

36

房地产估价报告

估价项目名称：郑其和（已亡）、丁瑞芳所有的紫阳县城关
镇南城根巷营业房地产市场价格评估

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：岳晓艳（注册号 6120000022）

张蓬勃（注册号 6120140014）

估价报告出具日期：2019年7月4日

估价报告编号：正和（估）字 2019 第 0691-1 号



致估价委托人函

致：安康市中级人民法院

根据贵院司法技术室司法鉴定委托书（2019）陕 09 鉴 151 号的委托，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，对廖正坤与丁瑞芳民间借贷纠纷一案所涉及的位于紫阳县城关镇南城根巷郑其和（已亡）、丁瑞芳所有的营业用房，建筑面积 50.90 平方米房地产进行价值评估，估价目的为为委托人依法处置估价对象提供房地产市场价值参考依据。本次采用收益法进行估价。经综合计算，严格审查，确认：

估价对象在价值时点二零一九年六月十一日的市场价值见下：

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	
评估价值	总价（万元）	152.58	152.58
	单价（元/平方米）	29977.00	29977.00
评估总价值人民币大写		壹佰伍拾贰万伍仟捌佰元整	

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：

二零一九年七月四日



估价师声明

1、注册房地产估价师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、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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	签字日期
岳晓艳	6120000022		2019年7月4日
张蓬勃	6120140014		2019年7月4日



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人必须如实提供估价对象房地产的情况和资料，若由于估价委托人提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实的，估价委托人和相关当事人应负完全责任。

2、有关估价对象的所有运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及其他相关产权证明材料，对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，本次估价设定其为合法、真实、准确和完整。

4、我们仅对估价对象进行了视觉查勘，并未对建筑物结构与环境状况进行专业鉴定与检测，故不能确定其有无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，本报告以估价对象建筑物内在质量与环境污染指标符合国家有关标准并足以维持后期工作正常进行以及正常使用为前提。

5、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证持续发展。

6、估价时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

二、未定事项假设



本次估价无未定事项，故不做假设。

三、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象存在被担保、抵押等相应的债权、债务情况，是在估价对象房地产无他项权利负担的假设前提条件下进行的，亦未考虑查封、扣押、租赁等情况存在对估价对象评估价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不一致事项，故不做假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，故不做假设。

六、估价报告使用限制

1、价值内涵

房地产的正常评估价值，是在价值时点正常的经济环境下，在正常的市场价格基础上的评估价格。考虑到未来市场变化风险和近期强制处置限制等因素对房地产价值的不利影响，在近期强制处置的情况下，房地产的处置价格一般要低于房地产的正常市场价格。具体价格由人民法院根据有关规定确定。

2、估价报告有效期

为了准确地反映估价对象价值的时效性，本估价报告有效期为一年，即本估价报告作业日期后的一年内有效。

3、本估价报告评估价格是在满足上述假设条件下的估价对象用于司法处置目的的评估价格，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及其他不可抗力对房地产价格的影响。



4、本估价报告为所述之估价目的而作，仅适用于本估价报告特定的估价目的，若改变用途或估价目的，须另行估价；本估价报告为估价委托人所使用，除按规定报送有关部门外，未经本估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容皆不得转载于任何公开媒体

5、本估价报告必须完整、准确使用，对仅使用本估价报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

6、本次估价是以估价对象在价值时点状况为依据进行的。

7、本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允价值，未考虑其一旦强制处置要求快速变现等条件下的相关税费和价值损失。

8、如发现本估价报告的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正。

9、本报告由陕西正和房地产评估有限责任公司负责解释。



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： 18991539108

联系人：何仁俊

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

住 所：西安市高新路 25 号希格玛大厦 0703 室

法定代表人：雷德胜

统一社会信用代码：916100007099132295

资质证书编号：陕房地评（2017）011 号

资质等级：贰级

三、 估价目的

为委托人依法处置估价对象提供房地产市场价值参考依据。

四、 估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于紫阳县城关镇南城根巷郑其和（已亡）、丁瑞芳所有的营业用房，建筑面积 50.90 平方米房地产。

（二）估价对象基本状况



1、区位状况

估价对象位于紫阳县城关镇南城根巷。其四至情况为：北临桥沟路，与紫阳县委隔路相望，南临汉江河堤路，西邻紫阳广场，东临紫苑宾馆。

该区域地处紫阳县城中心——紫阳广场近旁，周边城市规划建设较成熟，道路交通网络较发达，商业繁华都较高，环境较好。

2、土地概况

估价对象所占用土地《国有土地使用证》编号为：紫政国用（2016）第1000028号，坐落于紫阳县城关镇南城根巷，土地使用权人为丁瑞芳，地号为100-10-13，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为国有—划拨，使用权面积43.40平方米，无使用权终止日期。该宗地地处汉江河堤，一面临江，一面靠有约10米高差的路面，地块地形较规则，地势较平坦，工程地质与水文状况较稳定，周边具有较完善的城市基础设施。至价值时点，区域基础设施已达到“五通”

3、建筑物概况

估价对象所在建筑物为一幢砖混结构小楼，总层数四层，2004年建成，南北朝向，一楼带小院，外墙涂料粉刷。由于该小楼所处地块的地形地势特殊情况，其建筑结构特点为：因建筑物南北两面有高差，所以建筑物北面仅4层在地面以上，其中4层（北面显示为一层）为临街商铺，1-3层为住宅。本次估价对象为4层营业用房，建筑面积50.90平方米，分割成2间门面房，目前正常使用，其中一间配备厨卫，室内均已装修。具体装修情况为：地面铺木地板，墙面乳胶漆粉刷，石膏板



吊顶。

配套设施：水、电、通讯。

4、权益状况

根据委托人编号为紫政国用（2016）第 1000028 号的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权属国家所有。

根据委托人提供的《紫阳县私有房屋所有权登记申请书》，估价对象房屋产权证号为 31283 号，房屋所有权属于丁瑞芳。

根据委托人提供的编号为紫房他证 2016 字第 10409 号《房屋他项权证》，估价对象房产有设定他项权，已被抵押。

根据委托人提供的陕西省紫阳县人民法院执行裁定书（（2018）陕 0924 执 178 号之一），估价对象房产已被查封。

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六月十一日。

六、价值类型

房地产评估价值为房地产在价值时点满足本报告之估价假设和限制条件下的市场价值，未考虑其一旦强制处置等要求快速变现条件下的相关费用和价值损失。

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



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的原则。

2、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。

3、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的原则。

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。

八、 估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；

（二）技术规程



- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 其他依据

- 1、(2019)陕09鉴151号陕西省安康市中级人民法院司法技术室《司法鉴定委托书》；
- 2、陕西省紫阳县人民法院《价格评估委托书》；
- 3、(2018)陕0924民初1146号陕西省紫阳县人民法院《民事判决书》；
- 4、(2018)陕0924执178号陕西省紫阳县人民法院《协助执行通知书》；
- 5、(2018)陕0924执178号之一陕西省紫阳县人民法院《执行裁定书》；
- 5、委托人提供的估价对象的《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《紫阳县私有房屋所有权登记申请书》等复印件
- 6、估价委托人提供的有关资料
- 7、评估人员现场勘察记录和其他专业资料。

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，本次估价对象为营业用房地产，周边市场交易实例较少，比较案例难以收集，故本次估价不宜采用此方法。

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。估价对象规划用途为营业用房地产，可出租产生收益，根据以上分析，故本次估价选用此方法。

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，估价对象为营业用房地产，成本法难以体现其实际价值，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，加建部分价值按重置成本计算。

收益法为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。收益法适用的估价对象是有收益或潜在收益性的房地产。

(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价值时点上的现值，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

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

其中：V——房地产价值

A——未来第一年房地产净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

n——房地产剩余收益年限

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：

估价对象在价值时点二零一九年六月十一日的市场价值见下：





估价结果汇总表

估价方法及结果		测算结果	估价结果
估价对象及结果		收益法	
评估价值	总价 (万元)	152.58	152.58
	单价 (元/平方米)	29977.00	29977.00
评估总价值人民币大写		壹佰伍拾贰万伍仟捌佰元整	

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
岳晓艳	6120000022		2019年7月4日
张蓬勃	6120140014		2019年7月4日

十二、 实地查勘期

2019年6月11日

十三、 估价作业期

2019年6月11日至2019年7月4日

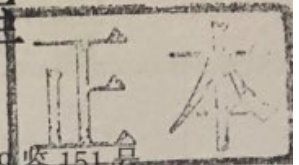
陕西正和房地产评估有限责任公司

二零一九年七月四日



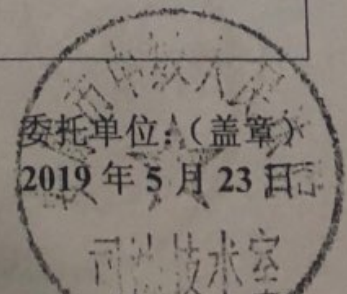
扫描全能王 创建

安康市中级人民法院司法技术室 司法鉴定委托书



(2019)陕09鉴151号

移送单位	紫阳县人民法院	案由	民间借贷纠纷
受托单位	陕西正和房地产评估有限责任公司		
原告	申请执行人：廖正坤，居民身份证：612425196008221505，手机号码：13186282588，		
被告	被执行人：丁瑞芳，居民身份证：612425195611120026，手机号码：15336289110，		
案情简介	详见委托材料		
鉴定材料	1、执行依据（2017）陕0924民初1146号民事判决书； 2、紫阳县人民法院查封相关材料，共(44)页； 3、执行笔录，共（9）页。		
鉴定目的	需对被执行人丁瑞芳及其丈夫郑其和(已亡)名下紫阳县城关镇南城根巷砖混结构住房一、二层（面积：98.49平方米，房产证号00008858号）；紫阳县城关镇南城根巷砖混结构住房第三层（面积：52.07平方米，房产证号0003698号）；紫阳县城关镇南城根巷砖混结构门面房一层（面积50.90平方米，房产证号31283）的房屋进行价格评估及对房屋所占用国有土地的使用权(面积43.40 m ² ,紫政国用(2016)第1000028号)进行价格评估。		
经办人	黄传江（安康中院司法技术室）	电话	13700252776
	何仁俊（紫阳县人民法院）		18991539108
备注	鉴定报告5份寄送中院司法技术室，鉴定报告中请注明委托号。收到委托材料后请回复邮箱 619621363@qq.com 。		审批



送 鉴 材 料

陕 西 省 紫 阳 县 人 民 法 院

法 院 司 法 技 术 室

价 格 评 估 委 托 书

安康市中级人民法院司法技术室：

我院在执行申请执行人廖正坤与被执行人丁瑞芳民间借贷纠纷一案中，因被执行人丁瑞芳未在法定规定时间内未自觉履行义务，需对被执行人丁瑞芳及其丈夫郑其和（已亡）名下紫阳县城关镇南城根巷砖混结构住房一、二层（面积：98.49平方米，房产证号00008858号）；紫阳县城关镇南城根巷砖混结构住房第三层（面积：52.07平方米，房产证号0003698号）；紫阳县城关镇南城根巷砖混结构门面房一层（面积50.90平方米，房产证号31283）的房屋进行价格评估及对房屋所占用国有土地的使用权（面积43.40m²，紫政国用（2016）第1000028号）进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《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》第四条规定，请你室委托有资质的鉴定机构对被执行人被执行人丁瑞芳及其丈夫郑其和（已亡）名下的房屋进行价格评估，并将书面评估报告一式四份报送我院。

- 附：1、执行依据（2017）陕0924民初1146号民事判决书；
2、紫阳县人民法院查封相关材料，共（44）页；
3、执行笔录，共（9）页。

二〇一七年五月十六日

联系人：何仁俊

联系电话：18991539108

本院地址：紫阳县人民法院

邮编：725399



扫描全能王 创建

2017年12月27日收到

副本

陕西省紫阳县人民法院

民事判决书

申请人提供	提取人
	(可)
	2018年1月9日

(2017)陕0924民初1146号

原告：廖正坤，女，1960年8月22日出生于陕西省紫阳县，汉族，退休职工，住紫阳县城关镇桥沟巷计生局家属区。居民身份证号码：612425196008221505。

被告：丁瑞芳，女，1956年11月12日出生于陕西省紫阳县，汉族，个体工商户，住紫阳县城关镇河堤路南城根巷22号。居民身份证号码：612425195611120026。

委托诉讼代理人：郑茂学，陕西汉水律师事务所律师。

原告廖正坤与被告丁瑞芳民间借贷纠纷一案，本院于2017年10月26日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告廖正坤、被告丁瑞芳及其委托诉讼代理人郑茂学到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告廖正坤向本院提出诉讼请求：1. 要求被告偿还原告借款595,900元、利息641,240元，并按照月息2%支付利息至借款还清；2. 诉讼费由被告承担。事实和理由：2012年12月26日，被告丁瑞芳因资金周转困难向原告借款595,900元，双方约定借款月息6%，借款期限3个月，被告并出具借条。借款到期后，被告并未一次性还清借款，只是陆续支付部分利息和抵偿部分货品，共计50,000元，至原告起诉前，按照月息2%计算，被告欠付原告利息641,240元。为维护原告合法权益，现提起诉讼，请人民法院依法判决。

被告丁瑞芳辩称：被告曾于2005年向原告借款90,000元，



当时约定月息 4%，被告清偿了部分利息，双方于 2009 年 3 月 26 日结算，被告欠原告本息合计 160,000 元，被告和丈夫郑其和一同向原告出具了一张金额为 160,000 元的借条，约定月息 6%，至 2010 年 3 月 26 日前还清。到期后只偿还了部分利息，原告将借款利息和逾期利息都按照月息 6% 计算进行结算，让被告给原告分别出具了两张借条，其中一张借款金额为 130,000 元，约定于 2011 年 3 月 26 日还清，另一张借款金额为 195,000 元，约定于 2011 年 6 月 26 日还清，落款时间均按照原告要求写成还款时间。之后，被告陆续、按期给原告还清了借款，原告也将借条还给了被告，但是由于被告马虎，并未撕毁借条，而是随手将借条丢进了紫阳县委对面商店下面负一楼的垃圾桶里，随后就上楼到商店去了。由于原告经常到被告商店玩耍，原告趁被告不注意就将扔掉的借条偷走了。2012 年，被告丈夫郑其和因患癌症长期在西安住院治疗，2012 年 12 月的一天晚上 11 点多，原告拿着偷走的两张借条到被告住处要求被告换借据，由于被告刚从西安回来，精神恍惚，没有注意和细想就给原告重新出具了借条，事后回忆才发现受到了原告欺骗，由于丈夫病重，所以也就忽视了这件事情。原告的起诉明显是欺骗被告重复还款，原告竟还主张了巨额的利息。原告仅凭一张借条起诉，但原告无法提供交付资金的证据，其主张的借款事实并未发生，原告的起诉应属证据不足，请法院驳回原告的诉讼请求。

本院经审理认定事实如下：被告丁瑞芳与其丈夫郑其和因向原告廖正坤借款，经双方于 2009 年 3 月 26 日结算，被告丁瑞芳和丈夫郑其和给原告出具了一张借款金额为 160,000 元的借条，约定月息 6%，于 2010 年 3 月 26 日前还清。借款到期后，被告未能偿还，双方按照借款月息 6% 计算利息进行了结算，被告丁瑞芳分别给原告出具了两张借条，其中一张借款金额为 130,000 元，约定于 2011 年 3 月 26 日还清，另一张借款金额为 195,000 元，约定于 2011 年 6 月 26 日还清，借条落款时间均写



为约定还款时间。后被告丁瑞芳于2012年12月26日重新给原告出具了借款金额为595,900元的借条,约定借款时间3个月,按照月息6%计息。此后至2017年9月期间,被告陆续支付原告利息33,400元,原告陆续从被告商店取走茶叶、香烟、白酒等货物(未付货款),共计货款62,394元。

另查明:被告丁瑞芳丈夫郑其和于2012年6月经检查发现患有癌症,于2013年农历10月5日因病去世。

本院认为,本案的争议焦点是原告主张的借款595,900元的借贷关系是否成立?关于这一焦点问题,本院认为,原告虽然提供了借据,并且陈述称所借款全部为现金,但是原告并未提供现金交付、资金来源的证据,而从被告提供的视频资料等证据可以证明原、被告双方以前存有借贷关系,并且因结算转账,被告给原告重新出具了借据,所以被告抗辩出具借条系为偿还双方之前的借款转账的理由成立,本院予以采纳,原告主张的借款595,900元的借贷关系并不成立。但被告辩称因原告偷走借条后受到欺骗出具借条、借款已偿还的理由,因被告对其抗辩主张未提供证据加以证明,故被告该抗辩理由不能成立,本院不予采纳。结合双方提供的证据以及借贷金额、交易习惯等,本院认定原、被告之间的借贷金额为160,000元,对于原告主张的利息诉讼请求,因双方前期约定和结算借款利率已经超出年息24%,依照《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》第二十六条、第二十八条的规定,对原告主张的利息应当按照最初借款本金160,000元作为基数和按照年息24%计算支持,被告已经偿付的利息和原告欠付的货款应予以抵消。对原告主张的其他超出部分诉讼请求,本院不予支持,予以驳回。

综上,合法的民间借贷应受法律保护,被告未履行偿还借款义务已经违约,应当承担继续履行的违约责任,被告应当偿还原告借款和支付利息。依照《中华人民共和国合同法》第六



十条、第九十九条、第一百零七条、《最高人民法院〈关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定〉》第十六条、第二十六条、第二十八条、第二十九条的规定，判决如下：

一、被告丁瑞芳于本判决生效后十日内偿还原告廖正坤借款160,000元，并按照年息24%自2009年3月26日起支付原告利息至借款还清（计算至2017年12月26日利息为240,206元（ $160000 \text{元} \times 2\% \times 105 \text{个月} = 95794 \text{元} = 240206 \text{元}$ ））。

二、驳回原告廖正坤的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费7,967元，由原告廖正坤负担5,418元，被告丁瑞芳负担2,549元。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于陕西省安康市中级人民法院。

审判员 叶作毅

本件与原件核对无异



书记 黄荣



州

陕西省紫阳县人民法院

执行裁定书

(2018)陕0924执178号之一

申请执行人：廖正坤，女，1960年8月22日出生于陕西省紫阳县，汉族，退休职工，住紫阳县城关镇桥沟巷计生局家属区。身份证号码：612425196008221505。

被执行人：丁瑞芳，女，1956年11月12日出生于陕西省紫阳县，汉族，个体工商户，住紫阳县城关镇河堤路南城根巷22号。身份证号码：612425195611120026。

本院在执行廖正坤申请执行丁瑞芳民间借贷纠纷一案中，经查，被执行人丁瑞芳在紫阳县城关镇南城根有砖混结构门面房一层，面积50.90平方米，房产证号31283。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条；《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第38条、40条；《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》第二十八条；《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人丁瑞芳在紫阳县城关镇南城根砖混结构门面房一层，面积50.90平方米，房产证号31283。

二、被执行人丁瑞芳可以使用被查封的财产。在查封期间内，被执行人丁瑞芳不得损坏被查封的财产，不得对被查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为，因被执行人的过错造成被查封财产损失的，应由自己承担责任。

三、查封扣押期限为三年。



需要续行查封的，应在查封期限届满前 60 日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后即发生法律效力（轮候查封的，本裁定自在先查封解除之日起自动发生法律效力）。

审 判 长 张春东
审 判 员 陈 良
审 判 员 王洪波



本件与原件核对无差

书 记 员 贺齐芳



陕西省紫阳县人民法院

协助执行通知书

(2018)陕0924执178号

紫阳县房产管理局:

我院受理廖正坤申请执行丁瑞芳民间借贷纠纷一案, 本院作出(2018)陕0924执178号之一执行裁定书, 根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关规定, 请你单位协助执行以下项目:

一、查封被执行人丁瑞芳在紫阳县城关镇南城根砖混结构门面房一层, 面积50.90平方米, 房产证号31283。

二、停止办理被查封房屋产权过户手续及抵押登记。

附:(2018)陕0924执178号之一执行裁定书



紫阳县私有房屋所有权登记申请书

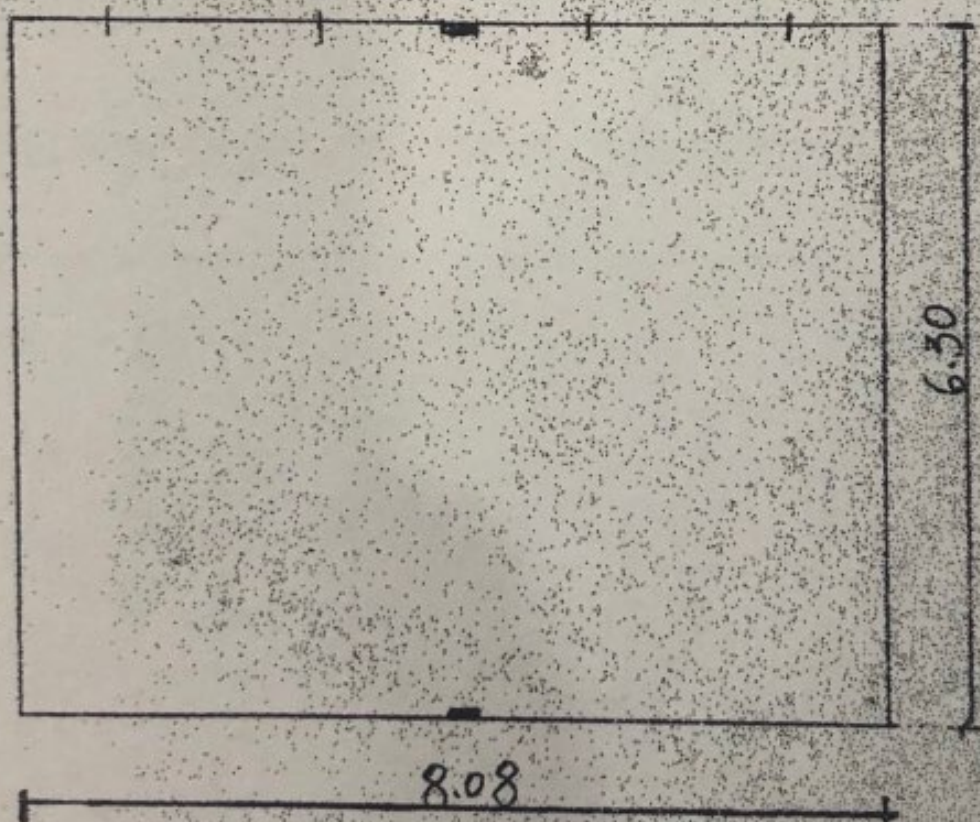
地号:

城关镇(乡)南城根社区(村)										街(组) 附 号		产权证号		31283	
所有人	姓名	性别	年龄	工作单位	住址			身份证号			签章				
	丁瑞芳	女	59	无	15336289116			62025195611120026			丁瑞芳				
代理人	姓名: 丁瑞芳 身份证号: 4429139														
共有人	姓名	性别	年龄	工作单位	共有份额	住址		身份证号		与本人关系		签章			
	紫阳县房屋产权登记发证专用章														
幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑年份	占地面积 (m ²)		建筑面积 (m ²)		房屋用途	产权来源及日期				
1		砖混	4	4				50.90		门面	2015.11.14				
紫阳县房屋产权登记发证专用章															
合 计								50.90							
使用国有土地面积		共用								市 亩					
		专用								市 亩					
证件名称			证号		件数		收件人		数据号		备 注				



北
↓

附
图
粘
贴
线



比例尺

1:100



根据《中华人民共和国物权法》，房屋
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的
证明。



登记机关



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

建房注册号： 61054



房屋他项权证 2016 字第 10609 号

房屋他项权利人	于世座
房屋所有权人	丁瑞慧
房屋所有权证号	00031283-1-X-4号
房屋坐落	南城根
他项权利种类	一般抵押
债权数额	450000.00元
登记时间	2016.1.14 - 2017.1.1

附 记	
-----	--



紫政 国用 (2015) 第 1000628 号

土地使用权人	丁瑞芳		
座 落	城关镇南城拐巷		
地 号	100-10-13	图 号	3300.40-549.50
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	/
使用权类型	国有划拨	终止日期	/
使用权面积	43.40 M ²	其中	
		独用面积	43.40 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

紫阳县人民政府 (章)

2015年9月8日



记 事

- 1 四界：详见宗地图。 2015-09-08
- 2 该证所载土地使用权是由紫政国用（2009）第2682号
土地使用证转来。 2015-09-08

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



实地查勘情况和相关照片

我公司已组织注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，估价对象相关照片如下：



估价对象位置图





营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码 916100007099132295

名称	陕西正和房地产评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	陕西省西安市高新区高新路 25 号希格玛大厦 703 室
法定代表人	雷德胜
注册资本	叁佰万元人民币
成立日期	1998 年 06 月 12 日
营业期限	长期
经营范围	房地产评估与咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

再次复印无效

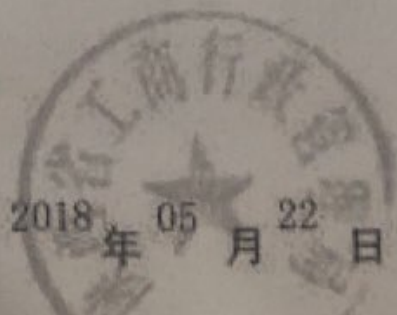


登记机关

请于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日报送上一年度年度报告。

自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起 20 个工作日内,在企业信用信息公示系统向社会进行公示。

2018 年 05 月 22 日



扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：陕西正和房地产评估有限责任公司
法定代表人：雷德胜
(执行事务合伙人)

住所：西安市高新区25号希格玛大厦703室

统一社会信用代码：916100007099132295

备案等级：贰级

证书编号：陕房地评(2017)011号

有效期限：2017年09月21日 至2020年09月20日



发证机关(公章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00116729

姓名 / Full name

岳晓艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320504197401143520

注册号 / Registration No.

6120000022

执业机构 / Employer

陕西正和房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



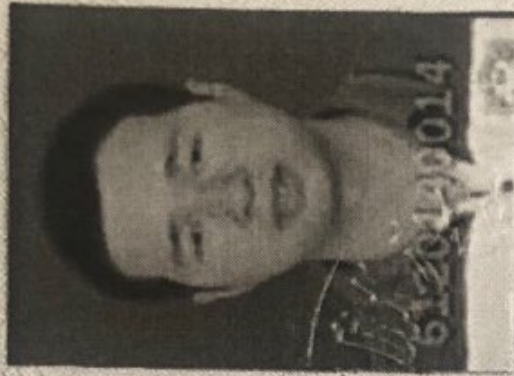
扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name

张蓬勃

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610125198411260898

注册号 / Registration No.

6120140014

执业机构 / Employer

陕西正和房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00132779



陕西省紫阳县人民法院

执行裁定书

(2018)陕0924执178号之三

申请执行人：廖正坤，女，汉族，1960年8月22日出生，陕西省紫阳县人，住紫阳县城关镇桥沟巷计生局家属区。公民身份证号码：612425196008221505。

被执行人：丁瑞芳，女，汉族，1956年11月12日出生，陕西省紫阳县人，住紫阳县城关镇河堤路南城根巷22号。公民身份证号码：612425195611120026。

本院在执行申请执行人廖正坤与被执行人丁瑞芳民间借贷纠纷一案，紫阳县人民法院作出的(2017)陕0924民初1146号民事判决书已发生法律效力，被执行人丁瑞芳没有自觉履行其判决书生效确定的义务，申请执行人廖正坤向本院申请执行，要求被执行人丁瑞芳向其偿还借款160,000元，利息240,206元，负担案件执行费5,903元。

案件在执行过程中，被执行人丁瑞芳未履行生效法律文书确定的义务。本院依法查封了被执行人丁瑞芳名下位于紫阳县城关镇南城根巷砖混结构住房一栋[第一、二层(面积：98.49平方米，房产证号00008858号)；第三层(面积：52.07平方米，房



产证号 0003698 号); 第四层门面房 (面积 50.90 平方米, 房产证号 31283)], 依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、二百四十七条之规定, 裁定如下:

拍卖被执行人丁瑞芳位于紫阳县城关镇南城根巷砖混结构住房一栋[第一、二层(面积: 98.49 平方米, 房产证号 00008858 号); 第三层(面积: 52.07 平方米, 房产证号 0003698 号); 第四层门面房(面积 50.90 平方米, 房产证号 31283)]。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长	何仁俊
审 判 员	伍贤畅
审 判 员	刘 强



本件与原件核对无异

书 记 员 李 思

