



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托方：榆林市横山区人民法院

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3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

联系电话：0912-3288678（办公室）

三、估价目的

为榆林市横山区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《榆林市横山区人民法院委托书》（2022）陕0803执恢464号、《榆林市不动产登记资料查询结果证明》及估价人员调查，评估对象登记状况如下。

依据估价对象《榆林市不动产登记资料查询结果证明》记载：

权利人	姓名或名称	李东丽、贺建国
	身份证件号	612724198008150466 612724198208271311



不动 产 情 况	权利登记类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
	坐落	横山区环城路西职教中心小区 1 单元 501 室		
	不动产权证号	005183		
	批准用途	/住宅		
	土地使用期限	/		
	面积	共用宗地面积 46000.000 平方米/房屋建筑面积 146.97C 平方米		
	不动产单元号	610823001003GB00 112F00010007	登记时间	2012 年 05 月 23 日
	权利性质	/	产权来源	/
	房屋结构	/	所在楼层	5/5
	共有情况	共同共有		
权利其他状况	查封登记 横山县人民法院 2013-00588 查封 2013 年 05 月 20 日起至 2015 年 05 月 19 日止 查封登记 榆林市横山区人民法院 (2022) 陕 0803 执 116 号 轮候查封 2022 年 01 月 20 日起至 2025 年 01 月 16 日止			

2. 现场查勘情况:

评估对象总层数 5 层, 所在层数 5 层, 结构为混合结构, 建成年代约为 2004 年, 朝向为坐西朝东。

外部装修	外墙面涂料粉刷。
内部格局	装修情况
客厅	地面贴 80cm 瓷砖、墙面腻子刮白、顶棚石膏板跑边吊顶、暖气护套、影视墙、造型灯具等。
卧室	地面贴 60cm 瓷砖、墙面腻子刮白、顶棚石膏板跑边吊顶等。
餐厅	地面贴 60cm 瓷砖、墙面腻子刮白、顶棚石膏板跑边吊顶等。
厨房	地面贴瓷砖、墙面贴墙砖、顶棚扣板吊顶, 玻璃隔断、吊柜、橱柜等。
卫生间	地面贴瓷砖, 墙面贴墙砖, 顶棚扣板吊顶、面盆、浴霸、淋浴器、坐便器等。
区域内已达到六通一平, 即宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气, 红线内场地平整。	

3. 评估对象的周边环境:

评估对象位于横山区环城路西职教中心小区 1 单元 501 室, 附近有横山县



第二幼儿园、横山区第三小学、横山职业中等专业学校、横润发生活购物超市、文化广场、榆横国际大酒店、横山区人民医院、横山区梁家湾农贸市场、长安银行等生活配套设施较齐全，交通较便捷，住宅聚集度较高，居住环境较好，附近有公交车经过并设站点，周围环境无污染。

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 09 月 07 日作为价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价格；

价值内涵是评估对象在价值时点，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/T18508—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《榆林市横山区人民法院委托书》《榆林市不动产登记资料查询结果证明》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均为居住用房，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，宜采用比较法与收益法进行估价。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格，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：

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

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：

$$V=A/(Y-g) \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

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）；

g—净收益增长比例；

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，测算出该房地产的最终估价结果见下表：



评估内容来源于《榆林市横山区人民法院委托书》《榆林市不动产登记资料查询结果证明》记载：

权利人	不动产权证号	共用宗地面积 (m ²)	权利性质	结构	批准用途	待估层 / 总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价格 (万元)
李东丽、贺建国	005183	46000.000	/	混合	住宅	5/5	146.970	3800	55.85
市场价格		大写(人民币)伍拾伍万捌仟伍佰元整(¥55.85万元)							

于价值时点的市场价格为：¥55.85万元，大写(人民币)伍拾伍万捌仟伍佰元整。

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	常青	2022年09月13日
王玄玄	6120210005	王玄玄	2022年09月13日

十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年09月07日(现场完成查勘之日)。

十三、估价作业期

估价作业日期为2022年09月07日—2022年09月13日。

榆林市中财房地产评估有限公司

二〇二二年九月十三日





附 件

1. 评估对象位置示意图、评估对象照片；
2. 《榆林市横山区人民法院委托书》复印件壹份；
3. 《榆林市不动产登记资料查询结果证明》复印件壹份；
4. 《房地产实地查勘记录表》复印件壹份；
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。