

涉执房地产处置司法 估价报告

估价项目名称: 西安市高新区创业大道9号(林隐天下南区)10幢10101室涉案房地产市场公允价值评估

估价委托人: 介休市人民法院

房地产估价机构: 陕西旭隆房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 侯冰 注册号 6120130045

郝亚涛 注册号 6120190052

估价报告出具日期: 二零二二年五月二十七日

估价报告编号: 陕旭隆(估)字2022第10075号

估价报告有效期: 2022年5月27日至2023年5月26日

致估价委托人函

致：介休市人民法院

承蒙贵院《介休市人民法院委托书》〔(2022)晋 0781 执 155 号〕的委托，我公司按照国家有关法律、政策及规定，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，依据科学的估价理论、标准、方法及程序，对张淑富与梁熙强，任丽娜借款合同纠纷一案所涉及房地产的市场价值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，特此处函告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：西安市高新区创业大道 9 号（林隐天下南区）10 幢 10101 室，规划用途为公寓，建筑面积为 337.75 平方米。

价值时点：2022 年 5 月 12 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法；

估价结果：经分析综合计算，最终确定估价对象于价值时点的市场价值总额为人民币 767.98 万元整（取整），大写：柒佰陆拾柒万玖仟捌佰元整。估价结果明细如下表：

估价结果一览表

币种：人民币

序号	房屋坐落	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	西安市高新区创业大道 9 号 10 幢 10101 室	4	-1-2	337.75	22738	767.98
合计	合计			337.75		767.98

特别提示:

- 1、本估价报告应用的有效期为壹年，即自 2022 年 5 月 27 日至 2023 年 5 月 26 日。
- 2、本估价结果只在估价报告设定的假设和限制的条件下成立。
- 3、本估价结果为不考虑查封等他项权利限制条件下的完全权利价值，同时也未考虑拖欠物业费等相关费用对价值的影响。
- 4、交易过户税费按类似房屋正常市场交易法定纳税方式考虑，未考虑拍卖、强制处置等税费负担对价值影响。

陕西旭隆房地产资产评估有限公司

法定代表人（盖章）：

二零二二年五月二十七日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘日期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
附 件.....	18
一、《鉴定人承诺书》.....	18
二、《介休市人民法院委托书》（复印件）.....	18
三、《西安市不动产登记簿》（复印件）.....	18
四、估价对象位置示意图.....	18
五、估价对象现场照片.....	18
六、估价机构营业执照(复印件).....	18
七、估价机构备案证书(复印件).....	18
八、注册房地产估价师证书(复印件).....	18

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：

- 1、我们在本估价报告中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。
- 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。
- 4、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。
- 5、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》（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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、估价人员已于2022年5月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师（签字、盖章）：

侯 冰 注册号 6120130045

郝亚涛 注册号 6120190052

二零二二年五月二十七日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般性假设

主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1、【对相关资料审慎检查】注册房地产估价师对估价委托人提供的(2022)晋0781执155号《介休市人民法院委托书》、《西安市不动产登记簿》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。

2、【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】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,委托人及相关当事人未提供估价对象房屋安全或环境污染等问题情况资料,亦未见到相应的专业机构问题鉴定与检测材料,我们不能确定估价对象存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。故本次估价报告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,假定估价对象符合质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准,能正常安全使用。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象建筑面积与《西安市不动产登记簿》记载的建筑面积大体相当,本次估价建筑面积以委托人提供的《西安市不动产登记簿》为依据。

4、【对房地产市场的假设】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) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、【估价对象欠缴税费的假设】由于估价委托人未告知拖欠税费情况，注册房地产估价师实地查勘也未了解到估价对象是否存在拖欠税费情况，本次估价假设估价对象无拖欠税费。

6、【估价对象为整个房地产中的一部分】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。

7、【对估价对象实地查勘】(1) 我公司估价人员已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任；(2) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准，领勘人或相关当事人应负完全责任。

8、【其它假设】(1) 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；(2) 估价对象能按照《西安市不动产登记簿》记载的用途保持长期持续使用。

（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：

1、【未定事项假设】本次估价无未定事项，故不做假设。

2、【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。

3、【不相一致假设】本次估价根据委托人提供的《西安市不动产登记簿》知悉，估价对象规划用途为公寓，地下室用途为其他。根据估价人员现场勘查知悉，估价对象位于-1至2层，整体实际用途为别墅，与证载用途不相一致，本次评估估价对象以证载用途为准。

4、【依据不足假设】本次估价我公司估价人员在本案被申请人的配合下对估价对象房地产进行了现场勘查，本次评估视申请人参与配合现场勘查，并且以估价人员现场查勘时获得的相关信息作为本次评估的依据之一，由此所带来的对估价对象评估价值的影响，现场工作人员和估价机构不承担任何责任。

二、本次估价的限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的资料真实性、用途、价值类型、使用期限、使用者、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

1、【估价报告资料真实性】委托人或相关当事人必须如实提供估价对象

房地产情况和资料，若由于委托人或相关当事人提供虚假情况和资料致使房地产估价结果失实的，委托人或相关当事人应负完全责任。本次估价以委托人提供的(2022)晋0781执155号《介休市人民法院委托书》、《西安市不动产登记簿》等资料为依据，若以上依据发生变化，估价结果应做相应调整。

2、【估价报告用途限制】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，房地产估价机构也不承担任何责任。

3、【价值类型限制】估价结果为房地产市场公允价值，即估价对象在本估价报告列名之估价目的和假设前提即使用限制下的正常价值，未考虑其在拍卖、强制处置要求快速变现等条件下的相关税费和价值损失。

4、【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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委托估价机构重新估价。

5、【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档或有关上级主管部门审定。

6、【报告内容采用限制】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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、【其他特殊使用提示】①本报告估价结果仅为委托人实现本次估价目的而提供房地产市场价值鉴定意见，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;②本报告所披露的相关信息仅为本次评估服务,不得作为资产权属、权益的证明。③本案当事人或相关利害关系人如有异议,在收到报告后五日内须以书面形式向介休市人民法院提出,逾期视为无异议;④由于估价计算中采用 EXCEL 表格,因 EXCEL 的特性(计算过程中表格内小数点的取舍),可能会带来有些中间数据稍有偏差,但此偏差不影响最终结果,特此说明;⑤未经特殊说明,本报告所采用币种均为人民币;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。

8、本报告由陕西旭隆房地产资产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委 托 方：介休市人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西旭隆房地产资产评估有限公司

住 所：陕西省西安市碑林区长安北路 89 号中信大厦 22 层

法定 代 表人：罗新展

估价机构备案证书号：陕房地评（2020）019 号

估价机构备案等级：一级

三、估价目的

司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，即为委托人介休市人民法院关于张淑富与梁熙强，任丽娜借款合同纠纷一案所涉及的处置涉案房地产提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象位置及环境状况

估价对象位于西安市高新区创业大道 9 号（林隐天下南区），其四至情况为：东近邻时代广场，南临信息大道，西临创业大道，北邻林隐天下北区。

估价对象周边生活配套设施较齐全，学校：西安高新第三十五小学长里

分校、长里村小学、西安高新第六小学、西安高新第六小学第一分校、郭杜街道中心小学、西安高新区实验小学、郭杜镇第五初级小学、西安高新区邓店小学、西安高新区第十三初级中学、郭杜中学、西安高新第一中学（南校区）、长安区职教中心、西安市长安区第一中学实验初级中学、西安高新逸翠园学校、西安高新区第十一初级中学、雁塔区第二中学等；购物：阳光天地购物中心、绿地缤纷荟、益田假日里购物中心等；医院：西安高新医院、西安长安友谊医院、西安交通大学第一附属医院长安医院、西安国际医学中心医院、西安工会医院等；银行：中国建设银行（西安西部大道支行）、中国银行（西部大道支行）、长安银行（西安博士路小微支行）、齐商银行（西安高新科技支行）、中国邮政储蓄银行（工业园支行）等。

估价对象距市中心约 15 公里，距火车站约 18 公里，距西安咸阳国际机场约 41 公里，其近临的西部大道、西沔路为该区域交通主干道，通达度较高，附近有高新 7 号线、313 路、183 路、204 路、220 路、313 路、337 路、411 路、902 路、高新 4 号线、高新 7 号线、733 路、608 路等数条公交线路通过，地理位置较好，交通状况较好。

估价对象所在区域基础设施配套现已达到“通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖、场地平整”七通一平条件。

2、估价对象范围

估价对象为西安市高新区创业大道 9 号（林隐天下南区）10 幢 10101 室公寓房地产，建筑面积为 337.75 平方米，包含估价对象所分摊的建设用地使用权、满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、讯等相关配套设施。

3、估价对象实物状况

估价对象位于西安市高新区创业大道9号（林隐天下南区），小区约建成于2011年，维护状况良好，绿化及居住环境好。估价对象10101室所在建筑物为总层数4层钢混结构联排叠拼别墅，估价对象位于-1至2层，一层为两厅一厨一卫，二层为三室三卫两衣帽间一阳台，负一层为两室两卫一洗衣房两储物间，室内布局较好，通风、采光条件较好。

估价对象目前使用状况为自住，与相邻房屋独立分割、独立成套、内部结构未发生变化，以出让方式取得土地，估价对象为商品房。

其内部装修情况如下：

入户防盗门，室内木门，塑钢窗；

客厅及餐厅：地面铺设地砖，墙面贴壁纸、局部装饰，吊顶；

卧室：地面为木地板，墙面贴壁纸，吊顶；

厨房及卫生间：地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，吊顶。

估价对象照明、水、电、讯、气、自供暖、中央空调等配套设施齐全。

截止价值时点，估价对象各项功能使用正常。

4、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》知悉，估价对象权属状况如下表：

自然状况	坐落	西安市高新区创业大道9号10幢10101室				图幅号		1025098014	丘号	11
	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	规划用途

		10	10101	4	1	-1-2	钢混	337.75	325.07	公寓
	土地	权属性质		面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权	集体土地使用权
		国有土地使用权		44582.349	-	出让	-	-至 2055/02/05	/	/
权 属 状 况	所有人名称	身份证号码			取得方式	房屋性质	不动产权证号		登记时间	
	西安国中星城置业有限公司	610131100032423			自建	市场化商品房	1025098014-11-0-10-10101~ 0		2015/4/20 15: 24: 59	
	共有情况	/			附记	楼房, 跃层 建筑面积含公用分摊面积和地下室面积 地下室用途为其他				

截止价值时点, 未发现估价对象可能存在他项权利或权利限制, 本估价报告不考虑查封、抵押及其他优先受偿权等因素对估价对象市场价值的影响。

五、价值时点

因本次委托人对价值时点未做特别要求, 故本次估价根据估价目的及估价对象具体情况, 确定价值时点为注册房地产估价师现场勘查之日, 即价值时点为 2022 年 5 月 12 日。

六、价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。

所谓市场价值是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格, 是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

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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的原理；本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提进行估价。要求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。在合法产权方面，应以房地产权属证和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

价值时点原则是指求取某一点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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、最高最佳使用原则

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。

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年8月26日第三次修订，2020年1月1日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修订，2020年1月1日施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行。）

6、《城市房屋租赁管理办法》（建设部令第42号）；

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批

部门规章的决定》修正)；

8、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 656 号)；

9、《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)；

10、《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)；

11、《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)；

12、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 107 号,自 2007 年 10 月 1 日起施行)

13、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

14、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)。

(二) 估价委托人提供的资料

1、《介休市人民法院委托书》((2022)晋 0781 执 155 号)；

2、《西安市不动产登记簿》(复印件)。

(三) 估价人员现场勘察记录和其他专业资料。

九、估价方法

(一) 估价方法适用性分析

我国房地产价格评估的基本方法主要有比较法、成本法、收益法、假设

开发法以及其他估价方法等，各方法有一定的适用范围。

估价方法可用性分析如下：

1、比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。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近期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为公寓房地产，周边市场的交易实例较多，故本次估价采用此方法。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，选择同类型房地产可比实例，建立比较基础、进行交易情况调整，进行市场状况修正与房地产状况调整，计算比较价值。

2、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。本次估价对象为公寓房地产，估价对象可出租产生收益，根据估价对象的特点和委托方提供的资料情况，采用此方法测算时估价对象净收益、空置率等参数选取难以确定，故本次估价不采用此方法。

3、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价值。本次估价对象为公寓房地产，成本法难以体现估价对象的价值，故本次不选用此方法。

4、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，如可供开发的土地，在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。本次估价对象为已建成使用的房产，无重复新开发建设必要，不具备投资开发或再开发潜力，结合本次估价目的，故本次估价不选用此方法。

根据本次估价目的和估价对象的具体情况，经综合分析比较，采用比较法进行估价。

（二）采用估价方法的介绍

比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

（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

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

十、估价结果

截止价值时点二零二二年五月十二日估价对象市场公允评估参考价格为：人民币 767.98 万元整（取整），大写：柒佰陆拾柒万玖仟捌佰元整。估价明细如下表：

估价结果一览表

币种：人民币

序号	房屋坐落	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	西安市高新区创业大道9号 10幢10101室	4	-1-2	337.75	22738	767.98
合计	合计			337.75		767.98

特别提示：

- 1、本估价报告应用的有效期为壹年，即自 2022 年 5 月 27 日至 2023 年 5 月 26 日。
- 2、本估价结果只在估价报告设定的假设和限制的条件成立。
- 3、本估价结果为不考虑查封等他项权利限制条件下的完全权利价值，同时也未考虑拖欠物业费等相关费用对价值的影响。
- 4、交易过户税费按类似房屋正常市场交易法定纳税方式考虑，未考虑拍

卖、强制处置等税费负担对价值影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
侯冰	6120130045		
郝亚涛	6120190052		

十二、实地查勘日期

2022年5月12日至2022年5月12日

十三、估价作业日期

2022年5月12日至2022年5月27日

陕西旭隆房地产资产评估有限公司

二零二二年五月二十七日

附 件

- 一、《鉴定人承诺书》
- 二、《介休市人民法院委托书》（复印件）
- 三、《西安市不动产登记簿》（复印件）
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价对象现场照片
- 六、估价机构营业执照(复印件)
- 七、估价机构备案证书(复印件)
- 八、注册房地产估价师证书(复印件)