

39

40

房地产估价报告

估价报告编号：永佳信房估字【2021】526号

估价项目名称：西安市雁塔区人民法院司法评估涉及西安市碑林区金花北路124号“公园人家太和”1幢1F101室地下车库市场价值评估

估价委托人：西安市雁塔区人民法院

房地产估价机构：永佳信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李双成（注册号：6120200067）

刘红芳（注册号：4619980002）

估价报告出具日期：2021年8月10日



41

致估价委托人函

西安市雁塔区人民法院：

根据《西安市雁塔区人民法院委托书》（（2020）陕0113执恢691号），我公司按照国家规定的技术标准和程序，对西安市碑林区金花北路124号“公园人家太和”1幢1F101室地下车库的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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

估价对象：西安市碑林区金花北路124号“公园人家太和”1幢1F101室地下车库，建筑面积为885.00平方米，不动产所有人为陕西太和实业集团有限公司。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的土地使用权价值，与估价对象房地产不可分割的、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：2021年7月23日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

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范及操作规程，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，经过市场调研，进行专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值总额为¥472.26万元（大写：人民币肆佰柒拾贰万贰仟陆佰元整），折





42

合建筑面积单价 5336.27 元/平方米。评估结果详见下表：

估价对象	比较法	收益法
测算结果总价（万元）	487.48	457.03
权重	0.5	0.5
评估总价（万元）	472.26	
评估单价（元/平方米）	5336.27	

特别提示：

- 1、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制；
- 2、本估价结论为不考虑预查封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；
- 3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理；
- 4、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。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二一年八月十日





43

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	9
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附 件	21
1、《西安市雁塔区人民法院委托书》（（2020）陕0113执恢691号）；	
2、《西安市不动产登记簿》（查询时间：2020/11/25 11:46:24）复印件；	
3、估价对象位置示意图；	
4、估价对象内部、外部和周围环境照片；	
5、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；	
6、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
7、《房地产估价师注册证书》复印件。	



43
44

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、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，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，对查勘工作的客观性、真实性、公正性承担责任，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。

6、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/T 50899-2013）所制定的



44
45

术语标准及相应内涵所设定的。

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。



45
46

估价假设和限制条件

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) 交易双方出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地



46
47

交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。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、估价对象规划用途为车库，现场查勘时估价对象房屋作为地下车库使用。本次评估在调查及分析其利用现状的基础上，认为估价对象按法定用途、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

估价对象未独立取得《国有土地使用证》，我们假定估价对象所在宗地的国有土地使用权面积、容积率、使用权性质等土地权利信息对估价对象价值没有特别有利的或不利的的影响。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》（查询时间：2020/11/25 11:46:24）复印件，估价对象车库已被预查封。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其在



47
48

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。

（四）不相一致假设

现场查勘时，估价对象与相邻车库之间有消防门，处于开启状态，估价对象车库与相邻车库共用车辆进出通道和车辆管理系统，估价对象自身所拥有的车库通道并未启用，因而存在借用相邻车库通道的情况。本次评估关于估价对象房屋实物状况的表述以现场查勘信息为准。

（五）依据不足假设

1、据现场调查得知，估价对象所在楼宇于2011年建成并投入使用，为了测算的需要，本次评估假设估价对象的建成时间为2011年6月30日。

2、本案执行法院法官多次协调申请人与被执行人配合现场查勘工作，但现场查勘时，被执行人仍未能到达现场。本次评估视为被执行人（即不动产所有人）放弃了全面介绍估价对象实际状况的机会。因此，若因信息不完整给相关利益人带来任何损失，现场工作人员不承担责任。

二、本次估价限制条件

（一）估价报告使用限制

1、本报告只能用于本次估价载明的估价目的，以及报告使用者或应用方向，对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时无效，房地产估价机构也不承担任何责任。



48
69

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及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值参考意见，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。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》，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2021年8月10日至2022年8月9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。



44
50

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建筑物所分摊的土地使用权价值，并包括与估价对象建筑物不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备的价值，该土地使用权或被包括的基础配套设施等若与建筑物分割处置时，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、本估价报告书一式四份，估价委托人三份、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西安市雁塔区人民法院提出，逾期视为无异议。

8、本报告由永佳信房地产资产评估有限公司负责解释。



50
51

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：西安市雁塔区人民法院

地址：西安市雁塔区翠华路369号

联系人：薛骞

电话：029-85269152

二、房地产估价机构

估价机构名称：永佳信房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91610600661505536T

住所：陕西省西安市碑林区含光北路2号广丰国际大厦2区20

层2002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：2020年9月28日至2023年9月27日

联系人：刘红芳

联系电话：13379296595

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而评估估价对象



572

房地产的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次评估估价对象为西安市碑林区金花北路124号“公园人家太和”1幢1F101室地下车库，建筑面积为885.00平方米，不动产所有人为陕西太和实业集团有限公司。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的土地使用权价值，与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备和附属物。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：西安市碑林区金花北路124号“公园人家太和”1幢1F101室；

方位：金花北路以西、兴庆坊以北；

楼层：估价对象所在楼宇总层数30层，估价对象位于地下1层；

与重要场所的位置：距离西安市碑林区人民政府约5.0千米，距离西安西京医院约1.0千米，距离西安互助路立交桥约0.4千米，西安长乐桥立交约0.7千米，距离西安火车站约3.5千米；

临路状况：东临金花北路。

2、交通条件

道路状况：区域内道路有金花北路、伞塔路、兴庆坊、兴庆路



53

房地产的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次评估估价对象为西安市碑林区金花北路 124 号“公园人家太和”1 幢 1F101 室地下车库，建筑面积为 885.00 平方米，不动产所有人为陕西太和实业集团有限公司。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的土地使用权价值，与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备和附属物。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：西安市碑林区金花北路 124 号“公园人家太和”1 幢 1F101 室；

方位：金花北路以西、兴庆坊以北；

楼层：估价对象所在楼宇总层数 30 层，估价对象位于地下 1 层；

与重要场所的位置：距离西安市碑林区人民政府约 5.0 千米，距离西安西京医院约 1.0 千米，距离西安互助路立交桥约 0.4 千米，西安长乐桥立交约 0.7 千米，距离西安火车站约 3.5 千米；

临路状况：东临金花北路。

2、交通条件

道路状况：区域内道路有金花北路、伞塔路、兴庆坊、兴庆路



53
54

等；

出入可利用交通工具：私家车、公交车、出租车等；估价对象所在楼宇附近公交站点为“长乐公园西门”站，通西安公交 10 路、27 路、43 路、48 路、140 路、158 路、276 路、401 路、402 路、二环 1 号线、二环 2 号线等多条公交线路，通西安地铁 1 号线、3 号线，站点分别为“通化门”站、“长乐公园”站；

停车方便程度：估价对象所在小区有地上、地下停车位，停车位充足。

3、生活服务设施状况

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

公共服务设施状况：估价对象周边有教育机构等公共服务设施；

教育机构：西安市第三中学、西安市碑林区兴庆小学、西安工业大学附属中小学、西安市铁一中学、东关小学、西安理工大学附属中小学、西安工程大学等教育设施。

4、周围环境状况

自然环境：估价对象小区临近兴庆官公园、长乐公园等；

人文环境：估价对象周边有西安伞塔路综合健身中心、西安市射击射箭运动管理中心、有少将体育篮球馆、长乐公园羽毛球场、运动广场乒乓球场等。

5、居住氛围

54
55

估价对象周边的住宅小区有华岳小区、消防家属院、陕西电力公司兴庆路社区、新兴新庆坊、东窑坊、紫落澜庭、高山流水星币传说、金玉人家、西窑坊小区等。

(三) 估价对象实物状况

现场查勘，估价对象位于公园人家太和 1 幢，钢混结构，于 2011 年建成并投入使用，总层数为 30 层，其中地上总高 29 层，地下 1 层。

估价对象为地下 1 层 1F101 室，建筑面积为 885.00 平方米，所在楼层层高约为 6.4 米，局部层高约为 2.5 米。估价对象室内分割为地面停车位、机械停车位、监控室、办公室、储物室、临时住所等场所，但储物室、临时住所的地面与车库的地面不在同一水平高度。顶部有消防水管，消防报警系统、通风管道、监控设施等，供大楼整体使用。估价对象地下车库配套设施有供电、消防、通风、监控等。估价对象车库有独立的进出单向行车通道，通道的出口在小区内 2 号住宅楼旁边（不临街），该通道为旋转形通道，旋转角度约大于 360 度，宽度较小，仅能供一辆车上行或下行，出入须占用小区内道路。由于估价对象自身所拥有的车库通道并未启用，因而存在借用相邻车库通道和车辆管理系统的情况。估价对象车库与相邻车库之间有消防门，现处于开启状态。

估价对象车库包括 1 个地面停车位，60 个立体机械停车位（包含 2 个周转停车位），其中立体机械停车位分为 3 层立体机械停车位，部分 2 层立体机械停车位。车库地面地板漆（局部水泥），墙



45
56

面及顶棚刷白，地面出入口标识较清晰。现场查勘时，立体机械停车位的第一层局部处于正常使用状态，第二层、三层未启用；

监控室、储物室、临时住所的层高均约为 2.5 米，水泥地面，墙面及顶棚刷白，铝合金窗；

办公室层高约为 2.5 米，地面铺设地毯，局部水泥地面，墙面及顶棚刷白，无窗。

至价值时点，估价对象小区地下车库维护保养状况一般，交通标识较清晰，设备设施一般。

(四) 估价对象权益状况

1、所有权状况

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》（查询时间：2020/11/25 11:46:24）复印件，估价对象房屋权属信息如下：

自然状况：

坐落：西安市碑林区金花北路 124 号 1 幢 1F101 室

房屋：

幢号：1

房号：1F101

总层数：29 层

地下层数：1 层

所在层：-1 层

结构：钢混

建筑面积 (m²)：885.00



56
57

套内面积 (m²) : 851.27

规划用途：车库

土地：

权属性质：国有土地使用权

面积 (m²) : 8439.00

取得方式：出让

用途：城镇住宅用地

使用期限：2010/02/11 至 2080/02/10

权属状况：

所有人名称：陕西太和实业集团有限公司

取得方式：自建

房屋性质：市场化商品房

不动产权证号：陕(2020)西安市不动产权第0375525号

查询时间：2020/11/25 11:46:24

2、租赁或占用情况

现场查勘时，估价对象车库内部停有车辆，估价人员未能调查到此车库内部各个车位是否存在租赁或占用关系。

3、抵押权利情况

本次评估未调查到估价对象是否存在抵押权利限制。

4、查封权利情况

根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》(查询时间：2020/11/25 11:46:24)复印件，估价对象车库已被西安市雁塔区人



57
58

民法院预查封，查封时间为2019年08月05日，查封期限为2019年08月05日至2022年08月04日。

5、其他他项权利情况

至价值时点，除以上权利信息外，注册房地产估价师未调查到估价对象存在其他他项权利限制。

五、价值时点

本次估价根据估价目的及估价委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为2021年7月23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财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，因此本次评估估价对象的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



58
59

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》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《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》；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》；
- 8、《不动产登记暂行条例》；



59
60

9、《不动产登记暂行条例实施细则》。

（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、《西安市雁塔区人民法院委托书》（（2020）陕 0113 执恢 691 号）；

2、《西安市不动产登记簿》（查询时间：2020/11/25 11:46:24）复印件；

3、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



60
61

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地下车库，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。结合本次评估目的及价值类型，根据《房地产估价规范》，本次评估选取比较法和收益法进行评估。

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：

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\frac{100}{()}} \times \frac{\text{交易日期调整}}{\frac{()}{100}} \times \frac{\text{区位状况调整}}{\frac{100}{()}} \times \frac{\text{实物状况调整}}{\frac{100}{()}} \times \frac{\text{权益状况调整}}{\frac{100}{()}}$$

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) 收益法基本原理：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的方法。

(2) 收益法技术路线：收益法分为报酬资本化法和直接资本



62

化法，优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，选用“持有加转售模式”来估价，即利用持有期间期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价。

其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——房地产现在的收益价值；

t——持有期（年）；

A_i——房地产未来t年的净收益，简称期间收益(元/平方米)；

Y_i——未来第i年的报酬率（%）；

V_t——房地产期末转售收益；

Y_t——期末报酬率（%）。

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范及操作规程，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，经过市场调研，进行专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值总额为¥472.26万元（大写：人民币肆佰柒拾贰万贰仟陆佰元整），折合建筑面积单价3336.27元/平方米。评估结果详见下表：





63

估价对象	比较法	收益法
测算结果总价(万元)	487.48	457.03
权重	0.5	0.5
评估总价(万元)	472.26	
评估单价(元/平方米)	5336.27	

特别提示:

- 1、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制;
- 2、本估价结论为不考虑预查封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;
- 3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理;
- 4、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。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	日期
李双成	6120200067		2021年8月10日
刘红芳	4619980002		2021年8月10日



63
64

十二、实地查勘期

实地查勘日期为2021年7月23日。注册房地产估价师于2021年7月23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2021年7月23日至2021年8月10日。

永佳信房地产资产评估有限公司



二〇二一年八月十日



64
65

附 件

- 1、《西安市雁塔区人民法院委托书》（（2020）陕 0113 执恢 691 号）；
- 2、《西安市不动产登记簿》（查询时间：2020/11/25 11:46:24）复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象内部、外部和周围环境照片；
- 5、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；
- 6、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 7、《房地产估价师注册证书》复印件

66-65

西安市雁塔区人民法院 委托书

(2020)陕0113执恢691号

永佳信房地产评估有限公司：

我院在执行贺晓与王娟,陕西太和实业集团有限公司 借款合同纠纷一案中, 需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定, 委托你机构对财产进行评估, 请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的, 应当在期限届满五日前申请延长期限, 延期次数不超过两次, 每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

陕西省西安市碑林区西安市碑林区金花北路 124 号 1 幢 1F101 室。



2021年07月12日

西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610103001009GB00013F00030235

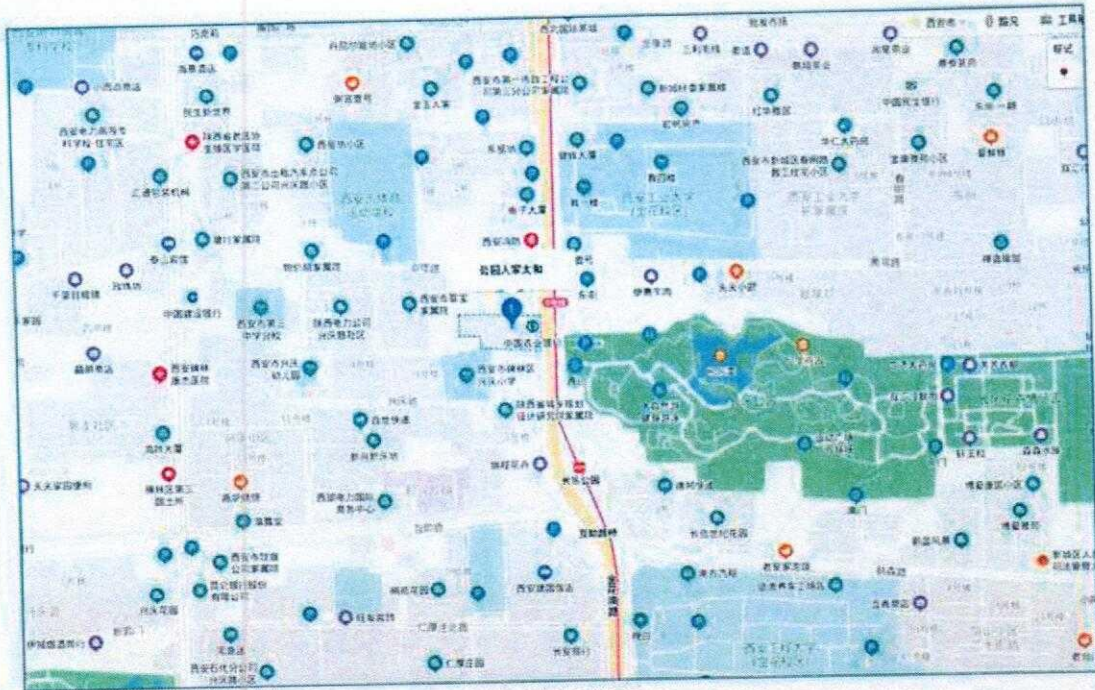
第 1 页 共 2 页

自然状况	坐落		西安市碑林区金花北路124号1幢1F101室				图幅号	1150108019	丘号	35
	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	规划用途
		1	1F101	29	1	-1	钢筋混凝土	885	851.27	车库
	土地	权属性质	面积(m ²)	分摊面积(m ²)	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权	集体土地使用权	
	国有土地使用权	8439	-	出让	城镇住宅用地	2010/02/11至2080/02/10	/	/	/	
权属状况	所有人名称		身份证号码		取得方式	房屋性质	不动产权证书号		登记时间	
	陕西天和实业集团有限公司		916101332205955361		自建	市场化商品房	陕(2020)西安市不动产权第0375525号		2020/11/17 14:04:33	
	共有情况		单独所有		附记	车库, 建筑面积含公用分摊面积。土地共用宗: 土地用途: 商业用地, 宗地面积: 600.5平方米。				
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额(万元)	不动产登记证明号	债务履行期限	登记时间	附记			
	/	/	/	/	/	/				
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证明号	附记				
	/	/	/	/	/					
查封状况	查封机关	查封文号	查封范围			查封时间	查封期限			
	西安市雁塔区人民法院	(2019)陕0113执3652号	(2019)陕0113执3652号协助执行通知书、执行裁定书, 预查封。			2019/08/05	2019/08/05至2022/08/04			
异议登记	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号			登记时间	附记			
	/	/	/			/	/			
备注	/									

- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况;
- 2、"/"代表查询无结果;
- 3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
- 4、申请人对查询结果负有保密义务。

西安市不动产登记服务中心
2020/11/25 11:46:24

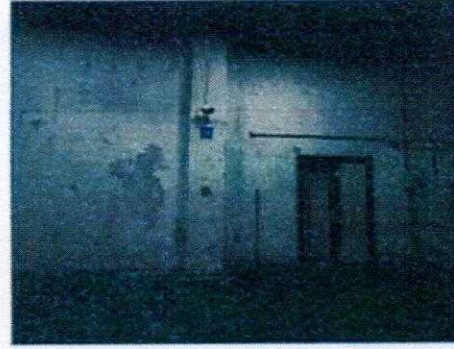
0966



估价对象位置示意图

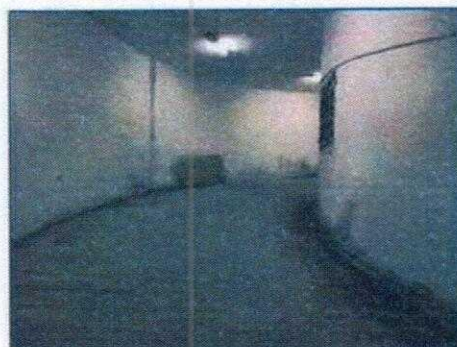
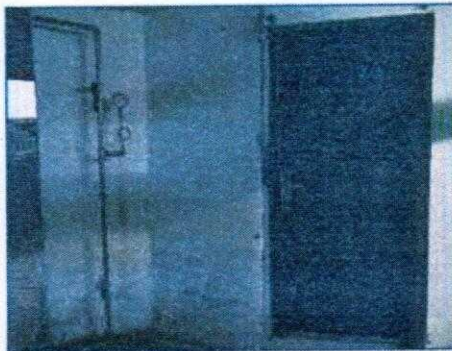
49

G9 G8



估价对象内部、外部和周围环境照片

7069



估价对象内部、外部和周围环境照片



统一社会信用代码
91610600671505536T

营业执照



扫描二维码
国家企业信用信息公示
系统或“国家企业信
息公示”APP、
小程序、APP、
公众号

(副本)-1)

名称 永祥盛地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 王祥

注册资本 伍仟伍佰万元人民币
成立日期 2008年01月30日
营业期限 长期
住所 陕西省西安市碑林区含光北路2号广丰国际大厦2区20层2002室

经营范围 一般项目：房地产经纪；地产评估；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；工程管理服务；土地调查评估服务；规划设计管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：工程造价咨询业务；国土空间规划编制。（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，具体经营项目以审批结果为准）

再行
印无效

登记机关

2021年05月1日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

71/70

72

企业名称变更核准通知书

(国)名内变字[2020]第 23311 号

一：
你局送审的 永佳信房地产评估有限公司 企业名称变更登记材料收悉。经审查，核准该企业名称变更为：

永佳信房地产资产评估有限公司
(行业：房地产中介服务，代码：7030)。

申请的经营范围：

西安市碑林区行政审批服务局
档案专用章(1)

同时核准以该企业为核心企业组建的企业集团名称为：

以上名称在企业登记机关核准变更登记，换发营业执照后生效。

再次复印无效

(印章)

2020年07月20日

- 注：1、名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。
 2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
 3、企业变更登记时，登记机关应当将本通知书存入企业档案。
 4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内，将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案，企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案，未报送备案的，名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记名称处理。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
REPUBLIC OF CHINA



企业最新信息
可通过扫描二维码查询

机构名称: 永佳信房地产资产评估有限公司
法定代表人: 梁斌
(执行事务合伙人) 西安市碑林区合光北路2号广丰国际大厦2区20层2
住所: 002室
社会统一信用代码: 91610600671505536T
备案等级: 一级
证书编号: 陕房地评(2017)012号
有效期限: 2020年09月28日至2023年09月27日

下载时间: 2020-09-29

发证机关



中华人民共和国住房和城乡建设部制

61

7473



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. 00233848

姓名 / Full name

李双成

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

010002196600110814

注册号 / Registration No.

执业机构

有效期至

持证人签名



复印无效



75 74



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 practice and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name

刘红芳

性别 / Sex

女



身份证号码 / ID No.

110105196911070060

注册号 / Registration No.

4619980002

执业机构 / Institution

永佳信资产评估有限公司

有效期至 / Validity

2024-2-8

持证人签名 / Signature

01030205532



发证机关

No. 00242005

复印件无效

