



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价格评估委托书》（2020）陕 0304 执 256 号，我公司按照国家规定的技术标准和程序，对张妮所有的位于宝鸡市渭滨区天玺路 2 号院 22 幢 3 单元 0901 号房地产市场价格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：为人民法院处置涉案财产提供价格参考而评估估价对象市场价值。

估价对象：宝鸡市渭滨区天玺路 2 号院 22 幢 3 单元 0901 号，建筑面积 101.49 平方米，房屋所有权人为张妮。本次估价范围包括房屋主体、室内装饰装修价值、给排水、供电、通讯、消防等设施设备，不包含房屋室内家具家电等设施的价值。

价值时点：二〇二〇年七月二日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：单价 6644.28 元/m²，总价 ¥67.43 万元，（大写）人民币陆拾柒万肆仟叁佰元整。

特别提示：

1. 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，提请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。

2. 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；

法定代表人（签章）



陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇二〇年七月十六日





房地产估价结果报告

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陈仓区人民法院
联系人：闫浩
联系电话：0917-6233963

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

在执行与罗喜才、张妮等黑社会性质组织案涉财产执行一案中，需确定被执行人张妮名下位于宝鸡市渭滨区天玺路2号院22幢3单元0901号【房产证号：陕（2017）宝鸡市不动产权第0031713号，面积101.49平方米】房地产的市场价值。

资料：宝鸡市陈仓区人民法院价格评估委托书（2020）陕0304执256号、宝鸡市陈仓区人民法院执行裁定书（2020）陕0304执256号之二、宝鸡市不动产登记申请审批表、不动产权证等资料。



四、估价目的

为人民法院处置涉案财产提供价格参考而评估估价对象市场价值。

五、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象位于宝鸡市渭滨区天玺路2号院22幢3单元0901号住宅房产，共有情况：房屋单独所有，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，用途：城镇住宅用地/住宅，面积：共有宗地面积 55162 m²（总使用未分摊）/房屋建筑面积 101.49 m²，钢筋混凝土结构，权利人张妮；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、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的价值。

2. 区位状况

(1) 位置

估价对象坐落于宝鸡市渭滨区天玺路2号院22幢3单元0901号，用途住宅。

与重要场所（设施距离）：估价对象距天玺台幼儿园 433 米，宝鸡市高新小学 746 米，宝鸡高新中学 609 米，宝鸡文理学院（新校区）1.1 公里，中华石鼓园 742 米，佳和购物广场 850 米，水木购物广场 849 米。

临街状况：估价对象所在小区北临高新大道，南临渭滨大道，东临天玺路，西临宝鸡过境高速，交通便捷度较优。

朝向：估价对象南北朝向。

楼层：总层数 11 层，估价对象位于 9 层。



估价对象位置示意图如下：



估价对象建成于 2014 年，总体区域环境良好，地理位置良好，人口密度良好。

(2) 交通状况：估价对象区域内有 8 路、17 路、28 路、30 路、41 路、49 路、61 路、61 路区间延点等公交通过并设站点。

(3) 外部配套设施：

基础配套设施：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）。

公共配套设施：周边的学校：天玺台幼儿园、宝鸡高新品格心智幼儿园（天玺台园区）、慧佳智能园、宝鸡高新中学-郭家崖村幼儿园、宝鸡高新小学、宝鸡高新中学、宝鸡文理学院（新校区）等。

综合商场及超市：凤林优生活（天玺台店）、乐华好生活超市、佳和购物广场、水木购物广场等。

医院：宝鸡正骨骨科医院、河滨中医医院、宝鸡皮肤病医院等。

银行：长安银行（宝鸡创新路支行）、渭滨农商银行、中国邮政储蓄银



行（宝鸡市分行）、中国农业银行（宝鸡石鼓园支行）、中国民生银行（宝鸡分行营业部）等。

估价对象区域内总体外部设施配套状况良好，基础设施、公共设施完善。

（4）环境条件：

自然环境：小区有绿化，空气质量优。

人文环境：人文环境良好。

环境景观：有景观环境。

商业环境：商业繁华度较好。

估价对象区域内空气质量良好，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）房屋权益状况

根据宝鸡市不动产权证（不动产权证号：陕（2017）宝鸡市不动产权第0031713）记载：权利人：张妮，共有情况：房屋单独所有，坐落：渭滨区天玺路2号院22幢3单元0901号，不动产单元号：610302 006009 GB00020 F00200063，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/商品房，用途：城镇住宅用地/住宅，面积：共有宗地面积 55162 平方米/房屋建筑面积 101.49 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2010 年 11 月 03 日起 2080 年 11 月 02 日止；

根据宝鸡市不动产登记申请审批表记载：义务人姓名（名称）张妮，联系电话：15877607000，身份证件种类：居民身份证，证件号：610324198508253429，坐落：渭滨区天玺路2号院22幢3单元0901号，不动产单元号：610302006009GB00020F00200063，不动产类型：房屋，面积：101.49 m²，用途：住宅，原不动产权证号：陕（2017）宝鸡市不动产权第 0031713



号)；

(2) 租赁状况：根据委托方提供资料及估价师现场查勘，估价对象无租赁状态。

六、价值时点

注册房地产估价师于二〇二〇年七月二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. 价值时点原则：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理事会公告第 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价格评估委托书（2020）陕 0304 执 256 号原件；
宝鸡市陈仓区人民法院执行裁定书（2020）陕 0304 执 256 号之二原件；
宝鸡市不动产权证复印件；
宝鸡市不动产登记申请审批表复印件；
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比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间差异对可比实例成交价格进行修正调整后得到估价对象价值或价格的方法；收益法是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；成本法是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；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。

估价方法适用分析：估价对象所处区域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；估价对象不具有投资开发或再开发的潜力，因此不适宜采用假设开发法；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，由于有同类房地产的交易实例，不必测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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比较法进行评估。比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间差异对可比



实例成交价格进行修正调整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二〇二〇年七月二日评估的房地产的客观、合理公开市场价格为：**总价¥67.43万元，（大写）人民币陆拾柒万肆仟叁佰元整。**

估价结果汇总表

结果		估价方法		比较法				
		测算结果						
		总价(万元)		67.43				
		单价(元/m ²)		6644.28				
评估价值	坐落位置	不动产权证号	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)
	宝鸡市渭滨区天玺路2号院22幢3单元0901号	陕(2017)宝鸡市不动产权第0031713号	张妮	9层	住宅	101.49	6644.28	67.43

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



2020.7.16

尚峰峰 6120180058



2020.7.16

十三、实地查勘期

二〇二〇年七月二日

十四、估价作业期

二〇二〇年七月二日至二〇二〇年七月十六日

陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇二〇年七月十六日

