



致估价委托人函

安康市中级人民法院司法技术室：

受贵单位《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（（2019）陕09鉴193号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，评估结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

估价对象：估价对象具体范围如下表：

估价对象范围表			
房屋所有权证证号	旬房权证产字第A302502-03-0-2~1号		
房屋所有权人	陈守益		
房屋坐落	旬阳县甘溪镇河沿社区二组2幢		
规划用途	商业营业用房	总楼层	3、1
建筑结构	混合	建筑面积（m ² ）	450、80

价值时点：2019年07月10日；

估价方法：成本法；

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，经过实地查勘和市场调查，并进行了分析、测算和判断，现已完成评估工作并提交房地产估价报告。估价对象评估结果及价值明细如下表所示：

估价对象	面积（m ² ）	规划用途	估价结果（元）
建筑物	450	商业营业用房	459835
	80		
土地使用权	686	—	336826
合计	人民币大写金额柒拾玖万陆仟陆佰陆拾壹元		796661



特殊事项：

1. 因至价值时点估价对象所占用的土地未办理权属证书，则本次估价设定土地为国有出让住宅用地进行估价，未考虑可能应缴纳的土地出让金，土地面积为现场实测得出仅供本次测算使用。
2. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
3. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
4. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
5. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘欣

2019年07月16日





估价结果报告

一、 估价委托人

单位名称：安康市中级人民法院司法技术室

二、 房地产估价机构

估价机构名称：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

单位地址：安康市汉滨区滨江大道1号建设大厦1楼

联系电话：0915-3265360

资质等级：贰级

资质证书号：陕房地评[2001]005号

三、 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、 估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价涉及位于旬阳县甘溪镇河沿社区二组2幢，含一宗土地及地上建筑物2幢。本次估价不含设施设备及可移动的家具家电、树木。

(二) 估价对象实物状况

南边方向房屋共1层证载面积为80m²，外立面贴有白色瓷砖，空间布局为3间房子和1个卫生间，层高约3m；西边方向房屋共3层，1层为会议室，2层与3层结构相同每层4间房屋。

本次估价涉及的土地现场实测面积为686m²，形状较规则至价值时点宗地内外已达五通一平，估价对象照片如下图所示：



(三) 估价对象区位状况

估价对象所属位置如下图所示：



估价对象不临街，离S102有一定距离。

(四) 估价对象权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》（旬房权证产字第A302502-03-0-2~1）显示房屋所有权人为陈守益，房屋性质为商住用房，规划用途为商业营业用房，土地使用权取得方式为出让，土地使用年限为2078年09月09日；至价值时点土地未办理权属证书。

五、价值时点

2019年07月10日（现场勘查之日）



六、 价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。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。

七、 估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则或标准。本次估价遵循的房地估价原则有：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3. 替代原则

替代原则要求房地产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。

4. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

八、 估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《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》。

(二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《安康中心城市 2016 年房屋重置价格标准》（安住建发[2017]28 号）；
4. 《旬阳县人民政府办公室关于旬阳县征地统一年产值标准及片区综合地价公示》。

(三) 委托方提供资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）陕 09 鉴 193 号）；
2. 《房屋所有权证书》（旬房权证产字第 A302502-03-0-2~1）；

九、 估价方法

房地产估价主要的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。本次估价采用成本法进行评估。

成本法：成本法测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用房地分离技术思路。

计算公式：房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格-建筑物折旧。

十、 估价结果

经过注册房地产估价师测算分析最终确定估价对象在满足假设限定条件下于价值时点的市场价值总额为人民币柒拾玖万陆仟陆佰陆拾壹元（RMB796661 元）。



证号	面积(m ²)	规划用途	估价结果(元)
建筑物	450	商业营业用房	459835
	80		
土地使用权	686	--	336826
合计	人民币大写金额柒拾玖万陆仟陆佰陆拾壹元		796661

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号 签名

郑贤函 4220090046



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07月10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、估价作业日期

本次估价的作业期为2019年07月10日--2019年07月16日，即现场勘查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

2019年07月16日

