



# 房地产估价报告

估价项目名称：安康市中级人民法院司法鉴定涉及位于安康市旬阳县城关镇小河北社区（周家沟健兴魔芋公司）22幢商住用房房地产市场价值评估

估价委托人：安康市中级人民法院

房地产估价机构：陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：周凯（注册号 6120160048）

陈龙刚（注册号 6120110043）

估价报告编号：陕正衡房评报字（2018）第484号

估价报告出具日期：2018年9月6日

估价报告有效期：2018年9月6日至2019年9月5日

## 致估价委托人函

安康市中级人民法院：

根据《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（安中法司技[2018]委字 287 号），我公司按照国家规定的技术标准和程序，对位于安康市旬阳县城关镇小河北社区（周家沟健兴魔芋公司）22 幢商住用房（现状为“阳光新居小区 3 号楼车库 26 间”和“5 个单元入单元楼梯间”）房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断（包含该房产所分摊的国有建设用地使用权价格），现已完成评估工作，并函告如下：

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

**估价对象：**安康市旬阳县城关镇小河北社区（周家沟健兴魔芋公司）22 幢商住用房（现状为“阳光新居小区 3 号楼车库 26 间”和“5 个单元入单元楼梯间”）房地产，建筑面积为 1187.60 平方米，房屋所有权人为旬阳县健兴魔芋食品有限公司（营业执照 612429100000989）。本次估价范围包含房屋主体、室内外装修、分摊的国有建设用地使用权价值、建筑物所配套的给水、排水、供电、有线、通讯、网络、监控、消防等设施设备，不包含房屋室内家具、家电等非房屋附属设施设备的价值。

**价值时点：**2018 年 8 月 23 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**收益法。

**估价结果：**市场价值总额为¥446.68 万元（人民币大写：肆佰肆拾



陆万陆仟捌佰元整），建筑面积单价为 3761 元/平方米。

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。本估价结论为不考虑查封、占用、抵押等权益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；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。

2、本次估价对象安康市旬阳县城关镇小河北社区（周家沟健兴魔芋公司）22 幢商住用房房地产现状为“阳光新居小区 3 号楼车库 26 间”和“5 个单元入单元楼梯间”，其中“5 个单元入单元楼梯间”虽在本次评估范围内，但其作为楼上住宅用户的公共通道，不对估价对象的收益贡献价值，本次评估的结论“建筑面积单价”仅为《房屋所有权证》证载建筑面积 1187.60 平方米的均价，提请报告使用人关注。

此致！

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

法定代表人（签字或签章）

二〇一八年九月六日

