

房地产估价报告

估价报告编号：永佳信估字【2019】377号

估价项目名称：渭南市中级人民法院司法鉴定涉及渭南市
临渭区朝阳大街49号信达世纪城B5号楼
362房住宅房地产市场价值评估

估价委托人：渭南市中级人民法院

房地产估价机构：永佳信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁 琰（注册号：6120080022）

刘红芳（注册号：4619980002）

估价报告出具日期：2019年10月22日

致估价委托人函

渭南市中级人民法院：

根据《渭南市中级人民法院鉴定委托书》（（2019）陕 05 鉴 786 号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和估价规范，对位于渭南市临渭区朝阳大街 49 号信达世纪城 B5 号楼 362 房住宅房地产的市场价值进行了专业的分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

估价对象：渭南市临渭区朝阳大街 49 号信达世纪城 B5 号楼 362 房住宅房地产，建筑面积为 82.21 平方米，房屋所有权人为陈宁。本次估价范围包括房屋主体，室内外装修，分摊的国有建设用地使用权，以及与估价对象房屋不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备。

价值时点：2019 年 10 月 17 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师依据国家有关法律法规、房地产估价规范，遵循独立、客观、公正的原则，以估价委托人提供的资料为基础，对估价对象进行实地查勘，对周边房地产市场情况进行调查，选择适当的评估方法，经综合分析，最终确定估价对象房地产在价值时点市场价值为¥41.29 万元（人民币大写：肆拾壹



万贰仟玖佰元整），折合建筑面积单价为 **5023** 元。详见下表：

相关结果 \ 估价方法		收益法	比较法
测算结果	总价（万元）	39.29	43.28
	单价（元/m ² ）	4779	5264
评估价值	总价（万元）	41.29	
	单价（元/m ² ）	5023	

特别提示：

- 1、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。
- 2、本估价结论为不考虑查封、抵押影响下的完全权利价值。
- 3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理。
- 4、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。

永佳信房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十二日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设与限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附件.....	21
1、《渭南市中级人民法院鉴定委托书》（（2019）陕 05 鉴 786 号）；	
2、估价对象位置示意图；	
3、估价对象外观、内部状况和周围环境照片；	
4、《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》（（2018）陕 0502 执 1843 号）	
复印件；	
5、《房屋所有权证》（陈宁）复印件；	
6、《房屋他项权证》（渭房他证权证登字第 00034641 号）复印件；	
7、《重要专业帮助的说明》；	
8、《房地产司法评估收费标准》；	
9、房地产估价机构《营业执照（副本）》；	
10、《房地产估价机构资质证书》；	
11、《房地产估价师注册证书》。	

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的和准确的，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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本估价报告中采用的专业术语是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）所制定的术语标准及相应内涵所设定的。

6、我公司注册房地产估价师对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估



价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

7、本次评估所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值。

估价假设与限制条件

一、本次估价假设

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋是安全的。

3、估价对象房屋享有公共部位的通行权及公用配套设施设备的使用权。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交



易，未出现任何方式使估价对象强迫出售。没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

7、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

8、现场查勘时(2019 年 10 月 17 日)估价对象实际用途为住宅，在调查及分析其利用现状的基础上，本次评估认为现状利用为估价对象最高最佳利用，且维持现状、继续利用最为合理。故本次评估以此为前提进行估价。

(二) 未定事项假设

注册房地产估价师尽职调查仍未能获得估价对象的土地权属信息及规划建设资料。我们假定估价对象所在宗地的土地使用权性质、面积、容积率等土地权利信息对估价对象价值没有特别有利或不利的影晌。

(三) 背离事实假设

1、据调查，至价值时点估价对象房屋已被查封。由于本次估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，而评估其



在没有权利负担情况下的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的查封权利限制。

2、估价委托人提供的《房屋他项权证》（复印件）记载，估价对象房屋已设定抵押，房屋他项权利人为中国建设银行股份有限公司渭南分行。由于本次估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此不考虑估价对象已经存在的抵押权利限制。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、据现场调查，估价对象所在楼宇于 2009 年建成并投入使用，为测算需要，本次评估假设估价对象所在楼宇建成时间为 2009 年 6 月 30 日。若有资料证明估价对象房屋建成时间与此差异较大，估价委托人认为必要的情况下，可对本次估价结果作相应调整。

2、据现场调查，估价对象所在楼宇为钢混结构，本次评估以现场调查信息为准。若有资料证明估价对象房屋建筑结构与此不一致，须对本次估价结果作相应调整。

3、估价对象《房屋所有权证》（复印件）记载的证号不清晰；估价委托人提供的《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》记载，估价对象房屋所有权证号为：30C01001638-1；故本次评估确定估价对象《房屋所有权证》号为：渭房权证登有字第 30C01001638-1。

4、估价对象《房屋所有权证》（复印件）未记载估价对象规划用途，根据估价委托人提供的其他资料可以判定估价对象法定用途为住宅，现场查勘估价对象房屋实际用途为住宅，故本次评估设定估价对象用途为住宅。

二、本次估价限制条件

（一）估价报告使用限制

1、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对其他任何第三方使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构不承担任何责任。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字并加盖专用章后方能生效，报告文本的复印件无效。

4、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供的房地产市场价格参考意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

5、本报告未考虑未来房地产政策发生较大变化，房地产市场出现较大波动时对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象房地产未来面临司法处置时对估价对象价值的影响。若出现上述情况或超过估价报告使用期限时需重新进行评估。

6、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查



及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7、本报告必须在使用期限内使用。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合本次估价目的和预计估价对象所在区域房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。自2019年10月22日至2020年10月21日止。若市场有较大波动或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

（二）其他需要说明的事项

1、估价委托人对所提供的估价所需的证件、文件及原始资料的真实性、合法性负责。

2、经分析、判断，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

3、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

4、本估价结果包括估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、供暖、供气、有线、网络、通讯、楼宇对讲（可视）系统等相关配套设施设备的价值。该国有建设用地使用权或被包括的基础配套设施等与房屋分割处置时，本估价报告无效。

5、本报告未考虑国家宏观经济政策发生较大变化、市场供应关系特殊变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因



素对估价结果的影响。

6、本估价报告一式六份，估价委托人五份，本机构存档一份。

7、本案当事人或相关利害关系人如有异议，在收到报告后五日内须以书面形式向渭南市中级人民法院提出，逾期视为无异议。

8、本报告由永佳信房地产评估有限公司负责解释。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：渭南市中级人民法院

地 址：渭南市临渭区东风大街西段

联系人：张方舟

电 话：0913—2117521

二、房地产估价机构

估价机构名称：永佳信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91610600671505536T

住所：西安市碑林区含光北路 2 号 1B2 幢 1 单元 11301 室

法定代表人姓名：梁琰

房地产评估资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：陕房地评（2017）012 号

有效期限：2017 年 9 月 19 日至 2020 年 9 月 18 日

联系人：刘红芳

联系电话：13379296595

三、估价目的

为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为渭南市临渭区朝阳大街 49 号信达世纪城 B5 号楼 362 房住宅房地产，建筑面积为 82.21 平方米，房屋所有权



人为陈宁。本次估价范围包括房屋主体、室内外装修、分摊的国有土地使用权价值，建筑物所配套的供水、排水、供电、供暖、供气、有线、网络、通讯、楼宇对讲（可视）系统等设施设备的价值，不包含房屋室内可移动家具家电等设施设备的价值。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：临渭区朝阳大街 49 号信达世纪城 B5 号楼 362 房；

方位：解放小区以西，信达广场以东；

楼层：估价对象所在楼宇总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层；

与重要场所的距离：距离临渭区政府约 1.0 千米，距渭南市人民政府约 3.6 千米，距离渭南站约 1.7 千米，距离渭南火车北站约 4.6 千米。

2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路为前进路、东风大街、解放路、朝阳大街等；

出入可利用的交通工具：出入可乘坐公交（1、2、3、4、10、11、18 路等）、出租车、私家车等，附近的公交站点为：新华书店站、鑫博大时尚广场站等；

交通管制情况：估价对象周边无交通管制；

停车方便程度：估价对象所在小区内规划有停车位。

3、外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域基础设施已达到“七通”（通路、



供水、排水、通电、通气、通暖、通讯）；

公共服务设施：估价对象周边公共配套设施，包括教育设施、医疗设施、商业设施、金融机构、行政单位；

教育设施：解放路小学、西安路小学、陇海初级中学、解放路中学、前进路中学、渭南师范学院（西岳校区）等；

医疗设施：渭南秦都医院、印机医院、渭南市第二医院、渭南协和医院等；

商业设施：信达广场、华润万家、新华超市、永辉超市、鑫博大时尚广场等；

金融机构：中国农业银行、中国工商银行、长安银行、中国建设银行、中国银行、长安银行、中国邮政银行、交通银行等；

行政单位：临渭区人民政府、杜桥街道办事处、临渭区民政局、临渭区司法局等。

4、周围环境状况

自然环境：估价对象周边有信达运动公园、朝阳公园、沈河公园等。

人文环境：估价对象周边有清真寺、基督教堂、中国陕菜博物馆、渭南师范学院等，人文环境较好。

5、居住氛围

估价对象所在小区规模大、绿化好，配套设施齐全，居住氛围好。

（三）估价对象实物状况

估价对象所在的信达世纪城 B5 号楼为钢混结构的多层住宅楼。于 2009 年建成并投入使用，共 3 个单元，总高 7 层，其中地上 6 层（住宅），地下 1 层（储藏室）。大楼外墙面为瓷砖，外墙窗为塑钢窗。供水、排水、供电、供暖、供气、有线、网络、通讯、楼宇对讲（可视）系统等配套设施齐全。

估价对象所在的 3 单元为 1 梯 3 户，总层数 6 层。楼梯间地面瓷砖，墙面刷白、顶棚刷白。

至价值时点，估价对象所在楼宇维护状况较好。

估价对象为信达世纪城 B5 号楼 362 房，建筑面积 82.21 平方米，户型是 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，层高约 2.9 米（局部 4.4 米），朝向西北，通风条件一般。

现场勘察时，估价对象为产权人自住。估价对象已进行室内装修，入户防盗门，室内木门、塑钢窗；客厅和卧室为木地板、墙面刷白，顶棚刷白；厨房和卫生间地面瓷砖，墙面瓷砖，PVC 吊顶。

据调查，估价对象房地产配备有一间储藏室，位于地下 1 层。该储藏室未在房屋管理部门登记，本次评估范围包含该储藏室。

地下 1 层已通电。公共区域为水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白；储藏室约 7 平方米，层高 2 米，地面刷白，墙面刷白，顶棚刷白。

（四）估价对象权益状况

1、所有权状况

据估价委托人提供《房屋所有权证》（复印件），估价对象房屋权属信息登记如下：

房屋所有权证号：渭房权证登有字第 30C01001638-1 号

房屋所有权人：陈宁

房屋坐落：朝阳大街 49 号信达世纪城 B5 号楼 362 房

登记时间：2014-11-25

总层数：6

建筑面积（平方米）：82.21

2、租赁占用状况

价值时点，估价对象房屋为产权人自用，无租赁占用情况。

3、抵押权利状况

估价委托人提供的《房屋他项权证》（复印件）记载，估价对象房地产已设置抵押，房屋他项权利人为中国建设银行股份有限公司渭南分行。

4、查封权利状况

据调查，至价值时点，估价对象房地产已被查封。

5、其他他项权利状况

除以上权利信息外，本次评估未调查到估价对象存在其它他项权利限制。

五、价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，本次估价以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2019 年 10 月 17 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。



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。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，而评估其在没有权利负担情况下的市场价值。因此，本次评估的房地产价值为估价对象在价值时点无他项权利限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格。

2、合法原则：评估价值应为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：评估价值应为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：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和部门规章等



- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 7、《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》（2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过）；
- 8、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（法释[2009]16 号）（2009 年 8 月 24 日通过，2009 年 11 月 20 日起施行）；
- 9、《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》（法释[2018]15 号）（2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审



判委员会第 1741 次会议通过）；

10、最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定（法释[2004]15 号）（2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行）；

11、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（法释[2004]16 号）（2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行）；

12、最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（法办发[2007]5 号）（2007 年 8 月 23 日起施行）；

13、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释[2016]18 号）（2016 年 5 月 30 日通过，2017 年 1 月 1 日起施行）；

14、人民法院委托评估工作规范（法办[2018]273 号）（2018 年 12 月 10 日起施行）；

15、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36 号）；

16、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）《附件 2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

17、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；

18、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）。

（二）技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的以下资料

- 1、《渭南市中级人民法院鉴定委托书》（（2019）陕 05 鉴 786 号）；
- 2、《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》（（2018）陕 0502 执 1843 号）复印件；
- 3、《房屋所有权证》（陈宁）复印件；
- 4、《房屋他项权证》（渭房他证权证登字第 00034641 号）复印件；
- 5、《渭南市临渭区人民法院执行裁定书》（（2018）陕 0502 执 1843 号）复印件；
- 6、《渭南市临渭区人民法院民事调解书》（（2017）陕 0502 民初 310 号）复印件；
- 7、其他案卷资料复印件。

（四）参考资料

- 1、估价对象所在地区房地产市场信息；
- 2、估价机构搜集到的其他专业资料；
- 3、注册房地产估价师现场查勘记录、实地调查记录等。

九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次评估估价对象为住宅房地产，估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。结合本次评估目的及价值类型，根据《房地产估价规范》，本次评估选取比较法、收益法进行评估。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将可比实例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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

（1）基本原理：比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

（2）公式：

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{交易情况} & \text{交易日期} & \text{区位状况} & \text{实物状况} & \text{权益状况} \\
 \text{修正} & \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} \\
 100 & () & 100 & 100 & 100 \\
 \text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\quad}{()} \times \frac{\quad}{100} \times \frac{\quad}{()} \times \frac{\quad}{()} \times \frac{\quad}{()}
 \end{array}$$

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（1）基本原理：收益法是以预期原理为基础，是预测估价对象

未来各年的净收益，利用合适的报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格，即房地产的价值等于未来各期净收益的现值之和。

(2) 公式：根据估价对象的实际特征和行业发展，本次评估选用净收益按一定比率递增的收益法公式，计算公式为：

$$\text{估价对象价值} = \frac{\text{有效毛收入}-\text{运营费用}}{\text{报酬率}-\text{递增率}} \times \left[1 - \left(\frac{1+\text{递增率}}{1+\text{报酬率}} \right)^{\text{收益年期}} \right]$$

十、估价结果

我公司注册房地产估价师依据国家有关法律法规、房地产估价规范，遵循独立、客观、公正的原则，以估价委托人提供的资料为基础，对估价对象进行实地查勘，对周边房地产市场情况进行调查，选择适当的评估方法，经综合分析，最终确定估价对象房地产在价值时点市场价值为**¥41.29 万元**（人民币大写：**肆拾壹万贰仟玖佰元整**），折合建筑面积单价为**5023 元**。详见下表：

相关结果 \ 估价方法		收益法	比较法
测算结果	总价（万元）	39.29	43.28
	单价（元/m ² ）	4779	5264
评估价值	总价（万元）	41.29	
	单价（元/m ² ）	5023	

特别提示：

- 1、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。
- 2、本估价结论为不考虑查封、抵押影响下的完全权利价值。
- 3、估价对象的利用、处分须按照相关的法律、法规的规定办理。



4、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。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	签名日期
梁 琰	6120080022		2019.10.22
刘红芳	4619980002		2019.10.22

十二、实地查勘期

实地查勘日期为 2019 年 10 月 17 日。注册房地产估价师于 2019 年 10 月 17 日进入估价对象现场，并于当日完成查勘任务。

十三、估价作业期

自 2019 年 10 月 17 日至 2019 年 10 月 22 日。

永佳信房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十二日

附 件

- 1、《渭南市中级人民法院鉴定委托书》（（2019）陕 05 鉴 786 号）；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象外观、内部状况和周围环境照片；
- 4、《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》（（2018）陕 0502 执 1843 号）复印件；
- 5、《房屋所有权证》（陈宁）复印件；
- 6、《房屋他项权证》（渭房他证权证登字第 00034641 号）复印件；
- 7、《重要专业帮助的说明》；
- 8、《房地产司法评估收费标准》；
- 9、房地产估价机构《营业执照（副本）》；
- 10、《房地产估价机构资质证书》；
- 11、《房地产估价师注册证书》