

陕西省旬阳县人民法院 执行裁定书

(2019)陕 0928 执恢 4 号

申请执行人:陈广科,男性,汉族,1973年8月7日出生,住旬阳县城关镇莲花巷12号。

被执行人:罗芳,女性,汉族,1979年3月1日出生,住旬阳县城关镇滨汉南路54号院。

被执行人龚礼勇,男性,汉族,1974年1月28日出生,住旬阳县城关镇滨汉南路54号院。

本院在执行申请执行人陈广科与被执行人罗芳、龚礼勇民间借贷纠纷一案中,责令罗芳、龚礼勇偿还陈广科人民币187000.00元及利息。但罗芳、龚礼勇未全部履行生效法律文书确定的义务。本院于2017年9月12日以(2017)陕0928执615号执行裁定查封了被执行人罗芳、龚礼勇位于旬阳县城关镇滨江路中段面积为35.64平方米房屋一间,所有权证号为:旬房权证城字第0105718号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定,裁定如下:

拍卖被执行人罗芳、龚礼勇位于旬阳县城关镇滨江路中段面积为35.64平方米的房屋,所有权证号为旬房权证城字第0105718号。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 刘 家 军
审 判 员 马 志 国
审 判 员 刘 磊

二〇一九年七月十七日

书 记 员 李 波



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：安康市中级人民法院司法鉴定涉及位于旬
阳县城关镇滨江南路7#院、旬阳县城关镇滨
江路中段1幢8号商业房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：安康市中级人民法院

房地产估价机构：陕西正和房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：徐 荣（注册号 6120070022）

张蓬勃（注册号 6120140014）

估价报告出具日期：2019年6月12日

估价报告编号：正和（估）字2019第0561号

致估价委托人函

致：安康市中级人民法院

根据（2019）陕09号鉴90号安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书的委托，我公司按照国家有关法律、政策及规定，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，依据科学的评估理论、标准、方法及程序，对位于旬阳县城关镇滨江南路7#院（建筑面积65.23平方米）、旬阳县城关镇滨江路中段1幢8号（建筑面积35.64平方米）商业房地产进行价值评估，估价目的为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。本次采用收益法进行估价。经综合计算，严格审查，确认：

1、估价对象在价值时点二零一九年四月二十九日的市场价值见下：

估价结果汇总表

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果	估价结果
		收益法	
7#院价值	总价（万元）	45.20	45.20
	单价（元/平方米）	6922.92	6922.92
8号价值	总价（万元）	24.70	24.70
	单价（元/平方米）	6922.92	6922.92
评估价值	总价（万元）	69.90	69.90
	单价（元/平方米）	6922.92	6922.92

2、估价对象在价值时点最终评估的市场价值为69.90万元，平均单价为6922.92元/平方米。大写人民币：陆拾玖万玖仟元整。

估价报告使用者在使用本报告之前需认真阅读估价报告全文，特别关注“估价假设和限制条件”内容。具体估价结果详见房地产估价报告正文。

陕西正和房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二零一九年六月十二日

估价结果报告

一、 估价委托人

名 称：安康市中级人民法院

地 址：安康市汉滨区江北安康大道黄沟路口

联系电话：0915-3832505

二、 房地产估价机构

单位名称：陕西正和房地产评估有限责任公司

法定代表人：雷德胜

住 所：西安市高新路 25 号希格玛大厦 0703 室

资质等级：贰级

证书编号：陕房地评（2017）011 号

统一社会信用代码：916100007099132295

三、 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、 估价对象

估价对象为位于旬阳县城关镇滨江南路 7#院（建筑面积 65.23 平方米）、旬阳县城关镇滨江路中段 1 幢 8 号（建筑面积 35.64 平方米）商业房地产。

1、 位置状况

估价对象位于旬阳县城关镇滨江南路。其四至情况为：东临滨江大

道，西临旬阳交通运输局，南临上渡口，北临洞口。

估价对象位于旬阳县城关镇滨江路中段。其四至情况为：东临滨江大道，西临旬阳交通运输局，南临上渡口，北临洞口。

2、土地状况

估价对象所占用土地地形呈不规则多边形，所在宗地地势较平坦，土地较平整，工程地质与水文状况较稳定。

3、建筑物状况

估价对象所处建筑物总层数七层，外墙贴瓷片。估价对象位于1幢7号、8号。估价对象具体装修情况为：

地面：铺地板砖；

墙面：贴墙砖；

顶面：矿棉板吊顶；

卫生间：地面铺地板砖，墙面贴墙砖，顶面PVC吊顶；

门窗：入户卷闸门、玻璃推拉门。

配套设施：水、电、通讯等配套设施齐全。

4、权益状况

估价委托人提供了旬房权证城字第0108277号《房屋所有权证》。证载：房屋所有权人龚礼勇，共有情况共同共有，房屋坐落城关镇滨江南路7#院，登记时间2009.6.30，规划用途商业，总层数7，建筑面积65.23平方米。

估价委托人提供了旬房权证城字第0105718号《房屋所有权证》。

证载：房屋所有权人龚礼勇，房屋坐落旬阳县城关镇滨江路中段，幢号1，房号8，结构砖混，房屋总层数7，所在层数1，建筑面积35.64平方米。

五、 价值时点

根据估价目的及估价委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为二零一九年四月二十九日。

六、 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

所谓市场价值是指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額。

七、 估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

1、 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价人员站在中立的立场上，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的原则。要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值亦是不断变化的。

4、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的原则。

5、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的原则。最高最佳使用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、 估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年12月1日起施行，2007年8月30日修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1999年12月1日起施行，2004年8月28日修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；

(二) 技术标准及估价指导意见、信息等

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、建住房〔2006〕8号《建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》及《房地产抵押估价指导意见》；
- 3、评估人员现场勘察记录和其他专业资料。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、(2019)陕09鉴90号安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书；
- 2、(2017)陕0928执615号陕西省旬阳县人民法院价格评估委托书；
- 3、(2017)陕0928执615号陕西省旬阳县人民法院执行裁定书；
- 4、(2017)陕0928民初919号陕西省旬阳县人民法院民事判决书(复印件)；
- 5、《房屋所有权证》(复印件)。

九、 估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

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。比较法适用于同类房地产交易案例较多的，本次估价对象为商业房地产，周边市场交易实例较少，故本次估价不采用此方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价。估价对象用途为商业，可出租产生收益，故本次选用此方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。成本法一般适用于评估为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，估价对象为商业房地产，故本次不选用此方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。本次估价对象为已建成使用的房产，故本次估价不宜选用此方法。

根据本次估价目的和估价对象的具体情况，经综合分析比较，确定采用收益法测算估价对象的价值。

收益法利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益之和。

1、基本原理

是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产市场价格的一种方法。

2、公式

$$V = [A / (r - s)] \times \{ 1 - [(1 + s) / (1 + r)]^n \}$$

其中：V—市场价值

A—年净收益

r—资本化率

s—年净收益增长率

n—剩余收益年限

十、估价结果

估价人员遵循房地产估价原则，在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的估价理论与程序，选用合理、适用的估价方法，经过精确的计算，确认：

1、估价对象在价值时点二零一九年四月二十九日的市场价值见下：



估价结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果	估价结果
		收益法	
7#院价值	总价（万元）	45.20	45.20
	单价（元/平方米）	6922.92	6922.92
8号价值	总价（万元）	24.70	24.70
	单价（元/平方米）	6922.92	6922.92
评估价值	总价（万元）	69.90	69.90
	单价（元/平方米）	6922.92	6922.92

2、估价对象在价值时点最终评估的市场价值为 69.90 万元，平均单价为 6922.92 元/平方米。大写人民币：陆拾玖万玖仟元整。

十一、 注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐 荣	6120070022		2019 年 6 月 12 日
张蓬勃	6120140014		2019 年 6 月 12 日

十二、 实地查勘期

2019 年 4 月 29 日

十三、 估价作业期

2019 年 4 月 29 日至 2019 年 6 月 12 日

陕西正和房地产评估有限责任公司
 二零一九年六月十二日

