

司法鉴定意见书

陕正衡房评报字（2018）第 644 号

委托单位：咸阳市中级人民法院司法技术室

基层法院：彬州法院

案情摘要：陕西彬县农村商业银行股份有限公司申请执行袁孝平、周彬花借款合同纠纷。

提供材料：1、评估申请书；

2、不动产登记证明；

3、《房屋所有权证》复印件。

鉴定要求：对袁孝平名下的房产进行评估。

鉴定日期：2018 年 11 月 23 日

鉴定意见：市场价值为¥84.25 万元（人民币大写：捌拾肆万贰仟伍佰元整），建筑面积单价为 11033 元/平方米。（详见后附房地产估价报告）。

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

二〇一八年十二月七日





房地产估价报告

估价项目名称：咸阳市中级人民法院司法鉴定涉及彬州市城关镇火石路中段北侧滨河小区 1 号楼 1 层 47-48 号商业房地产市场价值评估

估价委托人：咸阳市中级人民法院

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：何霞（注册号 6120090019）

潘超（注册号 6120180043）

估价报告编号：陕正衡房评报字（2018）第 644 号

估价报告出具日期：2018 年 12 月 7 日

估价报告有效期：2018 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日

致估价委托人函

咸阳市中级人民法院：

根据《对外司法技术鉴定委托书》（（2018）陕04鉴1348号），我公司按照国家规定的技术标准和程序，对位于彬州市城关镇火石路中段北侧滨河小区1号楼1层47-48号房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断（包含该房产所分摊的土地使用权价值），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：彬州市城关镇火石路中段北侧滨河小区1号楼1层47-48号房产，建筑面积为76.36平方米，房屋所有权人为袁孝平。本次估价范围包括房屋主体、室内外装修、分摊的土地使用权价值、包含建筑物配套的给水、排水、供电、供暖（市政暖气片）等设施设备价值，不包含房屋室内可移动的非房屋附属设施设备价值。

价值时点：2018年11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¥84.25万元（人民币大写：捌拾肆万贰仟伍佰元整），建筑面积单价为11033元/平方米。

特别提示：

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抵押、租赁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。

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）：

二〇一八年十二月七日

