

房地产估价报告

估价项目名称：渭滨区公园路 66 号院 9 号楼 4 单元 12 号

委 托 方：宝鸡市中级人民法院司法技术室

估 价 方：宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

估 价 人 员：杨艳丽、陈定玲

估价作业日期：2018 年 12 月 19 日至 2018 年 12 月 21 日

估价报告编号：宝诚评字(2018)1791号

目 录

致委托方函	3
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	6
房地产估价技术报告	10
附 件	19

致委托方函

宝鸡市中级人民法院司法技术室:

受贵室的委托, 我对位于渭滨区公园路66号院9号楼4单元12号(住宅)房地产进行价值评估。估价对象为混合结构, 建筑面积102.18 m², 估价时点为二〇一八年十二月十九日, 估价目的是为法院执行借款合同纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

本次评估是在公平、合法、替代、估价时点等原则基础上, 采用科学的评估方法, 遵循严谨的评估程序, 经过周密的测算, 结合评估经验得出估价对象在估价时点的公开市场价值为363046元, 大写人民币叁拾陆万叁仟零肆拾陆元整。

此致

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十二月二十一日



估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己在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. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系, 也与其有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。
5. 我评估公司估价人员于二〇一八年十二月十九日对估价对象进行实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师(签名):



估价的假设和限制条件

一、估价的假设

1. 不改变房屋现有使用性质。
2. 估价时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

二、估价的限制条件

1. 本报告评估价格是在满足上述条件下的估价对象在公开市场上的价格，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响。
2. 本报告评估的价格是估价人员在专业知识和能力范围内，对估价对象在估价时点的公开市场价格做出的判定，并非实际成交价格。
3. 本报告为所述估价目的而作，仅适用于本报告特定的估价目的，本报告为委托方所使用，除按规定报送有关部门外，未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不允许发表于任何公开媒体。
4. 如发现本报告期内文字或数字因校对或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、委托方: 宝鸡市中级人民法院司法技术室

二、估价方: 宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 杨召信

地 址: 金台区陈仓园金九商务楼 6 楼 3 号

机构资质等级: 贰级

三、估价对象概况

1. 权属状况

委托方提供《房地产抵押登记申请批表》及宝鸡市中级人民法院司法技术室对外鉴定委托书,根据资料显示得知房屋产权人为吴晓钰。

2. 区域概况

渭滨区公园路 66 号院即枫林苑,东临房开路及宝商佳美超市,南临万利酒店及火炬路,西临华炎影都,北临公园路。该地段属宝鸡市高新技术产业开发区,开发区经过若干年的发展已初具规模,高新产业聚集,高档宾馆、餐饮云集,银行、学校等配套机构齐全。估价对象周围高新商务酒店、创业大厦、怡和酒店、万利大酒店等诸多高档酒店是宝鸡及外地成功人士商务会谈的理想去处。畅新电子城、赛特电脑城、宝桥电子城是我市电子产品主要批零基地,宝鸡海关、宝鸡出入境检验检疫局

在此附近办公。

3. 建筑物概况

渭滨区公园路 66 号院 9 号楼竣工于 2008 年, 混合结构, 共 8 层 (地上 7 层, 地下 1 层)。估价对象位于该楼 4 单元 6 层 12 号, 建筑面积 102.18 m²。客厅、卧室: 地面铺木地板, 墙面乳胶漆刷白, 客厅石膏板吊顶, 卧室石膏阴角线吊顶; 厨房、卫生间: 地面铺 300×300 地砖, 墙面贴 200×300 面砖, PVC 吊顶; 阳台: 塑钢窗全封阳台。进户防盗门, 内木门, 塑钢窗。水、电、暖气、天然气等生活配套设施齐全。房屋户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫。

四、估价目的: 为是为法院执行借款合同纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

五、估价时点: 二〇一八年十二月十九日

六、估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 中华人民共和国《城市房地产管理法》
3. 中华人民共和国《国家标准 GB/ T50291 — 2015 房地产估价规范》
4. 《陕西省城市房地产市场管理条例》
5. 法释[2011]21 号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

6. 委托方提供的估价对象相关资料

7. 评估人员现场勘察和收集的有关市场交易资料

七、评估原则

1. 遵循合法原则，应以估价对象合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

2. 遵循最高最佳使用原则，应以估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则重新作出判断和选择。

3. 遵循估价替代原则，要求估价结果不得明显偏高类似房地产在同等条件下的正常价格。

4. 遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观、合理价格或价值。

八、价值定义

本次评估价值是估价对象在估价时点二〇一八年十二月十九日所体现的公开市场价值。

九、估价方法

本次估价是为法院执行借款合同纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产市场价值，通过实际勘察和周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，选用市场比较法评估。

十、评估结果

我公司估价人员遵循客观、公正、科学的评估原则，在充分调查掌握房地产市场行情的基础上，经测算，最终确定估价对象在估价时点的市场价值为363046元，大写人民币叁拾陆万叁仟零肆拾陆元整。

十一、估价人员

国家注册房地产估价师：杨艳丽、陈定玲

十二、估价作业日期

二〇一八年十二月十九日至二〇一八年十二月二十一日

十三、估价报告有效期

本报告结果有效期为壹年，即二〇一八年十二月二十一日至二〇一九年十二月二十日。

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十二月二十一日



房地产估价技术报告

一、个别因素分析

渭滨区公园路 66 号院 9 号楼竣工于 2008 年, 混合结构, 共 8 层 (地上 7 层, 地下 1 层)。估价对象位于该楼 4 单元 6 层 12 号, 建筑面积 102.18 m²。客厅、卧室: 地面铺木地板, 墙面乳胶漆刷白, 客厅石膏板吊顶, 卧室石膏阴角线吊顶; 厨房、卫生间: 地面铺 300 × 300 地砖, 墙面贴 200 × 300 面砖, PVC 吊顶; 阳台: 塑钢窗全封阳台。进户防盗门, 内木门, 塑钢窗。水、电、暖气、天然气等生活配套设施齐全。房屋户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫。

二、区域因素分析

渭滨区公园路 66 号院即枫林苑, 东临房开路及宝商佳美超市, 南临万利酒店及火炬路, 西临华炎影都, 北临公园路。该地段属宝鸡市高新技术产业开发区, 开发区经过若干年的发展已初具规模, 高新产业聚集, 高档宾馆、餐饮云集, 银行、学校等配套机构齐全。估价对象周围高新商务酒店、创业大厦、怡和酒店、万利大酒店等诸多高档酒店是宝鸡及外地成功人士商务会谈的理想去处。畅新电子城、赛特电脑城、宝桥电子城是我市电子产品主要批零基地, 宝鸡海关、宝鸡出入境检验检疫局在此附近办公。

三、市场背景分析

宝鸡古称陈仓，地处关中西部，辖 3 区 9 县和一个国家级高新技术产业开发区，就是我们现在所处的宝鸡高新区，全市总面积 1.82 万平方公里，总人口 372 万，是陕西省第二大城市、西部工业重镇和关中——天水经济区规划的副中心城市。

宝鸡历史悠久，文化厚重。是华夏始祖炎帝故里，周秦文化的发祥地，素有“佛骨圣地”、“青铜器之乡”和“民间工艺美术之乡”的美誉。历史上有名的“周公吐哺、天下归心”，“姜太公钓鱼、愿者上钩”、“明修栈道、暗渡陈仓”等诸多历史典故就发生在宝鸡，可谓中华民族之根、华夏文明之源。

宝鸡区位独特，交通便捷。位于西安、兰州、银川、成都四个省会城市的中心位置，是陕、甘、川、宁毗邻地区的区域性中心城市，陇海、宝成、宝中铁路在此交汇，公路交通四通八达，是承东启西、连南接北的交通枢纽城市，是中国境内亚欧大陆桥上第三个大十字枢纽。

宝鸡风光秀丽，环境宜人。境内的秦岭主峰—太白山，海拔 3767 米，是我国南北气候的分界线。有法门寺、嘉陵江源头、钓鱼台、五丈原等十多个国家和省级风景名胜区。黄河第一大支流渭河从市中心穿流而过，市区形成了“两条林带，一片水面，城在林中，水在城中，依山傍水”的生态园林城市景观，宝鸡先后荣获了国家卫生城市、国家环保模范城

市、国家园林城市、国家森林城市、全国环境优美城市和中国人居环境奖等一系列国家级荣誉称号。

宝鸡资源富集，物产丰富。境内水资源年拥有量达 37 亿立方米，被誉为关中“水龙头”；电力资源充足，宝鸡二电厂二期项目全部投产后，宝鸡的总装机容量将达到 330 万千瓦；矿产资源富集，已发现矿产地 127 处，已探明铅锌、金、银等有色金属矿产和非金属矿产 44 种，其中铅锌矿储量位居全国第三。煤炭资源丰富，麟北煤田已探明储量达 35.9 亿吨，远期储量 60 亿吨，是陕西省煤炭分布第二大区域。

宝鸡工业基础雄厚，投资环境优越。是全国重要的装备制造业基地、以钛为代表的新材料研发生产基地，现有规模以上企业 344 户，上市公司 5 户，现已初步形成了装备制造、有色金属冶炼加工、能源化工、烟酒食品、新型建材等九大产业集群，钛材、载重汽车、石油钻机、数控机床等 60 多个品牌的销量居于全国前列。近年来，我们始终把投资环境视为加快发展的生命线，坚持不懈地大力气整治投资软环境，改进和加强了市行政服务中心建设，把各部门的行政审批事项统一纳入大厅办理，实施了市级领导坐班制、服务承诺制、限时办结制等一系列制度，对投资商服务坚持做到优质服务“零距离”、环境保障“零干扰”、落实政策“零折扣”，促进了政府职能的转变和环境的优化，宝鸡已经成为各方企业投资兴业的宝地。工业优势持续增强，全市规模以上工业实

现增加值 745.2 亿元, 增长 12.2%, 分别高于全国、全省 3.9 和 0.9 个百分点。净增规模以上工业企业 66 户, 东岭集团总收入突破 750 亿元, 在中国企业 500 强中前移 15 位, 陕汽控股集团在宝产值突破百亿。工业园区建设加快推进, 高新区跻身全国百强产业园区, 眉县科技工业园跻身省级经开区, 新增西凤酒业工业园等 4 个省级重点县域工业集中区。企业技术创新力度加大, 新增省级企业技术中心 3 个。非公经济快速发展, 占 GDP 比重达到 50.07%。瑞科新材料在“新三板”成功上市, 秦川机床集团实现整体上市, 新材料高技术创业投资基金挂牌运营。农业现代化步伐加快, 新栽苹果、猕猴桃、核桃等干鲜杂果 25.7 万亩, 种植蔬菜 90.3 万亩, 千阳县被命名为全国苹果现代化种植技术示范基地, 陇县成为全省首个国家绿色核桃生产标准化示范区, 麟游县跻身中国核桃之乡行列, 太白县荣获中国绿色生态蔬菜十强县称号, 扶风县被确定为全国放心农资下乡进村示范县。新建两千头奶牛场 3 个、500 头标准化奶牛小区 10 个、万只以上肉鸡标准化养殖大棚 27 个。新增国家级现代农业示范区 4 个、省市级 45 个, 全市家庭农场达到 2173 个。建设高标准基本农田 34 万亩, 恢复改善灌溉面积 10.4 万亩, 治理水土流失 400 平方公里。石头河引水工程建成通水, 我市荣获第三批全国节水型社会建设示范区称号, 全市 13.6 万农村人口解决了安全饮水问题。第三产业快速增长, 法门寺景区成功晋级国家 5A 级旅游景区, 太白山旅游区重新对外开放, 新增 4A

级景区 5 个,全市共接待国内外游客 4650 万人次,实现旅游综合收入 310 亿元,分别增长 28.3%和 31.1%。新增限额以上商贸流通企业 88 户,成功举办了首届宝鸡青岛啤酒节和美食节,全市实现社会消费品零售总额 535.59 亿元,增长 14%。“长安号”宝鸡货运专列顺利开通、常态运行,对丝绸之路沿线国家贸易增幅超过 20%。我市被评选为中国城市信息化 50 强城市,渭滨区互联网产业园成功开园,岐山县荣获首批陕西省电子商务示范县称号。为经济社会发展开启了打造关天副中心、建设和谐新宝鸡的新征程。

宝鸡市: 2016 年全市实现地区生产总值 1932.1 亿元,增长 9.3%;完成地方财政收入 75.1 亿元,同口径增长 11%;城乡居民人均可支配收入达到 31730 元和 10287 元,分别增长 7.7%、8.2%,实现了“十三五”稳健起步、良好开局。

四、最高最佳使用原则

房地产估价应当以估价对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行,经充分合理论证,产生最佳使用价值。经分析评估标的所处的地理位置,按现使用用途比较合理。

五、估价方法的选用

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多估价;收益法适

用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价; 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的估价。

本次估价的目的是为法院执行借款合同纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产市场价值。通过实际勘察和周边区域的调查并分析有关资料之后, 根据估价对象的特点和实际情况, 选用市场比较法评估。

六、评估测算过程

市场法是将估价对象与在估价时点的近期同类房地产实例进行比较, 对类似房地产成交价格做适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格的方法, 理论依据是房地产价格形成的替代原理。

分七个步骤进行:

- (1) 搜集交易实例;
- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行日期修正;
- (6) 进行房地产状况修正;
- (7) 求取比准价格。

1. 选取可比实例

选取 A、B、C 三个可比交易实例:

项目 \ 实例	实例 A	实例 B	实例 C
名称	公园路××号楼	公园路××号楼	公园路××号楼
位置	公园路	公园路	公园路
性质	住宅	住宅	住宅
结构	混合	混合	混合
年代	2008 年	2008 年	2009 年
楼层	共 7 层位于 5 层	共 7 层位于 6 层	共 8 层位于 5 层
面积 (m ²)	92.31	105	101
交易日期	2018 年 2 月	2018 年 4 月	2018 年 3 月
成交价格(元/m ²)	3720	3580	3750
基础设施	暖气、天然气	暖气、天然气	暖气、天然气
装修情况	简单装修	简单装修	简单装修

房地产价格影响因素说明表

项 目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C	
交易单价 (元/m²)		待估	3720	3580	3750	
交易情况		司法	正常	正常	正常	
交易日期		2018 年 12 月	2018 年 9 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	
房 地 产 状 况	区 域 因 素	繁华程度	一般	一般	一般	一般
		交通便捷程度	交通便利	交通便利	交通便利	交通便利
		环境	无污染	无污染	无污染	无污染
		景观	小区内自然景观一般	小区内自然景观一般	小区内自然景观一般	小区内自然景观一般
		公共配套设施	暖气、天然气	暖气、天然气	暖气、天然气	暖气、天然气
	个 别 因 素	楼层	共 8 层位于 6 层	共 7 层位于 5 层	共 7 层位于 6 层	共 8 层位于 5 层
		建筑结构	混合	混合	混合	混合
		新旧程度	10 年房龄	10 年房龄	10 年房龄	9 年房龄
		布局	较好	较好	较好	较好
		装修情况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修

2. 比较因素修正

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100, 以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较, 得出房地产价格比较因素修正系数表和比较因素指数修正表如下:

比较因素修正系数表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C	
交易单价 (元/m ²)		待估	3720	3580	3750	
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 域 因 素	繁华程度	100	100	100	100
		交通便捷程度	100	100	100	100
		环 境	100	100	100	100
		景 观	100	100	100	100
		公共配套设施	100	100	100	100
	个 别 因 素	楼 层	100	105	100	105
		建筑结构	100	100	100	100
		新旧程度	100	100	100	101
		布 局	100	100	100	100
		装修情况	100	100	100	100

比较因素指数修正表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C	
交易单价 (元/m ²)		待估	3720	3580	3750	
交易情况		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
交易日期		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
房地 产 状 况	区 域 因 素	繁华程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		交通便捷程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		环 境	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		景 观	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公共配套设施	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	个 别 因 素	楼 层	100/100	100 / 105	100 / 100	100 / 105
		建筑结构	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		新旧程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 101
		布 局	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		装修情况	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		比较结果		3543	3580	3536

将以上三个可比实例修正后的价格求取平均值, 得到

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产价格} &= (3543 + 3580 + 3536) / 3 \times 102.18 \\ &= 363046 \text{ (元)} \end{aligned}$$



七、估价结果

经以上分析计算, 估价对象在估价时点的公开市场价值为363046元, 大写人民币叁拾陆万叁仟零肆拾陆元整。

附 件

1. 宝鸡市中级人民法院司法技术室对外鉴定委托书
2. 委托方提供的估价对象房屋产权资料(复印件)
3. 估价对象照片
4. 房地产评估机构资质证书(复印件)
5. 房地产评估机构营业执照(复印件)
6. 房地产估价人员资格证(复印件)

宝鸡市中级人民法院司法技术室 对外鉴定委托书

(2018) 陕 03 鉴字第 620 号

受委托单位	宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司		
委托内容	房产评估		
案情简介	渭滨区人民法院在执行申请执行人邵鑫莉与被执行人吴晓钰借款合同纠纷一案中，依法决定对查封的吴晓钰名下位于公园路 88 ⁶⁶ 号院 9 号楼 4 单元 12 号房屋进行价格评估。		
鉴定要求	对查封的吴晓钰名下位于公园路 88 ⁶⁶ 号院 9 号楼 4 单元 12 号房屋进行价格评估。		
送鉴材料	房地产抵押登记申请表一份		
经办人	马拴成	联系电话	3261899
领导批示	同意 马宝平		
受委托单位(人)签名		联系电话	
备注	承办法官：陆鹏 3373928		

2018 年 12 月 14 日





营业执照

统一社会信用代码 9161030373534498X8

名称	宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	陕西省宝鸡市金台区陈仓园金九商务楼 6 楼 3 号
法定代表人	杨召信
注册资本	壹佰万元人民币
成立日期	2002 年 01 月 14 日
营业期限	长期
经营范围	房地产价格评估(贰级)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

原件致
再次复印无效



登记机关



2016 年 12 月 22 日

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：杨召信
(执行合伙人)

住所：宝鸡市金台区陈仓园金九商务楼6楼3号

营业执照注册号：610300100021796

资质等级：贰级

行政许可决定书号：

证书编号：陕房地评[2001]003号

有效期限：2016年7月15日至2019年7月15日

行政许可机关(公章)



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.



发证机关

No. 00166403



姓名 / Full name

陈定玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

500383198708061586

注册号 / Registration No.

6120110053

执业机构 / Employer

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature

持件一致
 再次复印无效

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.



发证机关

No. 00142152

姓名 / Full name

杨艳丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

61052619860224344x

注册号 / Registration No.

6120170063

执业机构 / Employer

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-15

持证人签名 / Bearer's signature

