

房地产估价报告

估价项目名称：安康市紫阳县城关镇钟鼓湾住宅、综合房地产市场价格评估

估价委托人：陕西省紫阳县人民法院

房地产估价机构：陕西森融房地产评估有限责任公司

估价报告编号：陕森评（2019）字第 9-13 号

注册房地产估价师：王东方 [REDACTED] 尚峰峰 [REDACTED]

估价报告出具日期：二〇一九年十月二十四日



致估价委托人函

陕西省紫阳县人民法院：

根据《陕西省紫阳县人民法院价格评估委托书》，我公司按照国家规定的技术标准和程序，对侯宗锐所有的位于安康市紫阳县城关镇钟鼓湾住宅、综合房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产市场价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象：安康市紫阳县城关镇钟鼓湾住宅、综合房地产，土地使用权性质：未提供，建筑面积一层 38 m²，二层 106 m²，建筑总面积 144 m²，砖混结构，所有权人侯宗锐。本次估价范围包括价对象所分摊的建设用地使用权，房屋主体、室内外装饰装修价值、给排水、供电、通讯、消防等设施设备，不包含房屋现状使用家具家电等设施的价值。

价值时点：二〇一九年九月十二日

价值类型：市场价值

估价方法：市场法

估价结果：一层单价 2631.58 元/m²，3301.87 元/m²，总价¥10 万元；二层单价，总价¥35 万元；合计（大写）人民币肆拾伍万元整。

特别提示：

1. 本房地产估价报告有效期为一年，自 2019 年 9 月 12 日至 2020 年 9 月 11 日止。

2. 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，提醒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。

法定代表人（签章）

陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇一九年十月二十四日



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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的制约。
3. 我们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或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国住房和城乡建设部及中华人民共和国质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师王东方和尚峰峰于 2019 年 9 月 12 日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外现状、周围环境、景观进行了实地查看并进行记录。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 没有外部专家或机构对本估价报告提供专业帮助。
7. 本估价报告中采用的专业术语的解释及定义按照中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关规定执行。



估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1)注册房地产估价师对估价所依据的估价对象权属、建筑面积、用途、楼层进行了一般性审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次估价假设估价委托人提供的估价对象有关资料合法、真实、准确、完整。

(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。

2. 未定事项假设

估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估；房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查勘，未对估价对象做建筑物基础和结构上的检测和实验，不对该房屋是否有内在缺陷作鉴定，本报告以估价对象的建筑质量达到国家或行业规定的标准要求为前提。

3. 背离事实假设

估价对象目前处于查封状态，根据房地产估价规范中关于房地产司法鉴定的规定，评估价值的影响因素不应包括鉴定房地产被查封及鉴定房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价假设估价对象没有被查封，不存在担保物权和其他优先受偿权，同时未考虑拖欠物业费、税费、电费等对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1)本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告使用期限自本报告出具之日壹年，即估价报告完成之后的壹



年内，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过壹年需重新进行评估。如果自估价报告完成之日起壹年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

(2)本次评估是应委托人的委托对估价对象的市场价值进行评估，为委托方提供房地产市场价值参考依据。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。



房地产估价结果报告

陕森评[2019]字第 9-12 号

一、委托人

名称：陕西省紫阳县人民法院

地址：紫阳县城关镇环城路

联系人：何仁俊

联系电话：18991539108

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西森融房地产评估有限责任公司

统一社会信用代码：[REDACTED]371353[REDACTED]837Y

法定代表人：张巧林

住所：西安市盐店街 128 号 商务中心 1 幢 1 单元 10518 室

资质证书编号：陕房地评（2001）010 号

资格等级：贰级

联系电话：029-87395679

三、委托评估事项

现申请执行人刘冬申请对被执行人候宗锐名下位于安康市紫阳县城关镇钟鼓湾住宅、综合房地产进行价格评估。

资料：陕西省紫阳县人民法院价格评估委托书原件、陕西省紫阳县人民法院民事判决书（2019）陕 0924 民初 478 号复印件、陕西省紫阳县人民法院民事裁定书（2019）陕 0924 民初 478 号之一复印件、陕西省紫阳县人民法院协助查询房屋登记档案通知书（回执）复印件、陕西省紫阳县人民法院协助执行通知书复印件、陕西省紫阳县人民法院执行裁定书（2019）陕 0924 执 521 号之三、紫阳县人民法院送达回执复印件、紫阳县私有房屋所有权登记申请书复印件、谈话笔录复印件等资料。

四、估价目的

司法鉴定，为法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估房地产市场价值。



五、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象位于安康市紫阳县城关镇钟鼓湾房地产。土地权属性质：未提供，用途：（一层：综合；二层：住宅），建筑面积一层 38 m²，二层 106 m²，砖混结构，房屋所有权人候宗锐。本次估价范围包括估价对象所分摊的建设用地使用权，房屋主体、室内外装饰装修价值、给排水、供电、通讯、消防等设施设备，不包含房屋现状使用家具家电等设施的价值。

2. 区位状况

(1)位置

估价对象：坐落于安康市紫阳县城关镇钟鼓湾。

与重要场所（设施距离）：估价对象距紫阳高铁站约 3.6 公里，距蒿坪镇车站约 10.2 公里。

距紫阳县人民医院 1.4 公里，距紫阳小学 1.8 公里，距城关镇中心学校 2.4 公里。

临街状况：估价对象所在区域北邻南环路，交通便捷度良好。

朝向：估价对象房屋南北朝向。

楼层：总层数 7 层，估价对象所在层数 1、2 层。

估价对象所在安康市紫阳县城关镇钟鼓湾位置示意图如下：





估价对象所在位置安康市紫阳县城关镇钟鼓湾，建成于 2010 年。总体区域环境良好，地理位置良好，人口居住密集。

(2) 交通状况：周边有紫阳高客站公交通过并设站点。

(3) 外部配套设施：

基础设施：估价对象所在区域基础设施配套达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）。

公共设施：周边的学校有：紫阳小学、城关镇中心学校、新桃小学、向阳镇中心小学、紫阳中学初中部、紫阳中学、紫阳县中等职业技术学校、紫阳县职业教育中心等。

综合商场及超市有：喜洋洋购物广场、汇金购物广场、紫阳商城、禹家商店、便民商店、家佳福超市（佳惠店）等。

医院有：紫阳县人民医院、紫阳县中医医院、紫阳县医院芭蕉分院等。

银行有：农业商业银行（会仙桥分理处）、中国农业发展银行（紫阳县支行）、中国邮政储蓄银行（紫阳县支行）中国邮政储蓄银行 24 小时自助银行、长安银行（紫阳县支行）、中国农业银行 24 小时自助银行、紫阳农商银行（城关支行）、中国工商银行（紫阳县支行）、中国人民银行（紫阳支行）等。

总体外部设施配套状况较好，基础设施、公共设施完善。

(4) 环境条件：

自然环境：自然环境良好。

人文环境：人文环境良好。

环境景观：环境景观良好。

商业环境：商业繁华度较好。

总体估价对象区域内空气质量较好，人文环境良好，商业繁华度良好。

3. 估价对象权益实物状况

(1) 土地使用权状况（土地使用权证未提供）

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物状况：依据【紫阳县私有房屋所有权登记申请书】信息：估价



对象位于安康市紫阳县城关镇钟鼓湾房产，建筑规划房屋总楼层7层，估价对象所在楼层1、2层，砖混结构，建筑总面积144 m²（一层38 m²，二层106层），用途综合、住宅，房屋所有权人候宗锐。

(3) 他项权利状况：经估价师询证被申请人估价对象有抵押状况。

(4) 查封状况：经估价师询证被申请人估价对象有查封状况。

(5) 租赁状况：经估价师现场查勘了解，估价对象无租赁状况。

六、价值时点

注册房地产估价师于二〇一九年九月十二日对估价对象进行了实地查勘，故将该时点作为价值时点。

七、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具体情况，现场查勘日为价值时点，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

八、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：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。

2. 合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。依法判定估价对象的权益状况，并以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。

3. 估价时点原则：估价结果是根据估价目的确定某一特定日期的价值。反映的是现场查勘日这一时点的市场价值，一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正后应运。

4. 替代原则：估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5. 最高最佳使用原则：估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值，在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值合理、可能利用条件下的价值。

九、估价依据

1. 有关法律法规、政策和标准



《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令十届第 72 号);

《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第二十九号);

《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令十届 28 号);

《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令十届 62 号);

《城市房屋租赁管理办法》(建设部令第 42 号);

《陕西省城市房地产市场管理条例》(陕西省十届人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正);

《陕西省实施(中华人民共和国土地管理法)办法》(陕西省第九届人民代表大会常务理事会公告第 17 号);

《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》(法释【2004】16 号);

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);

最高人民法院办公厅印发《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273 号);

(财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改增值税时点的通知)(财税【2016】36 号);

(财政部、国家税务总局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)

2. 估价委托人或利害关系人提供的资料

陕西省紫阳县人民法院价格评估委托书原件

陕西省紫阳县人民法院民事判决书(2019)陕 0924 民初 478 号原件

陕西省紫阳县人民法院民事裁定书(2019)陕 0924 民初 478 号之一复印件

陕西省紫阳县人民法院协助查询房屋登记档案通知书(回执)复印件

陕西省紫阳县人民法院协助执行通知书复印件

陕西省紫阳县人民法院执行裁定书(2019)陕 0924 执 521 号之三复印件

紫阳县人民法院送达回执复印件



紫阳县私有房屋所有权登记申请书复印件

谈话笔录复印件

评估人员现场查勘记录和其他资料

房地产估价机构及估价师掌握和搜集的有关资料

十、估价方法

房地产价格评估的主要方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；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。

估价对象所处区域有相同类型的市场交易案例，交易资料较易收集，因此本次房地产估价适宜采用比较法评估，房地产的租赁市场租金普遍较低，报酬率低于社会投资普通报酬率，因此不适宜采用收益法评估，由于有同类房地产的交易实例，因此不宜选用成本法。

综上所述，我们根据收集和掌握的资料选用市场比较法进行评估。市场比较法是选取一定数量的可比案例，将可比案例与估价对象进行比较，根据其之间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到估价对象价值或价格的方法。

具体步骤：搜集交易实例—选取可比实例—建立比较基础—进行交易情况修正—进行市场状况调整—进行房地产状况调整—计算比较价格。

十一、估价结果

注册房地产估价师在实地查勘的基础上，依据国家标准《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学合理的估价方法，采用公开市场价值标准，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过专业的分析测算，判断出估价对象在价值时点二〇一九年九月十二日评估的房地产的客观、合理公开市场价格为：总价¥45 万元，（大写）人民币肆拾伍万元整。

估价结果汇总表



| 估价方法 结果 | | | | 比较法 | | | | |
|------------|----------------------|------------------------|-----|----------|----|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 测算结果 | | 总价 (万元) | | ¥: 45 | | | | |
| | | 单价 (元/m ²) | | | | | | |
| 评估 价值 | 坐落位置 | 产权证号 | 产权人 | 所在 楼层 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
| | 安康市紫阳 县城关镇 钟鼓湾 | 10361 | 侯宗锐 | 1层 | 综合 | 38 | 2631.58 | 10 |
| | | | | 2层 | 住宅 | 106 | 3301.87 | 35 |

特别提示

1. 报告使用人在使用本估价报告之前需对报告中“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；
2. 交易过户税费按正常市场交易法定负担方式考虑，未考虑强制拍卖处置税费负担对价值的影响。

十二、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名 注册号 盖章签名 签名日期

王东方



尚峰峰



十三、实地查勘期

二〇一九年九月十二日当日完成现场查勘。



十四、估价作业期

二〇一九年九月十二日至二〇一九年十月二十四日

陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇一九年十月二十四日



附 件

1. 委托书（复印件）
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 委托方提供的相关资料（复印件）
5. 司法鉴定评估现场查勘记录表（复印件）
6. 房地产估价机构营业执照和估价资格证书（复印件）
7. 注册房地产估价师估价注册证书（复印件）



1. 委托书复印件

陕西省紫阳县人民法院
价格评估委托书

陕西森融房地产评估有限责任公司：

我院在执行申请执行人刘冬与被执行人候宗锐民间借贷纠纷一案中，因被执行人候宗锐未在法定规定时间内未自觉履行义务，需对被执行人候宗锐位于紫阳县城关镇钟鼓湾有综合用房一栋（面积：144平方米，二层，产权证号：10361）的房屋进行价格评估。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，并将书面评估报告一式四份报送我院。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。

- 附：1、执行依据（2019）陕0924民初478号民事判决书；
2、紫阳县人民法院查封相关材料共（19）页；
3、谈话笔录。



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



2. 估价对象位置示意图



3. 估价对象实地查勘照片

估价对象：安康市紫阳县城关镇钟鼓湾

委托人：陕西省紫阳县人民法院

查勘人员：王东方 尚峰峰



估价对象楼宇外观实景



估价对象一层实景



估价对象一层内室实景



估价对象二层入口实景



估价对象二层入户门实景



估价对象客厅实景



估价对象主卧实景



估价对象次卧（一）实景



估价对象次卧（二）实景



估价对象次卧（二）实景



估价对象厨房实景

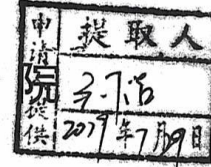


估价对象卫生间实景



4. 委托方提供的相关资料

副本



陕西省紫阳县人民法
民事判决书

(2019)陕0924民初478号

原告：刘冬，男，1992年3月6日出生，汉族，陕西省紫阳县人，住紫阳县城关镇楠木村一组。身份证号码：612425199203060018。

委托诉讼代理人：戴宗礼，陕西自信律师事务所律师。

被告：侯宗锐，男，1978年10月18日出生，汉族，陕西省紫阳县人，住紫阳县东木镇关庙村七组。身份证号码：612425197810183694。

原告刘冬诉被告侯宗锐民间借贷纠纷一案，本院于2019年4月2日受理立案。依法由审判员陈良适用简易程序公开开庭进行了审理。原告刘冬及其委托诉讼代理人戴宗礼；被告侯宗锐到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告刘冬诉称：2017年5月11日经朋友介绍，借给被告侯宗锐现金12000元，转帐188000元，共200000元，约定月利率三分，借款期限四个月。借款到期后，被告侯宗锐以各种理由推诿，拒不还款。原告要求被告侯宗锐归还借款200000元本金，利息按月息2分计算，从2017年5月11日算至2019年3月11日止，22个月的利息88000元，并要求利息付至还清为止。并承担本案诉讼费

被告侯宗锐辩称：我分两次收到原告转帐188000元，不是200000元，本金应为188000元。另外中途还款78700元给



第六十四条，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》第二十六条规定，判决如下：

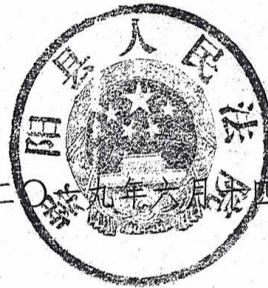
被告侯宗锐于本判决生效后十日内偿还原告借款 200000 元，利息 88000 元（算止 2019 年 3 月 11 日），共计 288000 元。利息至借款还清为止。

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 5620 元，减半收取 2810 元，由被告侯宗锐承担。

如不服本判决，可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 陈 良



二〇一九年六月四日

本行与原件核对无异

书 记 员 刘 继 卫



附：法律条文

《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》

第二十六条 借贷双方约定的利率未超过年利率 24%，出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的，人民法院应予支持。

借贷双方约定的利率超过年利率 36%，超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率 36%部分的利息的，人民法院应予支持。

《中华人民共和国合同法》

第六十条 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

《中华人民共和国民法通则》

第九十条 合法的借贷关系受法律保护。

第一百零八条 债务应当清偿。暂时无力偿还的，经债权人同意或者人民法院裁决，可以由债务人分期偿还。有能力偿还拒不偿还的，由人民法院判决强制偿还。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第六十四条 当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。

当事人及其诉讼代理人因客观原因不能自行收集的证据，或者人民法院认为审理案件需要的证据，人民法院应当调查收集。

人民法院应当按照法定程序，全面地、客观地审查核实证据。



副本

陕西省紫阳县人民法院

民事裁定书

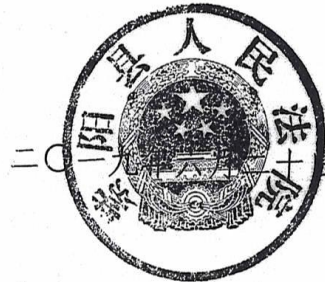
(2019)陕0924民初478号之一

本院于2019年6月14日作出的(2019)陕0924民初478号民事判决书中,存在笔误,应予补正。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款第七项、《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》第二百四十五条规定,现裁定如下:

(2019)陕0924民初478号判决书中第2页第13行中的“借到刘冬现金2000000元”补正为“借到刘冬现金200000元”;第18行中的“被告侯宗锐归还借款20000元的理由成立”补正为“被告侯宗锐归还借款200000元的理由成立。第3页第4行中的“算2019年3月11日”补正为“从2017年5月11日算止2019年3月11日”。

审判员 陈良



书记员 刘继卫

本件与原件核对无异



陕西省紫阳县人民法院

协助查询房屋登记档案通知书(回执)

紫阳县人民法院:

你院协助查询房屋登记档案通知书收悉, 现将何梅等人的房屋登记相关情况提供如下:



注: 本联由协助查询机构填写后交还法院



房地产司法鉴定估价报告

| | | | | |
|-------|--------------------|----------------------------------|---|---|
| 田福 | 61242519670626369 | | | |
| 田爱民 | 612425197412040049 | 紫阳县太平村廉租房 单元602室 | | |
| 康延涛 | 612425198211133710 | 河北省邯郸市永年县 辛庄堡乡康庄康西村 一组141号 | | 无 |
| 王道兵 | 612401197212292590 | 陕西省安康市汉滨区 建民镇莲花村三组 143号 | | 无 |
| 潘婷婷 | 14262919870417352X | 紫阳县城关镇太平村 八组1室 | | 无 |
| 魏宗锐 ✓ | 612425197810183694 | 紫阳县东木镇关庙村 七组 | 在城关镇钟鼓湾有综合用房一栋 面积:144.00m ² 。一至二层,证号:10261号 | |
| 李德香 | 612425197512102905 | 紫阳县焕古镇松河村 九组 | | 无 |
| 陈春华 | 612425198006050035 | 紫阳县向阳镇新街 | 在城关镇新林村购买住房一栋 面积:117.17m ² 。一层,证号:8226号 | |
| 王菊红 | 61242519930904370X | 紫阳县东木镇关庙村 六组 | | 无 |
| 谷延森 | 612425198301040059 | 环城路街道 | | 无 |
| 周晓琼 | 420323198507177223 | 环城路街道 | | 无 |
| 钱进 | 612425197901010051 | 县委家属区 | 在城关镇江奎高庄楼装套内有住房 一套面积:103.05m ² 。证号:12098号 | |



陕西省紫阳县人民法院

协助执行通知书

紫阳县房产管理局：

我院在办理申请执行人刘冬与被执行人侯宗锐民间借贷纠纷一案中，紫阳县人民法院作出的（2019）陕0924民初478号民事判决书已发生法律效力，因被执行人侯宗锐未自觉履行生效法律文书确定的义务，申请执行人刘冬向本院申请执行。案件在执行过程中，查明：被执行人侯宗锐在紫阳县城关镇钟鼓湾有综合用房一栋（面积：144.00平方米，二层，房产证号10361号），属被执行人侯宗锐的财产，可予以执行。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条第一款之规定，协助如下：

一、将被执行人侯宗锐位于紫阳县城关镇钟鼓湾综合用房一栋（面积：144.00平方米，二层，房产证号10361号）予以查封。查封期限三年。

二、被执行人侯宗锐负责保管被查封的财产。在查封期间内，被执行人不得买卖、过户被查封的财产，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。

附：陕西省紫阳县人民法院（2019）陕0924执521号之三执行裁定书一份。



联系人：何仁俊
本院地址：紫阳县环城路

联系电话：18991539108
邮 编：725399



正本

陕西省紫阳县人民法院

执行裁定书

(2019)陕 0924 执 521 号之三

申请执行人：刘冬，男，汉族，1992年3月6日出生，陕西省紫阳县人，住紫阳县城关镇楠木村一组。居民身份证号码：612425199203060018。

被执行人：侯宗锐，男，汉族，1978年10月18日出生，陕西省紫阳县人，住紫阳县东木镇关庙村七组。居民身份证号码：612425197810183694。

本院在执行申请执行人刘冬与被执行人侯宗锐民间借贷纠纷一案中，紫阳县人民法院作出的（2019）陕 0924 民初 478 号民事判决书已发生法律效力。由于被执行人侯宗锐逾期未履行该调解书确定的义务，申请执行人刘冬向本院申请执行，请求被执行人侯宗锐偿还借款本金 200,000 元及利息 88,000 元，负担案件受理费 2,810 元，执行费 4,262 元，本院依法立案执行。

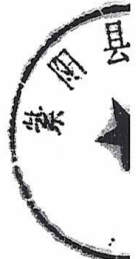
案件在执行过程中，查明被执行人侯宗锐在紫阳县城关镇钟鼓湾有综合用房一栋（面积：144.00 平方米，二层，房产证号 10361 号），属被执行人的财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条



紫阳县私有房屋所有权登记申请书

表 2

| 房屋坐落 | | 紫阳县(乡)金山社区(村)第...组 | | | | | | 附号 | | |
|----------|------|--------------------|----|-----|------|--------|------------------------|------------------------|-----------|------|
| 所有权人情况 | 所有权人 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 工作单位 | 住址或通讯处 | 签章 | | | |
| | 代理人 | 紫阳县房屋产权登记发证专用章 | | | | | | | | |
| | 共有 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 工作单位 | 共有份额 | 住址或通讯处 | 与本人关系 | 签章 | |
| | | 紫阳县房屋产权登记发证专用章 | | | | | | | | |
| 房屋情况 | 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) | 产权来源及取得日期 | 房屋用途 |
| | 1 | 1 | 砖混 | 7 | 2 | 2010 | | 106.0 | 2012.2.2 | 住宅 |
| | | 2 | 砖混 | 7 | 1 | 2010 | | 38.0 | 2012.2.2 | 住宅 |
| | 合计 | | | | | | | | | |
| 使用国有土地面积 | | | 共用 | 平方米 | | 合 | 市亩 | | 市亩 | |
| 缴验证件 | 证件名称 | 证号 | 件数 | 收件人 | 收据号 | 备注 | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |



8



03

现据实申请登记上述房产,如有不实,申请人愿负法律责任。

申请人:

张某某

调查意见

此表由我填写,经产权人申请并审核无误。该房产表格齐全,证件资料完备,四界清楚,产权来源清楚,无任何产权纠纷,可以办理房屋所有权证。

经办人:

张某某

2012年2月7日

审核意见

同意确认房屋产权,可以办理房屋所有权证。

复核人:

张某某

2012年2月7日

审定

同意确权,准予发证。

审定人:

张某某

2012年3月5日

备注

审定人:

2012年 月 日

- 说明: 1. 请用钢笔或毛笔填写。
 2. 原产权证遗失者应由房产四邻及居委会盖章证明后方登记。

9



人口登记表

表 2

| 姓名 | 性别 | 年龄 | 与户主关系 | 住址 |
|-----|----|----|-------|-----|
| 侯宗锐 | 男 | 34 | 户主 | 钟黄湾 |
| 张德芳 | 女 | 31 | 夫妻 | |
| 侯唐宇 | 男 | 8 | 父子 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

户主签章: [Signature] 经办人: [Signature] 2012年2月27日

10



房屋估价
15607

表六

| 产权人姓名 | | 侯军 | | 权证号 | | 10301-15607 | | | | |
|-------------------------|----|------|----|---------|----|-------------|---|-----------------------|--------------------|-----|
| 房屋座落 | | 城关 | | 社区(村) | | 15607 | | | | |
| 估价原因 | | 房屋拆迁 | | 地号 | | | | | | |
| 幢号 | 房号 | 间数 | 式样 | 等级 | 成数 | 长 | 宽 | 建筑面积(m ²) | 每m ² 估价 | 现值 |
| 1 | 1 | | 板 | | 10 | | | 106.0 | | |
| | 2 | | 板 | | 10 | | | 38.0 | | 30万 |
| 合计 | | | | | | | | 144.0 | | |
| 附属物估价 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位 | 合计 | 备注 | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 总计(大写) 叁拾万 肆千 捌 拾 元 角 分 | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | |
| 估价人 | | | | 被估价人 侯军 | | | | | | |

说明: 请用钢笔或毛笔填写。

2012年 5月 7日



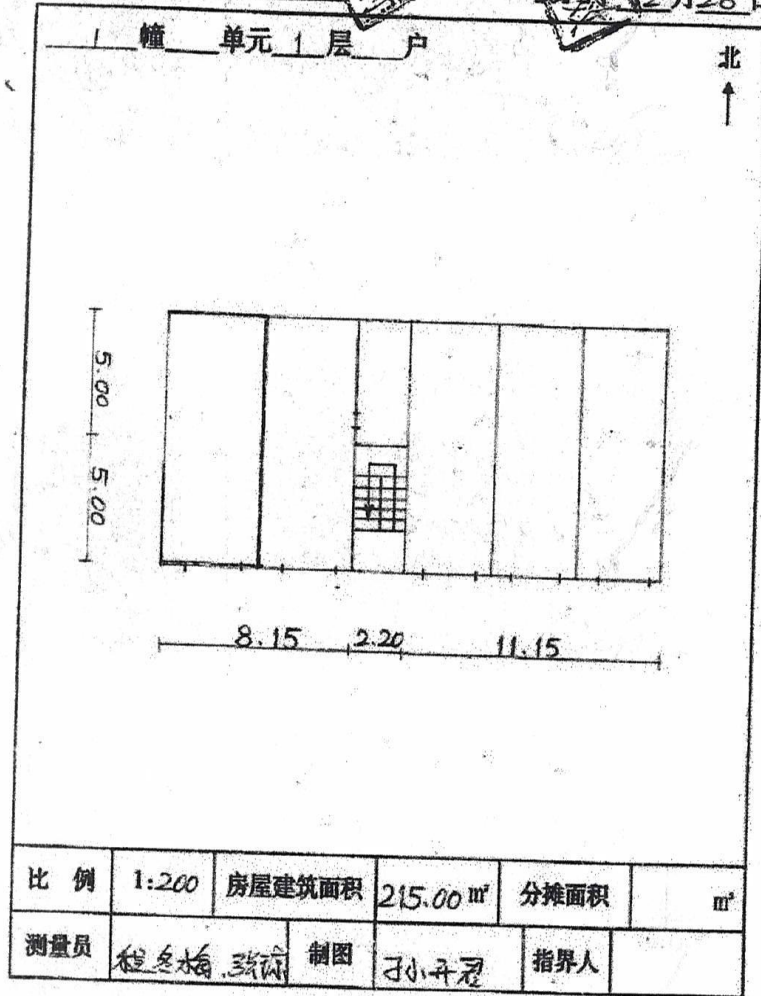
房屋分户平面图

产权人: 程冬梅

房屋坐落: _____

房号: _____

2011年12月28日



12

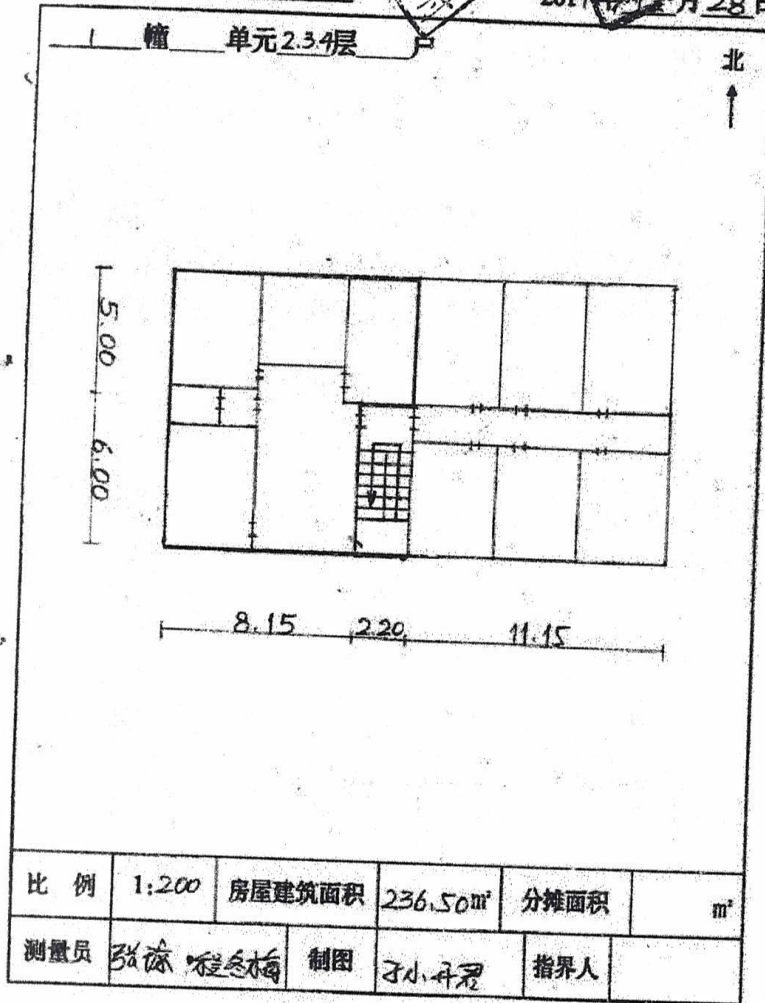


房屋分户平面图

产权人: 侯景鹏

房屋坐落: _____

2017年12月28日



13



陕西省紫阳县人民法院

协助查询房屋登记档案通知书(回执)

紫阳县人民法院:

你院协助查询房屋登记档案通知书收悉,现将侯宗锐的房屋档案登记相关情况提供如下:

经我局查询:侯宗锐(身份证号:6124251978/0183694)
在城关镇钟鼓湾有综合用房一栋,
面积:144.00㎡.房产证号:10361号。



注:本联由协助查询机构填写后交还法院

14



谈话笔录

时间：2019年8月23日

地点：紫阳县人民法院（408）

谈话人：何仁俊 李思（记录）

被谈话人基本情况：

申请执行人：刘[红] 男，1992年3月6日出生，汉族，陕西省紫阳县人，住紫阳县城关镇楠木村一组。身份证号码：612425199203060018。

审：今天通知你到法院来，是关于你申请执行侯宗锐民间借贷纠纷一案，通过本院传统查控，发现被执行人侯宗锐在紫阳县城关镇钟鼓湾有综合用房一栋，面积144平方米，法院现在已经查封、扣押。该房产在紫阳县康宏小额贷款有限公司办有抵押手续，对于该房产你们有什么打算？

刘：我们要求法院依法指定具有相应鉴定资质的评估机构进行评估、拍卖，前期垫付的评估费及其它费用由我们先垫付，待拍卖后从拍卖款中扣出。

审：如果这个房屋流拍后，将依法抵偿给你们，你是啥意见？

刘：听清了，如果房屋流拍，这个房屋我要，该补的差价我们补。

审：这个房子大概能值多少钱？

刘：估计值40万元左右。

审：你最近与侯宗锐有无联系？

刘：我前一段时间还见到他的，最近没看到了，这个房



子他们还住着的，目前他媳妇和两个娃儿在家里。他媳妇叫张德芳，两个娃儿一个在上初二，还有一个在上幼儿园。

审：他那个房子的门面房有多大？

刘：大概有 30 多个平方米。

审：今天就谈到这，核对笔录，如无误请签字。

刘

张德芳 李恩

21



5. 司法鉴定评估现场查勘记录表

司法鉴定评估现场查勘记录

查勘日期：2019年 9月 12日

地 点：安康市紫阳县

案件承办法官： 刘仁俊

申请人：刘冬

被申请人：

领勘人（签字）：

评估机构查勘人员（签字）：尚峰峰 王东

其他见证人（签字）：

现场勘查情况：



住宅房地产实地查勘记录表

| | | | | | |
|--------|---|--|---|--|--|
| 坐落位置 | 安康市紫阳县城关镇钟鼓楼 | | | | |
| 楼盘名称 | | 总层数 | 7层 | 所在层数 | -1层-7层 |
| 使用状况 | 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> | 成新率 | | 建筑面积 | 144. m ² |
| 户型 | 房 厅 厨 卫 阳 | 楼 龄 | 9年 | 朝 向 | 南北 |
| 维护保养状况 | 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> | 物业类型 | 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input checked="" type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开发 <input type="checkbox"/> | | |
| 通风采光 | 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> | 现状用途 | 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/> | | |
| 四至 | | | | | |
| 公交线路 | 紫阳6路 共 1 条 , 步行 1 分钟 | | | | |
| 小区景观 | 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 假山 <input type="checkbox"/> 运动场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 物业管理情况 | 电梯 | <input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 部货梯 每层 <input type="checkbox"/> 户 <input checked="" type="checkbox"/> 无 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> | | 通讯 | 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> |
| | 水电 | 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> | | 燃气 | 有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> |
| | 消防 | 消防栓 <input checked="" type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> | | 物业管理 | 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲机 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> |
| | 周边配套 | 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 超市 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> | | | |
| 物业外墙 | 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> | | 装修档次 | 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input checked="" type="checkbox"/> 豪华 <input type="checkbox"/> | |
| 公共通道 | 水泥地面 涂料 墙面 涂料 天花 | | 入户门 | 防盗门 <input checked="" type="checkbox"/> 铁门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> | |
| 内部装修 | 基本情况 | | | 使用情况 | |
| 客厅 | 地面 | 地砖地面 | | <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 | |
| | 墙面 | 涂料 | | <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 | |
| | 天花 | 石膏板吊顶 | | <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 | |
| | 门 | | | <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 | |
| | 窗 | 塑钢窗 | | <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 | |



| | | | |
|-----|---|-------|--|
| 卧室 | 地面 | 木地板 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 墙面 | 涂料 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 天花 | 涂料 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 门 | 木门 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 窗 | 塑钢窗 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| 厨房 | 地面 | 地砖 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 墙面 | 墙砖 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 天花 | 铝扣板吊顶 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| 卫生间 | 地面 | 地砖 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 墙面 | 墙砖 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| | 天花 | 铝扣板吊顶 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> |
| 阳台 | 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 全封闭 <input type="checkbox"/> | | 外阳台 个 内阳台 个 |
| 附属物 | | | |
| 备注 | 一层空置,毛墙,其他未装修。 | | |



6. 房地产估价机构营业执照及估价资格证书复印件





7. 房地产估价师注册证书复印件