

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：位于旬阳县城关镇祝尔慷大道3号(烟草局大楼)8幢1-501
室成套住宅房地产价值估价

估价委托人：安康市中级人民法院司法技术室

房地产估价机构：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘欣（注册号：6120000011）

高雯（注册号：6120170029）

司法鉴定委托号：安中法司技[2018]委字559号

估价报告编号：陕金诚[2019]房估司第0066号

估价报告出具日期：2019年01月24日

致估价委托人函

致：安康市中级人民法院司法技术室

受贵单位安中法司技[2018]委字 559 号委托，我公司对位于旬阳县城关镇祝尔慷大道 3 号（烟草局大楼）8 幢 1-501 室成套住宅用房进行了价值评估。本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，价值时点为 2019 年 01 月 17 日，价值类型采用市场价值，估价方法只选用比较法。经估价人员测算分析，本次估价最终确定估价对象在价值时点的单价为人民币 5109 元/m²，总价为人民币 1011582 元（大写金额壹佰零壹万壹仟伍佰捌拾贰元整）。提醒报告使用者，在使用本报告前请完整阅读本报告。

特别提示：

1. 估价报告有效使用期限为一年，即报告出具之后一年内（2019年01月24日-2020年01月23日）有效。但房地产市场以及政策发生较大变化时，应重新进行评估。
2. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！
3. 申请人对本估价报告中内容如有疑问或异议，可在收到本估价报告之日起十日内书面提出，逾期视为无异议。

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

二〇一九年一月二十四日



目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	15
附 件.....	26

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. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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限制；
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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
5. 本估价报告依据估价委托人提供的相关资料进行评估，估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

委托方及相关申请人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因委托方或相关申请人提供虚假资料或不实情况致使房地产估价结果失实的，委托方或相关申请人应负完全责任。

1. 委托方提供了估价对象的《房屋所有权证》（复印件），估价对象证载信息为房屋坐落：旬阳县城关镇祝尔慷大道3号（烟草局大楼）8幢1-501室，产权人：周莹、计磊，证号：旬房权证产字第X300300-02-8-1501号，建筑面积：198 m²。本次估价以此信息真实有效为假设前提。

2. 本次估价人员对估价对象进行实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，委托方及申请人未提供估价对象房屋安全或环境污染等问题情况资料，亦未见到相应的专业机构问题鉴定与检测资料，故不能确定估价对象存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

3. 本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，未考虑自然力和其他不可抗力对估价结论产生的影响。

（二）未定事项假设：

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设

（三）背离事实假设：

背离事项假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

委托方提供的安中法司技[2018]委字559号显示估价对象在价值时点已被安康市中级人民法院查封。根据本次估价目的为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，则本次估价不考虑估价对象存在被查封、扣押等情况对其价值的影响，即以估价对象不存在被查封、扣押等权利限制条件为假设前提。

（四）不相一致假设：

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设

（五）依据不足假设：

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告为委托人司法拍卖提供价格参考，不作它用，若用于其它用途，估价机构不承担责任。

2. 本估价报告仅供估价委托人根据本次估价目的所使用，除按规定报

送有关部门外，未经本评估机构同意，本报告的全部或部分内容皆不得示之于他人或转载于任何公开媒体。

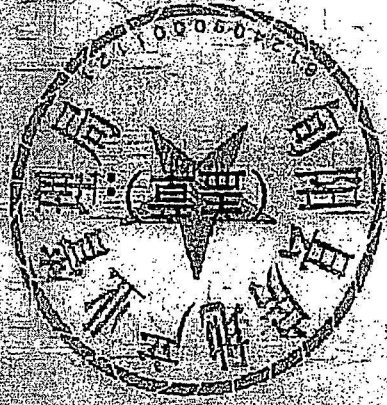
3. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值发生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过一年需重新进行评估。

4. 房地产的评估价值，是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格，实际上是对估价对象的某种特定价值或价格的一个估计值。强制处置和快速变现等因素都可能对房地产价值产生不利影响，在短期强制处置或快速变现等情况下，房地产的交易价格通常会低于房地产的正常市场价格。人民法院可根据有关规定在本报告评估价值的基础上进行适当减价确定。

5. 本次评估结果为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常价值，未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

7. 本估价报告由陕西金诚房地产评估咨询有限公司负责解释。



登记机构

证明。

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

根据《中华人民共和国物权法》，房

送 驗 出 發

旬房权证 产 字第X300300-02-8-15号

房屋所有权人		周莹. 计磊		
共有情况		共有人数量: 2人		
房屋坐落		旬阳县城关镇祝尔慷大道3号 (烟草局大楼) 8幢1-501室		
登记时间		2015年01月08日		
房屋性质		商品房		
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	13	198.00	0.00	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	