

4. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

截止估价时点，估价对象已开发完成，现状下不适合重新开发，故本次估价不选用假设开发法。

根据以上分析，本次估价只选用比较法进行测算。

## 十、估价结果

根据本次估价目的，遵循估价原则，本次房地产价值的确定只采用比较法进行估价，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/m<sup>2</sup>，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）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号
刘欣	6120000011



高雯	6120170029
----	------------



## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2019 年 01 月 17 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

### 十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2019 年 01 月 17 日--2019 年 01 月 24 日,即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

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



## 附件

附件 1：估价委托书复印件

附件 2：估价对象位置图

附件 3：估价对象照片

附件 4：《房屋所有权证书》

附件 5：房地产评估资质证书复印件

附件 6：评估机构营业执照复印件

附件 7：房地产估价师注册证书复印

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

持证人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00144390

发证机关

姓名 / Full name

刘欣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

612401197703030130

注册号 / Registration No.

6120000011

执业机构 / Employer

陕西金城房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-11-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有数在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00138866

姓名 / Full name

高雯

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

612401198312290968

注册号 / Registration No.

6120170029

执业机构 / Employer

陕西金城房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘欣  
(执行合伙人)

住所：陕西省安康市汉滨区滨江大道建设大厦12楼

营业执照注册号：91610900776987105E

资质等级：贰级

行政许可决定书号：

证书编号：陕房地评[2001]005号

有效期限：2016年11月11日至2019年11月11日



行政许可机关(公章)



# 营业执照

统一社会信用代码 91610900776987105E

名 称	陕西金诚房地产评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	陕西省安康市汉滨区滨江大道建设大厦 12 楼
法定代表人	刘欣
注 册 资 本	贰佰万元人民币
成 立 日 期	2003 年 03 月 21 日
营 业 期 限	2003 年 03 月 21 日 至 2019 年 10 月 24 日
经 营 范 围	房地产价格评估及与房地产相关的附属设施及装修工程的评估、资产评估、不动产评估、土地评估、企业价值评估、股权价值评估；房地产经济咨询；房地产经纪代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2017 年 02 月 02 日



# 陕西省旬阳县人民法院

## 执行裁定书

(2018)陕 0928 执 686 号

申请执行人：鲁峰，男，1983年3月25日出生，汉族，住陕西省旬阳县城关镇荷花小区1号楼，居民，公民身份证号：612429198303250012。

被执行人：计磊，男，1986年5月25日出生，回族，住陕西省旬阳县城关镇祝尔康大道3号（烟草局大楼）8幢1-501室，居民，公民身份号码：612429198605250018。

被执行人：周莹（计磊之妻），女，1986年7月14日出生，汉族，住址同上，居民，公民身份号码：612429198607140023。

本院在执行申请执行人鲁峰与被执行人计磊、周莹民间借贷纠纷一案中，责令计磊、周莹偿还鲁峰借款本金700000.00元，支付案件受理费10725.00元、保全费5000.00元及执行费9400.00元，但计磊、周莹未履行生效法律文书确定的义务。本院于2017年8月3日以(2017)陕 0928 执保 30 号执行裁定查封了被执行人计磊、周莹位于旬阳县城关镇祝尔康大道3号（烟草局大楼）8幢1-501室商品住宅，所有权证号为：旬房权证产字第X300300-02-8-1501号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：



拍卖被执行人计磊、周莹位于旬阳县城关镇祝尔康大道3号(烟草局大楼)8幢1-501室商品住宅,所有权证号为:旬房权证产字第X300300-02-8-1501号。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 刘 家 军

审 判 员 白 建 刚

审 判 员 刘 磊

二〇一九年二月二十二日

书 记 员 蔡 亚 男