

## 估价结果报告

一、委托方: 宝鸡市中级人民法院司法技术室

二、估价方: 宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 杨召信

地 址: 金台区陈仓园金九商务楼 6 楼 3 号

机构资质等级: 贰级

### 三、估价对象概况

#### 1、权属状况

委托方未提供不动产权证书, 仅提供了房屋分层分户平面图及宝鸡市中级人民法院司法技术室对外鉴定委托书, 得知产权人为贾宝红, 房屋面积为 124.99 m<sup>2</sup>。

#### 2、区域概况

金台区宝虢路 8 号院即三迪世纪新城, 估价对象位于丽舍小区内, 东临光明西路, 南临花都小区, 西临金岸小区, 北临佩斯酒店。周围有双语幼儿园、三迪小学、即将建成三迪中学及各小区周围的店铺为附近居民的生活提供便利。该地段地处宝鸡东扩发展中心区域, 西紧临行政中心, 行政中心配套有休闲广场, 高尔夫球场, 是居民休闲、娱乐的场所, 区域内配套设施全, 绿化好, 活动器材齐全, 附近有 15 路、31 路、

53路、54路、81路及东去公交线路由此经过，是理想的居住之地。

### 3、建筑物概况

金台区宝虢路8号院27幢竣工于2008年，钢混结构，共12层（地下1层，地上11层）。估价对象位于该楼2单元1002号，建筑面积124.99 m<sup>2</sup>，室内地面铺木地板，墙面贴壁纸，石膏板吊顶（卧室石膏阴角线）；厨房、卫生间：地面铺300×300地砖，墙面贴300×450面砖，PVC吊顶。塑钢封阳台。进户防盗门，内木门，塑钢窗。包门窗套。水、电、天然气、暖气等基本设施齐全。

**四、估价目的：**为法院执行民间借贷纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

**五、估价时点：**二〇一八年四月二十六日

### 六、价值定义

本次评估价值是估价对象在估价时点二〇一八年四月二十六日所体现的公开市场价值。

### 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国拍卖法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/ T50291 — 2015 房地产估价规范；
- 5、建设部《房屋登记办法》；

6、委托方提供的司法鉴定委托书及其他有关资料;

7、评估人员现场勘察和收集的有关市场交易资料。

## 八、 评估原则

1、遵循合法原则，应以估价对象合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

2、遵循最高最佳使用原则，应以估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则重新作出判断和选择。

3、遵循估价替代原则，要求估价结果不得明显偏高类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观、合理价格或价值。

## 九、 估价方法

本次估价是为法院执行民间借贷纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产市场价值，通过实际勘察和周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，选用市场比较法评估。

## 十、 评估结果

我公司估价人员遵循客观、公正、科学的评估原则，在充分调查掌握房地产市场行情的基础上，经测算，最终确定估价对象在估价时点的市场价值为 825809 元，大写人民币捌拾贰万伍仟捌佰零玖元整元整。

## 十一、 估价人员

国家注册房地产估价师：陈定玲、孙晓燕

## 十二、估价作业日期

二〇一八年四月二十六日至二〇一八年五月四日

## 十三、估价报告有效期

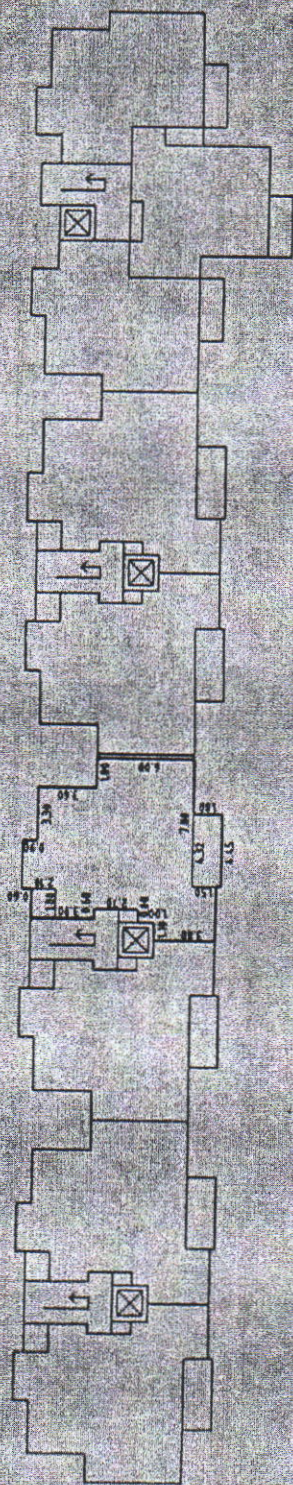
本报告结果有效期为壹年，即二〇一八年五月四日至二〇一九年五月三日。

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇一八年五月四日



# 房屋分层分户平面图



丘号	3628-20-42	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	105.90 m <sup>2</sup>
幢号		层数	12	共有分摊面积	19.09 m <sup>2</sup>
户号		层次	10	产权面积	124.99 m <sup>2</sup>
座落	金台区文德路8号陇17号楼2单元1002号			建造年代	2008

1:500