

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：陕东房估（鉴）字（2021）24号

估价项目名称：冯小红所属位于定边县贺圈集镇一条街农商银行
北侧涉执住宅房地产司法处置市场价值评
估

估价委托方：定边县人民法院

房地产估价机构：陕西新东信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：韩马存（注册号：6120200010）

李小丽（注册号：6120180039）

估价报告出具日期：2022年2月9日

附件：

承诺书

本人接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

- 1、严格遵守相关法律法规及规范履行鉴定职责；
- 2、遵循科学、客观、公正和诚实原则，客观、独立进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干涉；
- 3、勤勉尽责，依据相关司法鉴定管理规范及技术规范，全面审慎分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性意见；
- 4、保证本人亲自承担主要鉴定工作并按照人民法院要求，除法定原因或其他特殊情况下，履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；
- 5、本人已知悉违反上述承诺应当承担的民事、行政、刑事责任以及行业主管部门、人民法院的相关管理规定及法律后果。

承诺人：（签名）

承诺人：（签名）

2022年 2月 9 日



（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）本报告的估价结论不考虑查封、拖欠物业费、担保费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，提请报告使用人关注上述情况对未来资产处置可能造成的影响；

（七）估价对象地上建筑物未办理产权证书，评估未考虑其是否符合城市规划、是否属于违建、是否可取得合法产权证书，评估结果亦未考虑补办相关手续、办理产权登记所需的相关费用。提请报告使用人关注上述情况对未来资产处置可能造成的影响。

（八）本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

（九）交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，未考虑强制拍卖处置税费负担对价值的影响。

法定代表人（盖章）



陕西新东信房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年二月九日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估 价 结 果 报 告	5
一、估价委托方	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、定边县人民法院司法技术鉴定委托书	12
二、估价对象位置示意图	15
三、估价对象实地查勘照片	16
四、不动产登记资料查询结果证明	17
五、房地产估价机构营业执照（复印件）	19
六、房地产估价机构备案证书（复印件）	20
七、房地产估价师注册证书（复印件）	21

注册房地产估价师声明

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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、估价委托人没有偏见。
4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《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）等相关专项标准进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 对估价委托方提供估价对象权属证明材料和相关数据及其内容、有关情况进行了必要的核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、有效性和完整性。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、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，假设估价对象房屋安全、无环境污染。

3. 委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的情况，包括税金、物业费、供暖费、水电气费等，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

4. 本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5. 估价对象保持现状不变并持续使用。

6. 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。

7. 估价对象被执行人未到场，由申请人、见证人现场指认，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。

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

（二）未定事项假设：估价对象状况均已明确，无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

根据《陕西省定边县人民法院民事裁定书》（2020）陕 0825 执保 289 号，

被陕西省定边县人民法院查封，查封期限为 2020 年 11 月 04 日起 2023 年 11 月 04 日止。

根据估价目的，本次评估未考虑估价对象被查封和其他优先受偿权情况，视为没有查封、及其他优先受偿权的房地产进行评估。

（四）不相一致假设：估价对象《定边县不动产登记资料查询结果证明》证载土地使用权面积为 320.000 m²，定边县平宝测绘工程有限公司测绘图测绘土地使用权面积 315.15 m²，本次评估以证载登记面积 320.000 m²为准。

（五）依据不足假设：估价对象地上建筑物未办理产权登记，本次评估数据以《定边县不动产登记资料查询结果证明》编号：202104012529 号、定边县平宝测绘工程有限公司测绘建筑面积为依据，如办理产权登记中建筑面积与测绘报告记载建筑面积不一致，估价结果应做相应的调整。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告及估价结果只为委托方提供市场价值的估价目的使用，若用作其他目的，则估价报告及估价结果无效。

（二）估价报告的使用者为估价委托人的相关方，除此之外的任何单位和个人不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

（三）未经本估价机构书面同意，估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人及审查、使用部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何媒体。

（四）估价报告由陕西新东信房地产土地资产评估有限公司负责解释，本估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书所提出的任何责任。

（五）本报告应用有效期 2022 年 2 月 9 日起至 2023 年 2 月 8 日止，自出具之日起应用有效期一年，不得逾期使用。

（六）估价报告应用有效期内，若由于国家宏观经济政策、估价对象所



在地区的经济环境、房地产市场或估价对象状况发生等变化对其价值产生明显影响时，应对估价结果进行必要调整或重新估价。



估价结果报告

估价报告编号：陕东房估（鉴）字（2021）24号

一、估价委托方

估价委托方：定边县人民法院

二、房地产估价机构

陕西新东信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘书宏

单位地址：陕西省榆林市榆阳区怀德路（西二路）绣园小区D区

资质等级：贰级

证书编号：陕房地评（2007）005号

联系人：杨妮妮

电话：0912-6301111

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）估价对象的财产范围

冯小红所有的位于定边镇长城南街住宅房地产（建筑面积 227.16 m²，国有建设用地使用权 320.000 m²），装饰装修，满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、消防等相关配套设施。

（二）权属证载状况

由定边县不动产登记资料查询结果证明编号：202104012529号知：权利人冯小红，权利登记类型国有建设用地使用权，坐落定边县贺圈集镇，不动产权证号陕（2020）定边县不动产权第01219号，批准用途城镇住宅用地，土地使用期限2087年08月23日止/城镇住宅用地，面积320.000 m²，不动

产单元号 610825101200 GB00728 W000000000，登记时间 2020 年 06 月 16 日，权利性质出让，产权来源继承/受赠，共有情况单独所有。

他项权利状况

根据《陕西省定边县人民法院民事裁定书》（2020）陕 0825 执保 289 号，被陕西省定边县人民法院查封，查封期限为 2020 年 11 月 04 日起 2023 年 11 月 04 日止。

（三）区位状况

估价对象坐落于定边县贺圈集镇，为独院住宅房地产，距县政府约 3 公里，距汽车站约 1.3 公里，距火车站约 3.2 公里，距高速入口约 9 公里，有定边 1 路；定边 2 路公交通过。“可及性”及“便捷性”良好。周围主要为居民及商店，人文环境良好。周边有天瑞小区、定边县第六小学、定边县农村商业银行（贺圈支行）、中国农业银行（定边贺圈支行）等。未见明显环境污染，绿化状况、景观良好。

（四）实物状况

估价对象土地使用面积 320.000 m²，形状规则，地势平坦，自然排水状况良好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤无污染；开发程度达到红线外“通路、通电、通信、通上水、通下水、通暖、通气”，红线内“场地平整”；四至：东临居民房，西临巷道，南临道路，北临居民房。

估价对象地上建筑物未办理产权证明，建成年代 2019 年，由定边县平宝测绘工程有限公司测绘图知，砖混结构正房建筑面积 153.75 m²，钢结构建筑面积 11.01 m²，合计建筑面积 164.76 m²；砖混结构南房建筑面积 44.05 m²，钢结构东房建筑面积 18.35 m²，房屋总建筑面积 227.16 m²。正房总层数 1 层，所在层数 1 层，南北朝向，四室两厅一卫，外墙瓷砖贴面，入室门为防盗门，石膏板吊顶，合金玻璃窗，内墙刷白，地面铺地砖；南房总层数 1 层，所在层数 1 层，南北朝向，现用途厨房、洗浴、居住，外墙瓷砖贴面，

入室门为防盗门，合金玻璃窗，PVC 吊顶，内墙贴瓷，地面铺地砖，东房为彩钢房，遮阳板顶，彩钢维护。防水、保温良好，给排水、电、采暖、燃气等管道齐全；卫生、照明、给排水、电路、采暖等设施齐全；通风、采光、日照良好；维修维护正常，为完好房。

五、价值时点：2021 年 11 月 17 日。以估价对象实地查勘之日为价值时点。

六、价值类型

1、房地产市场价值是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下房地产在估价时点进行的正常公平交易的价值，本次评估的估价结果是在遵守独立、客观、公正、科学的原则下评估出的市场价值。

2、用途：住宅。

3、币种为人民币。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：“独立”要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”要求估价机构和估价师应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“独立、客观、公正”原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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：应以估价对象的合法产权、合法使用和合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳利用原则：评估中应根据估价对象的特性，对房地产的现状用途和未来用途是否为最高最佳利用作出判断，按最有效利用方式进行评估。

4、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价值或价格。

5、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。

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日中华人民共和国主席令第四十五号。中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，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修正，自2020年1月1日施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号。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修正，自2020年1月1日施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号。中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；

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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）。

7. 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号。

8. 涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）中国房地产估价师与房地产经纪人学会中房学〔2021〕37号。

（二）、有关技术标准：

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），（2015年4月28日中华人民共和国住房和城乡建设部发布，2015年12月1日实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013），（2013年6月26日中华人民共和国住房和城乡建设部发布，2014年2月1日实施）；

3. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014），（2014年7月24日中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布，2014年12月1日实施）。

（三）《定边县人民法院价格评估委托书》（2021）陕0825执3009号、《陕西省定边县人民法院民事裁定书》（2020）陕0825执保289号。

（四）估价委托方提供的估价所需资料

1. 《定边县不动产登记资料查询结果证明》编号：202104012529号、定边县平宝测绘工程有限公司测绘图。

2. 其他具有法律效力的权属证件等资料。

（五）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象状况实地查勘资料；
2. 估价对象区位、实物和权益状况的资料；
3. 估价对象及同类房地产的交易、收益成本等资料；
4. 估价对象所在地区对房地产价值和价格有影响的资料；
5. 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

九、估价方法

根据估价目的、估价对象及其所在地房地产市场状况等客观条件的分析选择，本次估价适宜选用比较法与收益法求取估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值。

（一）比较法

1. 定义

比较法是选取一定数量的估价对象，将它们与估价对象比较，根据其间的差异对估价对象成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 原理及公式

比较法是根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格及房地产价格形成的替代原理，在估价时点近期市场上交易的类似房地产中选择具有替代性的可比实例，并对可比实例的成交价格作适当修正、调整，以此估算估价对象客观合理价值或价格的方法。其基本公式如下：

估价对象房地产比较价值=可比实例房地产价值×[估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数]×[估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数]×[估价对象房地产状况指数/可比实例房地产状况指数]

（二）收益法

1. 定义

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2. 原理及公式

收益法是以预期原理为基础，其本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值或价格。选用报酬资本化法，根据房地产市场状况预测房地产未来净收益流量为“净收益每年基本不变”、收益期为有限年，其房地产收益价值或价格计算公式为：

$$V=A_i/Y_i \times [1-1/(1+Y_i)^n]$$

式中：

V—房地产收益价值或价格（元或元/m²）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；



n 一房地产收益期（年）。

十、估价结果

估价结果一览表

产权证号	所有权人	土地面积 (㎡)	坐 落	登记用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总额 (万元)
陕（2020） 定边县不动 产权第 01219 号	冯小红	320.000	定边县贺 圈集镇一 条街农商 银行北侧	住宅	砖混 钢结构	1	1	164.76	3300	54.37
					钢结构	1	1	18.35	400	0.73
					砖混	1	1	44.05	1050	4.63
合计		--						227.16	--	59.73
评估总额		¥59.73 万元								
大写人民币		伍拾玖万柒仟叁佰元整								

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩马存	6120200010		2022 年 2 月 9 日
李小丽	6120180039		2022 年 2 月 9 日

十二、实地查勘期：2021 年 11 月 17 日至 2021 年 11 月 17 日

十三、估价作业期：2021 年 11 月 17 日至 2022 年 2 月 9 日

附件

一、定边县人民法院司法技术鉴定委托书

定边县人民法院

委托书

(2021)陕0825执3009号

陕西新东信房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行樊栋栋与冯小红 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

定边县贺圈镇集镇一条街 农商银行北侧房屋一套及土地上的附着物。

2021年08月31日

定边县人民法院执行裁定书

10

陕西省定边县人民法院

民事裁定书

(2020)陕0825执保289号

申请人：樊栋栋，男，1985年9月15日出生，汉族，住定边县步行街小区，身份证号码：61272619850915121X。

被申请人：冯小红，男，1983年9月15日出生，汉族，住定边县财苑小区，身份证号码：61272619830927125X

本院在审理申请人樊栋栋诉被申请人冯小红民间借贷纠纷一案中，申请人樊栋栋于2020年11月3日向本院提出财产保全申请，申请对被申请人冯小红名下所有的位于定边县贺圈镇集镇一条街农商银行北侧房屋一套及土地上的附着物（不动产权证号：陕（2020）定边县不动产权第01219号）予以查封，并将被申请人冯小红名下的银行账户、微信、支付宝等金融账户予以冻结。申请人自愿提供其所有位于定边县金天利步行街1幢商业10室（陕（2019）定边县不动产权第00732号）为此次财产保全提供担保。

本院认为，申请人樊栋栋的申请符合法律规定，为了保证本案判决的顺利执行，保护当事人的合法权益，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、一百零三条、一百零八条之规定，裁定如下：

一、对被申请人冯小红名下所有的位于定边县贺圈镇集镇一条街农商银行北侧房屋一套及土地上的附着物（不动产权证号：陕（2020）定边县不动产权第01219号）予以查封。

371101099 2021-07-02 16:11:01

定边县人民法院执行裁定书

二、对申请人冯小红名下的银行账户、微信、支付宝等金融账户予以冻结

本裁定送达后立即执行。

如不服本裁定，可向本院申请复议一次，复议期间不停止本裁定的执行。

审判员 丁建文

二〇二〇年十一月二十日

书记员 陈星雨

本件与...材料相符

371101039 2021-07-03 16:11:50

二、估价对象位置示意图



三、估价对象实地查勘照片



临路及周边状况



所在建筑物外观



估价对象正房外观



估价对象南房外观



室内状况



室内状况

四、不动产登记资料查询结果证明

定边县不动产登记资料查询结果证明

编号：202104012529

定边县人民法院：

你（单位）提出的不动产登记资料查询申请已受理，查询结果如下：

定边县不动产登记中心

2021年08月13日

权利人	姓名或名称	冯小红		
	身份证件号	61272619830927125X		
不动产权情况	权利登记类型	国有建设用地使用权		
	坐落	定边县贺圈集镇		
	不动产权证号	陕（2020）定边县不动产权第01219号		
	批准用途	城镇住宅用地		
	土地使用期限	2087年08月23日止/城镇住宅用地		
	面积	320.000平方米		
	不动产单元号	610825101200GB00728W000000000	登记时间	2020年06月16日
	权利性质	出让	产权来源	继承/受赠
	房屋结构	/	所在楼层	/
	共有情况	单独所有		
权利其他状况	查封登记 陕西省定边县人民法院 2020陕0825执保289号 查封 2020年11月04日起 2023年11月04日止			

- 1、本查询结果限于查询时点在本登记机构登记区域内的有效不动产登记记录。
- 2、本查询结果为数据库所关联的不动产登记信息，如与纸质档案记载不一致以纸质档案为准。
- 3、因查询人提出虚假身份信息及材料或泄露查询结果所产生的一切法律责任均由查询人承担。
- 4、可通过扫描右上角二维码，验证本查询结果证明。



建筑面积测绘图

