

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宝鸡市金台区宝虢路 46 号院 54 幢 2 单元 1704 号涉执住宅

房地产处置司法评估

估价委托人：宝鸡市渭滨区人民法院

房地产估价机构：陕西华恒房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张培培（注册号 6120150012）

英 遨（注册号 6120150002）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 17 日

估价报告使用期限：2022 年 05 月 17 日至 2023 年 05 月 16 日

估价报告编号：陕华恒商评字（2022）第 0265 号

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

住所：宝鸡市高新三路东北角渭滨法院执行局

联系人：徐文博

联系电话：0917-3387258

(二) 房地产估价机构

机构名称：陕西华恒房地产土地资产评估有限公司

机构地址：陕西省宝鸡市金台区陈仓园北金色花园小区 16 号综合楼金九商务楼 5 层 502 号

统一社会信用代码：916103033057556904

法定代表人：董东伟

机构资质等级：贰级

估价机构资格证书：陕房地评（2020）004 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、估价对象范围

估价对象为位于宝鸡市金台区宝虢路 46 号院 54 幢 2 单元 1704 号房地产，房屋建筑面积合计为 115.67 平方米，并包含相应的分摊国有建设用地使用权、与估价对象相关的不可分割的相关配套设施的价值。

2、估价对象区位状况

(1)位置状况

坐落：位于金台区宝虢路 46 号院 54 幢 2 单元 1704 号；

四至：西临科技路；东临朝阳路；南临天地源九悦香都；北临陈仓大道；

与重要场所设施的距离：距离卧龙寺约 1.2 公里；

临街（路）状况：三面临路；

朝向：南北；

楼层：总 29 层，地上 28 层、地下 1 层，估价对象位于 17 层。

估价对象位置示意图见下图：



道路状况：估价对象周边陈仓大道、朝阳路、科技路等区域内主次道，道路通达度较高；

出入可利用交通工具：估价对象周边有 53 路、54 路、62 路、84 路、K15 路、81 路等公共交通线路经过，公共交通便捷度较高；

交通管制情况：无；

停车方便程度：地上停车位，车位配比较好，停车便利度较好。

(3)环境状况

估价对象周边有渭河公园等，周边自然景观较好；视线范围内小区景观一般。

(4)外部配套设施状况

基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通暖、通信等均配套到位，并满足供应；

公共服务设施：周边主要公共服务设施有商业（小区临街商业、华辰综合市场、龙丰村便民综合市场、佳龙商行、家园超市等），医院（朝阳社区卫生服务站等），银行（中国农业银行、交通银行、陕西信合、西安银行、工商银行等），邮局（菜鸟驿站、安能、熊猫快递等）；其他：周边有渭河公园、天地源九悦香都、惠临雅居、丽景华庭多个住宅小区等，人口聚集度较高。公共服务设施配套较齐全，商业繁华度一般。

(5)教育配套设施状况

估价对象位于宝鸡市金台区，周边有卧龙寺幼儿园、南坡小学、卧龙寺中学、宝鸡智博学校等教育机构，目前教育配套设施较好。

(6)区位状况优劣分析

从影响住宅物业价值的主要因素来看，估价对象周边交通便捷，公共服务设施配套较齐全，商业繁华度一般，教育配套设施较优，自然环境较优、人文环境较优，总体区位状况较好。

3、估价对象实物状况

估价对象所在用途为住宅。四至为：西临科技路；东临朝阳路；南临天地源九悦香都；北临陈仓大道；宗地形状规则，地势平坦，宗地开发程度达到宗地外“七通”（供水、供电、排水、供气、供暖、通讯、通路），宗地内七通”（供水、供电、排水、供气、供暖、通讯、通路）。

房屋建成于2015年，钢混结构，建筑层数总29层，该建筑物外墙刷防水涂料；楼内楼梯间部分，水泥地面，墙、顶部刷白，估价对象所在17楼，两梯四户。

估价对象目前处于空置，三室两厅一厨一卫，室内毛坯。南北朝向，通风、采光条件较优；维护保养状况好；未发现明显损毁，属完好房。

4、估价对象权益状况

依据《商品房买卖合同》，估价对象房产权益详细信息如下：

估价对象房屋登记申请人（义务人姓名）为周卫、谢小建，估价对象座落于宝鸡市金台区宝虢路46号院54幢2单元1704号，规划用途为住宅，钢混结构，建筑层数总29层，估价对象位于17层，建筑面积为115.67平方米。

至价值时点，未发现其他权利限制。估价对象目前为空置状态。

（五）价值时点

价值时点确定为2022年05月05日，即房地产估价师现场查勘之日。一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正。

（六）价值类型

本次评估价值类型为估价对象现状权属条件下的市场价值。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。

（七）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估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

2、合法原则：要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值的原则。

4、替代原则：要求估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并行使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、有关法律法规、政策和标准

(1)《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过自2021年1月1日起施行）

(2)《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）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令十届第28号）；

(4)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）

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

(7)《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）；

(6)《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）；

(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）；

(9)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、估价委托人及估价利害关系人提供的资料

- (1) 《宝鸡市渭滨区人民法院委托书》（（2022）陕 0302 执恢 79 号）；
- (2) 《商品房买卖合同》；
- (3) 《房屋面积测算报告》
- (4) 估价委托人及估价利害关系人提供的其他有关资料。

3、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

（九）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：根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；

收益法：根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；

成本法：根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法；

假设开发法：根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法；

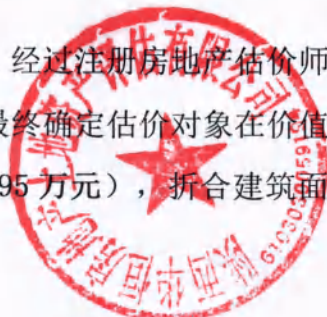
以上各种估价方法都有一定的适用范围，由于估价对象为单套住宅房产，市场上存在较多同类房地产的交易案例，且估价对象存在一定收益，租金案例较多且具有可比性，我们根据收集和掌握资料，对可选用的估价方法进行了筛选，最终选用比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

收益法是指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成价值得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

本次估价采用比较法和收益法求得估价对象市场价值，经过注册房地产估价师分析后认为，该价值能够客观反映估价对象市场价值。本报告最终确定估价对象在价值时点的市场价值总额为人民币伍拾万零玖仟伍佰元整（RMB50.95万元），折合建筑面积单价 4405 元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
张培培	6120150012		2022.5.17
英 遨	6120150002		2022.5.17

(十二) 实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 05 月 05 日对估价对象的外观及周边环境进行了现场查勘，于当日完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

本次估价作业期为自 2022 年 05 月 05 日起至 2022 年 05 月 17 日止。

(十四) 估价报告使用期限

根据估价目的和预计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。

陕西华恒房地产土地资产评估有限公司

法人代表：董东伟

2022年05月17日

