



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
汉滨区陵园街 8 号住宅房地产价值评估

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：魏 婧（注册号 6120130043）

周 凯（注册号 6120160048）

估价报告编号：陕正衡房评报字（2018）第 490 号

估价报告出具日期：2018 年 9 月 10 日

估价报告有效期：2018 年 9 月 10 日至 2019 年 9 月 9 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 240 号），我公司按照国家规定的技术标准和程序，对位于安康市汉滨区陵园街 8 号住宅房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断（包含该房产所占用的全部国有建设用地使用权价值），现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：安康市汉滨区陵园街 8 号住宅房地产，建筑面积为 157.00 平方米（《不动产登记资料查询结果证明》显示面积为 75.61 平方米，根据现场查勘及测量，建筑面积为 157.00 平方米），国有建设用地使用权面积为 157.00 平方米，房屋所有权人为张世顶。本次估价范围包括房屋主体、室内外装修、分摊的国有建设用地使用权价值、包含建筑物配套的给水、排水、供电、有线、通讯、消防、网络等设施设备价值，不包含房屋室内家具家电等非房屋附属设施设备价值。

价值时点：2018 年 8 月 15 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：市场价值总额为 **¥107.69** 万元（人民币大写：**壹佰零柒万陆仟玖佰元整**）。

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等费用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、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，宗地权利性质为划拨，根据《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》，划拨建设用地使用权发生转让时需补交土地出让金，划拨土地使用权补交出让金，应当区别土地的不同用途，按宗地当时评估地价的一定比例收取，最低不得低于评估地价的40%。本次估价结果为价值时点时划拨城镇住宅用地的价值，未考虑转变为出让性质后需补交的土地出让金，提醒报告使用人注意。

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）：

二〇一八年九月十日

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.....	9
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.....	18
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附 件.....	21

- 1、《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 3、《陕西省安康市汉滨区人民法院刑事附带民事调解书》（复印件）；
- 4、《陕西省安康市汉滨区人民法院民事判决书》（复印件）；
- 5、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；
- 6、《房屋权属登记信息查询结果表》（复印件）；
- 7、估价对象地理位置图；
- 8、估价对象现状照片；
- 9、《房地产估价收费说明》；
- 10、房地产估价机构《营业执照（副本）》（复印件）；
- 11、《房地产估价机构资质证书》（复印件）；
- 12、《房地产估价师注册证书》（复印件）。

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、本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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自己独立、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假设和限制条件的制约。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及利害关系人没有利害关系或偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国住房和城乡建设部及中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015 年 4 月 8 日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）形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师于 2018 年 8 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观、内部及周边环境、景观的照片。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表层和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据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，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的解释及定义按照中华人民共和国



国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关规定执行。

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。

8、没有外部专家或机构对估价报告提供专业帮助。



估价假设和限制条件

（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，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定估价对象房屋质量是合格的。

3、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，即满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处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。

4、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。即没有司法机关、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、注册房地产估价师于 2018 年 8 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，本次评估估价对象现状以 2018 年 8 月 15 日的现场查勘记录为准，且能够按照规划用途持续使用。

（二）未定事项假设

1、估价对象坐落、楼层、建筑面积、用途和权属等重要信息以估价委托人提供的《房屋权属登记信息查询结果表》和《不动产登记资料查询结果证明》记载的为准，本公司未向有关管理部门核实。本次评估假设以上信息准确无误。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2018015401）和《陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书》（（2017）陕 0902 执 276 号），截止价值时点估价对象房地产已被安康市汉滨区人民法院查封，查封时间为 2017 年 7 月 7 日。由于本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，因此本次评估不考虑估价对



象已经存在的查封等权利限制。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋权属登记信息查询结果表》复印件，张世顶名下无产权登记信息，根据《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2018015401）复印件，张世顶名下宗地面积为 157.00 平方米，建筑面积为 75.61 平方米，根据现场查勘及测量（测量面积经过法官的签字认可），估价对象房屋建筑面积为 157.00 平方米，本次评估权益状况按《不动产登记资料查询结果证明》进行描述，实物状况按现状进行描述，测算以现状为准。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2018015401）复印件，未提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，我们假定目前所获得的资料，能够反映价值时点估价对象完整的权益状况，且缺少的资料中不会出现对估价对象价值特别有利的或不利的影响因素。

2、本次评估现场查勘房屋所有权人张世顶未到达现场，本次评估由承担本次评估任务的注册房地产估价师在办案法官和申请人的陪同下到达估价对象现场，进行了现场查勘。本次评估视房屋所有权人放弃配合现场查勘的机会，且以现场工作人员现场查勘时获得的相关信息作为本次评估的依据之一，由此所带来的对估价对象评估价值的影响，现场工作人员及所在机构不承担任何责任。

（六）估价报告使用限制



- 1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。
- 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、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次评估目的而提供的房地产司法鉴定意见，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。
- 4、本房地产估价报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产市场价值的影响。在市场情况无较大波动时本房地产估价报告有效期为一年，自**2018年9月10日至2019年9月9日止**。
- 5、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。
- 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、本次评估是以估价委托人提供资料是真实的、完整的、合法的前提下进行估价的，如资料不符、变更或隐瞒有关资料对评估结果造成的偏差，相关责任由提供资料的当事人承担。

（七）其他需要说明的事项

- 1、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。



2、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。

3、本估价结果包括相应的国有建设用地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的给水、排水、供电、有线、通讯、消防、网络等设施设备，不包含房屋室内家具家电等设施设备的价值。该建设用地使用权或被包括的基础配套设施等若与房屋分割处置时，本估价报告无效。

4、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。

5、本报告未考虑未来房地产市场发生较大变化，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。

6、本估价报告书一式六份，估价委托人五份、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，在收到报告后十日内须以书面形式向安康市中级人民法院提出，逾期视为无异议。

8、本报告由陕西正衡房地产土地评估有限责任公司负责解释。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：安康市中级人民法院

住所：安康市汉滨区江北安康大道黄沟路口

联系人：黄传江

联系电话：0915-3832505

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

统一社会信用代码：91610138724925463L

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：西安市航天基地航天大道 59 号金羚大厦 1004 室

法定代表人姓名：杜冬丽

注册资本：贰佰万元人民币

成立日期：2000 年 11 月 20 日

营业期限：长期

经营范围：房地产价格评估壹级；土地评估、土地规划及咨询业务；房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务；土地房屋征收咨询；房地产开发咨询；不动产登记代理；物业代理咨询服务；房地产押品管理咨询；房地产市场调研、房地产市场分析；调查服务（除涉外）；社会稳定风险评估。（以上经营范围凭许可证明文件在有效期内经营）

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（2006）003 号



土地评估资质等级：A 级

土地评估注册号：A201161006

联系人：陈龙刚

联系电话：18220487876

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围和用途界定

本次评估估价对象为位于安康市汉滨区陵园街 8 号的住宅房地产，建筑面积为 157.00 平方米。本次估价范围包括房屋主体、室内外装修、占用的全部国有建设用地使用权价值、包含建筑物所配套的给水、排水、供电、有线、通讯、消防、网络等设施设备的价值；不包含房屋室内家具家电等非房屋附属设施设备的价值。宗地用途为住宅，房屋未标明用途，根据合法原则，本次评估设定房屋用途为住宅。

2、估价对象区位状况

2018 年 8 月 15 日，我公司注册房地产估价师在办案法官和申请人的陪同下，到达估价对象现场，对估价对象进行了室内外查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象的外观状况、室内照片及周边环境、景观的照片，完成了实地查勘记录。

（1）位置状况

坐落：安康市汉滨区陵园街 8 号；

方位：东临住户，南临住户，西临支路，北临陵园路；



与重要场所距离：距离兴安公园约 1 千米，距离安康市政府约 500 米，距离城西客运站约 1.2 千米，距离安康市火车站约 3.5 千米，距离安康市汽车站约 3.9 千米（以上距离均为空间直线距离）；

临路状况：估价对象两面临路，西临支路，北临陵园路，临路条件较好；

朝向：估价对象呈东西走向，估价对象朝向为西北；

楼层：估价对象共 1 层；

估价对象位于安康市汉滨区陵园街 8 号，所在位置属于安康市汉滨区，区域环境状况较好，地理位置总体较好。

（2）交通条件

道路状况：区域内有陵园路、巴山中路、香溪路、大桥路等主次干道，区域道路较通达、较宽敞，路网密集度较密集，路况较好；

出入可利用交通工具：私家车、公交车、出租车等。估价对象附近有“烈士陵园”、“陵园路”等公交站点，通 12 路、13 路、35 路等公交线路，估价对象周边公共交通条件较好，公共交通便捷度较便捷。区域位置较好，乘坐出租车条件较好，总体交通条件较好；

交通管制情况：估价对象周边没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；

停车方便程度：估价对象周边可停车，停车位数量较少，停车方便度较不方便；

估价对象所在区域道路较通达，路网密集度较密集，区域内公共交通便捷度较便捷，估价对象作为住宅房地产而言，交通条件相对较好。



(3) 基础设施条件

估价对象周边基础设施达到“六通”(给水、排水、供电、供气、通路、通讯)，估价对象基础配套达到“五通”(给水、排水、供电、通路、通讯)，估价对象所在区域基础配套设施较齐全。

(4) 公共服务设施

估价对象周边 1 公里范围内教育机构、商业设施、金融机构、医疗机构等城市公共配套设施：

教育机构：果园小学、安康职业技术学院(南校区)、香溪幼儿园、果园新希望幼儿园、英才幼儿园、汉滨小学、安康学院、陕西省安康中学等教育机构；

商业设施：喜盈门购物广场、南方商场、潮都会购物广场等商业设施；

金融机构：农业银行、中国银行、工商银行、建设银行、邮政储蓄银行等金融机构；

医疗机构：安康华西妇产医院、汉滨区中医医院、安康市中心医院、安康惠民医院等医疗机构。

从整体来看，估价对象所在区域公共服务设施较完善。

(5) 环境状况

自然环境：估价对象所在区域绿化条件一般，空气质量较好，噪声污染较小，自然环境整体较好。

人文环境：估价对象距离安康市政府较近，所在区域人文环境较好。

环境景观：估价对象所在区域绿化一般，周边房屋多对外出租，承租人员复杂，环境景观一般。



居住氛围：估价对象所在区域周边住宅小区聚集度较高，有宝业御公馆、金州国际城、金城首府、桂园小区、安大小区等住宅小区，但估价对象所在陵园路8号周边房屋多对外出租，部分作为商业用房使用，居住氛围一般。

估价对象所在区域自然环境较好、人文环境较好，环境景观一般，居住氛围一般，环境状况总体一般。

3、估价对象实物状况

估价对象为位于安康市汉滨区陵园街8号的住宅房地产，户型根据使用需要进行分隔，朝向为西北，建筑面积为157.00平方米，根据现场询问了解，其中75.61平方米房屋建成时间为2000年左右，剩余81.39平方米（该面积为现场测量得到，测量结果已经法官签字认可）为2014年续建，房屋结构为简易结构，四周砖墙维护，顶棚为彩钢板顶，层高2.2米至2.7米，通风条件一般，采光条件一般。

至价值时点，估价对象房地产入户卷帘门（西门和北门均可入户），室内为木门，房屋外立面刷涂料，室内地面为水泥地面，墙面刷涂料。房屋配套设施：供电、有线、通讯、网络等，在价值时点估价对象维护状况较差，目前对外出租，作为韵达快递办公室使用，处于正常使用状态。

4、估价对象权益状况

（1）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋权属登记信息查询结果表》（No.YW0000049770），张世顶名下无产权登记信息，根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2018015401），估价对



象权益信息如下：

不动产权利人：张世顶

不动产证号：陕（2018）安康市不动产权第 0000043 号

不动产坐落：安康市汉滨区陵园街 8 号

宗地权利性质：划拨

宗地用途：城镇住宅

宗地面积：157 平方米

建筑面积：75.61 平方米

（2）他项权利状况

至价值时点，根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2018015401），自 2016 年 6 月 29 日至 2018 年 6 月 24 日该不动产无抵押状况。

（3）查封预查封状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2018015401）和《陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书》（（2017）陕 0902 执 276 号），截止价值时点估价对象房地产已被安康市汉滨区人民法院查封，查封时间为 2017 年 7 月 7 日。

（4）租赁占用状况

至价值时点，估价对象对外出租，作为韵达快递办公室使用，本次评估未调查了解到有关租金、租期、租赁合同等与估价对象对外出租有关的信息。

（5）其他权利状况：



至价值时点，根据估价委托人提供的权属资料，估价对象来源合法，产权清晰。除以上查封等费用外，暂未获得估价对象房地产的其他权益信息。

五、价值时点

本次估价根据估价目的及估价对象具体情况，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2018 年 8 月 15 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，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和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、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下



的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2013年11月13日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）；

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）；

8、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；



9、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

10、《财政部、国家税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）；

11、《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》（法释〔2004〕16号）；

12、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）；

13、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

14、《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》（法释〔2011〕21号）；

15、《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议通过，2016年3月2日发布，2016年5月1日起实施）；

16、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第七十一号，2017年7月1日起施行）。

（二）技术标准及估价指导意见、信息等

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）；

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T



18507-2014)；

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

5、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

6、陕西建设工程材料信息价（陕西省建筑经济定额办公室）；

7、类似工程预决算资料和工程造价指标；

8、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；

9、《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改投资[2012]241号）；

10、《陕西省建设工程概算定额》（陕发改投资[2012]1317号）；

11、注册房地产估价师收集整理的有关市场资料及实地查勘所获取的材料。

（三）估价委托人提供的资料

1、《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 240 号）；

2、《陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书》（（2015）汉滨执字第 00652.00686 号）；

3、《陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书》（（2017）陕 0902 执 276 号）；

4、《陕西省安康市汉滨区人民法院刑事附带民事调解书》（（2016）陕 0902 刑初 146 号）；

5、《陕西省安康市汉滨区人民法院民事判决书》（（2015）汉滨民



初字第 00475 号) (复印件);

6、《陕西省安康市汉滨区人民法院民事判决书》((2016)陕 09 民终 464 号) (复印件);

7、《陕西省安康市汉滨区人民法院委托鉴定移送函》;

8、《房屋权属登记信息查询结果表》(No.YW0000049770);

9、《不动产登记资料查询结果证明》(编号: 2018015401);

10、估价委托人提供的关于本案的案卷资料(复印件)。

(三) 参考资料

1、估价对象所处区域房地产市场信息;

2、估价对象所处区域基础设施、公用服务设施、居住氛围、环境状况等资料;

3、注册房地产估价师现场查勘记录和其他专业资料。

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房地产估价; 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估价。

根据国家房地产管理及评估的有关法规, 结合本次评估目的及价值类型, 本次评估选取成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧, 然后将重



新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

成本法计算公式：

房地产评估价值=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物折旧

土地重置成本=土地购置价款+相关税费

十、估价结果

我公司根据本次估价目的，依据科学的评估理论，采用成本法进行测算，经综合分析，准确计算，严格审查，确认估价对象在价值时点的市场价值为 **¥107.69 万元**（人民币大写：**壹佰零柒万陆仟玖佰元整**）。

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等费用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、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，宗地权利性质为划拨，根据《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》，划拨建设用地使用权发生转让时需补交土地出让金，划拨土地使用权补交出让金，应当区别土地的不同用途，按宗地当时评估地价的一定比例收取，最低不得低于评估地价的 40%。本次估价结果为价值时点时划拨城镇住宅用地的价值，未考虑转变为出让性质后需补交的土地出让金，提醒报告使用人注意。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章及签字	日期
魏 婧	6120130043		
周凯	6120160048		

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2018 年 8 月 15 日，注册房地产估价师于 2018 年 8 月 15 日进入估价对象内部，并于当日完成查勘任务。

十三、估价作业期

2018 年 8 月 15 日至 2018 年 9 月 10 日。

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

二〇一八年九月十日



附 件

- 1、《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 3、《陕西省安康市汉滨区人民法院刑事附带民事调解书》（复印件）；
- 4、《陕西省安康市汉滨区人民法院民事判决书》（复印件）；
- 5、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；
- 6、《房屋权属登记信息查询结果表》（复印件）；
- 7、估价对象地理位置图；
- 8、估价对象现状照片；
- 9、《房地产估价收费说明》；
- 10、房地产估价机构《营业执照（副本）》（复印件）；
- 11、《房地产估价机构资质证书》（复印件）；
- 12、《房地产估价师注册证书》（复印件）。

