

# 房 地 产 估 价 报 告

---

估 价 项 目 名 称：商洛市商州区北新街西段155号方天·财富名

苑共16套住宅及1套商业（总建筑面积

1531.37平方米）房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：陕西省商洛市中级人民法院

委 托 书 编 号：（2018）陕10执30号

房 地 产 估 价 机 构：西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

注 册 房 地 产 估 价 师：张 静 （注册号6120150009）

张荣军 （注册号6120130037）

估 价 报 告 出 具 日 期：2019年6月25日

估 价 报 告 编 号：瑞特评估（2019）SFZ第1003号

## 致估价委托人函

陕西省商洛市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对商洛市商州区北新街西段155号方天·财富名苑共16套住宅及1套商业房地产市场价格价值进行评估，我公司经过实地查勘、市场调研，依据国家有关政策、法规、房地产估价的技术规程及操作规范，采用科学合理的估价方法进行了分析、测算，现已完成评估工作并提交房地产估价报告，摘要如下：

委托书编号：（2018）陕10执30号；

总建筑面积：1531.37平方米；

估价目的：为司法鉴定确定涉案房地产市场价格价值提供参考依据；

估价方法：比较法、收益法；

价值时点：2019年5月21日；

估价报告有效期：本估价报告有效期为一年，自2019年6月25日起至2020年6月24日止；

估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值详见下表：

序号	房号	楼层	用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)
1	B-0702	7	住宅	3578.58	47.02	16.83
2	B-1302	13	住宅	3768.93	47.02	17.72
3	A-0502	5	住宅	3502.44	47.02	16.47
4	A-0602	6	住宅	3540.51	47.02	16.65
5	A-0702	7	住宅	3578.58	47.02	16.83
6	A-1102	11	住宅	3692.79	47.02	17.36
7	A-1202	12	住宅	3730.86	47.02	17.54
8	A-1302	13	住宅	3768.93	47.02	17.72
9	A-1402	14	住宅	3807	47.02	17.9
10	A-1802	18	住宅	3883.14	47.02	18.26
11	A-2202	22	住宅	3921.21	47.02	18.44

12	A-2302	23	住宅	3921.21	47.02	18.44
13	A-2402	24	住宅	3959.28	47.02	18.62
14	A-2502	25	住宅	3959.28	47.02	18.62
15	A-2602	26	住宅	3997.35	47.02	18.8
16	A-2702	27	住宅	3883.14	47.02	18.26
17	401 铺	4	商业	10535.5	779.05	820.77

西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

二〇一九年六月二十五日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
附件 .....	18

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、以上所述的本估价报告是指瑞特评估（2019）SFZ第1003号《房地产估价报告》。

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
张 静	6120150009		
张荣军	6120130037		

## 估价的假设和限定条件

### 一、一般假设

1、估价委托人及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因估价委托人或相关当事人提供虚假资料或不真实情况致使房地产估价结果失实的，估价委托人或相关当事人应负完全责任。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、我们假设该房地产的设计、建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准，而且所有的市政城建配套费用已全部缴清。

6、我们假设该房地产在价值时点（即勘查时点）的房屋状况与委托方提供的项目建审手续登记状况一致。

7、本估价报告中所采用的各种指标（包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属、房屋建造日期等）均为估价委托人直接或间接提供，我们对其进行了谨慎性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。

8、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大

质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是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。

估价委托方提供的资料显示估价对象均已被查封，依据本次估价的估价目的，本次估价假设被查封对房地产无影响。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是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、土地权属证明等资料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。

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是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。

1、估价委托人提供的资料未显示估价对象的建成年限，经过调查，估价对象建成为2015年前后。本次估价中房屋建成年份以调查的建成

年份为准，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

2、估价委托人未提供是否存在其他与估价对象有关的债权、债务情况，亦未提供估价对象有关租赁等情况资料，本次估价假设估价对象房地产无上述影响。

## 六、估价报告使用限制

1、本报告仅在注册房地产估价师签字盖章并加盖本公司公章后生效。

2、本报告需整体使用，不能缺页或任意分割使用。

3、本报告估价结果仅为估价委托人实现本次估价目的提供参考意见，我们只对估价结果符合执业规范要求负责，不对资产定价决策负责。

4、本报告估价结果仅适用于报告中特定的估价目的，不对其他目的或用途负责。

5、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用方以及估价报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产价值的影响。在房地产市场未发生明显波动的前提下，本报告有效期为一年。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较大，应重新评估。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：陕西省商洛市中级人民法院

住所：陕西省商洛市商州区金凤路5号

### 二、房地产估价机构

名称：西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

住所：西安市碑林区草场坡长安大街3号1幢1单元23层12303号

法定代表人：张朝

统一社会信用代码：91610100693830516A

资质等级：贰级

资质证书编号：陕房地评（2010）002号

联系电话：029-85236486

### 三、估价目的

为司法鉴定确定涉案房地产市场价值提供参考依据

### 四、估价对象描述与分析

#### 1、估价对象范围

估价对象为商洛市商州区北新街西段155号方天·财富名苑共16套住宅及1套商业用房，总建筑面积1531.37平方米，详见下表：

序号	房号	楼层	用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	B-0702	7	住宅	47.02
2	B-1302	13	住宅	47.02
3	A-0502	5	住宅	47.02
4	A-0602	6	住宅	47.02
5	A-0702	7	住宅	47.02
6	A-1102	11	住宅	47.02

7	A-1202	12	住宅	47.02
8	A-1302	13	住宅	47.02
9	A-1402	14	住宅	47.02
10	A-1802	18	住宅	47.02
11	A-2202	22	住宅	47.02
12	A-2302	23	住宅	47.02
13	A-2402	24	住宅	47.02
14	A-2502	25	住宅	47.02
15	A-2602	26	住宅	47.02
16	A-2702	27	住宅	47.02
17	401 铺	4	商业	779.05
合计				1531.37

## 2、区位状况

### (1) 坐落位置

估价对象位于商洛市商州区北新街西段155号方天·财富名苑。方天·财富名苑北临北新街，南邻时代华城，东邻外贸公司。

### (2) 道路交通

估价对象临北新街，西至通江西路，区域内道路状况良好，交通便利。

估价对象距距黄沙桥公交站约20米，附近经过的公交线路有10路、1路、12路、6路等，公共交通便利。

### (3) 环境状况

估价对象所在区域周边有丹江公园、莲湖公园、大云寺，所在区域内自然人文环境较好。

### (4) 基础设施

估价对象所在区域内道路、供水、排水、电力、通讯、天然气、有线电视、集中供暖等市政基础配套设施完善。

### (5) 生活配套

估价对象周边有商洛万达广场、陕西省商洛中学、中共商洛市委党校、陕西省商州区中学、商洛市小学、商洛市中心医院、商洛市第三医院、陕西信合、中国邮政储蓄银行24小时自助银行、长安银行24小时自助银行、中国建设银行24小时自助银行等，估价对象所在区域周边商业、金融、文化以及餐饮娱乐等城市生活服务配套完善。

### 3、实物状况

#### (1) 项目概况

估价对象所在小区共有A、B两幢塔楼及临街商业裙楼，小区为开放式管理，地上可停车。

#### (2) 建筑物状况

估价对象所在建筑物为框剪结构，地上28层地下2层。其中1-4层为临街商业，临北新街，5层及以上为住宅。住宅分为A、B（东、西）单元，每单元每层设8户3部电梯，一处消防通道，采暖方式地辐热；商业部分共设置1部手扶电梯（1-3层），2部观光电梯，2部消防货梯。

估价对象16套住宅，其中B-0702、B-1302位于西单元第7、13层，其余14套A-0502、A-0602、A-0702、A-1102、A-1202、A-1302、A-1402、A-1802、A-2202、A-2302、A-2402、A-2502、A-2602、A-2702分别位于东单元第5、6、7、11、12、13、14、18、22、23、24、25、26、27层。以上16套均为同一户型，户内1室1厅1卫1厨，朝向均为北，采光通风一般。

据估价委托方提供的房管局预测数据资料记载，以上16套住宅建筑面积均为47.02平方米，总建筑面积为752.32平方米。

估价对象401铺，位于第4层北部，朝向北，临北新街，层高约5米，建筑面积779.05平方米，大开间，设有2部观光电梯，采光通风一般。

据调查估价对象所在建筑物于2015年前后建成，外观维护保养一般。

### （3）装修状况

外立面：局部外墙砖、玻璃幕墙，涂料；

门窗：入户防盗门、铝合金窗窗；

电梯间：地面铺地砖、墙面饰墙砖、石膏板吊顶；

消防通道：地砖、水泥踏步，墙面、顶面乳胶漆。

室内：毛坯，未装修。

### （4）设施设备

估价对象楼宇上下水、电、天然气、通讯、电梯、消防等设施齐全。

### （5）利用现状

估价对象设计用途分别为住宅和商业，目前空置，室内设施维护保养一般，成新率一般。

## 4、权益状况

估价委托方提供的资料记载：

（1）国有土地使用权证：商洛国用（2013）第013号

土地使用权人：陕西方天置业有限公司

坐落：商洛市商州区北新街西段155号

地号：SL02-16-2-1

地类（用途）：商住用地

使用权类型：国有出让

终止日期：商业2053.5.15；住宅2083.5.15

使用权面积：4341.6m<sup>2</sup>，其中独用面积4341.6m<sup>2</sup>

（2）建设用地规划许可证：地字第611001201300005号

用地单位：陕西方天置业有限公司

用地项目名称：方天财富名苑

用地位置：东临商州区外贸公司，南临时代华城，北临北新街，  
西临富林酒店

用地性质：商住用地

用地面积：5320.5平方米

建设规模：52540.8平方米

(3) 建设工程规划许可证：建字第611001201300028号

建设单位(个人)：陕西方天置业有限公司

建设项目名称：方天·财富名苑

建设位置：商洛市商州区北新街西段(原市食品公司院内)

建设规模：建筑层数28层，总建筑面积52805平方米，其中：地上  
建筑面积47885平方米，地下建筑面积4920平方米。

(4) 建筑工程施工许可证：编号2014002号

建设单位：陕西方天置业有限公司

工程名称：方天·财富名苑商住楼工程

建设地址：北新街西段155号

建设规模：52743.73平方米

合同价格：7640.75万元

设计单位：合肥工业大学建筑设计研究院

施工单位：广厦湖北第六建筑工程有限责任公司

监理单位：陕西大成建设投资管理有限责任公司

合同开工日期：2013.9.1

合同竣工日期：2015.2.28

(5) 商品房预售许可证：商房预售证第201404号

售房单位：陕西方天置业有限公司

项目名称：方天·财富名苑

房屋坐落地点：北新街155号

预售总建筑面积：50283.73平方米，共住宅382套，商业306套

房屋用途性质：住宅、商业

## 五、市场背景描述与分析

### 1、城市概况

商洛，因境内有商山、洛水而得名。位于陕西省东南部，秦岭南麓，与鄂豫两省交界。东与河南省的灵宝、卢氏、西峡、淅川县市接壤；南与湖北省的郧县、郧西县相邻；西、西南与陕西省安康市的安康、宁陕、旬阳和西安市的长安、蓝田县毗邻；北与陕西省渭南市的潼关、华阴、华县相连。界于东经 $108^{\circ} 34' 20'' \sim 111^{\circ} 1' 25''$ ，北纬 $33^{\circ} 2' 30'' \sim 34^{\circ} 24' 40''$ 之间。东西长约229公里，南北宽约138公里。总面积19292平方公里，占全省总面积的9.36%。辖商州、洛南、丹凤、山阳、商南、镇安、柞水1区6县，86个镇，12个办事处，户籍人口为251.74万人。2018全市实现生产总值824.77亿元、比上年增长8%；城乡居民可支配收入分别达到23491元和9112元。市委、市政府所在地商州区，距省会西安110公里。

2018年全市实现生产总值824.77亿元、增长8%；财政总收入41.98亿元，其中地方财政收入21.83亿元，同口径分别增长6.44%和6.39%。城镇居民人均可支配收入和农村居民可支配收入分别达到23491元和9112元，社会消费品零售总额214.95亿元、增长11%。

### 农业经济

2018年实现农林牧渔业总产值达175.35亿元。实现增加值99.81亿元，增长3.6%。全年粮食总产量为50.06万吨。其中夏粮产量18.95

万吨，秋粮产量31.11万吨。全年完成飞播造林9万亩，森林覆盖率达到66.5%。年末大牲畜存栏6.88万头，猪存栏56.33万头，肉类总产量达到8.26万吨，禽蛋产量6.74万吨。

### 工业经济

2018年全市工业实现增加值297.98亿元，增长14.1%。规模以上工业实现总产值1211.52亿元，增长22.0%。其中轻工业实现产值353.82亿元，增长27.1%；重工业实现产值857.7亿元，增长20%。在规模以上工业产值中，国有及国有企业增长14.4%；集体企业下降1.6%；股份制企业增长22.6%；其他经济类型企业增长28.1%。

三大支柱产业中，现代材料实现产值749.6亿元，增长21.9%；现代医药实现产值113.01亿元，增长22.4%；绿色食品实现产值135.45亿元，增长33.9%。规模以上工业企业累计实现主营业务收入1015.6亿元。工业销售产值为1152.52亿元。

2018年建筑业增加值143.71亿元，比上年增长8.1%。全市资质等级以上建筑企业完成总产值170.55亿元，增长1.2%，其中国有及控股企业完成69.58亿元。房屋建筑施工面积571.47万平方米。

### 固定资产投资

2018年180个重点项目完成投资544亿元。全年完成全社会固定资产投资增长8.5%。固定资产投资中，第一产业投资增长59.1%；第二产业投资增长1.3%；第三产业投资增长12.4%。民间投资增长31%。

### 交通运输、邮电通讯和旅游

2018年客运量3297万人次，下降0.15%；客运周转量195312万人公里，下降0.19%；货运量3677万吨，增长13.42%；货运周转量549301万吨公里，增长9.89%。

全年邮电业务总量达到80.3亿元。2018年末，全市固定电话用户

21.29万户，移动电话用户175.93万户。互联网宽带接入用户33.77万户，电话普及率81.6部/百人，移动电话普及率74.2部/百人。

全年共接待游客5851.36万人次，实现旅游综合收入327.68亿元。

### 商业贸易、对外经济和物价

2018年实现社会消费品零售总额214.95亿元，增长11.0%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额162.06亿元，增长10.9%；乡村消费品零售额52.89亿元，增长11.2%。按消费形态分，餐饮业收入23.07亿元，增长11.4%；商品零售191.89亿元，增长10.9%。

外贸进出口总额完成21.29亿元，下降2.6%。其中，进口总额8.78亿元，增长101%；出口总额12.51亿元，下降28%，实现贸易顺差3.73亿美元。全市招商引资到位资金710.58亿元，增长9.11%。居民消费价格总指数上涨2.0%。

### 财政金融

2018年全市财政总收入41.98亿元，同口径增长6.44%。其中，地方财政收入21.83亿元，同口径增长6.39%。财政一般预算支出242.95亿元，增长15.2%。

2018年末，全市金融机构各项存款余额1060.59亿元，增长11.0%。其中：住户存款余额728.61亿元，增长11.7%。全市金融机构各项贷款余额510.05亿元，增长10.8%。其中，短期贷款余额为149.65亿元，增长6.7%；中长期贷款为340.36亿元，增长13.8%。

### 2、房地产市场

2018年，房地产开发完成投资22.24亿元，增长5.6%。商品房销售面积75.13万平方米，增长1.7%。商品房销售额24.85亿元，增长4.7%。与上年度相比，涨幅明显，商品房销售市场整体表现为量稳价涨。

### 3、综合分析

从目前房地产市场状况分析，预计2019年商洛市商品房市场整体上保持比较平稳的发展态势，房地产市场出现大起大落现象的可能性较小。

## 六、价值时点

本次估价委托人未做特殊要求，根据估价目的及实际工作需要，本报告以实地查勘日期2019年5月21日作为价值时点。

## 七、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。房地产市场价值是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。

## 八、估价依据

- 1、中华人民共和国城市房地产管理法
- 2、中华人民共和国土地管理法
- 3、中华人民共和国担保法
- 4、中华人民共和国物权法
- 5、中华人民共和国资产评估法
- 6、最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定
- 7、技术标准
  - 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
  - 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 8、本公司收集整理的相关房地产市场资料及估价人员实地查勘所获取的材料
- 9、估价委托人提供的以下资料
  - （1）陕西省商洛市中级人民法院委托书

(2) 陕西省商洛市中级人民法院执行裁定书

(3) 估价委托人提供的其他相关资料

## 九、估价原则

本估价报告在坚持公平、公正、公开的工作原则基础上，遵循以下房地产估价中具体的技术原则：

### 1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师以及房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平公正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

要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

要求估价结果应与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。

### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

## 十、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术

上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

#### 1、在法律上允许

估价对象设计用途为商住，现实用途为住宅、商业，符合规划要求。

#### 2、技术上可能

估价对象为商住楼，估价对象建筑结构、设计户型、配套设施均符合设计使用要求。

#### 3、财务上可行

估价对象目前设计用途为住宅、商业，维持目前用途符合财务上可行，更新改造将造成不必要的支出。

#### 4、价值最大化

估价人员分析后认为，住宅、商业使用用途能够最大发挥其设计功能，体现其最大使用价值，所以认为按照住宅、商业利用方式对估价对象进行评估符合最高最佳利用原则。

### 十一、估价方法选取

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法；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。

根据估价对象的实际情况及委托方提供的相关资料分析，在估价对象所处区域类似于估价对象的房地产交易实例较多，可比实例易于选择，因此本次住宅房地产估价宜采用比较法。

本次住宅房地产估价所采用的比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价对象的特点以及我们所掌握的有关资料，经综合分析认为估价对象属于存在租金收益的收益性房地产，周边地区与估价对象类似的房地产市场租赁实例较多，因此本次商业房地产评估采用收益法评估。

本次商业房地产估价所采用的收益法的根据是经济学中的预期收益原理，即：某宗房地产的客观合理价格或价值，为该宗房地产的所有权人在拥有该房地产期间从中所获得的各年净收益的现值之和。即将房地产的纯收益，按一定的还原利率计算出房地产价值的总额。

## 十二、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点的市场评估价值为：

序号	房号	楼层	用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)
1	B-0702	7	住宅	3578.58	47.02	16.83
2	B-1302	13	住宅	3768.93	47.02	17.72
3	A-0502	5	住宅	3502.44	47.02	16.47
4	A-0602	6	住宅	3540.51	47.02	16.65
5	A-0702	7	住宅	3578.58	47.02	16.83
6	A-1102	11	住宅	3692.79	47.02	17.36
7	A-1202	12	住宅	3730.86	47.02	17.54
8	A-1302	13	住宅	3768.93	47.02	17.72
9	A-1402	14	住宅	3807	47.02	17.9
10	A-1802	18	住宅	3883.14	47.02	18.26
11	A-2202	22	住宅	3921.21	47.02	18.44
12	A-2302	23	住宅	3921.21	47.02	18.44
13	A-2402	24	住宅	3959.28	47.02	18.62
14	A-2502	25	住宅	3959.28	47.02	18.62

15	A-2602	26	住宅	3997.35	47.02	18.8
16	A-2702	27	住宅	3883.14	47.02	18.26
17	401 铺	4	商业	10535.5	779.05	820.77

### 十三、估价人员

注册房地产估价师

注册房地产估价师

张 静

张荣军

注册号6120150009

注册号6120130037

### 十四、估价作业日期

2019年5月21日至2019年6月25日

### 十五、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自2019年6月25日起至2020年6月24日止。

## 附 件

- 1、《陕西省商洛市中级人民法院委托书》案号（2018）陕10执30号（复印件）
- 2、《陕西省商洛市中级人民法院执行裁定书》案号（2018）陕10执30号之七、（2018）陕10执30-2号（复印件）
- 3、土地使用权证（复印件）
- 4、建设用地规划许可证（复印件）
- 5、建设工程规划许可证（复印件）
- 6、建筑工程施工许可证（复印件）
- 7、商品房预售许可证（复印件）
- 8、房管局预测数据（复印件）
- 9、四层平面图（复印件）
- 10、估价对象位置图
- 11、估价对象现场勘查照片
- 12、评估机构营业执照（复印件）
- 13、评估机构资格证书（复印件）
- 14、注册房地产估价师证书（复印件）
- 15、鉴定收费标准