

房地产估价报告

估价报告编号：永佳信估字【2021】109号

估价项目名称：陕西省渭南市中级人民法院司法鉴定涉及渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城 2 号楼 1 单元 10543 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：陕西省渭南市中级人民法院

房地产估价机构：永佳信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李双成（注册号：6120200067）

刘红芳（注册号：4619980002）

估价报告出具日期：2021 年 3 月 10 日



承诺书

本人接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

- 1、严格遵守相关法律法规及规范履行鉴定职责；
- 2、遵循科学、客观、公正和诚实原则，客观、独立进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干涉；
- 3、勤勉尽责，依据相关司法鉴定管理规范及技术规范，全面审慎分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性意见；
- 4、保证本人亲自承担主要鉴定工作并按照人民法院要求，除法定原因或其他特殊情况下，履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；
- 5、本人已知悉违反上述承诺应承担的民事、行政、刑事责任以及行业主管部门、人民法院的相关管理规定及法律后果。

承诺人： 刘双成

承诺人： 刘红芳

二〇二一年一月二十八日

致估价委托人函

陕西省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》（（2021）诉前鉴15号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和估价规范，对渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城2号楼1单元10543号住宅房地产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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

估价对象：渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城2号楼1单元10543号住宅房地产，建筑面积为49.00平方米，不动产权人为余佳佳。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。

价值时点：2021年3月4日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

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、专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为

¥21.77 万元（大写：人民币贰拾壹万柒仟柒佰元整），折合建筑面积单价 4442 元/平方米。详见下表：

项 目	比较法	收益法
比准单价（元/m ² ）	4489	4395
权重	0.5	0.5
评估单价（元/平方米）	4442	
建筑面积（平方米）	49.00	
市场价值（万元）	21.77	

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、租赁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，但意向购买人须关注到以上的权利约束，尤其应关注租赁合同中关于租赁期限、租金支付方式等对估价对象价值的影响；

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。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二一年三月十日



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	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
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	17
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
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》（（2021）诉前鉴15号）；	
2、《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》（（2020）陕0502执恢151号）复印件；	
3、《自然资源部房地产权结果信息一览表》（制表时间：2020/7/13 15:21:08）复印件；	
4、估价对象位置示意图；	
5、估价对象外部、内部和周围环境照片；	
6、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；	
7、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
8、《房地产估价师注册证书》复印件。	



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、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。

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、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

估价对象未独立取得《国有土地使用证》，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的影响。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件记载，估价对象房屋已被渭南市临渭区人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院确定财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、根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件记载，估价对象房屋已设立抵押权。由于本次估价目的是为人民法院确定财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。

3、据调查，估价对象房屋已出租。由于本次估价目的是为人民法院确定财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租赁权利限制。

（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

据调查，估价对象所在楼宇于 2012 年建成并投入使用，为测算需要，本次评估假设估价对象建成时间为 2012 年 6 月 30 日。

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2021年3月10日至2022年3月9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陕西省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资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：陕西省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：永佳信房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91610600671505536T

住所：陕西省西安市碑林区含光北路2号广丰国际大厦2区20层2002室

法定代表人：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：2020年9月28日至2023年9月27日

联系人：刘红芳

联系电话：13379296595

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而评估估价对象房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城2号楼1单元10543号住宅房地产，建筑面积为49.00平方米，不动产权人为余佳佳。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。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城2号楼1单元10543号；

方位：金水路与东风大街十字西南角；

朝向：东；

楼层：估价对象所在楼宇共7层，估价对象位于第5层；

与重要场所（设施）的距离：估价对象所在楼宇距离渭南市人民政府约2.6千米，距离渭南北站约4.0千米，距离渭南汽车站约1.7千米，距离渭南中心医院约2.3千米。

2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路为东风大街、金水路、朝阳大街等；

出入可利用的交通工具：出租车、私家车、公交车等；通渭南1路、2路、12路、16路、18路等多路公交，附近的公交站为“金

水路十字”站、“光运西岳商场”站；

交通管制情况：估价对象周边没有交通管制；

停车情况：估价对象所在楼宇设有地下停车位，周边规划有地上停车位。

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、给水、排水、供电、供暖、供气、通讯）；估价对象所在楼宇基础设施为“七通”（通路、给水、排水、供电、供暖、供气、通讯）；

公共服务设施状况：估价对象周边2千米有教育机构、医疗机构、商业设施等公共服务设施；

教育机构：渭纺幼儿园、五里铺小学、渭南市三贤中学、渭南市临渭区南京路中学、渭南职业技术学院、渭南师范学院、渭南医科专修学院等教育设施；

医疗机构：渭南市中医医院、渭南市红化医院、渭南市妇幼保健院、渭南姜耀剑中西医结合医院等医疗机构；

商业设施：商业步行街、国际贸易商厦、天斗商业大厦、光运步行街、双元商城等商业设施。

4、周围环境状况

人文环境：估价对象周边区域有渭南师范学院、渭南医科专修学院、渭南职业技术学院、渭南市图书馆、渭南城市书房信达馆、信达潮庭游泳健身等；

自然景观：估价对象小区周边有朝阳公园、信达运动公园等。

5、居住氛围

估价对象附近的住宅小区有豪润御城、红化小区、渭纺小区、金水园小区、豪润公园天下、祥和小区等。

（三）估价对象实物状况

现场调查，估价对象所在的光运北欧青年城小区于 2012 年建成并投入使用。小区由 3 幢多层商住楼组成，该三幢楼宇均为框架结构，从南到北依次可视为 3 个区域，楼宇内部的公共通道可以互通。大楼总高 7 层，其中 1 至 2 层为临街商业用房，3 至 6 层为公寓式住宅用房，7 层为酒店用房。

估价对象所在小区东临金水路，北临东风大街。南区、中区、北区各设一部电梯，均可达 3-6 层，北侧增设一部电梯直达 7 层，为酒店专用。大楼外墙瓷砖，外墙窗为铝合金窗。基础设施包括给水、排水、供电、供气、供暖、有线、网络、通讯、消防、监控、电梯等配套设施。

大楼首层门厅及电梯间内部装修：地面瓷砖，墙面及顶棚刷白；估价对象所在的 5 层电梯间内部装修：地面瓷砖，墙面瓷砖（局部刷白），顶棚刷白（局部石膏板吊顶）；5 层公共通道装修：地面瓷砖，墙面刷白，顶棚刷白（局部石膏板吊顶）；消防楼梯间内部装修：一组地面瓷砖（两组地面水泥），墙面及顶棚涂料。

至价值时点，估价对象所在 5 层整体现状用途以商业、办公为



主，估价对象所在楼宇维护保养状况较好。

估价对象为5层543号，建筑面积49.00平方米，层高约2.9米，户型为1室1卫，开放式厨房，入户防盗门、室内木门，固定家具有橱柜等，朝向东，通风、采光条件较好。

现场勘查时，估价对象室内装修情况如下：

名称	装修状况
卧室（厅）	地面铺复合木地板，墙面及顶棚刷白
厨房（阳台）	地面及墙面铺瓷砖，顶棚石膏板造型吊顶，整体橱柜
卫生间	地面及墙面铺瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，洁具齐全

至价值时点，估价对象房屋整体维护保养状况较好。

（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《自然资源部房地产权结果信息一览表》（制表时间：2020/7/13 15:21:08）复印件，证载信息如下：

被查询对象：余佳佳

不动产单元号：610502001010GB00007F00020248

不动产权证书号：30Q04024601

房屋坐落：渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城2号楼1单元10543号

建筑面积：49.00平方米

房屋性质：市场化商品房

规划用途：住宅

2、租赁占用状况

据调查，估价对象房屋已出租，租赁期限至2021年6月30

日。

3、抵押权利状况

根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件记载，估价对象房屋已设立抵押权。抵押人为余佳佳，抵押不动产类型为土地和房屋，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额 0.00 元，债务履行期限 2015-4-15 至 2028-4-15。

据不动产权利人介绍，至价值时点，估价对象房地产被担保债权金额约 5 万元。

4、查封权利状况

根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件记载，至价值时点，估价对象房屋已被渭南市临渭区人民法院查封，查封期限为 2020-05-26 至 2023-05-25。

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 2021 年 3 月 4 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价值。

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。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为人民法院确定财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）；

5、《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）；

6、《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》（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；

7、《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）；

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日通过，2005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（法办发[2007]5号）（2007年9月1日起施行）；

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）；

12、《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）；

13、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36号）；

14、《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》；

15、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六56号）；

16、《不动产登记暂行条例实施细则》（2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）。

（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》（（2021）诉前鉴 15号）；
- 2、《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》（（2020）陕 0502 执恢 151 号）复印件；
- 3、《自然资源部房地产权结果信息一览表》（制表时间：2020/7/13 15:21:08）复印件；
- 4、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渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城 2 号楼 1 单元 10543 号住宅房地产，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。结合本次评估目的及价值类型，根据《房地产估价规范》，本

次评估选取比较法和收益法进行评估。

（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：

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

（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/ m^2)；

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、专业的分析、测算和判断，并通过了严格的三级审查，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为**¥21.77**万元（大写：人民币贰拾壹万柒仟柒佰元整），折合建筑面积单价4442元/平方米。详见下表：

项 目	比较法	收益法
比准单价（元/ m^2 ）	4489	4395
权重	0.5	0.5
评估单价（元/平方米）	4442	
建筑面积（平方米）	49.00	
市场价值（万元）	21.77	

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、租赁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，但意向购买人须关注



到以上的权利约束，尤其应关注租赁合同中关于租赁期限、租金支付方式等对估价对象价值的影响；

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
李双成	6120200067	李双成	2021.3.10
刘红芳	4619980002	刘红芳	2021.3.10

十二、实地查勘期

实地查勘日期为 2021 年 3 月 4 日。注册房地产估价师于 2021 年 3 月 4 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 2021 年 3 月 4 日至 2021 年 3 月 10 日。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二一年三月十日

附 件

- 1、《陕西省渭南市中级人民法院鉴定委托书》（（2021）诉前鉴15号）；
- 2、《临渭区人民法院对外委托司法技术鉴定移送函》（（2020）陕0502执恢151号）复印件；
- 3、《自然资源部房地产权结果信息一览表》（制表时间：2020/7/13 15:21:08）复印件；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、估价对象外部、内部和周围环境照片；
- 6、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；
- 7、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 8、《房地产估价师注册证书》复印件。

永佳信房地产资产评估有限公司

情况说明

渭南市临渭区人民法院：

贵院转交的西二路北欧青年城 2 号楼 543 房《房屋所有权证》（渭房权证登有字第 30Q0402460 号）复印件已收悉。

我公司再次查阅案卷资料，对比发现前一次提供的房屋登记信息查询文件——《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件，建筑面积为 49.00 平方米；本次提供的《房屋所有权证》复印件，建筑面积为 49.28 平方米。考虑到相比较而言，本次提供的权属证明文件（即《房屋所有权证》）的法律效力优先于前一次提供的房屋登记信息查询文件（即《自然资源部房地产权结果信息一览表》）。因此，我认为可以据此对评估结果进行调整，调整的原则是评估单价不变，根据新的建筑面积数据调整评估总价。

现确定估价对象（渭南市金水路与东风大街西南角光运北欧青年城 2 号楼 1 单元 10543 号住宅房地产，建筑面积为 49.28 平方米，）在价值时点的市场价值为¥21.89 万元（大写：人民币贰拾壹万捌仟玖佰元整），折合建筑面积单价 4442 元/平方米。

人民法院可以此为参考，确定估价对象房地产的财产处置价格。

永佳信房地产资产评估有限公司

2021 年 6 月 3 日

