耗量定额》；

25. 《陕西省建筑装饰工程价目表》和《陕西省安装工程价目表》。

#### （二）、本次估价所依据的技术规程

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）；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

#### （三）、估价委托人或估价利害关系人提供的资料

1. 《西安市高陵区人民法院委托书》（（2022）陕0117执恢68号）；
2. 《西安市高陵区人民法院执行裁定书》（（2021）陕0117执恢400号）；
3. 《陕西省西安市高陵区协助执行通知书》（（2021）陕0117执恢400号）；
4. 《商品房买卖合同》（合同备案号：2014-6257）；
5. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

### （九）估价方法

房地产价格评估的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

比较法：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；

收益法：根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；

成本法：根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法；

假设开发法：根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法；

以上各种估价方法都有一定的适用范围，由于估价对象为单套住房，市场上存在较

多同类房地产的交易案例，我们根据收集和掌握资料，对可选用的估价方法进行了筛选，最终选用比较法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

### （十）估价结果

本次估价采用比较法一种方法求得估价对象市场价值，经过注册房地产估价师分析后认为，该价值能够客观反映估价对象市场价值。本报告最终确定估价对象在价值时点的市场价值总额为人民币柒拾伍万叁仟伍佰零肆元整（RMB753504元），折合建筑面积单价7517元/平方米。

### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
张武龙	6120030050		2022.05.26
张建民	3320090004		2022.05.26

### （十二）实地查勘期

注册房地产估价师于2022年04月26日对估价对象的外观及周边环境进行了现场查勘，于当日完成实地查勘。

### （十三）估价作业期

本次估价作业期为自2022年04月26日起至2022年05月26日止。

### （十四）估价报告使用期限

根据估价目的和预计房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。

## 附 件

- 附件一、《西安市高陵区人民法院委托书》（（2022）陕 0117 执恢 68 号）；
- 附件二、《西安市高陵区人民法院执行裁定书》（（2021）陕 0117 执恢 400 号）；
- 附件三、《陕西省西安市高陵区协助执行通知书》（（2021）陕 0117 执恢 400 号）；
- 附件四、《商品房买卖合同》（合同备案号：2014-6257）；
- 附件五、估价对象位置示意图；
- 附件六、估价对象现状照片及周围景观照片；
- 附件七、房地产估价机构营业执照和年度提交报告书（复印件）；
- 附件八、房地产估价机构资质证书（复印件）；
- 附件九、注册房地产估价师注册证书（复印件）。