

房地产估价报告

估价报告编号：永佳信估字【2020】11号

估价项目名称：渭南市中级人民法院司法鉴定涉及临渭区仓程
路南段“临渭区检察院家属院”A号楼1101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：2020年1月3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司法技术委托鉴定书》（（2019）陕05鉴第1127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仓程路南段“临渭区检察院家属院”A号楼1101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价格提供参考依据。

估价对象：渭南市临渭区仓程路南段“临渭区检察院家属院”A号楼1101房住宅房地产，建筑面积为164.56 m²，房屋所有权人为戴宝成。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，与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的相关配套设施设备和附属物。

价值时点：2019年12月27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政策法规、房地产估价的技术规程及操作规范，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，经过市场调研、进行专业的分析、测算和判断，并通过了本公司严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为 **860807** 元（大写人民币捌拾陆万零捌佰零柒元整），折合

建筑面积单价为 5231 元。详见下表：

项 目	比较法	收益法
测算价值（元）	896687	824926
权重	0.5	0.5
评估价值（元）	860807	
建筑面积（m ² ）	164.56	
评估单价（元/m ² ）	5231	

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已查封、抵押和其他可能存在的法定优先受偿权利等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。
- 5、估价对象为房改房，首次上市交易需按照房地产价格的 1% 缴纳土地出让金，提请报告使用人关注。

永佳信房地产评估有限公司

二〇二〇年一月三日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	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	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	16
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	23
附件	24
1、《渭南市中级人民法院司法技术委托鉴定书》（（2019）陕05鉴第1127号）；	
2、《渭南市临渭区人民法院对外委托司法技术评估》（（2019）陕0502执1939号）复印件；	
3、《渭南市临渭区人民法院协助执行通知书（存根）》（（2019）陕0502执1939号）复印件；	
4、《房屋所有权证》（渭房权证登有字第30P04185333号）复印件；	
5、《房屋他项权证》（渭房他权证登字第00039880号）复印件；	
6、估价对象位置示意图；	
7、估价对象内、外部和周围环境照片；	
8、《重要专业帮助的说明》；	
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、注册房地产估价师于2019年12月27日对估价对象房屋进行了查勘，我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，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。

6、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/T 50899-2013）所制定的术语标准及相应内涵所设定的。

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。

估价假设和限制条件

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。

4、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，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。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。

5、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。

6、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。

7、现场查勘时（2019年12月27日）估价对象房屋规划用途为住宅，现场查勘时房屋实际用途为住宅，本次评估在调查及分析其利用现状的基础上，认为估价对象按法定用途、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

1、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用地使用权性质、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。

2、本案执行法院法官多次协调申请人与被申请人配合现场查勘工作，但被申请人无法联系。现场查勘时，被申请人仍未能到达现场，但现场工作得到现场工作人员的认可。本次评估视为被申请人（即房屋权利人）放弃了全面介绍估价对象实际状况的机会。因此，若因信息不完整给相关利益人带来任何损失，现场工作人员不

承担责任。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《渭南市临渭区人民法院协助执行通知书（存根）》（（2019）陕0502执1939号）复印件，估价对象住宅房屋已被查封，查封期限为三年。由于本次估价目的是为人民法院确定房地产处置价格提供参考依据，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。

（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、据调查，估价对象所在楼宇于2007年建成并投入使用，为了测算的需要，本次评估假设估价对象的建成时间为2007年6月30日。若有资料显示估价对象房屋的建成时间与此有差异，且估价委托人认为必要的情况下，可对本次评估结果进行调整。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（渭房权证登有字第30P04185333号）复印件，估价对象房屋坐落于仓程路南段，未注明小区名称，经现场工作人员确认，估价对象小区名称为临渭区检察院家属院，本次估价对象关于小区名称的描述均以此为准。

3、现场查勘，估价对象小区为临渭区检察院家属院，属房改房，根据评估人员向当地房管局调查得知，房改房首次上市交易需缴纳土地出让金，此部分费用约为房地产总价的1%。提请报告使用人关注该项因素对估价对象房地产价值产生的影响。

二、本次估价限制条件

（一）估价报告使用限制

1、本报告只能用于本次估价载明的估价目的，以及报告使用者或应用方向，对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时无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

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及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》，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2020年1月3日至2021年1月2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、消防、监控、电梯、楼宇对讲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、本报告得出的结论是基于以上合理假设测算出的市场价值，若估价委托人认为假设不合理或者能提出更合理的假设，本次

评估结论可作调整。

7、本估价报告一式六份，估价委托人五份，本机构存档一份。

8、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。

9、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：渭南市临渭街区东风大街4号

联系人：李永峰

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价格提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为临渭区仓程路南段“临渭区检察院家属院”A号楼1101房住宅房地产，建筑面积为164.56 m²，房屋所有权人为戴宝成。本次估价包括房屋主体、室内外装修、分摊的国有建设用地使用权价值、建筑物所配套的供水、排水、供电、供暖、供气、有线、网络、通讯、消防、监控、电梯、楼宇对讲等设施设备价值，不包含房屋室内家具家电等非房屋附属设施设备的价值。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：临渭区仓程路南段“临渭区检察院家属院”A号楼1101房；

方位：仓程路以东，华山大街以北；

四至：东临杜化路小区，西临仓程路，南临润城公园印象，北临支路；

朝向：南北；

楼层：估价对象所在楼宇地上共15层，估价对象位于地上第10层；

与重要场所（设施）的距离：距离渭南市人民政府约3.2千米，距离渭南市中心医院约2.3千米，距离渭南汽车站约2.0千米，距离渭南北站约5千米。

2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路为仓程路、华山大街、杜化路、朝阳大街等；

出入可利用的交通工具：出租车、私家车、公交（9、22路等）；公交站点有“临渭区教育局站”等；

交通管制情况：估价对象周边没有交通管制；

停车情况：估价对象所在小区内规划有地上停车位。

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、通暖、通气、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：渭南师范学院、朝阳路学校、陕西电大、渭南市三贤中学、渭南市实验小学等；

医疗设施：渭南市妇幼保健院、渭南市中医医院、渭南啄木鸟口腔门诊、负张社区全科门诊等；

商业设施：佰龙综合超市、康惠白水苹果、乐易购生鲜超市、宜家生活超市、海尔电器、陕西中旅等；

金融机构：中国建设银行、陕西信合、中国农业银行、中国工商银行、交通银行等；

行政单位：临渭区税务局、渭南市交警支队、临渭区教育局、渭南市审计局等。

4、周围环境状况

人文环境：估价对象附近有渭南市图书馆、渭南师范学院等人文设施；

自然景观：估价对象小区周围有朝阳公园、南湖公园等自然景观。

5、居住氛围

估价对象附近的住宅小区有润城公园印象、安和园小区、瑞园小区、临渭工商小区、和馨苑等。

（三）估价对象实物状况

现场查勘，估价对象所在的临渭区检察院家属院有3幢楼宇，其中A幢和C幢为住宅楼，B幢为商铺，均于2007年建成并投入使用。



估价对象楼宇外观

估价对象位于临渭区检察院家属院A幢，该楼宇共2个单元，大楼地上共15层，其中1楼（裙楼）临街部分为商业用房，院内为住宅，2至15层为住宅用房；地下1层为地下室。大楼外墙为瓷砖，塑钢窗。供水、排水、供电、供暖、供气、有线、网络、通讯、消防、监控、电梯、楼宇对讲等配套设施齐全。

估价对象位于1单元，该单元1梯2户。楼梯间为水泥踏步，墙面及顶棚刷白。

至价值时点，估价对象所在楼宇维护保养状况较好。

估价对象为1单元1101房，建筑面积为164.56 m²，层高约2.9m，户型为3室2厅1厨2卫1阳台，南北朝向，通风、采光好。

现场勘查时，估价对象室内装修情况如下：

名称	装修状况
厨房、卫生间	地面、墙面瓷砖，顶棚PVC吊顶
卧室	地面木地板，墙面壁纸，顶棚刷白
厅室	地面木地板，墙面刷白、顶棚刷白（局部吊顶）
门窗	入户防盗门；室内木门
阳台	地面、墙面瓷砖，顶棚木制吊顶



估价对象内部照片

至价值时点，估价对象房屋室内木门、顶棚有出现不同程度破

损的状况，房屋整体维护保养状况一般。

（四）估价对象权益状况

1、所有权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（渭房权证登有字第30P04185333号）复印件，估价对象房屋权属信息如下：

房屋所有权人：戴宝成

房屋坐落：仓程路南段

房屋状况：

幢号：A

房号：1101

结构：钢混

房屋总层数：15（层）

所在层数：10（层）

建筑面积（平方米）：164.56

设定他项权利摘要：

权利人：王振杰

权利种类：抵押

权利价值（元）：44万

设定日期：2016.4.14

2、租赁占用状况

现场调查时，估价对象房屋闲置，无租赁占用情况。

3、抵押权利状况

根据《房屋他项权证》（渭房他权证登字第 00039880 号）复印件，估价对象房屋已被抵押，房屋他项权利人为王振杰，债权数额为 440000 元。

4、查封权利状况

根据估价委托人提供的《渭南市临渭区人民法院协助执行通知书（存根）》（（2019）陕 0502 执 1939 号）复印件，至价值时点，估价对象房屋已被查封，查封期限为三年。

5、其他他项权利状况

至价值时点，除以上权利信息外，注册房地产估价师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 12 月 27 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

所谓市场价格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价格提供参考依据而评估其在没有权利负担情况下的市场价格，因此本次评估估价对象的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订）；

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74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日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2006年1月1日起施行）；

8、《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日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2006年1月1日起施行）；

9、《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），自2007年9月1日起施行）；

10、《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日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

12、《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日由最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）；

13、《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，自2018年9月1日起施行）；

14、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六56号）；

15、《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六3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、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36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司法技术委托鉴定书》（（2019）陕05鉴第1127号）；

2、《渭南市临渭区人民法院对外委托司法技术评估》（（2019）陕0502执1939号）复印件；

3、《房屋所有权证》（渭房权证登有字第30P04185333号）复印件；

4、《房屋他项权证》（渭房他权证登字第00039880号）复印件；

5、《渭南市临渭区人民法院协助执行通知书（存根）》（（2019）陕0502执1939号）复印件；

6、其他案卷相关资料。

（四）参考资料

1、估价对象所在地区房地产市场信息；

2、估价人员收集整理的其它有关市场资料；

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价格提供参考依据。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。

(1) 比较法

基本原理：比较法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。

比较法技术路线：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和调整得到估价对象价值或价格。计算公式：

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{()} \times \frac{\text{交易日期调整 } ()}{100} \times \frac{\text{区位状况调整 } 100}{()} \times \frac{\text{实物状况调整 } 100}{()} \times \frac{\text{权益状况调整 } 100}{()}$$

(2) 收益法

基本原理：收益法是预期原理为基础，预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

技术路线：因房地产市场价格受其自身、人口、制度政策、经济、社会、国际及心理等诸多因素影响，其未来几十年的价格难以预测，而持有加转售模式比较符合目前市场状况。因此通过测算房地产的持有期，及持有期间净收益、期末转售收益和报酬率，运用

报酬资本化法中“持有加转售模式”收益公式，计算得到估价对象价值或价格。其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——房地产现在的收益价值；

t——持有期（年）；

A_i ——房地产未来t年的净收益，简称期间收益(元/m²)；

Y_i ——未来第i年的报酬率（%）；

V_t ——房地产期末转售收益；

Y_t ——期末报酬率（%）。

十、估价结果

我公司注册房地产估价师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，遵循估价原则，进行实地查勘，以估价委托人提供的资料为基础，经过市场调研、进行专业的分析、测算和判断，并通过了本公司严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为 **860807** 元（大写人民币捌拾陆万零捌佰零柒元整），折合建筑面积单价为 5231 元。详见下表：

项 目	比较法	收益法
测算价值（元）	896687	824926
权重	0.5	0.5
评估价值（元）	860807	
建筑面积（m ² ）	164.56	
评估单价（元/m ² ）	5231	

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已查封、抵押和其他可能存在的法定优先受偿权利等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。
- 5、估价对象为房改房，首次上市交易需按照房地产价格的1%缴纳土地出让金，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	梁 琰	2020年1月3日
刘红芳	4619980002	刘红芳	2020年1月3日

十二、实地查勘期

实地查勘日期为 2019 年 12 月 27 日。注册房地产估价师于 2019 年 12 月 27 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 12 月 27 日至 2020 年 1 月 3 日。

永佳信房地产评估有限公司

二〇二〇年一月三日

附 件

- 1、《渭南市中级人民法院司法技术委托鉴定书》（（2019）陕05鉴第1127号）；
- 2、《渭南市临渭区人民法院对外委托司法技术评估》（（2019）陕0502执1939号）复印件；
- 3、《渭南市临渭区人民法院协助执行通知书（存根）》（（2019）陕0502执1939号）复印件；
- 4、《房屋所有权证》（渭房权证登有字第30P04185333号）复印件；
- 5、《房屋他项权证》（渭房他权证登字第00039880号）复印件；
- 6、估价对象位置示意图；
- 7、估价对象内、外部和周围环境照片；
- 8、《重要专业帮助的说明》；
- 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》。