房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：榆林市榆阳区肤施路东市公安局南侧（2单元5层）2-502号住宅房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：陕西省榆林市中级人民法院

委 托 书 号：（2020）陕08执54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：张荣军 （注册号6120130037）

李 勇 （注册号6120190055）

估价报告出具日期：2020年5月30日

估 价 报 告 编 号：瑞特评估（2020）SFZ第1051-5号

致估价委托人函

陕西省榆林市中级人民法院:

承蒙委托，我公司对榆林市榆阳区肤施路东市公安局南侧（2单元5层）2-502号住宅房地产市场价值进行评估，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，现已完成估价工作并提交房地产估价报告，摘要如下:

委托书号: （2020）陕08执54号;

建筑面积: 207.00平方米;

房屋所有权证号: 榆房权证榆林市字第0088236号;

估价目的: 为人民法院确定涉案房地产市场价值提供参考依据;

估价方法: 比较法;

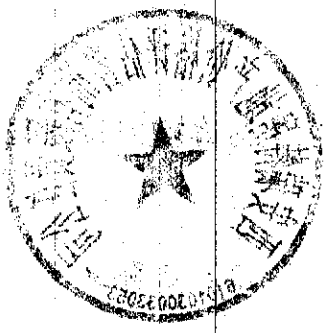
价值时点: 2020年5月18日;

估价报告有效期: 本估价报告有效期为一年，自2020年5月30日起至2021年5月29日止;

估价结果: 估价对象在价值时点的市场价值为人民币**122.05万元（大写: 人民币壹佰贰拾贰万零伍佰元整）**，单价5896元/平方米。

西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

二〇二〇年五月三十日



目　　录

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，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师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、没有其他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（2020）SFZ 第1051-5号《房地产估价报告》。

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
张荣军	6120130037	张荣军	2020.5.30
李　勇	6120190055	李勇	2020.5.30

中国注册房地产估价师 张荣军
CHINA REAL ESTATE APPRAISER ZHANG RONG JUN
注册号：6120130037
有效期至：2022年12月23日
西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

中国注册房地产估价师 李勇
CHINA REAL ESTATE APPRAISER LI YONG
注册号：6120190055
有效期至：2022年07月21日
西安瑞特房地产价格评估咨询有限责任公司

估价假设和限制条件

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、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。

6、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外部环境、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。在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，本估价报告假设估价对象没有房屋安全、环境污染等方面的重大问题，估价对象符合国家有关技术、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。

本估价报告无未定事项假设。

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实际状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的《陕西省榆林市中级人民法院执行裁定书》(2020)陕08执54号之一，截止价值时点估价对象已被陕西省榆林市中级人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考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、抵押等权利限制。我们进行估价工作时假设估价对象未受查封、抵押等权利限制。

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，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本估价报告无不相一致假设。

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、由于本次估价委托人提供的有关产权资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2002年

前后。我们进行本次估价工作时假设实地调查数据是准确的。

2、估价委托人未提供是否存在本估价报告内容之外的其他抵押、查封及租约的情况，我们进行本次估价工作时假设估价对象无上述权利的限制或影响。

六、估价报告使用限制

1、本估价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、本估价报告需整体使用，不能缺页或任意分割使用。

3、本估价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，注册房地产估价师和估价机构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、本估价报告估价结果仅适用于估价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，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用人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、本估价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，本估价报告有效期为一年。如果自本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：陕西省榆林市中级人民法院

住所：榆林市榆阳区长兴路205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

为人民法院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

估价对象为榆林市榆阳区肤施路东市公安局南侧（2单元5层）2-502号住宅，建筑面积207.00平方米。

注：实地查勘了榆阳区肤施路东市公安局南侧永康巷46号2单元第5层502号房。

2、区位状况

（1）坐落位置

估价对象位于榆林市榆阳区肤施路东市公安局南侧永康巷46号，

估价对象所在院子东邻榆林市天元路业有限公司，南临永康巷，西临肤施路，北邻榆林市公安局。

（2）商业繁华度与公共配套

估价对象所在院子位于肤施路与永康巷交汇处，北邻榆林市公安局，西对榆林市榆阳区人民法院，南邻永康小区，东近华宇小区。附近有榆林市榆阳区人民法院、榆林市公安局、榆林市供电局、榆林公路管理局、榆阳区税务局、榆阳区环境卫生管理局等政府机构；有榆林市第六小学、榆林市第四中学、榆阳医院、榆林中大医院等教育医疗机构；有中国邮政储蓄银行肤施路支行、中国建设银行上郡路支行、中国农业银行南郊支行、西安银行上郡路支行、榆阳民生村镇银行等金融机构；有药店、便利店、烟酒店、餐饮店等生活服务设施。周边商业、金融、文化、餐饮娱乐等城市生活服务配套完善。

（3）周边环境

估价对象所在院子北邻榆林市公安局，所在区域内自然人文环境较好。

（4）基础设施状况

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

（5）交通便捷度

估价对象所在院子南临永康巷，南距富康路约400米，西临肤施路，北距怀德路约130米。院子门前道路状况较好，交通便利。

估价对象所在院子距市公安局公交车站较近，附近经过的公交线路有5路、7路、12路等，公共交通较便捷。

（6）楼幢位置、楼层、朝向

估价对象所在建筑物紧临肤施路，总层数为7层（地下1层地上6

层），估价对象位于第5层502室，朝向东、西，东西通透，采光较好，通风良好。

3、实物状况

（1）小区状况

估价对象所在永康巷46号院位于肤施路与永康巷交汇处，院内只有1栋地下1层地上6层商住楼，共设两个单元。其临街1-2层为商业，3层及以上为住宅。

（2）建筑结构

估价对象所在建筑物为混合结构，总层数7层（地上6层地下1层），共设两个单元。

（3）公共部位

外立面：贴墙砖；

楼梯间：水泥地面，墙面刷白，顶面刷白。

（4）平面布局及户型

估价对象所在二单元一层两户，估价对象位于第5层502室，户内四室两厅三卫一厨。

（5）室内装修

门窗：入户三防门、室内木门塑钢窗，木包门窗套，木包暖气罩；

地面：客厅餐厅铺地板砖、卧室铺木地板；

墙面：客厅电视背景墙木装饰、卧室贴壁纸，其余刷乳胶漆；

顶面：石膏板吊顶；

厨房：地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶；

卫生间：地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。

（6）设施状况

估价对象上下水、电、天然气、集中供暖、有线电视、网络通讯

等设施齐全。

（7）成新状况及利用现状

据调查估价对象所在建筑物于2002年前后建成投入使用，外观维护保养较好。

估价对象规划用途为住宅，实地查勘时估价对象用途为住宅。

4、权益状况

估价委托人提供的房屋所有权证记载：房屋所有权人为陆志强，共有人为杜艳霞，规划用途为住宅，建筑面积207.00平方米，房屋所有权证号为榆房权证榆林市字第0088236号。

五、市场背景描述与分析

1、城市概况

榆林古称“上郡”，位于陕西省最北部，黄土高原和毛乌素沙地交界处，是黄土高原与内蒙古高原的过渡区。榆林东临黄河与山西相望，南接延安市，西连宁夏、甘肃，北邻内蒙古，地域东西长385公里，南北宽263公里，总土地面积43578平方公里。地势由西部向东部倾斜，最高点是定边南部的魏梁，最低点是清涧无定河入黄河口。地貌分为风沙草滩区、黄土丘陵沟壑区、梁状低山丘陵区三大类。大体以长城为界，北部是毛乌素沙漠南缘风沙草滩区，占全市面积36.7%。南部是黄土高原腹地，沟壑纵横，丘陵峁梁交错，占全市面积51.75%。梁状低山丘陵区主要分布在西南部白于山区一带无定河、大理河、延河、洛河的发源地，占全市面积11.55%。榆林属温带半干旱大陆性季风气候，气温四季明显，日照时间长。

榆林地处中西部结合地带，位于陕、甘、宁、蒙、晋五省区交界之处，自古就是兵家必争之地，素有“九边重镇”之称。榆林是国家“两横三纵”城镇群和青银联系大通道上的重要节点城市，也是关中

一天水经济区的主要辐射区和环渤海经济圈的重要能源资源支撑区，承东启西，连接南北，地理和经济区位比较重要，具有建设陕甘宁蒙晋接壤区区域中心城市和综合交通枢纽的基础和条件。西包铁路复线、太中银铁路和青银高速、包茂高速榆林段建成通车，榆阳4C级机场建成投运，高速公路总里程居全省首位，铁路总里程达到1021公里，开通了榆林至北京、乌鲁木齐等城市的列车和上海、昆明等26条航线29个通航点。

榆林下辖神木市1个县级市，榆阳区、横山区2个区，府谷县、靖边县、定边县、绥德县、米脂县、子洲县、清涧县、吴堡县、佳县9个县，2019年末全市常住人口342.42万人，户籍人口383.84万人。榆林城是国务院公布的第二批国家历史文化名城，重点文物古迹有镇北台、统万城遗址、摩崖石刻红石峡、白云山道观、李自成行宫以及内陆湖泊红碱淖、榆林沙漠国家森林公园等。

经初步核算，2019年全年实现生产总值4136.28亿元，同比增长7.1%。其中，第一产业增加值250.72亿元，增长3.9%；第二产业增加值2690.34亿元，增长8.2%；第三产业增加值1195.22亿元，增长5.8%。一、二、三产业增加值占生产总值的比重分别为6.1%、65.0%和28.9%。其中农林牧渔业总产值439.73亿元，同比增长4.2%。全市898户规模以上工业企业完成总产值4865.59亿元，同比增长8.3%。全年建筑业总产值346.12亿元，同比增长17.5%。全年全社会固定资产投资同比增长14.2%。项目投资增长13.3%，房地产投资增长30.7%。全年社会消费品零售总额555.29亿元，同比增长8.0%。

2、房地产市场

2017年以来，榆林市坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”这一主线，采取差异化行政调控政策，调节房地产市场平稳运行，全市

房地产市场逐渐回暖。过去两年，伴随着棚户区的改造、外地品牌房企的入驻，以及消费者信心的增强，激发了市场活力，榆林房地产市场投资保持了较高增长，住宅施工规模扩大，住宅销售面积同步增长。

2019 年全年房屋施工面积 1285.78 万平方米，同比增长 19.8%，其中新开工面积 363.75 万平方米，同比增长 43.1%。全年竣工面积 94.50 万平方米，同比下降 24.2%。全年商品房销售面积 186.64 万平方米，同比增长 75.1%。商品房销售额 124.07 亿元，同比增长 99.4%。全年房屋待售面积 98.18 万平方米，同比下降 3.9%。

榆林的房地产市场运行状况集中体现在榆阳区的房地产市场。2019 年榆阳区房地产开发投资快速增长，新开工项目明显增多。全年房地产开发投资完成同比增长 53.1%，其中新开工项目占本年完成投资 53.1%。从构成来看，建筑工程完成投资增长 44.5%，安装工程完成投资增长 103.3%，其他费用完成投资增长 37.7%。从用途来看，住宅完成投资增长 69%，办公楼完成投资下降 44%，商业营业用房完成投资下降 37.1%。

2019 年榆阳区新开工面积增多，商品房新开工面积 228.28 万平方米，同比增长 42.7%。从房屋用途看，住宅新开工面积 165.37 万平方米，同比增长 36.6%。

2019 年榆阳区商品房销售面积保持较快增长。全年商品房销售面积 153.93 万平方米，同比增长 81.7%，其中住宅销售面积 142.34 万平方米，同比增长 77.7%；办公楼销售面积 1.08 万平方米，同比增长 3.8%；商业营业用房与其他销售面积同比增长均较快。待售面积 58.77 万平方米，同比下降 14%。

3、分析

2019 年榆林市经济运行总体平稳，房地产市场保持了“新常态”下的平稳增长。

2020年榆林市将继续落实“稳地价稳房价稳预期”目标，加强房地产市场供需双向调节，积极构建促进房地产开发市场健康发展的长效机制，规范完善住房供应体系和保障体系，房地产市场供需关系将进一步趋于平稳。

综合以上数据分析，2020年榆林市房地产价格整体上将会保持比较平稳的发展态势，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，本估价报告以实地查勘日期2020年5月18日作为价值时点。

七、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。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

要求注册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。

九、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注册房地产估价师实地查勘所获取的材料

9、估价委托人提供的以下资料

（1）人民法院评估委托书

（2）人民法院执行裁定书

（3）估价委托人提供的有关产权资料

（4）估价委托人提供的其他相关资料

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

估价对象证载规划用途为住宅，实地查勘时估价对象用途为住宅，符合规划要求。

2、技术上可能

估价对象所在建筑物为商住楼，估价对象建筑结构、平面布局、层高、配套设施均符合住宅使用要求。

3、财务上可行

估价对象实地查勘时用途为住宅，维持商业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

注册房地产估价师分析后认为，住宅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估价委托人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，因此本次估价宜采用比较法。

本次估价仅采用比较法。

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。

十二、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，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，确定估价对象的估价结果为：

估价对象在价值时点的市场价值为人民币**122.05万元（大写：人民币壹佰贰拾贰万零伍佰元整）**，单价5896元/平方米。

十三、估价人员

注册房地产估价师	注册房地产估价师
张荣军	李勇
注册号6120130037	注册号6120190055

十四、实地查勘期

注册房地产估价师2020年5月18日对估价对象进行了实地查勘。

十五、估价作业期

2020年5月18日至2020年5月30日

十六、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自2020年5月30日起至2021年5月29日止。

附　件

1、人民法院估价委托书（复印件）

2、人民法院执行裁定书（复印件）

3、房屋所有权证（复印件）

4、估价对象的位置图

5、估价对象现场查勘照片

6、房地产估价机构营业执照（复印件）

7、房地产估价机构备案证书（复印件）

8、注册房地产估价师证书（复印件）