

涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名
都8幢11501室住宅房地产评估报告

估价 委托人：重庆市渝中区人民法院

委托书 编号：(2022)渝0103执2275号

房地产估价机构：陕西海特房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵 栩（注册号6120110040）

李亚新（注册号6120110014）

估价报告出具日期：2022年08月19日

估价报告编号：陕海特房（估）字2022第0804号

致估价委托人函

重庆市渝中区人民法院：

根据《重庆市渝中区人民法院委托书(2022)渝0103执2275号》的委托，我公司按照国家有关法律、政策、规定，遵循独立、客观、公正和科学的评估原则，依据科学的评估理论、标准、方法和程序，组织评估小组对贵院所委托的重庆海尔小额贷款有限公司与王高健、王芳利借款合同纠纷一案中，王[]名下的位于西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室住宅房地产市场价值进行了评估。

在整个估价过程中，注册房地产估价师经过实地查勘、综合分析、认真计算、严格审查，确定价值时点为2022年08月11日，价值类型采用市场价值，选用比较法对估价对象进行了评估，现已完成评估测算工作并提交房地产估价报告，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币158.48万元，大写金额壹佰伍拾捌万肆仟捌佰圆整。

具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果 6701990540402				
基本状况	不动产权证号	1175114003-1-1-8-11501~1		
	坐落	西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室		
	幢号	8	房号	11501
	所在层数/总层数	15/18层	建筑面积(m ²)	99.54
评估结果	评估单价(元/平方米)		评估总价(万元)	
	15921		158.48	
	评估总价人民币大写金额：壹佰伍拾捌万肆仟捌佰圆整			

特别提示：

1. 本估价结果只在估价报告假设和限制的条件下成立。
2. 估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权，满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、通讯、天然气、暖气、电梯等相关配套设施的价值。
3. 本估价结果为不考虑查封、抵押等其他权利限制条件下的完全权利价值，同时也未考虑拖欠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。

此致！

附：房地产结果估价报告及其附件

法定代表人（盖章）：



陕西海特房地产资产评估有限公司



估价假设和限制条件

一、估价一般假设

1、委托方及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因委托方及相关当事人提供虚假资料或不实情况致使房地产评估结果失实的，委托方及相关当事人应负完全责任。

2、根据委托方提供的《重庆市渝中区人民法院委托书(2022)渝0103执2275号》、《西安市不动产登记簿》(复印件)等有关资料，估价对象位于西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室，建筑面积99.54平方米，本次估价无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故以此为估价假设前提。

3、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，假定估价对象房屋质量等是合格的。

4、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。既满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (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；

情；

- (4) 交易双方有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价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况，既没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形。出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权，售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、房地产的正常评估价值，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。考虑到未来市场变化风险和短期强制处置等因素对房地产价值的不良影响，在短期强制处置的情况下，潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

7、估价对象现状以 2022 年 08 月 11 日现场查勘的现状为准，且能保持现状持续。本次估价设定人民法院拍卖（或）变卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上的得出的，未考虑自然力和其他不可抗力对估价结论产生的影响。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假设。

本次评估中，无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托人提供的资料显示，估价对象于价值时点已被甘肃省陇南市武都区人民法院、陕西省泾阳县人民法院、重庆市渝中区人民法

院查封，在中国建设银行股份有限公司陕西省分行有一笔被担保主债权数额 30 万元抵押贷款，债务履行期限 2009 年 3 月 16 日至 2029 年 3 月 16 日。由于本次估价目的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，因此本次评估不考虑评估对象已经存在的查封权利限制及房地产原有的担保物权和其他优先受偿权对评估对象的影响。

四、不相一致假设

本次评估中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

委托方及当事人未提供估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电费等情况及金额，本次评估未考虑以上因素对评估对象的影响。

六、估价报告使用限制

1、本评估报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告专为估价委托人及当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托方和评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料内容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。

3、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可能实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成

交价格的保证。

4、本估价报告自出具之日一年内有效(2022年08月19日-2023年08月18日)，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、估价委托人发现本估价报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

7、本报告由陕西海特房地产资产评估有限公司负责解释。

陕西海特房地产资产评估有限公司

2022年08月19日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：重庆市渝中区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：陕西海特房地产资产评估有限公司

法定代表人：李亚新

住 所：陕西省西安市高新区丈八沟街道科技路 34 号欧锦

园 B 座 1 单元 201 室

社会统一信用代码：91610000752130852Q

备案 等级：二级

估价机构资格证：陕房地评（2001）037 号

三、估价目的

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、估价范围

本次估价对象为

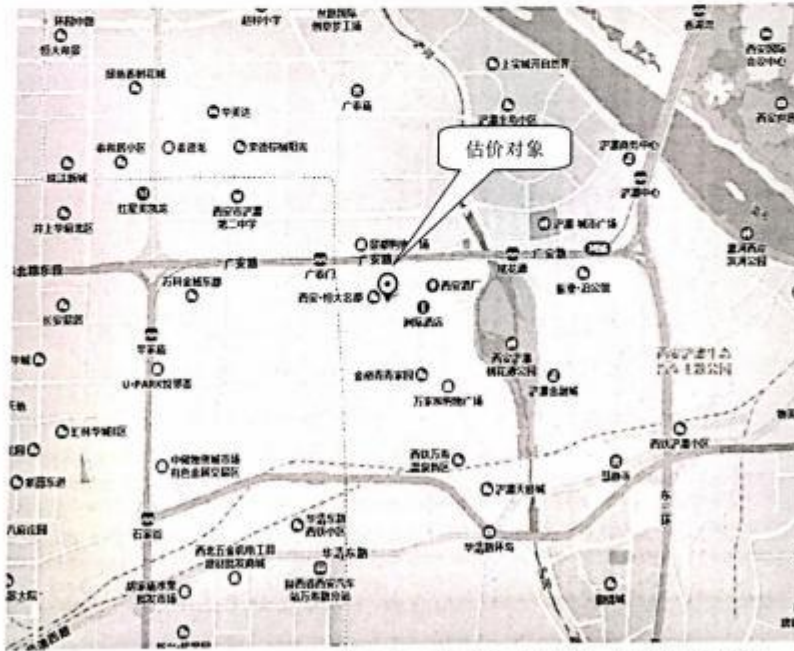
合同纠纷一案中，王 名下的位于西安市浐灞生态区新兴路 2 号西安恒大名都 8 幢 11501 室住宅房地产，建筑面积 99.54 平方米。本次评估范围包括房屋主体、室内、外固定装修、估价对象分摊的土地使用权及建筑物所配套的上下水、供电、天然气、暖气、电梯、通讯、监控、消防等配套设施的价值，不包含房屋室内其他非房屋附属设施的价值。

2、土地、位置坐落及环境状况

估价对象位于西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都小区，该小区四至为：东临十里铺北路，南临浐灞第六小学，西临康汇地产景观城小区，北临广兴路。

2022年08月11日我公司估价师对估价对象所在西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室住宅房地产进行了实际查勘，拍摄了反映估价对象室内、外观及周边环境的照片，完成了实地查勘记录。

位置示意图如下：



估价对象区域内基础设施较完善，道路状况较好，交通较为便利。

具体如下：

附近住宅小区：西岸国际花园、新房绿色家园、中海尚城、滨水花城、河滨丽景苑等；

学校：西大附中浐灞中学、西安市东元中学、西安市浐灞第三初级中学、西安市第四十八中学、大拇指幼儿园、爱丁堡幼儿园、西安幼儿师范学院等；

商服配套：喜都购物广场、李家堡商业街等；

银行：中国工商银行、中国银行、秦农银行、西安银行等；

公园：西安浐灞桃花潭公园、西安世博园等；

交通：地铁3号线广泰门站；公交有176路、181路、197路、49路、703路等多路公交停靠广兴路中段站。

3、房屋建筑物状况

估价对象建筑物为西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢，该楼剪力结构，约建成于2009年，每层4户，2部电梯，房屋总层数18层，本次估价对象位于15层。上下水、供电、天然气、暖气、电梯、通讯、监控、消防等配套设施较齐全。

本次估价对象西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室住宅房地产，建筑面积99.54平方米。规划用途：住宅，户型为“三室两厅一厨一卫一阳台”，西北朝向，室内布局较为合理，采光、通风条件较好。估价对象装修及设备情况为：外墙贴墙面砖；室内：客厅、餐厅地面铺地面砖，墙面及顶棚刷白，客厅电视墙；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷涂料；厨房、卫生间地面铺地面砖，墙面墙砖，顶棚石膏吊顶，厨具洁具齐全；阳台：地面铺地砖，墙面

贴墙砖，顶棚刷白；估价对象入户门为防盗门，内门为木门，包门套，塑钢窗。上下水、供电、天然气、暖气（地辐热）、电梯、通讯、消防等配套设施能够正常使用。

4、权属关系

根据《重庆市渝中区人民法院委托书(2022)渝 0103 执 2275 号》及《西安市不动产登记簿》（复印件）书面资料记载，估价对象坐落于西安市浐灞生态区新兴路 2 号西安恒大名都 8 幢 11501 室；所有人名称：王 房屋已查封；房屋规划用途：成套住宅；建筑面积 99.54 平方米；登记时间：2013 年 5 月 30 日；附记：楼房壹套，建筑面积含公用分摊面积。土地权利性质：国有土地使用权；取得方式：出让；用途：城镇住宅用地。

至价值时点，估价对象权属信息清晰。

五、价值时点

委托方未确定估价对象的具体处置之日，根据估价目的，本次估价以实地查勘日期 2022 年 08 月 11 日价值时点定。一切取价标准均为价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

价值内涵：本次评估的市场价值为西安市浐灞生态区新兴路 2 号西安恒大名都 8 幢 11501 室住宅房地产，建筑面积为 99.54 平方米，在价值时点 2022 年 08 月 11 日外部经济环境以及前述假设、限制条件下所体现的市场价值。

2. 《西安市不动产登记簿》。

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，估价人员深入细致分析了估价对象的特点和实际情况，并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，可知估价对象其所处区域的房地产市场交易活跃，同类性质的房地产交易案例较多，故确定本次采用比较法估算估价对象的市场价值。

估价方法可用性分析如下：

1、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近期内房地产市场存在较多的交易量。本次估价对象为西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室住宅房地产，该区域类似房屋交易案例较多，故本次估价采用比较法进行评估。

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。至价值时点估价对象为住宅房地产，估价对象类似房地产出租产生经济收入较低，不能真实反映其客观价值，不宜采用收益法进行评估。

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，估价对象为成套住宅房地产，为整幢建筑物的局部，无法独立开发建设，根据估价对象的特点及估价方法使用情况分析，本次估价不采用成本法。

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。估价对象为成套住宅房地产，为整幢建筑物的局部，在价值时点不宜重新单独开发，故本次估价不选用假设开发法。

5、综合以上分析，本次评估选用比较法进行评估测算，并以比较法测算结果作为估价结果。

十、估价结果

本次估价我公司根据委托方的委托，依据国家、地方制定或发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，经认真测算，综合分析，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币 158.48 万元，大写金额壹佰伍拾捌万肆仟捌佰圆整。

具体见下表：

估价对象基本状况及评估结果				
基本状况	不动产权证号	117511003-1-1-8-11501~1		
	坐落	西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室		
	幢号	8	房号	11501
	所在层数/总层数	15/18层	建筑面积(m ²)	99.54
评估结果	评估单价(元/平方米)		评估总价(万元)	
	15921		158.48	
	评估总价人民币大写金额:壹佰伍拾捌万肆仟捌佰圆整			

十一、估价机构及注册房地产估价师

房地产估价机构:陕西海特房地产资产评估有限公司

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
赵栩	6120110040		2022年8月19日
李亚新	6120110014		2022年8月19日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为2022年08月11日。

十三、估价作业期

本次估价作业时间为2022年08月11日—2022年08月19日。

十四、市场背景分析

西安市是陕西省省会，位于我国内陆腹地陕西省关中平原中部，土地总面积 9983 平方千米，其中市区面积 1064 平方千米。西安南经秦岭与商洛、安康、汉中地区接壤，东、西、北三面分别与渭南、宝鸡、咸阳等地市相连。西安下辖十一区二县，是陕西省政治、经济、文化中心，也是西北地区最大的工业、科技、教育、商贸、旅游和文化中心，现已形成了以航空、航天、机械、电子、轻纺工业为主的门类齐全的工业体系。

西安 2022 年上半年房地产市场状况分析

一、新政简情

1.1 月 24 日，支持住房租赁市场发展；西安市住建局、财政局联合印发《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法（修订）》，规定接受住房租赁资金监管的企业每年最高奖补 100 万元。

2.2 月 9 日，市资规：稳经济促发展若干措施，提出要全力保障建设用地需求，积极推进土地供应，切实减轻企业负担以及优化程序提升服务效能。

3.2 月 11 日，明确保障性租赁住房规划，西安市住建局发布《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》。《发展规划》明确，力争新增保障性租赁住房达到 30 万套（间），占新增住房供应总量的 30%以上。

4.3 月 21 日，第五个国家级都市圈落地西安，国家发改委网站发布《国家发展改革委关于同意西安都市圈发展规划的复函》，正式

批复《西安都市圈发展规划》。西安成为继南京、福州、成都和长株潭之后，国家批复的第五个都市圈。

5.4月6日，市住建支持房地产业发展十条措施，包括优化审批模式、压缩办证时限、延期缴纳城市基础设施配套费、合理解决合同履行问题、协调金融机构加大支持力度等。

6.4月15日，中国人民银行全面降准，据中国人民银行官网披露，中国人民银行决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点。

7.4月21日，西安市土地储备条例发布西安市人大常委会公布《西安市土地储备条例》。《条例》从总则、计划与入库、前期开发与管护、资金管理、法律责任等方面对西安市土地储备工作进行了规范，自2022年6月1日起施行。

8.5月28日，528楼市新政，西安住建局发布《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》。《通知》指出，二孩及以上家庭购买商品住房、28周岁及以上的未婚人士购买首套商品住房的，按照“刚需家庭”对待。

9.6月1日，交房即交证，西安市资源规划局发布《西安市新建商品房“交房即交证”的指导意见》的通知。《意见》针对的是西安市行政区内城六区及辖开发区，2021年5月1日前已取得《商品房预售许可证》的开发项目。

10.6月2日，市资规稳经济促发展20条措施，从强化重大项目规划空间保障、加快土地供应、支持盘活存量土地建设保障性租赁住

房等 20 个方面加强自然资源要素保障。

11.6 月 8 日，市住建住建领域稳增长 20 条措施，聚焦市场主体高质量发展，基础投资全方位推进，民生工程加速度建设，监管服务精准化实施。

二、土地市场

推地量同比微降，开发用地占比下滑，成交规模缩量，中心城区成交量领衔。

上半年全市招拍挂市场共推地 12386.29 亩，同比下滑 5.92%，其中开发用地 5213.53 亩，占比 42.09%；上半年共成交国有建设用地 161 宗合计 10329.45 亩，同比下降 22.11%，实现土地出让收入 415.13 亿元，同比下降 23.57%。其中房地产开发用地 98 宗，4652.48 亩。

1、土地市场总体情况

2022 年上半年西安市土地招拍挂市场成交各类建设用地 161 宗，合计 10329.45 亩，实现土地出让收入 415.13 亿元。

分用途看，2022 年上半年西安市成交工业用地 5336.45 亩，居住用地 3060.89 亩，商业用地 1591.59 亩，其他用地 340.53 亩。

分区域看，西安市三大区域上半年土地成交总面积基本相当。中心城区成交总面积 3650.49 亩，高新区成交面积排位第一；西咸新区成交总面积 3545.81 亩，以沣西新城居首；远郊区县成交土地 3133.15 亩，以周至县为最多。

2、居住用地量价走势

上半年，西安市居住用地成交缩量，共成交居住用地 47 宗，3060.89 亩，实现土地出让收入 304.48 亿元，相较去年同期，成交面积下滑 38.83%，出让金收入下滑 31.49%。土地单价 1084 万元/亩，同比基本持平。

居住用地区域分布

上半年西安市居住用地成交以中心城区为最多，1620.386 亩，占比 52.94%，高新区居首；西咸新区成交居住用地 1186.825 亩，占比西安市总量 38.77%，其中空港新城领衔；远郊区县成交居住用地仅 253.674 亩，占比 8.29%，阎良区成交面积最多。

就土地出让金来看，中心城区上半年居住用地出让金收入为 250.581 亿元，占比 82.30%，高新区远超其他区域；西咸新区合计 45.451 亿元，占比 14.93%，其中秦汉新城居首；远郊区县 8.45 亿元，占比 2.78%，高陵区居首。

3、商业用地量价走势

2022 年上半年，西安市共成交商业用地 51 宗，1591.59 亩，实现土地出让收入 90.45 亿元，相较去年同期，成交面积下滑 32.38%，出让收入上涨 14.92%。

商业用地区域分布

上半年西安市商业用地成交面积三大区域以中心城区为最多，950.81 亩，占比西安市总量 59.74%，高新区位居第一；西咸新区 450.61 亩，占比总量 28.31%，空港与泾河新城成交量较大；远郊区县成交 58.96 亩，占比 11.95%，主要位于航空基地、高陵区及周至

县。

就商业土地出让金来看，中心城区为 78.63 亿元，占比 86.93%，高新区 38.44 亿元位列第一；西咸新区土地出让金 9.42 亿元，占比 10.42%，空港新城 4.41 亿元位居首位；远郊区县 2.40 亿元，占比全市仅 2.65%。

三、房产市场

供应基本持平，中心城区占主力，成交减量四成，去化周期拉长。

上半年全市商品房新增供应 912.18 万 m²，同比上涨 2.96%；上半年全市商品房共成交 712.87 万 m²，同比下滑 35.83%。其中商品住宅成交 497.38 万 m²，同比下滑 39.22%，中心城区成交 393.81 万 m²，主力为港务区及高新区；西咸新区 32.71 万 m²，沣东新城为成交主力区域；远郊区县成交 70.86 万 m²，阎良区、蓝田县及高陵区成交量较大。

商品房市场

上半年全市商品房（环比）供销双降，尤其销量下滑明显，价格上涨。新增供应面积为 912.18 万 m²，同比上涨 2.96%，环比下滑 34.88%，销售面积 712.87 万 m²，同环比分别下滑 35.83%、27.58%，销售均价 14031 元/m²，同环比分别上涨 4.38%、1.81%。截止上半年末，全市商品房库存量 3408.42 万 m²，去化周期 24.1 个月。

住宅市场

上半年，西安市商品住宅供销缩量明显，价格上涨，库存上升，去化周期拉长。新增供应面积 609.47 万 m²，销售面积 497.38 万 m²，

与2021年下半年相比，供应量下滑36.49%，销售量下滑31.31%。销售均价15785元/m²，同环比分别上涨9.23%、3.68%。截止上半年末，全市商品住宅库存量902.28万m²，去化周期为8.9个月。

商业市场

上半年，西安市商业（环比）供应缩量明显，销量有所上升，价格略有上涨。新增供应面积41.60万m²，同环比分别下滑31.66%、43.22%；销售面积60.79万m²，同比微降0.12%，环比上涨8.28%，销售均价13906元/m²，同比下降2.15%，环比上涨1.09%。截止上半年末，全市商业库存量684万m²，去化周期70.2个月。

办公市场

上半年，西安市办公类（环比）物业供销量价齐下滑。新增供应面积41.13万m²，销售面积22.28万m²，供应量同比上涨187.22%，环比下滑16.11%；销量同环比分别下滑20.91%、7.09%；销售均价12974元/m²，同环比分别下降4.92%、0.90%。截止上半年末，全市办公库存量354.37万m²，去化周期91.8个月。

四、市场总结

去年下半年以来，房地产行业“去杠杆”调控效果持续显现，叠加疫情反复影响，今年上半年西安市房地产市场延续调整态势，交易量能萎缩，市场热度降低。具体呈现以下特点：

1、土地市场：

- 1、开发用地供应缩量，区域集中度提高；
- 2、住宅供地结构优化，租购并举稳步推进；

3、首轮集中供地平稳收官，“小体量”地块受青睐。

2、房产市场：

1、商品住宅供销量能回落，房价稳中缓升；

2、区域表现冷热不一，市场分化加剧。

上半年全国房地产市场整体仍处于筑底修复期，中央及各地积极出台各项纾困救市措施，推进房地产市场平稳运行。西安市积极优化供地政策，住宅用地不再要求配建自持、配建公租房，并对“房地联动”模式进行调整；同时5.28新政在放宽限购标准、降低限售年限、降低公积金贷款首付比例、提高住房公积金贷款额度、扩围刚需等方面优化调控政策，提振市场信心。6月，在各项利好政策的作用下，房地产市场出现回暖迹象。

稳住经济大盘是当前经济工作的首要任务，房地产业对经济发展促稳作用不可替代，预计下半年，西安市房地产调控政策有望进一步优化，集中供地或将逐步取消，房地价差将进一步扩大让利市场，企业投资信心将得到修复；而随着楼市“限购、限售”等调控的定向宽松和金融调控政策的边际改善，行业的流动性风险将得到改善，整固修复后逐步步入良性循环的房地产业，将会在稳经济促发展方面发挥积极作用。

陕西海特房地产资产评估有限公司

2022年08月19日



西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610111014009GB0000000000000000000057

坐落		西安市浐灞生态区新兴路2号西安恒大名都8幢11501室				图幅号	1175114003	丘号	1
自然状况	房屋	幢号	层号	总层数	所在层	结构	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	规划用途
	土地	8	11501	18	15	剪力墙	99.54	79.31	住宅
		权属性质	面积(㎡)	分摊面积(㎡)	取得方式	用途	使用期限	集体土地使用权	集体土地使用权
		国有土地使用权	23221.5019	-	出让	城镇住宅用地	-至2076/08/17	/	/
权属状况	所有人名称	王		身份证号码	取得方式	房屋性质	不动产证号		登记时间
		/		/	买卖	/	1175114003-1-1-8-11501--1		2013/5/10 11:23:09
	共有情况	楼房查竣 建筑面积含公用分摊面积							
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	不动产登记证号	债务履行期限(债务确定期间)	登记时间	附记		
	一般抵押	重庆梅尔小额贷款有限公司	77	陕(2019)西安市不动产权证明第0151417号	2019/05/23至2020/05/23	2019/5/31 10:10:46	附记		
	一般抵押	中国建设银行股份有限公司陕西省分行	30	2014012301	2009/03/16至2029/03/16	2013/11/13 11:01:04	备案证明转换, 20090480875		
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证号	附记			
	/	/	/	/	/	/			
查封状况	查封机关	查封文号	查封范围						
	甘肃省陇南市武都区人民法院	(2021)甘1202执恢242号	(2021)甘1202执恢242号协助执行通知书、执行裁定书, 查封。						
	陕西省泾阳县人民法院	(2021)陕0423执保200号	(2021)陕0423执保200号协助执行通知书、(2021)陕0423执初2152号民事裁定书, 轮候查封。						
异议登记	异议申请人	异议事项	不动产登记证号						
	/	/	/						
备注	/								

1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台上查询时间点的不动产登记状况;
2、“/”代表查询无结果。

西安生态 字第 1175114003-1 号
西安市房权证 区 11501-1

房屋所有权人	王燕		
共有情况			
房屋坐落	西安市生态生态区新兴路2号西安恒大名都4幢1单元11501室		
登记时间	2013-5-30		
房屋性质			
规划用途	住宅		
总层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
	18	99.54	79.31
房屋状况	(以下空白)		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止
土地状况			

附 记

房屋套数
建筑面积各公用分摊面积

抵押 2013-11-13 300

抵押 2013-11-13 582.4

填发单位 (盖章)