

涉执房地产处置司法 评估报告

西通法估字（2021）第 21060 号

估价项目名称：陕西省商洛市洛南县城关镇中甫街中段原剧院孔府佳苑小区 1 幢 1 单元 11 层 111103 号（建筑面积 117.36 平方米）涉案房地产市场价格评估

估价委托人：洛南县人民法院

房地产估价机构：西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

注册房地产估价师：王建伟 注册号 6120210088

郭 威 注册号 6120190041

估价报告出具日期：2021 年 10 月 12 日

估价报告使用期限：2021 年 10 月 12 日-2022 年 10 月 11 日

致估价委托人函

洛南县人民法院：

受贵院委托，本估价机构根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，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），遵照客观、公正、科学、独立原则，委派注册房地产估价师王建伟（注册号：6120210088）、郭威（注册号：6120190041）对估价对象进行了估价，在进行了现场查勘和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为陕西省商洛市洛南县城关镇中甫街中段原剧院孔府佳苑小区1幢1单元11层111103号，本次评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含室内家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据委托人提供的资料记载及估价人员现场查勘记录，估价对象建筑面积为117.36平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅。建筑结构为钢混结构，房屋所有权人为韩亚锋，南北朝向，室内为中装，户型为3室2厅1厨1卫。

价值时点：2021年9月24日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点的市场价格为人民币**49.31万**

元（大写人民币肆拾玖万叁仟壹佰元整），单价为 4202 元/平方米。

特别提示：

（1）报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本评估报告。否则，本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）当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到报告之日起五日内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。

（6）估价结果未考虑处置过程发生的费用，交易中涉及的税费全部由买受人负担。

（7）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

二〇二一年十月十二日

目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	8
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期:	19
十三、估价作业期:	19
附 件.....	20
1. 洛南县人民法院委托书(2021)陕1021执116号(复印件);	
2. 房屋所有权证(洛房权证城关镇字第20010557号)(复印件);	
3. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片;	
4. 估价对象区位示意图;	

5. 估价机构营业执照复印件；
6. 企业名称变更核准通知书；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 房地产估价师注册证书复印件。

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师恪守职业道德，具备专业胜任能力，在估价过程中勤勉尽责、诚实估价。

6. 本估价机构委派注册房地产估价师王建伟于2021年9月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但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以接触到的部分进行查勘的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 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的权属、面积、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、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的，且估价对象可以在公开市场自由转让。

（2）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，假定估价对象的房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（3）假设至价值时点估价对象权益完整，不存在除产权证件已标明和注册房地产估价师应知悉之外的产权纠纷、他项权利和相关债权债务等其他限制该估价对象权利的情形。

（4）估价委托人或领勘人引领估价人员实地查勘的对象，与本次估价中权证所载的估价对象一致，具有唯一性。

（5）委托方明确估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况，经估价人员尽职调查，估价对象现由李媛媛（被执行人韩亚锋前妻）居住，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权

及占有使用情况。

（6）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场。

（7）估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方有关法律法规。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

（1）估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或已有债务及经营决策失误、市场运作失当等对其价值的影响。

（2）估价结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权、房屋他项权利及其他优先受偿权的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价对象相关资料未记载其所在建筑物的建成年份，经估价人员实地查勘询问，判断该房屋建成于2009年，故本次估价以此年份作为估价对象所在建筑物的建成年份。如有相关依据显示建成年份与此判断不符，会对本次估价结果产生一定影响。

二、限制条件

1. 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

2. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
3. 本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
4. 本次估价结果不能替代市场定价，估价结果仅为人民法院办理案件提供参考依据，不能被视作任何价格保证。
5. 本次估价结果为价值时点时的市场价格，未考虑未来可能发生的国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变等因素对房地产价值的影响。
6. 估价报告需经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效；提供给估价委托人的估价报告为一整体，不可分割使用。
7. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向估价委托人、报告使用者和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。
8. 估价报告使用者为估价委托人（洛南县人民法院）。
9. 本报告有效期为一年，即本报告出具之日起的一年内有效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：洛南县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公
司

住 所：西安市莲湖区梁家牌楼 28 号

统一社会信用代码：916101047299892048

资质证书编号：陕房地评（2018）005 号

备案等级：一级

法定代表人：赵军伟

有效期限：2021 年 01 月 19 日至 2024 年 01 月 18 日

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。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为陕西省商洛市洛南县城关镇中甫街中段原剧院孔府佳苑小区 1 幢 1 单元 11 层 111103 号，本次评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含室内家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：陕西省商洛市洛南县城关镇中甫街中段原剧院孔府佳苑小区 1 幢 1 单元 11 层 111103 号。
2. 坐落：城关镇中甫街中段原剧院孔府佳苑小区。
3. 规模：建筑面积为 117.36 平方米，户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫。
4. 用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅。
5. 权属：所有权人为韩亚锋，房屋所有权证号为洛房权证城关镇字第 20010557 号；共有情况为共同共有。
6. 楼层：所在建筑物总层数为 16 层，估价对象位于第 11 层。
7. 朝向：南北朝向。

（三）估价对象所在宗地基本状况

1. 坐落：城关镇中甫街中段原剧院孔府佳苑小区 1 幢 1 单元 11 层 111103 号。
2. 四至：东邻洛南县西街小学，南近中街，西近西新街，北近环城北路。
3. 形状：较规则。
4. 开发程度：七通（供水、排水、通电、通路、通讯、通气、通暖）及场地平整。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢混结构。
2. 设施设备：估价对象所在单元每层 7 户，配 2 部电梯；水、电、暖、天然气、通讯等配套设施较完善。
3. 装饰装修：外墙为瓷片；客厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶

面局部石膏板吊顶；餐厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶面石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶面乳胶漆粉刷，石膏线走边；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷到顶，顶面铝扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷到顶，顶面铝扣板吊顶。

4. 建成年代：估价对象所在建筑物建成于 2009 年。

建筑物维护和保养情况较好。

（五）区位状况

1. 位置状况：位于商洛市洛南县城关镇中甫街中段，东邻洛南县西街小学，南近中街，西近西新街，北近环城北路。估价对象所在建筑物总楼层为 16 层，估价对象位于 11 层，朝向为南北。

2. 交通状况：估价对象所在小区位于洛南县城关镇中甫街中段，道路通达度较高，洛南 3 路公交车在其附近设站，城市道路网较发达，交通较便捷。

3. 环境状况：该小区附近有多个住宅小区，居住氛围较浓厚，周边有仓颉园等景观，自然环境较优，人文环境较好。

4. 外部配套设施状况：佳佰汇服装批发城、好又多连锁超市、皇城商业街；中国工商银行、陕西信合；洛南县中医院、洛南县医院等分布在其周围，生活配套设施较完善，生活较便利。洛南县西街小学、洛南县幼儿园等教育配套设施齐全。

五、价值时点

根据本次估价目的及本案具体情况，结合估价委托函的要求，以估价对象实地查勘日期为价值时点，即价值时点为 2021 年 9 月 24 日。

六、价值类型

1. 价值名称

本次评估价值类型为市场价格。

2. 价值定义

某种房地产在市场上的平均交易价格。

3. 价值内涵

本次评估价格为陕西省商洛市洛南县城关镇中甫街中段原剧院孔府佳苑小区1幢1单元11层111103号（建筑面积117.36平方米）截至价值时点二〇二一年九月二十四日外部经济环境条件以及满足本次假设、限制条件下的市场价格。本次评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含室内家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则的房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

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

合法原则要求估价结果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

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格和价值。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果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在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是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、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国国家主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国国家主席令第三十二号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国国家主席令第三十二号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务

委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国国家主席令 第 74 号，自 2007 年 10 月 28 日起施行）；

6. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，自 1986 年 10 月 1 日起施行）；

7. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起实施，2019 年 3 月 24 日中华人民共和国国务院令 第 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第 63 号，自 2016 年 1 月 1 日起实施）；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

10. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

11. 《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》（2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行）；

12. 《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》（2004 年 10 月 26 日，法释〔2004〕16 号）；

13. 《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》（2007 年 8 月 23 日，法办发〔2007〕5 号）；

14. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）；

15. 《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，自2017年1月1日起施行）；

16. 《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，自2018年9月1日起施行）；

17. 《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，自公布之日起施行，根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）；

18. 《司法鉴定程序通则》（司法部于2007年8月7日发布，根据中华人民共和国司法部令第132号，于2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；

19. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

20. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

21. 其他有关法律、法规和政策。

（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）估价委托人提供的相关资料

1. 洛南县人民法院委托书（2021）陕1021执116号；
2. 房屋所有权证(洛房权证城关镇字第20010557号)(复印件)。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的相关资料

1. 估价对象现状照片；
2. 估价对象实地查勘记录；
3. 可比实例等相关资料；
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

本次评估采用比较法。

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、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的市场价格为人民币**49.31万元**（大写人民币肆拾玖万叁仟壹佰元整），单价为**4202元/平方米**。

估价结果内涵为在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，不含室内家具家电等动产、债

权债务、特许经营权等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 名	日期
郭 威	6120190041		2021年10月12日
王建伟	6120210088		2021年10月12日

十二、实地查勘期：

2021年9月24日

十三、估价作业期：

2021年9月24日—2021年10月12日

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

二〇二一年十月十二日

附 件

1. 洛南县人民法院委托书（2021）陕1021执116号（复印件）；
2. 房屋所有权证（洛房权证城关镇字第20010557号）（复印件）；
3. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片；
4. 估价对象区位示意图；
5. 估价机构营业执照复印件；
6. 企业名称变更核准通知书；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 房地产估价师注册证书复印件。