

## 估价结果报告

一、委托方: 陕西省宝鸡市中级人民法院

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

委托人提供的宝鸡市不动产登记中心《宝鸡市不动产申请审批表》明确估价对象所有权人为宝鸡市陈仓房地产开发有限公司。至价值时点估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》齐全, 未办理《不动产权证书》。

#### 2. 区域概况

估价对象位于金台区上马营滨河北路11号院, 即滨河枫湾, 东临宝鸡市陈仓园初级中学, 南临滨河北路, 西临空地, 北临陈仓园二区。宝鸡市创业孵化商城、国美电器、金典家具广场、五洲现代城、西部阳光、宝鸡市水果批发市场等商业机构分布在区域附近。宝鸡市市民中心、宝鸡市税务局、宝鸡市邮政局、宝鸡市电信局等行政事业单位在区域附近办公。陈仓园一区、陈仓园二区、轩苑小区、轩苑世家、西铁跃进路住

住宅小区等大型住宅区分布在估价对象附近。公交6路、7路、21路、22路、31路、34路、38路、46路、51路、53路由附近经过,交通便利。

### 3. 建筑物概况

估价对象位于宝鸡市金台区上马营滨河北路11号院1幢,竣工于2015年,钢筋混凝土结构,共32层(地上32层,地下1层)。估价对象位于该楼1单元38套及2单元2套共40套,建筑面积合计为4905.44 m<sup>2</sup>。屋顶为平顶;室内:毛坯;阳台:铝合金全封,下方带不锈钢防护栏;入户防盗门,铝合金窗。水、电、暖气、天然气等生活配套设施齐全。该住宅楼为2梯4户设计。(房地产现状详见下表)

房地产状况详情表

序号	权利人	房号	竣工年代	结构	所在层/总层数	规划用途/使用用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	户型分布
1	宝鸡市陈仓房地产开发有限公司	1幢1单元0102号	2015年	钢筋混凝土	1/32	住宅/住宅	114.60	位于该楼层中东户,室内2室2厅1厨1卫(暗卫)
2		1幢1单元0104号	2015年	钢筋混凝土	1/32	住宅/住宅	116.20	位于该楼层西户,室内2室2厅1厨1卫
3		1幢1单元0201号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	152.38	位于该楼层东户,室内3室2厅1厨2卫
4		1幢1单元0202号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	114.60	位于该楼层中东户,室内2室2厅1厨1卫(暗卫)
5		1幢1单元0203号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	120.63	位于该楼层中西户,室内2室2厅1厨1卫(暗卫)
6		1幢1单元0204号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	116.20	位于该楼层西户,室内2室2厅1厨1卫
7		1幢1单元0301号	2015年	钢筋混凝土	3/32	住宅/住宅	152.38	位于该楼层东户,室内3室2厅1厨2卫
8		1幢1单元0302号	2015年	钢筋混凝土	3/32	住宅/住宅	114.6	位于该楼层中东户,室内2室2厅1厨1卫(暗卫)
9		1幢1单元0303号	2015年	钢筋混凝土	3/32	住宅/住宅	120.63	位于该楼层中西户,室内2室2厅1厨1卫(暗卫)

10	1幢1单元 0304号	2015年	钢筋混 凝土	3/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
11	1幢1单元 0402号	2015年	钢筋混 凝土	4/32	住宅/ 住宅	114.60	位于该楼层中东户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
12	1幢1单元 0403号	2015年	钢筋混 凝土	4/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
13	1幢1单元 0404号	2015年	钢筋混 凝土	4/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
14	1幢1单元 0501号	2015年	钢筋混 凝土	5/32	住宅/ 住宅	152.38	位于该楼层东户, 室内3 室2厅1厨2卫
15	1幢1单元 0503号	2015年	钢筋混 凝土	5/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
16	1幢1单元 0504号	2015年	钢筋混 凝土	5/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
17	1幢1单元 0603号	2015年	钢筋混 凝土	6/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
18	1幢1单元 0703号	2015年	钢筋混 凝土	7/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
19	1幢1单元 0704号	2015年	钢筋混 凝土	7/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
20	1幢1单元 0801号	2015年	钢筋混 凝土	8/32	住宅/ 住宅	152.38	位于该楼层东户, 室内3 室2厅1厨2卫
21	1幢1单元 0802号	2015年	钢筋混 凝土	8/32	住宅/ 住宅	114.60	位于该楼层中东户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
22	1幢1单元 1002号	2015年	钢筋混 凝土	10/32	住宅/ 住宅	114.60	位于该楼层中东户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
23	1幢1单元 1904号	2015年	钢筋混 凝土	19/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
24	1幢1单元 2004号	2015年	钢筋混 凝土	20/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
25	1幢1单元 2104号	2015年	钢筋混 凝土	21/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
26	1幢1单元 2201号	2015年	钢筋混 凝土	22/32	住宅/ 住宅	152.38	位于该楼层东户, 室内3 室2厅1厨2卫
27	1幢1单元 2301号	2015年	钢筋混 凝土	23/32	住宅/ 住宅	152.38	位于该楼层东户, 室内3 室2厅1厨2卫
28	1幢1单元 2304号	2015年	钢筋混 凝土	23/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
29	1幢1单元 2403号	2015年	钢筋混 凝土	24/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
30	1幢1单元 2404号	2015年	钢筋混 凝土	24/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
31	1幢1单元 2602号	2015年	钢筋混 凝土	26/32	住宅/ 住宅	114.60	位于该楼层中东户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)

32	1幢1单元 2604号	2015年	钢筋混 凝土	26/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
33	1幢1单元 2704号	2015年	钢筋混 凝土	27/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
34	1幢1单元 2903号	2015年	钢筋混 凝土	29/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
35	1幢1单元 3103号	2015年	钢筋混 凝土	31/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
36	1幢1单元 3202号	2015年	钢筋混 凝土	32/32	住宅/ 住宅	114.60	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
37	1幢1单元 3203号	2015年	钢筋混 凝土	32/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
38	1幢1单元 3204号	2015年	钢筋混 凝土	32/32	住宅/ 住宅	116.20	位于该楼层西户, 室内2 室2厅1厨1卫
39	1幢2单元 0302号	2015年	钢筋混 凝土	3/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
40	1幢2单元 0402号	2015年	钢筋混 凝土	4/32	住宅/ 住宅	120.63	位于该楼层中西户, 室内2 室2厅1厨1卫(暗卫)
合计						4905.44	

四、估价目的: 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: 二〇二二年九月十六日

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九月十六日所体现的公开市场价值。

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

见《(试行)》的通知。

(三) 估价委托人提供的有关资料:

1. (2022) 陕 03 执恢 7 号:《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》;
2. 委托人提供的相关资料;

(四) 注册房地产估价师掌握的资料及实地查勘、核实的结果

(五) 截止至价值时点的宝鸡市房地产市场的价格信息

## 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九月十六日的公开市场价值为 22995542 元, 大写人民币贰仟贰佰玖拾玖万伍仟伍佰肆拾贰元整。

### 十一、注册房地产估价师

国家注册房地产估价师: 杨艳丽 (注册号: 6120170063)

辛银莹 (注册号: 6120210039)

### 十二、估价作业日期

二〇二二年九月十六日至二〇二二年九月二十八日。

### 十三、估价报告有效期

本报告结果有效期为壹年, 二〇二二年九月二十八日至二〇二三年九月二十七日。

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇二二年九月二十八日



## 房地产状况详情表

序号	权利人	房号	竣工年代	建筑结构	所在层/总层数	规划用途/使用用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	宝鸡市陈仓房地产开发有限公司	1幢1单元0102号	2015年	钢筋混凝土	1/32	住宅/住宅	114.60	4449	509855
2		1幢1单元0104号	2015年	钢筋混凝土	1/32	住宅/住宅	116.20	4494	522203
3		1幢1单元0201号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	152.38	4539	691653
4		1幢1单元0202号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	114.60	4494	515012
5		1幢1单元0203号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	120.63	4494	542111
6		1幢1单元0204号	2015年	钢筋混凝土	2/32	住宅/住宅	116.20	4539	527432
7		1幢1单元0301号	2015年	钢筋混凝土	3/32	住宅/住宅	152.38	4584	698510
8		1幢1单元0302号	2015年	钢筋混凝土	3/32	住宅/住宅	114.60	4538	520055
9		1幢1单元0303号	2015年	钢筋混凝土	3/32	住宅/住宅	120.63	4538	547419
10		1幢1单元0304号	2015年	钢筋混凝土	3/32	住宅/住宅	116.20	4584	532661
11		1幢1单元0402号	2015年	钢筋混凝土	4/32	住宅/住宅	114.60	4583	525212
12		1幢1单元0403号	2015年	钢筋混凝土	4/32	住宅/住宅	120.63	4583	552847
13		1幢1单元0404号	2015年	钢筋混凝土	4/32	住宅/住宅	116.20	4629	537890
14		1幢1单元0501号	2015年	钢筋混凝土	5/32	住宅/住宅	152.38	4674	712224
15		1幢1单元0503号	2015年	钢筋混凝土	5/32	住宅/住宅	120.63	4627	558155
16		1幢1单元0504号	2015年	钢筋混凝土	5/32	住宅/住宅	116.20	4674	543119
17		1幢1单元0603号	2015年	钢筋混凝土	6/32	住宅/住宅	120.63	4672	563583
18		1幢1单元0703号	2015年	钢筋混凝土	7/32	住宅/住宅	120.63	4716	568891
19		1幢1单元0704号	2015年	钢筋混凝土	7/32	住宅/住宅	116.20	4764	553577



20	1幢1单元 0801号	2015年	钢筋混 凝土	8/32	住宅/住宅	152.38	4809	732795
21	1幢1单元 0802号	2015年	钢筋混 凝土	8/32	住宅/住宅	114.60	4760	545496
22	1幢1单元 1002号	2015年	钢筋混 凝土	10/32	住宅/住宅	114.60	4849	555695
23	1幢1单元 1904号	2015年	钢筋混 凝土	19/32	住宅/住宅	116.20	5078	590064
24	1幢1单元 2004号	2015年	钢筋混 凝土	20/32	住宅/住宅	116.20	5078	590064
25	1幢1单元 2104号	2015年	钢筋混 凝土	21/32	住宅/住宅	116.20	5033	584835
26	1幢1单元 2201号	2015年	钢筋混 凝土	22/32	住宅/住宅	152.38	5033	766929
27	1幢1单元 2301号	2015年	钢筋混 凝土	23/32	住宅/住宅	152.38	5033	766929
28	1幢1单元 2304号	2015年	钢筋混 凝土	23/32	住宅/住宅	116.20	5033	584835
29	1幢1单元 2403号	2015年	钢筋混 凝土	24/32	住宅/住宅	120.63	4894	590363
30	1幢1单元 2404号	2015年	钢筋混 凝土	24/32	住宅/住宅	116.20	4943	574377
31	1幢1单元 2602号	2015年	钢筋混 凝土	26/32	住宅/住宅	114.60	4849	555695
32	1幢1单元 2604号	2015年	钢筋混 凝土	26/32	住宅/住宅	116.20	4898	569148
33	1幢1单元 2704号	2015年	钢筋混 凝土	27/32	住宅/住宅	116.20	4854	564035
34	1幢1单元 2903号	2015年	钢筋混 凝土	29/32	住宅/住宅	120.63	4716	568891
35	1幢1单元 3103号	2015年	钢筋混 凝土	31/32	住宅/住宅	120.63	4627	558155
36	1幢1单元 3202号	2015年	钢筋混 凝土	32/32	住宅/住宅	114.60	4182	479257
37	1幢1单元 3203号	2015年	钢筋混 凝土	32/32	住宅/住宅	120.63	4182	504475
38	1幢1单元 3204号	2015年	钢筋混 凝土	32/32	住宅/住宅	116.20	4224	490829
39	1幢2单元 0302号	2015年	钢筋混 凝土	3/32	住宅/住宅	120.63	4538	547419
40	1幢2单元 0402号	2015年	钢筋混 凝土	4/32	住宅/住宅	120.63	4583	552847
合计						4905.44		22996542