

房地产估价报告

估价报告编号：永佳信估字【2019】080号

估价项目名称：宝鸡市渭滨区人民法院司法鉴定涉及金台区大庆路60号院9号楼1单元12号住宅

房地产市场价值评估

估价委托人：宝鸡市渭滨区人民法院

房地产估价机构：永佳信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁 琰（注册号：6120080022）

刘红芳（注册号：4619980002）

估价报告出具日期：2019年4月18日





致估价委托人函

宝鸡市渭滨区人民法院：

根据《宝鸡市渭滨区人民法院委托书》（（2019）陕0302执恢100号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和估价规范，对位于金台区大庆路60号院9号楼1单元12号住宅房地产的市场价值进行了专业的分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

估价对象：宝鸡市金台区大庆路60号院9号楼1单元12号住宅房地产，建筑面积为163.42平方米，房屋所有权人为白建。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的国有土地使用权，以及与估价对象房屋不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备和附属物。

价值时点：2019年4月9日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师依据国家有关政策法规、房地产估价的技术规程及操作规范，依据评估理论，遵循估价原则，经过实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，进行市场调研，并通过三级审核，经综合分析和测算，确认估价对象在价值时点的市场价值总额为**¥53.39万元**（大写人民币：伍拾叁万叁仟玖佰元整），建筑面积单价为**3208元/平方米**。



相关结果	估价方法	收益法	比较法
	测算结果	总价（万元）	42.35
单价（元/m ² ）		2545	3650
评估价值	总价（万元）	53.39	
	单价（元/m ² ）	3208	

特别提示：

1、本估价结论为不考虑拖欠物业费、查封、抵押影响下的完全权利价值。

2、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理。

3、交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担，提请报告使用人关注。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为评估对象处置成交价的保证。

永佳信房地产评估有限公司

二〇一九年四月十八日





目 录

估价师声明.....	1
估价假设与限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22
附件.....	23
1、《宝鸡市渭滨区人民法院委托书》（（2019）陕0302执恢100号）；	
2、估价对象位置示意图；	
3、估价对象内外部和周围环境照片；	
4、《房屋所有权证》（宝鸡市房权证金台区字第00011780号）；	
5、《房屋他项权证》（宝鸡市房他证金台区字第00046225号）；	
6、《陕西省宝鸡市渭滨区人民法院协助执行通知书》（（2017）陕0302执593号）；	
7、《重要专业帮助的说明》；	
8、房地产估价机构《营业执照（副本）》；	
9、《房地产估价机构资质证书》；	
10、《房地产估价师注册证书》。	



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、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本估价报告中采用的专业术语是按照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）所制定的术语标准及相应内涵所设定的。

6、我公司注册房地产估价师对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的查勘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，依据估价委托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，我们不承担对估



价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

7、本次评估所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值。

估价假设与限制条件

一、本次估价假设

(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、用途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。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋是安全的。

3、估价对象房屋享有公共部位的通行权及公用配套设施设备的使用权。

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，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，未出现任何方式使估价对象强迫出售。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、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、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

8、现场查勘时（2019年4月9日）估价对象实际用途为住宅，在调查及分析其利用现状的基础上，本次评估认为现状利用为估价对象最高最佳利用，且维持现状、继续利用最为合理。故本次评估以此为前提进行估价。

（二）未定事项假设

注册房地产估价师尽职调查仍未能获得估价对象的土地权属信息及规划建设资料。我们假定估价对象所在宗地的土地使用权性质、面积、容积率等土地权利信息对估价对象价值没有特别有利或不利的影晌。

（三）背离事实假设

1、委托人提供的《陕西省宝鸡市渭滨区人民法院协助执行通知



书》（（2017）陕0302执593号）记载，估价对象房屋已被查封，查封期限自2017年8月30日起至2020年8月29日止。由于本次估价目的是为人民法院确定房地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，因此不考虑估价对象已经存在的查封权利限制。

2、委托人提供的《房屋所有权证》（宝鸡市房权证金台区字第00011780号）和《房屋他项权证》（宝鸡市房他证金台区字第00046225号）记载，估价对象房屋已办理抵押登记手续。由于本次估价目的是为人民法院确定房地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，因此不考虑估价对象已经存在的抵押权利对估价对象市场价值的影响。

3、据调查，至价值时点，估价对象房屋拖欠物业费、暖气费等共计人民币¥22279.2元。由于本次估价目的是为人民法院确定房地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，因此本次评估不对估价对象房屋所有权人和所在小区物业管理公司之间的债权债务做进一步的核实，亦不考虑已经存在的拖欠费用情况对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

估价委托人提供的《房屋所有权证》（宝鸡市房权证金台区字第00011780号）记载，房屋坐落为金台区大庆路60号院9号楼1单元12号；注册房地产估价师现场查勘，该住宅房屋为大庆路60号“锦苑”9号楼1单元第6至7层西户，经现场工作人员确认二者为



同一房地产。本次评估对估价对象权益状况描述以估价委托人提供的资料为准，对实物状况描述以现场勘查信息为准。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供的《房屋所有权证》（宝鸡市房权证金台区字第00011780号）记载，估价对象建筑年代为2005年，但准确的时间无法调查落实，因为测算需要，本次评估假设估价对象所在楼宇建成时间为2005年6月30日。若有资料证明估价对象房屋建成时间与此差异较大，估价委托人认为必要的情况下，可对本次估价结果做相应调整。

2、据调查，估价对象房屋为经济适用房，在处置估价对象时，会受到政策法规的限制，具体限制条件须向当地房地产管理部门咨询。

二、本次估价限制条件

（一）估价报告使用限制

1、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，对其他任何第三方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。

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、本估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字并加盖专用章后方能生效，报告文本的复印件无效。

4、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供



的房地产市场价格参考意见，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。

5、本报告未考虑未来房地产政策发生较大变化，房地产市场出现较大波动时对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象房地产未来面临司法处置时对估价对象价值的影响。若出现上述情况或超过估价报告使用期限时需重新进行评估。

6、未经本公司同意，本报告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。

7、本报告必须在使用期限内使用。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合本次估价目的和预计估价对象所在区域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。自2019年4月18日至2020年4月17日止。若市场有较大波动或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

（二）其他需要说明的事项

1、估价委托人对所提供的估价所需的证件、文件及原始资料的真实性、合法性负责。

2、经分析、判断，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

3、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，但不对估价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。

4、本估价结果包括估价对象房屋所分摊的国有土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、供暖、供气、有线、通讯、楼宇对讲系统（非可视）等相关配套设施设备的价值。该国有土地使用权或被包括的基础配套设施等与房屋分割处置时，本估价报告无效。

5、本报告未考虑国家宏观经济政策发生较大变化、市场供应关系特殊变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。

6、本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

7、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宝鸡市渭滨区人民法院提出，逾期视为无异议。

8、本报告由永佳信房地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

名称：宝鸡市渭滨区人民法院

地址：宝鸡市渭滨区公园路77号

联系人：杨建文

二、房地产估价机构

估价机构名称：永佳信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91610600671505536T

住所：西安市碑林区含光北路2号1B2幢1单元11301室

法定代表人姓名：梁琰

房地产评估资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：陕房地评（2017）012号

有效期限：2017年9月19日至2020年9月18日

联系人：刘红芳

联系电话：13379296595

三、估价目的

为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围



本次估价对象为金台区大庆路60号院9号楼1单元12号住宅房地产，建筑面积为163.42平方米，房屋所有权人为白建。本次估价包括房屋主体、室内外装修、分摊的国有土地使用权价值、建筑物所配套的供水、排水、供电、供暖、供气、有线、通讯、楼宇对讲系统（非可视）等设施设备价值，不包含房屋室内家具家电等非房屋附属设施设备的价值。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：宝鸡市金台区“锦苑”小区；

方位：金台区大庆路60号；

四至：大庆路以北，东邻东润枫景小区，西邻通天河小区；

朝向：南北；

楼层：总层数7层，估价对象位于第6至7层；

与重要场所（设施）的距离：距离金台市民中心约0.1千米，距离宝鸡市第三人民医院约0.3千米，距离宝鸡市高速客运中心站约0.8千米，距离宝鸡市政府约2.8千米，距离宝鸡南站约4.2千米，距离宝鸡火车站5.1千米。

2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路为大庆路、南新街；

出入可利用的交通工具：出入可乘坐公交（1、7、9、15、21、31、36路等）、出租车、私家车等，附近的公交站点为：西街口站、西街农贸市场站等；

交通管制情况：估价对象周边无交通管制；

停车方便程度：估价对象所在小区规划有停车位，周边规划有停车位。

3、外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域基础设施已达到“七通”（通路、供水、排水、通电、通气、通暖、通讯）；

公共服务设施状况：估价对象周边公共配套设施，包括教育设施、医疗设施、商业设施、金融机构、行政单位；

教育设施：陈仓路小学、大庆路小学、宏文学校、陕棉十二厂中学、宝鸡市斗鸡中学、宝鸡文理学院(新校区)等；

医疗设施：宝鸡市第三人民医院、中国人民解放军联勤保障部队第987医院、宝鸡高新人民医院等；

商业设施：多多福超市、华润万家、人人乐超市等；

金融机构：中国农业银行、中国工商银行、中国民生银行、交通银行、长安银行、中国邮政储蓄银行、浦发银行、建设银行等；

行政单位：宝鸡市政府、金台市民中心等。

4、周围环境状况

自然环境：估价对象所在周边多为山地、河流，自然环境较好。

人文环境：估价对象周边有市民广场、金台区体育场和多所学校，人文环境较好。

5、居住氛围

估价对象周边多为住宅小区、配套设施齐全，居住氛围较好。



（三）估价对象实物状况

估价对象所在的“锦苑”9号楼为混合结构住宅楼，于2005年建成并投入使用，总层数7层，共4个单元，大楼外墙面涂料，塑钢窗，部分配备防盗网，供水、排水、供电、供暖、供气、有线、通讯、楼宇对讲系统（非可视）等配套设施齐全。估价对象所在1单元为1梯2户，楼梯间水泥踏步、墙面刷白，至价值时点建筑物维护保养状况一般。

估价对象房屋为金台区大庆路60号“锦苑”9号楼1单元第6至7层西户住宅房地产，房屋所有权人为白建，建筑面积为163.42平方米，跃层式结构，户型为3室2厅1厨2卫，总层高5.7米，单层层高约2.8米，朝向南北，通风条件较好。

至价值时点，估价对象已进行了室内装修，入户防盗门，室内木门，塑钢窗；第1层为1室2厅1厨1卫2阳台，餐客厅和卧室木地板，乳胶漆墙面和顶面，厨房和卫生间瓷砖地面和墙面，PVC吊顶；第2层为2室1卫2阳台（开放式阳台），卧室木地板，乳胶漆墙面和顶面，卫生间瓷砖地面和墙面，PVC吊顶。该套住宅用房还配备一间储藏室，储藏室位于地下一层，约3.5平方米，层高2米，水泥地面，墙面和顶刷白。

现场查勘时，估价对象住宅用房存在局部渗水、返潮的情况，维护保养状况较差。

（四）估价对象权益状况

1、所有权状况

根据估价委托人提供《房屋所有权证》（宝鸡市房权证金台区字第00011780号）复印件，估价对象房屋权属信息登记如下：

房屋所有权人：白建

房屋坐落：金台区大庆路60号院9号楼1单元12号

丘地号：3429-121

产别：私有房产

幢号：9号楼

房号：1单元12号

结构：混合

房屋总层数：7

所在层数：6-7

建筑面积：163.42平方米

设计用途：住宅

据调查，估价对象房屋已设定抵押，且至价值时点尚未解除。另据现场调查，估价对象所在小区为经济适用房小区，估价对象房屋为经济适用房。

2、租赁占用状况

根据现场调查，估价对象房屋为自用住房，无租赁占用情况。

3、抵押权利状况

估价委托人提供的《房屋他项权证》（宝鸡市房他证金台区字第00046225号）记载，至价值时点，估价对象房屋已设定抵押，抵押信息如下：



房屋他项权利人：中国农业银行股份有限公司宝鸡经二路支行

房屋所有权人：白建

房屋所有权证号：宝鸡市房权证金台区字第 00011780 号

房屋坐落：金台区大庆路 60 号院 9 号楼 1 单元 12 号

他项权利种类：一般抵押

债权数额：400000 元

登记时间：2015-03-10

此外，未调查了解到其他抵押信息。

4、查封权利状况

估价委托人提供的《陕西省宝鸡市渭滨区人民法院协助执行通知书》（（2017）陕 0302 执 593 号）记载，至价值时点，估价对象房屋已被查封，查封期限自 2017 年 8 月 30 日起至 2020 年 8 月 29 日止。此外未调查到其他查封信息。

5、拖欠费用状况

现场查勘，至价值时点，估价对象房屋拖欠物业费、暖气费等共计人民币¥22279.2 元，拖欠费用明细如下：

采暖费：17976.2 元

物业费：3822 元

卫生费：312 元

水公摊：169 元

此外，未调查到其他拖欠费用情况。

6、其他他项权利状况



除以上权利信息外，本次评估未调查到估价对象存在其它他项权利限制。

五、价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，本次估价以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为2019年4月9日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

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。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为人民法院确定房地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，本次评估的房地产价值为估价对象在价值时点无他项权利限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

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，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。



3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和部门规章等

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；

5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；



7、《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》（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；

8、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）（2009年8月24日通过，2009年11月20日起施行）；

9、《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）（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

10、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）（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

11、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）（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

12、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（法办发[2007]5号）（2007年8月23日起施行）；

13、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释[2016]18号）（2016年5月30日通过，2017年1月1日起施行）；

14、人民法院委托评估工作规范（法办[2018]273号）（2018年12月10日起施行）；



- 15、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36号）；
- 16、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》；
- 17、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号）；
- 18、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第63号）。

（二）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《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的以下资料

- 1、《宝鸡市渭滨区人民法院委托书》（2019）陕0302执恢100号；
- 2、《房屋所有权证》（宝鸡市房权证金台区字第00011780号）复印件；
- 3、《房屋他项权证》（宝鸡市房他证金台区字第00046225号）复印件；
- 4、《陕西省宝鸡市渭滨区人民法院协助执行通知书》（（2017）陕0302执593号）复印件；



5、其他案卷资料复印件。

(四) 参考资料

- 1、估价对象所在地区房地产市场信息；
- 2、估价机构搜集到的其他专业资料；
- 3、注册房地产估价师现场查勘记录、实地调查记录等。

九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；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房地产的估价。

本次评估估价对象为住宅用房，估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。本次评估结合本次评估目的及价值类型，根据《房地产估价规范》，选取比较法、收益法二种方法进行评估。

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将可比实例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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

(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

交易情况	交易日期	区位状况	实物状况	权益状况
修正	调整	调整	调整	调整
100	()	100	100	100

评估价格=可比实例价格× $\frac{\quad}{\quad}$ × $\frac{\quad}{\quad}$ × $\frac{\quad}{\quad}$ × $\frac{\quad}{\quad}$ × $\frac{\quad}{\quad}$

() 100 () () ()

2、收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、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。

(1) 基本原理：收益法是以预期原理为基础，是预测估价对象未来各年的净收益，利用合适的报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格，即房地产的价值等于未来各期净收益的现值之和。

(2) 公式：根据估价对象的实际特征和行业发展，本次评估选用净收益按一定比率递增的收益法公式，计算公式为：

$$\text{估价对象价值} = \frac{\text{有效毛收入} - \text{运营费用}}{\text{报酬率} - \text{递增率}} \times \left[1 - \left(\frac{1 + \text{递增率}}{1 + \text{报酬率}} \right)^{\text{收益年限}} \right]$$

十、估价结果

我公司注册房地产估价师依据国家有关政策法规、房地产估价的技术规程及操作规范，依据评估理论，遵循估价原则，经过实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，进行市场调研，并通过三级审核，经综合分析和测算，确认估价对象在价值时点的市场价值总额为¥53.39万元（大写人民币：伍拾叁万叁仟玖佰元整），建筑面积单价为3208元/平方米。



相关结果	估价方法	收益法	比较法
测算结果	总价（万元）	42.35	60.74
	单价（元/m ² ）	2545	3650
评估价值	总价（万元）	53.39	
	单价（元/m ² ）	3208	

特别提示：

1、本估价结论为不考虑拖欠物业费、查封、抵押影响下的完全权利价值。

2、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理。

3、交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担，提请报告使用人关注。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	签名日期
梁琰	6120080022		2019.4.18
刘红芳	4619980002		2019.4.18

十二、实地查勘期

实地查勘日期为 2019 年 4 月 9 日。注册房地产估价师于 2019 年 4 月 9 日进入估价对象现场，并于当日完成查勘任务。

十三、估价作业期

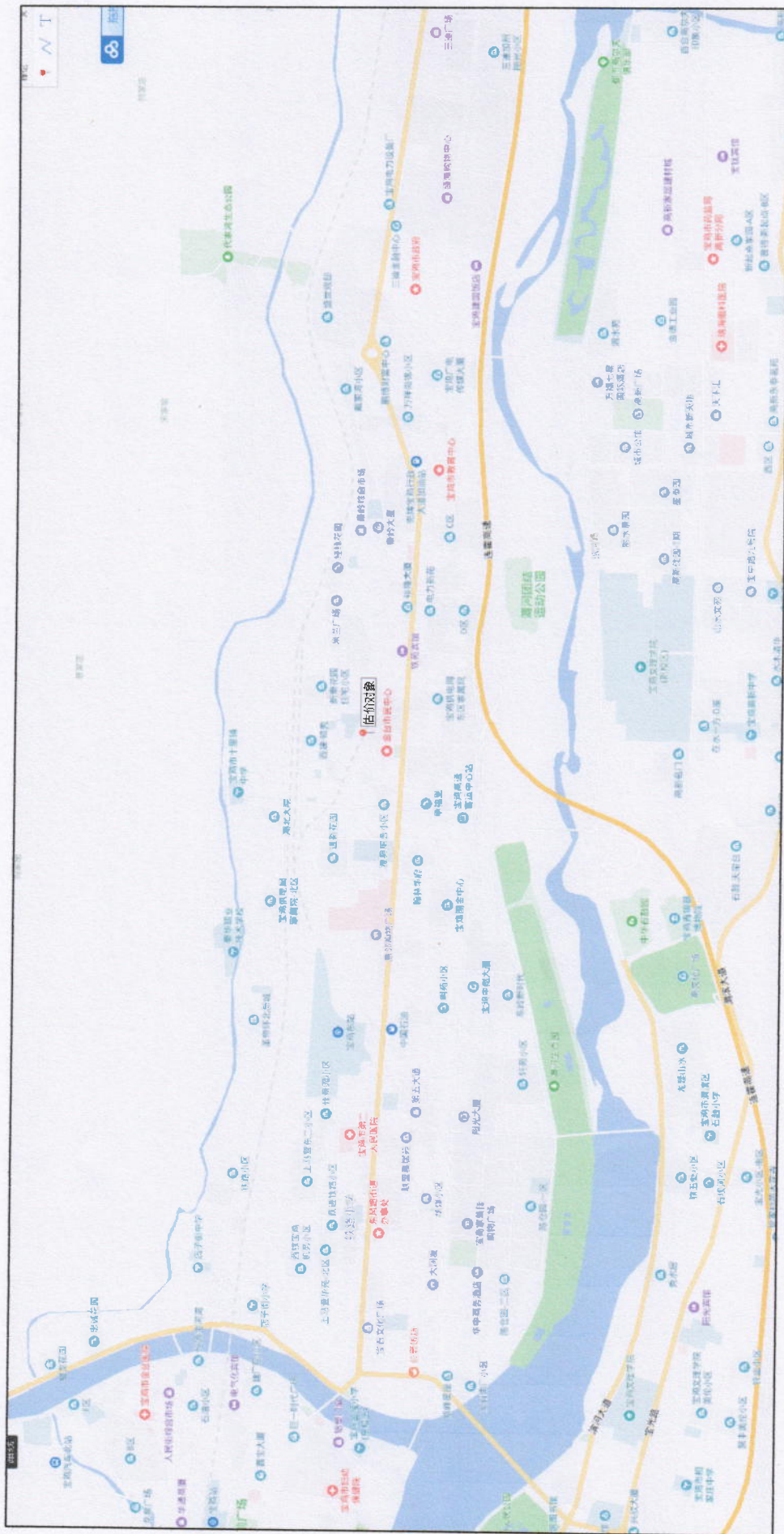
自 2019 年 4 月 9 日至 2019 年 4 月 18 日。





附 件

- 1、《宝鸡市渭滨区人民法院委托书》（（2019）陕0302执恢100号）；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象内外部和周围环境照片；
- 4、《房屋所有权证》（宝鸡市房权证金台区字第00011780号）；
- 5、《房屋他项权证》（宝鸡市房他证金台区字第00046225号）；
- 6、《陕西省宝鸡市渭滨区人民法院协助执行通知书》（（2017）陕0302执593号）；
- 7、《重要专业帮助的说明》；
- 8、房地产估价机构《营业执照（副本）》；
- 9、《房地产估价机构资质证书》；
- 10、《房地产估价师注册证书》。



估价对象位置图



估价对象内、外部和周围环境照片

重要专业帮助的说明

宝鸡市渭滨区人民法院：

本机构出具的《房地产估价报告》（永佳信司鉴【2019】080号），由本机构注册房地产估价师全程参与并独立完成，没有专业机构或个人对本估价报告提供重要专业帮助。

特此说明！

永佳信房地产评估有限公司

2019年4月18日



宝鸡市房权证 金台区 字第 00011780 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

与原一致

梁永伟

发证机关



房屋所有权人		自建					
房屋坐落		金台区大庆路60号院9号楼1单元12号					
丘(地)号		3429-121			产别	私有房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	9号楼	1单元12号	混合	7	6-7	163.42	住宅
	此栏以下空白						

共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

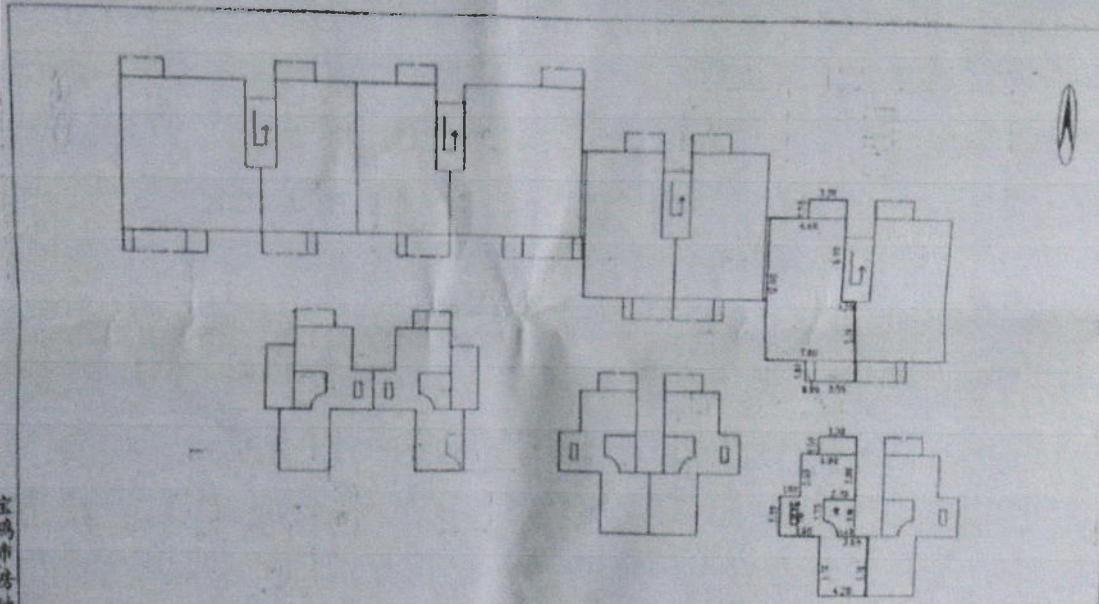
土地证号 使用面积(平方米)
 权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
中国建设银行陕西省分行 公司陕西省宝鸡市 路支行	抵押		250000元	2011-06-03	2015-06-03	
中国工商银行股份有限公司 宝鸡市分行	抵押		400000元	2013-06-03	2015-06-03	

房屋平面图

房屋分层分户平面图



宝鸡市房地产测绘队

座号	3429-121-12	结构	混合	套内建筑面积	147.60 m ²
幢号		层数	7	共有分摊面积	15.82 m ²
房号		层次	6-7	产权面积	163.42 m ²
座落	全台区大庆路60号院9号楼1单元12号			建设年代	2005

与原件一致

1:400
张永涛

宝鸡市 房地证 金台区 字第 00046225 号

房屋他项权利人	中国农业银行股份有限公司宝鸡经二路支行
房屋所有权人	自建
房屋所有权证号	宝鸡市房地证金台区字第00011780号
房屋坐落	金台区大庆路60号院9号楼1单元12号
他项权利种类	一般抵押
债权数额	400000元
登记时间	2015-03-10

附 记

证书编号:201503100501

房屋编号:150218

债务履行期限:2015-3-9~2016-3-8



填发单位(盖章) 宝鸡市金台区房地产交易权
属登记管理处

陕西省宝鸡市渭滨区人民法院

协助执行通知书（附卷联）

(2017)陕0302执593号

宝鸡市不动产登记服务中心：

我院对中国农业银行股份有限公司宝鸡经二路支行诉自建、侯珊珊借款合同纠纷一案，作出的(2017)陕0302执593号执行裁定书已经发生法律效力。因被执行人自建、侯珊珊拒不履行生效法律文书确定的义务，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条的规定，请协助执行以下事项：

一、查封被执行人自建名下的位于金台区大庆路60号院9号楼1单元12号房屋一套，查封期限自2017年8月30日起至2020年8月29日止。

二、上述查封房产在我院查封期间，不得办理抵押登记、转移过户等手续。

附：(2017)陕0302执593号执行裁定书。

二〇一七年八月二十三日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91610600671505536T

名称 水佳信房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 陕西省西安市碑林区含光北路2号1B2幢1单元11301室
 法定代表人 梁琰
 注册资本 伍仟壹佰万元人民币
 成立日期 2008年01月30日
 营业期限 长期
 经营范围 房地产评估壹级; 房地产价格评估; 房地产经纪; 房地产投资咨询(不得以公开方式募集资金, 仅限以自有资产投资); 房地产市场调研; 房地产价格数据收集与分析; 社会稳定风险评估; 社会调查咨询服务; 商业信息咨询; PPP项目咨询; 资产证券化评估; 企业价值评估。(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)



登记机关

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。自公司
 成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内, 在企业
 信用信息公示系统进行公示。 2018年06月27日

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
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 永佳信房地产评估有限公司
法定代表人: 梁琰
(执行事务合伙人)

住所: 陕西省西安市碑林区含光北路2号1B2幢1单元11301室

统一社会信用代码: 91610600671505536T

备案等级: 壹级

证书编号: 陕房地评(2017)012号

有效期限: 2017年09月19日至2020年09月18日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00159729

姓名 / Full name

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

610602197012200335

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00159722

再次复印无效

姓名 / Full name

工作单位 /

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Signature

