



中财房地产评估

Yulin Zhongcai Real Estate Appraisal Co. Ltd

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号:榆中财房估【2022】字第 F0758362 号

估价项目名称:位于红山恒安路市检察院家属院 1 号楼三单元 305 室及由西向东第二间小房高永宏单独所有的一处住宅房地产处置司法评估

估价委托人:榆林市中级人民法院

房地产估价机构:榆林市中财房地产评估有限公司

注册房地产估价师:常青(注册号:6120200011)

王玄玄(注册号:6120210005)

估价报告出具日期:二〇二二年七月二十八日



致估价委托人函

榆林市中级人民法院：

根据贵单位（2021）陕 08 执恢 316 号陕西省榆林市中级人民法院《委托书》之委托要求，我对位于红山恒安路市检察院 1 号楼三单元 305 室及由西向东第二间小房高永宏单独所有的一处住宅房地产进行了价格评估。本次估价目的是为榆林市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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 2022 年 07 月 21 日作为价值时点。

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果见下表：

评估内容来源于《榆林市中级人民法院委托书》							
权利人	房屋坐落	用途	结构	待估层/总层数	建筑面积 (m ²)	房地一体单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
高永宏	红山恒安路市检察院 1 号楼三单元 305 室	住宅	混合	3/3	133.6	7200	96.19
	红山恒安路市检察院 1 号楼由西向东第二间小房	仓储	混合	1/1	12.13	1200	1.46
合计	大写：玖拾柒万陆仟伍佰元整				145.73	/	97.65
备注：本次评结果包含家具（详见现场查勘表）							

于价值时点的市场价格合计为：¥97.65 万元，大写（人民币玖拾柒万陆仟伍佰元整）。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

榆林市中财房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十八日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
.....	8
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、估价人员	15
十二、实地查勘日期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16
评估对象位置示意图	错误！未定义书签。
评估对象实地查勘图片 1	错误！未定义书签。
评估对象实地查勘图片 2	错误！未定义书签。
《榆林市中级人民法院委托书》复印件 1	错误！未定义书签。



- 《榆林市中级人民法院委托书》复印件 2.....**错误！未定义书签。**
- 估价对象《房产转让合同》及相关资料复印件 1.....**错误！未定义书签。**
- 估价对象《房产转让合同》及相关资料复印件 2.....**错误！未定义书签。**
- 估价对象《房产转让合同》及相关资料复印件 3.....**错误！未定义书签。**
- 估价对象《房产转让合同》及相关资料复印件 4.....**错误！未定义书签。**
- 估价对象《房产转让合同》及相关资料复印件 5.....**错误！未定义书签。**
- 估价对象《房产转让合同》及相关资料复印件 6.....**错误！未定义书签。**
- 评估对象实地查勘记录表复印件.....**错误！未定义书签。**
- 受托方营业执照复印件.....**错误！未定义书签。**
- 受托方法人身份证复印件.....**错误！未定义书签。**
- 受托方资格证书复印件.....**错误！未定义书签。**
- 受托方房地产估价师注册证书复印件.....**错误！未定义书签。**



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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结果，但是受到本估价报告中已经说明的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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及相关法律法规进行分析，形成评估意见和评估结果，撰写本评估报告。

5、估价对象有当事人现场指认，若坐落位置、四至界限等与实际不符，应重新估价，估价机构不承担责任。

6、使用本估价文书应当保持其完整性和严肃性。对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
常青	6120200011		2022年07月28日
王玄玄	6120210005		2022年07月28日



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 本次评估估价对象未办理产权证，委托方提供估价对象的《房产转让合同》假设估价对象可在公开市场上转让为前提，如与实际不符，应重新评估。

2. 估价委托方提供了估价对象的《榆林市中级人民法院委托书》、《房产转让合同》，我们对上述资料中记载的权属、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 本报告估价结果仅为房地产客观市场价格（不包含以下影响因素，提醒委托方以及报告使用者注意，如有异议，应重新评估。）

(1)依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十六条涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响，本次评估设定其为第（四）种按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，最终均以实际发生且现实政策规定为准；

(2)估价对象于查勘时点时，现使用情况为出租，装修情况为简单装修，本次评估面积以估价人员现场测量的建筑面积为准，估价对象建筑为面积分别为正房 133.6 m²、小房 12.13 m²；

(3)提醒委托方以及报告使用者注意估价对象可能存在欠缴税金及相关费



用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本报告的估价前提为假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用；

(4)本次评估在无人民法院书面（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用）从财产处置价款中扣除的明确说明时，则上述费用不包含在本次评估结果中；

(5)本次评估应关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，故提醒委托方以及报告使用者注意。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象现为出租，可能存在原有的担保物权和其他优先受偿权的等因素，但本次评估结果为不包含其上述因素的市场价格，提醒委托方注意。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估对象未办理产权证，委托方只提供了估价对象的《房产转让合同》记载受让人为高永宏，未记载建筑面积，本次评估建筑面积以估价人员现场测量为准：正房 133.6 平方米、小房 12.13 平方米，如有异议提请专业的测绘公司进行测绘。

（六）历史存在假设

无历史存在假设。

（七）其他特殊假设

无其他特殊假设。

二、估价报告使用限制



1. 本估价报告仅用于为榆林市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本报告评估结果自估价报告签发之日起一年内有效，即自 2022 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日止，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4. 本报告由榆林市中财房地产评估有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6. 估价对象通过合法方式取得，支付相关税费，并拥有合法产权。

7. 本报告评估价值为估价对象在现状正常使用下价值时点时的市场价值。

8. 估价对象在价值时点的状况为完成实地查勘之日的状况，并能持续使用。

9. 不考虑特殊买家的附加出价。

三、其他需要说明的事项

1. 委托方和报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；



3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

榆林市中财房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十八日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托方：榆林市中级人民法院

二、估价机构

估价机构：榆林市中财房地产评估有限公司

法人代表：孙刚

办公地址：陕西省榆林市高新技术产业园区高科城 B 座 1305 室

资质等级：贰 级

资质证书编号：陕房地评【2011】005 号

联系人：方圆圆

联系电话：0912-3288678（办公室）

三、估价目的

为榆林市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 评估对象权属状况：

根据委托方提供的《榆林市中级人民法院委托书》（2021）陕 08 执恢 316 号、《房产转让合同》及估价人员调查，评估对象状况如下：

①估价对象《房产转让合同》记载信息：

受让人为高永宏，房屋坐落于红山恒安路市检察院 1 号楼三单元 305 室及小房一间（由西向东第二间），乙方一次性付给甲方房款贰拾肆万叁仟元整，下余五千元等甲方协助将房产证办到乙方名下并交付乙方后，乙方付清所余五千元，乙方承担办证费。



2. 现场查勘情况：

①评估对象总层数 3 层，所在层数 3 层，结构为混合结构，建成年代约为 1999 年，朝向为南北方向，估价对象现为出租，装修情况为精装修。

客厅：地面铺 60cm 地砖、墙面腻子刮白、三合板吊顶、电视背景墙、豪华灯具，家具有真皮沙发一套、茶几、电视柜、电视机等；

厨房：地面贴瓷砖、墙面白色三合板贴面、顶棚三合板造型吊顶、墙柜、橱柜、天然气开口、抽油烟机、海信冰箱；

卧室：共有 3 间卧室地面均铺木地板、墙面腻子刮白、实木门护套，顶棚三合板造型吊顶、墙柜、共有床及配套的床头柜 3 张、办公桌 1 张等；

卫生间：地面、墙面贴瓷砖、顶棚扣板吊顶、浴池等；

评估对象小房总层数 1 层，所在层数 1 层，结构为混合结构，建筑面积为 12.13 平方米，建成年代约为 1999 年，朝向为坐南朝北，现处于闲置状态，装修情况为毛坯。

3. 评估对象的周边环境：

评估对象位于红山恒安路市检察院小区，附近有榆林市第六中学、恒安小区、逸夫小学、中共榆林市榆阳区党校等生活配套设施较齐全，交通较便捷，周围环境无污染。

4. 权益确定

根据上述权属证件内容，通过调查认为在估价时点，产权人拥有估价对象的房屋所有权及所占用的国有土地使用权。

五、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 2022 年 07 月 21 日作为价值时点。

六、价值类型



价值类型为市场价格；

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定估价对象状况特别是权益状况下的价值。

3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

4、替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

八、估价依据

（一）、有关法律、法规



- 1、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令[2019]第32号)(2019年修正本)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(主席令[2019]第32号)(2019年修正本)；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令[2016]第46号)。

(二)、技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T68888—2014)；
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 4、《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)；
- 5、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)；
- 6、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)；

(三)、其他资料

1、委托人提供的《榆林市中级人民法院委托书》、《房产转让合同》等其他具有法律效力的权属证件资料；

2、估价对象现场查勘、市场调查所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对



估价对象进行评估。

（一）适用的估价方法

本报告估价目的是为确定房地产市场价格提供参考，估价对象的实际及评估设定用途正房为住宅，小房为仓储，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法和收益法进行估价，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

（二）不适用的估价方法

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

（三）选取两种估价方法的计算公式如下：

1、比较法是调查与估价对象类似的交易实例，在较多的类似交易实例中选择可比实例，建立统一的比较基准，对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素和个别因素调整，简单平均或加权平均取值，求取估价对象客观合理价格或价值的方法。

比较法的计算公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times (100/\text{交易情况修正}) \times (\text{交易日期修正}/100) \\ \times (100/\text{区域因素调整}) \times (100/\text{个别因素调整})$$

2、收益法是预计房地产未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算房地产客观合理价格或价值的方法。

估价中假设估价对象在未来可使用的经济收益年限内，每年可获得稳定的



年纯收益，且各年的资本化率保持不变，其计算公式为：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

V—房地产在价值时点的价格；

A—房地产有限年期净收益；

Y—房地产报酬率（资本化率）；

n—预期收益年限。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照房地产估价工作程序，利用科学估价方法，在认真分析估价过程中所收集到的现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在满足本报告中“估价假设和限制条件”下，测算出该房地产单价的最终估价结果见下表：

评估内容来源于《榆林市中级人民法院委托书》							
权利人	房屋坐落	用途	结构	待估层/总层数	建筑面积(m ²)	房地一体单价(元/m ²)	市场价值(万元)
高永宏	红山恒安路市检察院1号楼三单元305室	住宅	混合	3/3	133.6	7200	96.19
	红山恒安路市检察院1号由西向东第二间小房	仓储	混合	1/1	12.13	1200	1.46
合计	大写：玖拾柒万陆仟伍佰元整				145.73	/	97.65
备注：本次评结果包含家具（详见现场查勘表）							

于价值时点的市场价格合计为：¥97.65万元，大写（人民币玖拾柒万陆仟伍佰元整）。



十一、估价人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
常 青	6120200011		2022 年 07 月 28 日
王玄玄	6120210005		2022 年 07 月 28 日

十二、实地查勘日期

二〇二二年七月二十一日

十三、估价作业期

估价作业日期为 2022 年 07 月 21 日—2022 年 07 月 28 日。

榆林市中财房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十八日



附 件

1. 评估对象位置示意图、评估对象照片；
2. 《榆林市中级人民法院委托书》复印件；
3. 《房产转让合同》及相关资料复印件；
4. 《房地产实地查勘记录表》复印件；
5. 受托方营业执照、机构资格证书、房地产估价师注册证书复印件各壹份。