

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：永佳信房估字【2022】第 028 号

估价项目名称：陕西省榆林市中级人民法院司法评估涉及陕西省西安市雁塔区纬一街曲江 6 号小区 5 号楼 5 幢 10201 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：陕西省榆林市中级人民法院

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：2022 年 4 月 15 日



## 致估价委托人函

陕西省榆林市中级人民法院：

根据《陕西省榆林市中级人民法院委托书》（（2022）陕 08 执恢 22 号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和估价规范，对陕西省西安市雁塔区纬一街曲江 6 号小区 5 号楼 5 幢 10201 室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：**陕西省西安市雁塔区纬一街曲江 6 号小区 5 号楼 5 幢 10201 室住宅房地产，建筑面积为 182.64 平方米，不动产所有人为苏贵庭。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。

**价值时点：**2022 年 4 月 1 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 **¥459.08** 万元（大写：人民币肆佰伍拾玖万零捌佰元整），折合建筑面积单价为 25136 元/平方米。详见下表：

项 目	比较法	收益法
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）	25862	23443
权重	0.7	0.3
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	25136	
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	182.64	
评估价值（万元）	459.08	

**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轮候查封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。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二二年四月十五日



# 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 .....	10
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	16
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	17
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	20
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	21
十三、估价作业期 .....	21
附件 .....	22
1、《陕西省榆林市中级人民法院委托书》（（2022）陕 08 执恢 22 号）；	
2、估价对象房屋的《西安市不动产登记簿》（登记时间：2012/4/26 10:40:15）复印件；	
3、估价对象位置示意图；	
4、估价对象现状照片；	
5、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；	
6、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
7、《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国有建设用地使用权面积、容积率、使用权性质等土地权利信息对估价对象价值没有特别有利的或不利的的影响。

## （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象房屋的《西安市不动产登记簿》（登记时间：2012/4/26 10:40:15）复印件记载，估价对象房屋已被轮候查封。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。

#### （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，估价对象所在楼宇建成于 2007 年，为测算需要，本次评估假设估价对象建成时间为 2007 年 6 月 30 日。

2、由于现场查勘工作未能得到不动产所有人的配合，本次评估视为其放弃了全面介绍估价对象实物状况和权益信息的机会。因此，若因现场调查的信息不完整给各利益相关人带来任何损失，参与本次现场工作的人员不承担责任。

3、由于现场工作未能得到不动产所有人的配合，查勘时未能进入估价对象内部进行查勘，后经协商，房屋室内的装修状况以法院提供的照片为准（法官介绍该照片为不动产所有人提供）。据调查，估价对象房屋的户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，南北通透，明厨明卫。本次评估获得的三张照片只能看到客厅、阳台和一间卧室三个空间的局部装修状况。我们判断（不能确定）：估价对象客厅地面瓷砖，墙面乳胶漆或壁纸，电视背景墙石材或瓷砖，顶棚石膏板造型吊顶；一间卧室地面铺瓷砖或木地板，墙面乳胶漆或壁纸，顶棚石膏板造型吊顶。我们通过法院催要其他房间或空间的照片未果，另外的三间卧室和餐厅、厨房、卫生间、阳台的装修和使用状况不清楚。若有资料证明，估价对象实际状况与以上表述不一



致，利害关系人提出二者差异较大，估价委托人认为必要的情况下，可对本次估价结果进行相应调整，甚至重新进行评估。但本次评估工作人员不承担任何责任。

## 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。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 2022 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 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的价值，该国有建设用地使用权或被包括的基础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榆林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：陕西省榆林市中级人民法院

地址：陕西省榆林市高新开发区长兴路 205 号

联系人：李炳炯

联系电话：13509123912

### 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：陕西省西安市高新区科技六路 29 号高新时代广场 B 座

11 层 1105 室

法定代表人姓名：梁琰

房地产评估备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：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陕西省西安市雁塔区纬一街曲江 6 号小区 5 号楼 5 幢 10201 室住宅房地产，建筑面积为 182.64 平方米，不动产所有人为苏贵庭。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。

### （二）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

坐落：西安市雁塔区纬一街曲江 6 号小区 5 号楼 5 幢 10201 室；

方位：雁南一路以南，翠华路以东；

朝向：南北；

临街状况：估价对象所在楼宇不临街；

楼层：估价对象所在楼宇地上共 12 层，估价对象位于第 2 层；

与重要场所（设施）的距离：估价对象所在小区距离大雁塔文化休闲景区约 0.9 千米，距离大唐芙蓉园约 1.4 千米，距离西安市雁塔区人民政府约 1.6 千米，距离曲江池遗址公园约 2.6 千米，距离西安城南客运站约 3.4 千米，距离西安火车站约 7.6 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雁南一路、翠华

路、慈恩西路、长安南路等；

出入可利用的交通工具：出租车、私家车、公交车、地铁等；  
通西安 12 路、23 路、26 路、27 路、44 路、146 路、224 路、242 路、320 路、407 路、500 路、526 路、游 9 等多路公交，最近的公交站有“雁塔南路雁南一路口”站、“翠华路雁南一路口”站、“慈恩西路雁南一路口”站等；距离 2 号线纬一街站约 1.1 千米，距离地铁 4 号线大唐芙蓉园站约 1.1 千米；

交通管制情况：估价对象小区周边没有交通管制；

停车情况：估价对象所在小区规划有地下停车位。

### 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）；估价对象所在楼宇基础设施已达到“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 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：曲江 6 号幼儿园、西安外国语大学幼儿园、陕西师范大学幼儿园、陕西师范大学附小、西安外国语学校附属小学、陕西师范大学附属中学、西安财经大学（翠华西校区）、陕西师范大学（雁塔校区）、西安外国语大学（雁塔校区）等教育机构；

医疗机构：西安市雁塔区中医医院、雁塔小树眼科、西安雁塔靳秀婵诊所、海涛口腔（曲江六号分院）、敬轩堂国医馆、荣圣堂



诊所等医疗机构；

商业设施：玺岸广场、世纪金花海港城、西安曲江大悦城、银泰百货（曲江店）、曼蒂广场、西安万象天地等商业设施。

#### 4、周围环境状况

人文环境：估价对象周边有西安财经大学（翠华西校区）、陕西师范大学（雁塔校区）、西安交通大学（雁塔校区）、西安外国语大学（雁塔校区）、西安美术馆、陕西历史博物馆、大雁塔等；

自然景观：估价对象周边有大唐芙蓉园、唐城墙遗址公园等。

#### 5、居住氛围

估价对象附近的住宅小区有长庆坊、翰林世家、通泰曲江·左岸、阳光城檀府、龙湖曲江盛景、金地曲江·尚林苑、华侨城-天鹅堡等。

### （三）估价对象实物状况

现场查勘，估价对象所在的曲江六号小区由二十余幢小高层、高层住宅楼及其配套商业楼组成。

估价对象所在楼宇编号为 5 幢，不临街，剪力墙结构，总高 15 层，其中地下 3 层，地上 12 层，共 2 个单元，地上均为住宅用房。大楼外墙面真石漆（局部石材、瓷砖），外墙窗为铝合金窗，于 2007 年建成并投入使用。基础设施包括给水、排水、供电、供气、供暖（小区自供暖）、有线、网络、通讯、消防、监控、电梯、楼宇可视对讲等。

现场查勘，估价对象位于 1 单元，单元入口为玻璃平开门，首



层门厅及电梯间内部装修：地面瓷砖，墙面瓷砖（局部刷白），顶棚刷白（局部挑空）；该单元 1 梯 2 户，电梯可达地下停车场，设 1 组消防楼梯。

估价对象所在楼层电梯间内部装修：地面及墙面瓷砖，顶棚刷白；消防楼梯内部装修：地面水泥踏步（局部瓷砖），墙面及顶棚刷白，配木质扶手。

估价对象为第 2 层的 0201 室，建筑面积为 182.64 平方米，层高约 2.9 米，户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，南北朝向，明厨明卫，房屋采光、通风好。估价对象房屋入户防盗门，客厅地面瓷砖，墙面乳胶漆或壁纸，电视背景墙石材或瓷砖，顶棚石膏板造型吊顶；一间卧室地面铺瓷砖或木地板，墙面乳胶漆或壁纸，顶棚石膏板造型吊顶。我们通过法院催要其他房间或空间的照片未果，另外的三间卧室和餐厅、厨房、卫生间、阳台的装修比照其他对应房间。

据调查，室内设施包括给水、排水、供电、供气、供暖、中央空调、有线、网络、通讯、消防、监控、电梯、楼宇可视对讲等。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估价对象房屋的《西安市不动产登记簿》（登记时间：2012/4/26 10:40:15）复印件记载，估价对象权属信息登记如下：



不动产单元号：610113013009GB00009F00050003

坐落：西安市雁塔区纬一街曲江 6 号小区 5 号楼 5 幢 10201 室

**房屋：**

幢号：5 号

房号：10201

总层数：12 层

地下层数：3 层

所在层：2 层

结构：剪力墙

建筑面积：182.64 平方米

套内面积：157.66 平方米

规划用途：住宅

**土地：**

权利性质：国有土地使用权

面积：53384.90 平方米

取得方式：出让

用途：住宅用地

使用期限：1999/8/14 至 2069/8/13

**权属状况：**

所有人名称：苏贵庭

取得方式：买受

不动产权证号：1125102017-6-1-5-10201~1



登记时间：2012/4/26 10:40:15

## 2、租赁占用状况

据调查，至价值时点，估价对象房屋为不动产所有人自用，无租赁或占用情况。

## 3、抵押权利状况

至价值时点，本次评估未调查到估价对象房屋存在抵押权利状况限制。

## 4、拖欠费用状况

估价人员在小区物业管理公司了解到，至价值时点，估价对象房屋处于正常使用状态，不存在拖欠物业管理费的情况。

## 5、查封权利状况

根据估价委托人提供的估价对象房屋的《西安市不动产登记簿》（登记时间：2012年4月26日 10:40:15）复印件记载，估价对象房屋于2019年8月30日被陕西省榆林市中级人民法院轮候查封，查封期限为2019年8月30日至2022年8月29日；于2021年5月20日被北京市第一中级人民法院轮候查封，查封期限为2021年5月20日至2024年5月19日。

## 6、其它他项权利状况

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 2022 年 4 月 1 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格。

## 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》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 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、《人民法院委托评估工作规范》；
- 8、《不动产登记暂行条例》；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 10、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

### （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、《陕西省榆林市中级人民法院委托书》（（2022）陕 08 执恢 22 号）；

- 2、估价对象房屋的《西安市不动产登记簿》（登记时间：2012 年 4 月 26 日 10:40:15）复印件；
- 3、估价对象房屋的《建筑物分户实测平面图》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、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：

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

## (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<sup>2</sup>)；

$Y_i$ ——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 **¥459.08 万元**（大写：人民币肆佰伍拾玖万零捌佰元整），折合建筑面积单价为 25136 元/平方米。详见下表：

项 目	比较法	收益法
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）	25862	23443
权重	0.7	0.3
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	25136	
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	182.64	
评估价值（万元）	459.08	

### 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轮候查封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。



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	日期
李双成	6120200067		2022.4.15
刘红芳	4619980002		2022.4.15

## 十二、实地查勘期

实地查勘日期为 2022 年 4 月 1 日。注册房地产估价师于 2022 年 4 月 1 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 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 4 月 15 日。

永佳信房地产资产评估有限公司

二〇二二年四月十五日



## 附 件

- 1、《陕西省榆林市中级人民法院委托书》（（2022）陕 08 执恢 22 号）；
- 2、估价对象房屋的《西安市不动产登记簿》（登记时间：2012 年 4 月 26 日 10:40:15）复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件；
- 6、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 7、《房地产估价师注册证书》复印件。