

估价结果报告

一、委托方: 宝鸡市渭滨区人民法院

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. 估价对象权属状况

委托方提供不动产权证记载估价对象房屋权利人为贾引海, 不动产权证号为陕(2021)宝鸡市不动产权第 0227725 号。

2. 区域概况

估价对象位于金台区新福路 12 号院豪城 B 区, 东临太平堡路, 南临滨河北路, 西临豪城 A 区, 北临新福路。周围有新福园小区、豪城住宅区、轩苑新城、金水湾住宅区等相继建成, 使该区域人气大增, 周边配套设施完善。长寿小学、轩苑第一小学、新福园小学、新福园中学、宝鸡市宝工中学、宝鸡技术学校、儿童乐园近在咫尺, 该地段为宝鸡 CLD (中央居住区) “西花园” 核心区域, 豪城广场及市民广场为附近居民休闲、健身理想之地。交通便利, 附近有 5 路、34 路、公交车经过。

小区内环境幽静,是理想的居住之地。

3. 建筑物概况

宝鸡市金台区新福路12院11幢楼竣工于2010年,混合结构,共7层,外墙防水涂料,屋面三毡四油一砂。估价对象位于4单元2层0201室,建筑面积为84.98 m²。估价对象所在小区建有公共休闲活动区等设施,物业配套服务设施齐全,无单行道及机动车限行区域等交通管制,出行、居住便利。

估价对象的装修情况:客厅:800×800地砖、墙面贴壁纸,顶面石膏吊顶;卧室:800×800地砖、墙面贴壁纸,顶面石膏线;厨房、卫生间:地面铺300×300地砖,墙面贴300×600面砖,PVC吊顶;阳台:塑钢全封闭。进户防盗门,内木门,塑钢窗。包木门窗。水、电、暖气、天然气等生活配套设施齐全。

四、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。

五、价值时点: 二〇二二年八月二十三日

六、价值定义

本次评估价值是估价对象在价值时点二〇二二年八月二十三日所体现的公开市场价值。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、估价依据

本次评估依据全国人大及其常委会、国务院、建设部、国土资源部、陕西省人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及委托评估房地产的具体资料, 主要有:

(一) 本次估价所依据的法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《中华人民共和国资产评估法》;
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
4. 《中华人民共和国土地管理法》;
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(2020年12月29日公布, 2021年1月1日起施行);
7. 《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》(2020年12月29日公布, 2021年1月1日施行);
8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2012年1月1日施行, 法释〔2011〕21号);
9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号, 自2017年1月1日起施行);
10. 《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》(法释〔2018〕15号, 自2018年9月1日起施行);
11. 《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 估价采用的技术规范

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
4. 中房学[2021]37 号: 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知。

(三) 委托方提供的相关资料

1. 《宝鸡市渭滨区人民法院委托书》(2022)陕 0302 执恢 405 号;
2. 陕(2021)宝鸡市不动产权第 0227725 号《不动产权证》(复印件);

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场勘查、调查资料;
2. 估价对象所在区域市场调查资料。

八、评估原则

1. 合法原则。以估价对象合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。
2. 最高最佳使用原则。以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
3. 估价替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
4. 价值时点原则。估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格

或价值。

九、估价方法

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查看以及对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,结合估价对象的实际,决定选取市场比较法进行估价。

十、评估结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响价值因素的分析,确定估价对象在二〇二二年八月二十三日的公开市场价值为343319元,大写人民币叁拾肆万叁仟叁佰壹拾玖元整。

十一、注册房地产估价师

国家注册房地产估价师: 孙晓燕 (注册号: 6120110019)

沙新春 (注册号: 6120210040)

十二、估价作业日期

二〇二二年八月二十三日至二〇二二年八月三十一日。

十三、估价报告有效期

本报告结果有效期为壹年, 二〇二二年八月三十一日至二〇二三年
八月三十日。

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇二二年八月三十一日

