

房地产估价报告

估价项目名称：宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院 1 号楼 5 单元 1801

号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：宝鸡市陈仓区人民法院

房地产估价机构：陕西森融房地产评估有限责任公司

估价报告编号：陕森评（2019）字第 8-6 号

注册房地产估价师：王东方 6120040089 尚峰峰 6120180058

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十一日



致估价委托人函

宝鸡市陈仓区人民法院：

根据《宝鸡市陈仓区人民法院委托书》（2019）陕0304执147号，我公司按照国家规定的技术标准和程序，对杨志军所有的位于宝鸡市陈仓区虢镇南环路28号院1号楼5单元1801号住宅房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产市场价值参考而评估的房地产市场价值。

估价对象：宝鸡市陈仓区虢镇南环路28号院1号楼5单元1801号住宅房地产，土地使用权性质：未提供，建筑面积111.09 m²，钢混结构，所有权人杨志军。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、天然气、暖气等相关配套设施以及估价对象内部装饰装修价值，不包含室内家具、家电等设施价值。

价值时点：二〇一九年八月六日

价值类型：市场价值

估价方法：市场法

估价结果：单价4464.89元/m²，总价¥49.60万元，（大写）人民币肆拾玖万陆仟元整。

特别提示：

1. 本房地产估价报告有效期为一年，自2019年8月6日至2020年8月5日止。

2. 本报告的估价结论不考虑查封、拖欠物业费、担保费和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值，提醒报告使用人关注上述情况对未来资产处置可能造成的影响。

法定代表人（签章）



陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇一九年八月三十一日





房地产估价结果报告

陕森评[2019]字第 8-6 号

一、委托人

名称：宝鸡市陈仓区人民法院
地址：宝鸡市陈仓区虢镇南环路
承办人：贾小兵
联系人：杨文辉
联系电话：18992726181

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西森融房地产评估有限责任公司
统一社会信用代码：91610103713530837Y
法定代表人：张巧林
住所：西安市盐店街 128 号 商务中心 1 幢 1 单元 10518 室
资质证书编号：陕房地评（2001）010 号
资格等级：贰级
联系电话：029-87395679

三、委托评估事项

现申请执行人刘小飞申请对被执行人杨志军名下位于宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院 1 号楼 5 单元 1801 号住宅【房屋所有权证书】：宝鸡市房权证陈仓区字第 00110197 号房地产进行价格评估。

资料：宝鸡市陈仓区人民法院委托书（2019）陕 0304 执 147 号原件、宝鸡市陈仓区人民法院执行裁定书（2019）陕 0304 执 147 号原件、宝鸡市房屋



所有权证书原件等资料。

四、估价目的

司法鉴定，为法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估房地产市场价值。

五、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象位于宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院 1 号楼 5 单元 1801 号房地产，丘号 010015-18-1。土地权属性质：未提供，用途：住宅，建筑面积 111.09 m²，钢混结构，所有权人杨志军。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、天然气、暖气等相关配套设施以及估价对象内部装饰装修价值，不包含室内家具、家电等设施价值。

2. 区位状况

(1) 位置

估价对象：坐落于宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院 1 号楼 5 单元 1801 号，规划用途住宅。

与重要场所（设施距离）：估价对象距陈仓区东关客运站约 5.7 公里，距宝鸡南站约 12.8 公里。

距宝鸡市陈仓医院 754 米，距小区内爱德华佳苑新城幼儿园 197 米，距宝鸡市陈仓区育星幼儿园 867 米，距陈仓区实验小学 999 米。

临街状况：估价对象所在区域北邻南环路，交通便捷度良好。

朝向：估价对象房屋南北朝向。

楼层：总层数地上 18 层，地下 1 层，估价对象所在层数 18 层。

估价对象所在佳苑新城小区位置示意图如下：



估价对象所在小区佳苑新城，建成于2011年。总体区域环境良好，地理位置良好，人口居住密集。

(2) 交通状况：小区两面临路，周边有83路、K15路、陈仓10路、11路、13路、12路等六条公交通过并设站点。

(3) 外部配套设施：

基础设施：估价对象所在区域基础设施配套达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）。

公共设施：周边的学校有：爱德华佳苑新城幼儿园、宝鸡市陈仓区育星幼儿园、陈仓区实验小学、宝鸡市陈仓区南堡小学、虢镇小学、雁翔路小学、宝鸡市陈仓区虢镇初级中学、宝鸡市陈仓高级中学、宝鸡高新第三中学、陈仓区陈仓中学、宝鸡职业技术学院、宝鸡文理学院（水木清华北）等。



综合商场及超市有：好又多超市（西大街店）、众鑫购物广场（权家巷店）、ccoop 乐佳便利店、游乐园汇丰超市等。

医院有：宝鸡市陈仓医院、宝鸡市陈仓医院-协作医院、宝鸡市第二中医院、陕西省荣复军人第一医院等。

银行有：中国工商银行 24 小时自助银行、中国建设银行（陈仓区支行）、中国建设银行 24 小时自助银行、中国邮政储蓄银行（西关营业所）、中国邮政储蓄银行 24 小时自助银行、中国银行（西街支行）、中国银行 24 小时自助银行等。

总体外部设施配套状况较好，基础设施、公共设施完善。

（4）环境条件：

自然环境：小区绿化率 40%，空气质量良好，环境宜人。

人文环境：人文环境良好。

环境景观：环境景观良好。

商业环境：商业繁华度较好。

总体估价对象区域内空气质量较好，人文环境良好，商业繁华度良好。

3. 估价对象权益实物状况

（1）土地使用权状况（土地使用权证未提供）

（2）建筑物实物状况

估价对象建筑物状况：依据【房屋所有权证书】：宝鸡市房权证陈仓区字第 00110197 号信息：估价对象位于宝鸡市陈仓区虢镇南环路 28 号院 1 号楼 5 单元 1801 号房产，建筑规划房屋总层数 19 层，估价对象所在层数 18 层，钢混结构，建筑面积 111.09 m²，用途住宅，房屋所有权人杨志军，登记时间 2014-05-22。



(3) 他项权利状况：经估价师询证被申请人估价对象存在抵押状况。

(4) 查封状况：查封机关：宝鸡市陈仓区人民法院，查封时间：2019/07/10，查封期限：两年。

(5) 租赁状况：经估价师现场查勘了解，估价对象无租赁状况。

六、价值时点

注册房地产估价师于二〇一九年八月六日对估价对象进行了实地查勘，故将该时点作为价值时点。

七、价值类型

本次估价价值类型为市场价值，所谓市场价值是指估价对象具体情况，现场查勘日为价值时点，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

八、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、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。

2. 合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。依法判定估价对象的权益状况，并以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。

3. 估价时点原则：估价结果是根据估价目的确定某一特定日期的价值。反映的是现场查勘日这一时点的市场价值，一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正后应运。

4. 替代原则：估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5. 最高最佳使用原则：估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值，在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值合理、可能利用条件



下的价值。

九、估价依据

1. 有关法律法规、政策和标准

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令十届第72号）；

《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第二十九号）；

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令十届28号）；

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令十届62号）；

《城市房屋租赁管理办法》（建设部令第42号）；

《陕西省城市房地产市场管理条例》（陕西省十届人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告第17号）；

《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）；

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）；

最高人民法院办公厅印发《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

（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）

2. 估价委托人或利害关系人提供的资料

宝鸡市陈仓区人民法院委托书（2019）陕0304执147号原件

宝鸡市陈仓区人民法院执行裁定书（2019）陕0304执147号原件

宝鸡市房屋所有权证书原件

评估人员现场查勘记录和其他资料

房地产估价机构及估价师掌握和搜集的有关资料

十、估价方法

房地产价格评估的主要方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。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依据不充分而不宜采用市场法、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估价。

估价对象所处区域有相同类型的市场交易案例，交易资料较易收集，因此本次房地产估价适宜采用比较法评估，房地产的租赁市场租金普遍较低，报酬率低于社会投资普通报酬率，因此不适宜采用收益法评估，由于有同类房地产的交易实例，因此不宜选用成本法。

综上所述，我们根据收集和掌握的资料选用市场比较法进行评估。市场比较法是选取一定数量的可比案例，将可比案例与估价对象进行比较，根据其之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。

具体步骤：搜集交易实例—选取可比实例—建立比较基础—进行交易情



况修正—进行市场状况调整—进行房地产状况调整—计算比较价格。

十一、估价结果

注册房地产估价师在实地查勘的基础上，依据国家标准《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学合理的估价方法，采用公开市场价值标准，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过专业的分析测算，判断出估价对象在价值时点二〇一九年八月六日评估的房地产的客观、合理公开市场价格为：总价¥49.60万元，（大写）人民币肆拾玖万陆仟元整。

估价结果汇总表

结果		估价方法		比较法				
		测算结果		¥49.60				
		总价(万元)	4464.89					
		单价(元/m ²)						
评估价值	坐落位置	产权证号	产权人	所在楼层	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
		宝鸡市陈仓区虢镇南环路28号院1号楼5单元1801号房产	宝鸡市房权证陈仓区字第00110197号	杨志军	18层	住宅	111.09	4464.89

特别提示

1. 报告使用人在使用本估价报告之前需对报告中“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；
2. 交易过户税费按正常市场交易法定负担方式考虑，未考虑强制拍卖处置税费负担对价值的影响。

十二、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师



姓名 注册号 盖章签名 签名日期

王东方 6120040089



2019.8.21

尚峰峰 6120180058



2019.8.21

十三、实地查勘期

二〇一九年八月六日当日完成现场查勘。

十四、估价作业期

二〇一九年八月六日至二〇一九年八月二十一日

陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇一九年八月二十一日

