

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宁强县汉源镇羌州路北段移民局家属楼 2 单元  
4 楼华永清所有住宅房地产司法处置价格评估

估价委托人：宁强县人民法院

房地产估价机构：汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：刘玉柏（注册号：6120040069）

胡 波（注册号：6120170073）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 31 日

估价报告编号：汉正房估司法字第[2022]006 号

## 致估价委托人函

宁强县人民法院：

受贵院委托，我公司根据贵院评估委托书（2022）陕 0726 执 64 号、贵院执行裁定书（2021）陕 0726 民初 709 号、贵院提供的宁房权证宁字第 09317 号《房屋所有权证》复印件，以及国家和陕西省、汉中市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]的操作程序，秉着独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象进行了价值评估。

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为华永清所有的位于宁强县汉源镇羌州路北段移民局家属楼 2 单元 4 楼房地产。建筑面积：155.56 平方米。房屋竣工时间为 2007 年，建筑结构为混合结构。

估价对象范围：包括估价对象房屋建筑物及其相应国有土地使用权及其室内装修部分价格，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、有线、网络、通讯等相关配套设施设备的价格，不包括债权债务、特许经营权等其他财产的价值。

我们遵循估价原则和行业标准，进行了市场调查和实地勘查，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用比较法对房地产价值进行分析、测算和判断，在设定的价值类型与假设限制条件下，在价值时点 2022 年 05 月 09 日的评估市场价值为人民币大写金额：**伍拾陆万柒仟捌佰元整（¥567,800.00）**。

估价结果使用特别提示:

1、估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不等同于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价格的保证。

3、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

4、强制处置和快速变现等因素都可能对房地产价值产生不利影响,在短期强制处置或快速变现等情况下,房地产的交易价格通常会低于房地产的正常市场价格。人民法院可根据有关规定在本报告估价价值的基础上进行适当调整。

5、在估价结果有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整。

6、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。

7、当事人、利害关系人对本报告中内容如有疑问或异议,可在收到本估价报告之日起五日内书面提出,逾期视为无疑问或异议。

汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人:

二〇二二年五月三十一日

# 目 录

一、估价师声明. ....	5
二、估价的假设和限制条件. ....	7
三、房地产估价结果报告. ....	12
1、估价委托人. ....	12
2、估价机构. ....	12
3、估价目的. ....	12
4、估价对象. ....	12
5、价值时点. ....	15
6、价值类型. ....	15
7、估价原则. ....	16
8、估价依据. ....	17
9、估价方法. ....	20
10、估价结果. ....	22
11、注册房地产估价师. ....	22
12、实地查勘日期. ....	22
13、估价作业期. ....	22
四、附 件. ....	23

## 估价师声明

我们郑重声明:

1、我们保证,在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内开展本次估价活动。并在勤勉尽责的前提下出具本估价报告。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、意见和结论是我们独立、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限制。

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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象内外部及其区位进行了实地逐一查勘、调查记录,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料,委托方对所提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失真造成估价结果有误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本评估报告的使用权归委托方,委托方按照估价目的、价值

类型、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

10、本估价机构和经办估价人员承诺，对估价结果和委托方提供的资料负有保密的义务，估价报告不向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

11、本评估报告由汉中正源房地产评估咨询有限责任公司负责解释。

12、注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师姓名	注册证书编号	签章
------------	--------	----

刘玉柏	6120040069	
-----	------------	--

胡 波	6120170073	
-----	------------	--

二〇二二年五月三十一日

## 估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、估价假设条件

#### （一）一般假设

1. 本次估价中所依据估价对象的基础资料和基本数据均来源于评估委托书（2022）陕 0726 执 64 号、贵院执行裁定书（2021）陕 0726 民初 709 号、贵院提供的宁房权证宁字第 09317 号《房屋所有权证》复印件记载内容，估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。本报告提出的估价结果，是假设估价对象用途合法、持续使用、产权完整为前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

2、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，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。（6）本报告采用公开市场价值标准，评估价值为房地合一价，包括房屋建筑物、室内装修部分的价值及相应分摊的土地使用权价值，以及与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、

供气、有线、网络、通讯、消防等相关配套设施设备的价值，不包括其他财产的价值。

3、注册房地产估价师对房屋安全等影响估价对象价值或价格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，本报告假定估价对象符合有关标准及要求。

## （二）、未定事项假设

1、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题，本次估价假定其建筑物质量达到合格。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

3、本次估价对象由委托方委托有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

## （三）、背离事实假设

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，估价对象房地产已被查封，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

（1）未考虑权利人任何与估价对象有关的应缴未缴税费及其他应缴费用对房地产价值的影响。

（2）未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及决策失误或市场运作失当对其价值的影响。



(3) 未考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响。

(4) 未考虑估价对象存在查封、设立担保物权、抵押、出租、用益物权及占有使用等他项权利状况因素，未考虑可能存在的上述因素对评估价值的影响。

#### (四)、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假设。

根据委托方提供的估价对象资料内容记载，估价对象为华永清所拥有的位于宁强县汉源镇羌州路北段移民局家属楼2单元4楼住宅，包括房屋建筑物、室内装修部分的价值及相应分摊的土地使用权价值，以及与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的供水、排水、供电、供气、有线、网络、通讯、消防等相关配套设施设备的价值，不包括其他财产的价值。本报告无不相一致假设。

#### (五)、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺乏该资料及对相应的估价对象状况的合理假设。

根据委托方提供估价资料及注册房地产估价师对估价对象进行了尽职的现场查勘，故假设所有估价对象内部为可正常持续使用。

委托方未能提供估价对象现时利用状况的资料，如抵押、出租等他项权利状况等方面的资料，故假设估价对象不存在抵押、出租等他项权利状况以及不存在被查封等因素，评估时也未考虑可能存在的这

些因素对评估价值的影响，同时估价对象的用途及建筑面积标准依据委托方提供的宁房权证宁字第 09317 号《房屋所有权证》复印件记载内容，本次估价设定用途为住宅，如与事实不符，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

根据委托方的提供估价资料及房地产估价师对估价对象进行的现场查勘，估价对象建成年代为 2007 年，本次评估我们假设估价对象建筑物建成年代为 2007 年 05 月 09 日。

## 二、估价限制条件

1、本评估价值是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2022 年 05 月 09 日，在正常市场条件下的房地产价值。

2、本次评估价格仅为许汉文与华永清民间借贷纠纷一案中对涉及的估价对象进行司法处置提供市场价格参考依据，不作其他用途使用。

3、本估价结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

4、本次评估价值为设定估价对象房地产在国有出让土地使用权类型下房地产价值及其室内装修部分的市场参考价格。由于房地产功能的特殊性，未考虑本市房地产市场发生重大变化等风险因素、交易时点的政府税费变化对估价对象价值的影响。

5、本估价报告的报告解释权为本估价机构所有。本估价报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本估价机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，

亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本次受托估价方仅对估价技术条件负责，本估价报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，参与本次估价的注册房地产估价师只对估价结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对其提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性负责。若因资料失真造成估价结果有误，估价机构和参与本次估价的注册房地产估价师对此不承担任何责任。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法评估价值的公允性负责。

9、受托估价方对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，因无法确认而未实际确认，受托估价方没有接受进行结构测试和检验设施的委托要求，因此，由于估价对象内部质量的原因而影响估价对象的价值，受托估价方对此不承担任何责任。

10、估价对象的价值受需求市场的影响，本次评估估价对象市场价值未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

11、本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。在有效期限内，如果房屋质量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

12、本估价报告书一式陆份，委托方伍份，本估价机构存档一份。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：宁强县人民法院

地址：陕西省宁强县汉源街道办事处兴宁路 18 号

### 二、房地产估价机构

估价机构：汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：张传滨

资质等级：贰级

资质证书号：陕房地评[2017]004 号

统一社会信用代码证号：916107007625770681

地址：汉中市汉台区西大街 20 号楼二层（原汉中市房产交易中心办公楼）

电话：0916-8113405 2213949

### 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而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围及位置

估价对象的范围为华永清所有的位于宁强县汉源镇羌州路北段移民局家属楼 2 单元 4 楼住宅，包括房屋建筑物、室内装修部分的价值及相应分摊的土地使用权价值，以及与估价对象房地产不可分割的能够满足其功能需要的供水、排水、供电、供气、有线、网络、通讯、消防等相关配套设施设备的价值，不包括债权债务、特许经营权等其他财产的价值。该小区位于县城居民密集区域，西临羌玉北路。

## 2、权益状况分析

### (1) 房产登记状况

房屋所有权证号	宁房权证宁字第 09317 号		
房屋所有权人	华永清		
产权性质	住宅	产别	--
房屋座落(包括楼号或幢号和房号及部位)	宁强县汉源镇羌州路北段移民局家属楼 2 单元 4 楼		
房屋总层数	5	房屋所在层数	4
建筑面积(m <sup>2</sup> )	155.56	实际用途	住宅
建成年代	2007	建筑结构	混合结构

### (2) 土地登记状况

土地使用权证号	--	土地使用权人	--
设定土地使用权性质	出让	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	--
设定用途	住宅	年期	
其它	--		

### (3) 他项权利状况

截止价值时点估价对象没有设定他项权利，无他项权利记载。

### (4) 权利管制受限状况

评估人员未考虑估价对象权利是否有管制受限状况。

### (5) 对价格的影响分析

抵押、租赁、共有权、查封和有负债等情况会对房地产价值产生影响，本次估价未发现估价对象存在设定他项权利的情况，估价结果为设定抵押权、租赁权等其他权利解除条件下的完整产权状态下的房地产价值。

## 3、实物状况分析

## (1) 建筑物状况

## ① 公共部分:

结构形式	混合结构	建筑类型	板楼	层户均数量	一梯一户
外立面装饰	外墙贴砖	小区绿化	较优	供暖	无
楼道装修	简单装修	24 小时热水	无	门禁系统	无

## ② 户内部分:

所在楼层	4	总楼层	5
现状用途	住宅	景观	较优
户型	成套户型	使用状况	自住
采光、通风情况	通透性、无遮挡		
朝向	南北	维护保养及成新状况	较新
各个房间装修情况的描述	<p>我公司注册房地产估价师于价值时点对其进行了现场勘查，室内 2009 年经过简单装修，进户门为防盗门，室内门为实木套装门；室内窗户为塑钢窗，加装隐形防盗网，塑钢窗室内加装实木护栏。室内地面为复合地板及 800 地砖；墙面为壁纸及乳胶漆，顶棚均为乳胶漆粉刷，客厅、餐厅石膏造型吊顶；客厅石膏壁纸电视背景墙，壁纸沙发背景墙，鞋柜、酒柜；卧室飘窗铺大理石，衣柜；厨房贴墙地砖，整体橱柜，木质玻璃推拉门，PVC 吊顶；生活阳台木地板地台，石膏板吊顶；卫生间墙地砖，集成吊顶，实木套装门，玻璃推拉门隔断；室内普通照明、开关、插座安装齐全；上下水齐全。</p>		

## (2) 小区状况

居住小区楼宇构成	混合结构	容积率	-
交通组织方式	人车混合	景观及绿化	较优
小区封闭性	封闭式		
物业公司有无	无	物业费标准	-
车位状况	地上车位	其它	-

### （3）对价格影响的分析

估价对象所属小区封闭性好，属封闭式小区，景观较优，绿化程度较优，公共部分简单装修；户型为成套户型，户型合理性较好，朝向为南北，层高 3.3 米，采光、通风情况较好，维护保养及成新状况较新，本次评估充分考虑各因素对估价结果的影响。

### 4、区位状况分析

交通便捷度	距宁强南火车站 6.4 公里，距汽车客运站 1.4 公里，交通便捷度较好。
自然人文环境质量	周边有宁强县玉带河公园
居住社区成熟度	居住社区为县城居民较繁华区域
基础设施配套情况	红线外五通一平
公建配套情况	超市、酒楼、茶楼、特色饭店、理发、美容、足浴、健身器、幼儿园
未来发展潜力	随着县域经济的发展，该区域将进一步提升其区域发展优势。

### 五、价值时点

参与本次估价的注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 05 月 09 日，故确定该时点为价值时点。

### 六、价值类型

1、本次评估分别采用了公开市场价值标准。

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额。

公开市场价值要求估价对象在现状合法利用条件下，于价值时点 2022 年 05 月 09 日，符合估价假设和限制条件并且在设定无抵押权、租赁权等其他权利条件权利没有管制受限状况下的房地产市场价格，

并未考虑其迅速变现而产生的市场折扣影响因素；

2、本次评估价值时点为 2022 年 05 月 09 日，设定估价对象土地使用权取得方式为出让，估价对象房屋建成年代为 2007 年，混合结构，剩余使用年限为 35 年。

3、估价对象规划用途为住宅、实际用途为住宅、设定用途为住宅，土地实际开发程度达到五通一平（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通信及红线内场地平整），本次评估设定土地开发程度与现状相同；

4、本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。采用公开市场价值标准评估其市场价值，报告使用者处置房地产时需合理使用本次估价结果。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价，我们遵循的原则还有下列四项：

### 1、合法原则

遵循合法原则，首先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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的



价格政策。

## 2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

## 3、替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

## 4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和部门规章等

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全

国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,2007 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过);

4、《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);

5、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

6、《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》(2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过);

7、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(法释[2009]16 号)(2009 年 8 月 24 日通过,2009 年 11 月 20 日起施行);

8、《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)(2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过);

9、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(法释[2004]15 号)(2004 年 10 月 26 日通过,2005 年 1 月 1 日起施行);

10、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）（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

11、最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（法办发[2007]5号）（2007年8月23日起施行）；

12、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）（2016年5月30日通过，2017年1月1日起施行）；

13、人民法院委托评估工作规范（法办[2018]273号）（2018年12月10日起施行）；

14、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36号）；

15、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

16、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号）；

17、《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）。

## （二）技术标准

1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）。

### （三）委托方提供的相关资料

- 1、宁强县人民法院评估委托书委托书(2022)陕 0726 执 64 号；
- 2、宁强县人民法院提供的执行裁定书（2021）陕 0726 民初 709 号；
- 3、宁强县人民法院提供的宁房权证宁字第 09317 号《房屋所有权证》复印件。

### （四）估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），目前通行的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对于估价方法的选择一般应结合当地的房地产市场发育情况和估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

比较法是选取一定数量符合一定条件发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法；

收益法是利用经济学中的预期收益原理，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。

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。

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的价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查，估价对象所在区域类似房地产市场交易较为活跃，根据估价对象的特点和实际状况并结合本次评估目的，其符合比较法的应用条件，故选取比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象的市场价值。

估价对象的住宅使用特点，收益法测算不具有代表性，故本次不选收益法对估价对象进行评估；不选用成本法是因为本次估价工作是基于住宅房地产的特点，从成本法的角度难以反映出估价对象的客观市场价值；由于本次评估为估价对象现状利用条件下价值，且无重新改造等规划条件，亦不符合假设开发法的基本原理，故本次不选用假设开发法对估价对象进行评估。

具体估价步骤如下：

比较法是根据替代原则，选取同一供需圈内、同一性质、同一结构类型的近期内已发生交易的多个交易案例（不低于三个），参照该案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，求取估价对象的房地产市场价格。

比较法计算公式：比准价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

## 十、估价结果

估价结果：估价对象在二〇二二年五月九日价值时点评估的价值为人民币：伍拾陆万柒仟捌佰元整（¥567,800.00）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘玉柏	6120040069		年 月 日
胡 波	6120170073		年 月 日

十二、实地查勘日期：2022年05月09日

十三、估价作业期：2022年05月09日至2022年05月31日

十四、估价报告使用期限：自2022年05月31日至2023年05月30日止，本报告未考虑未来市场变化风险对房地产市场价格的影响。在市场情况无较大波动时报告有效期为一年，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

汉中正源房地产评估咨询有限责任公司

二〇二二年五月三十一日

## 附 件

- 1、宁强县人民法院评估委托书委托书(2022)陕 0726 执 64 号;
- 2、宁强县人民法院提供的执行裁定书(2021)陕 0726 民初 709 号;
- 3、宁强县人民法院提供的宁房权证宁字第 09317 号《房屋所有权证》复印件;
- 4、估价对象实景图;
- 5、评估机构营业执照复印件;
- 6、评估机构资质证书复印件;
- 7、估价师注册证书复印件。

## 陕西省宁强县人民法院 价格评估委托书



(2022)陕0726执64号

汉中正源房地产评估咨询有限责任公司：

我院在执行许汉文与华永清民间借贷纠纷一案中，需确定以下财产的处置参考价。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，《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》第四条之规定，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：

被执行人华永清所有的位于陕西省宁强县汉源街道办事处羌州路北段（移民局家属楼）二单元401室（不动产登记证明号：陕2017宁强县不动产登记证明第0000372号）。



- 附：1. 房屋所有权证复印件壹份；  
2. 查封裁定书正本壹份；  
3. 查封回执复印件壹份。



二〇二二年五月九日

承办人：孟紫阳

联系电话：18992665813

本院地址：陕西省宁强县汉源街道办事处兴宁路18号

邮 编：724400

本法律文书于 2021 年 5 月 7 日送达

## 陕西省宁强县人民法院 民事裁定书

(2021)陕 0726 民初 709 号

申请人：许汉文，男，1959 年 11 月 12 日出生，汉族，住陕西省宁强县汉源街道办事处，村民，公民身份号码 612326195911123211。

委托诉讼代理人：秦连军，系陕西三泉律师事务所律师。

被申请人：华永清，女，1966 年 11 月 26 日出生，汉族，户籍地四川省广元市利州区天台路西段 13 栋 2 单元 5 号，现住宁强县汉源街道办事处羌州北路。公民身份号码 510812196611266622。

申请人许汉文与被申请人华永清民间借贷纠纷一案，申请人于 2021 年 5 月 6 日向本院申请财产保全，请求对被申请人名下位于宁强县羌州路北段移民局家属楼二单元 401 室房屋予以查封。申请人以其所有的位于汉中市汉台区将坛东路 97 号综合楼一楼 103 号房屋（建筑面积：41.68 m<sup>2</sup>，不动产权证书号：汉中市房权证汉台区字第 012899 号）提供担保。

本院经审查认为，申请人要求对被申请人所有的房屋予以查封的申请符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款，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

1

汉中市中级人民法院  
民事判决书

第一百六十四条，第四百八十七条之规定，裁定如下：

查封被申请人华永清名下位于宁强县羌州路北段移民局家属楼二单元 401 室房屋（房产证号：宁房权证宁字第 09317 号，面积 155.56 m<sup>2</sup>），期限为三年。

案件受理费 1515 元，由申请人许汉文负担。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自裁定书收到之日起五日内向本院申请复议一次，复议期间不停止裁定的执行。

审判员 罗贤玉



二〇二一年五月七日

本件与原件核对无异

法官助理 王小丽  
书记员 杜甜


宁 房权证 宁 字第 09317 号

房屋所有权人	华 永 清		
共有情况			
房屋坐落	宁强县汉源镇志州路北段移民局家属楼2单元4楼		
登记时间	2012年7月23日		
房屋性质	私 有		
规划用途	住 宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	5	155.56	住宅、商业4层
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

房屋状况

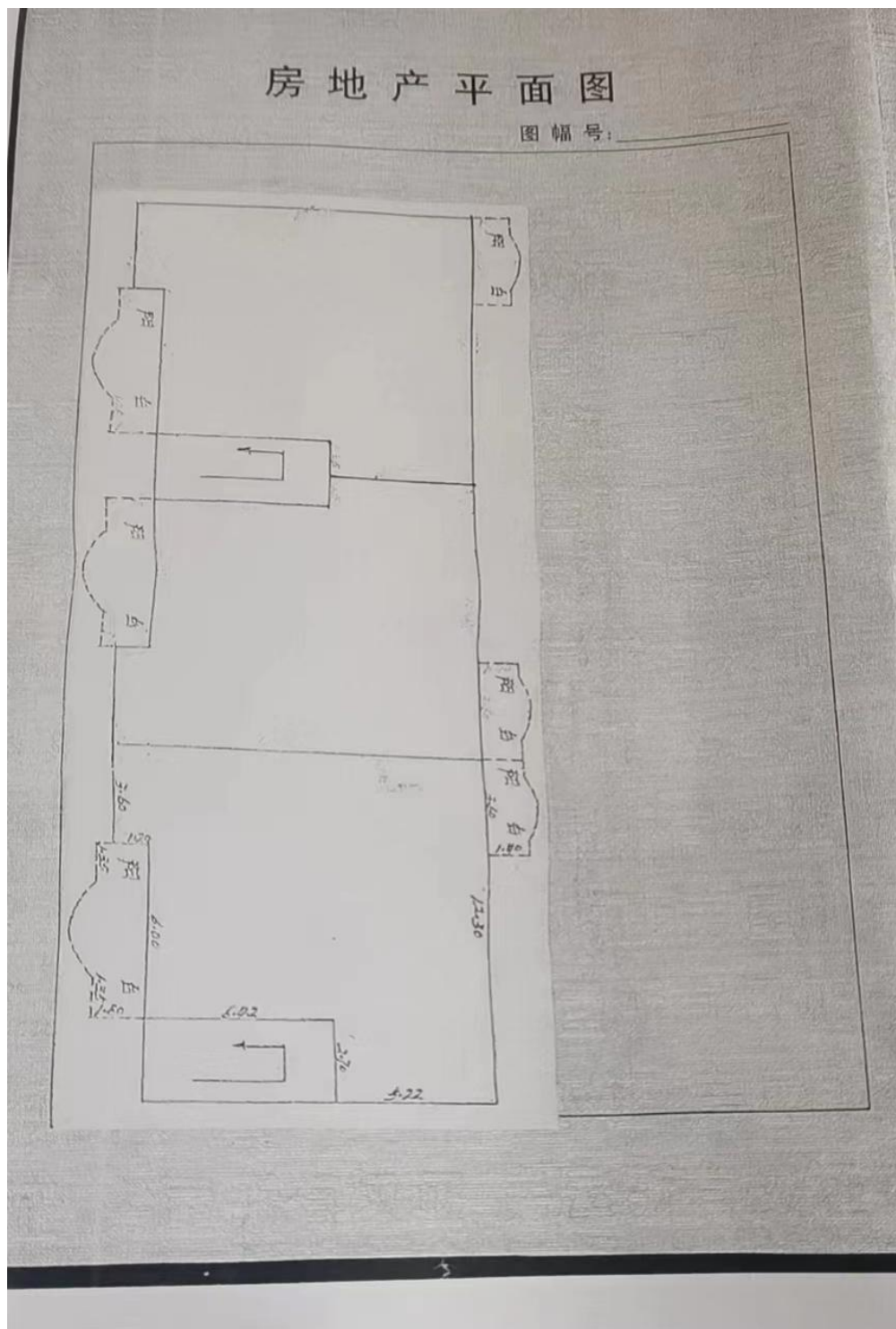
土地状况

填发单位 (盖章)



宁强县住建局

附 记





## 估价对象实景图



楼外观



小区状况



临街状况



客厅



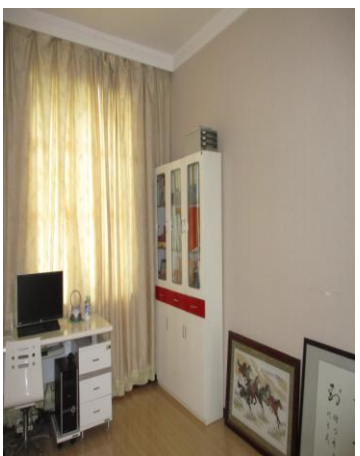
餐厅



厨房



卧室



书房



卫生间







中华人民共和国住房和城乡建设部制



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.



发证机关  
 No. 00200034

姓名 / Full name  
**刘玉柏**

性别 / Sex  
**男**


身份证件号码 / ID No.  
**612325197107156816**

注册号 / Registration No.  
**6120040069**

执业机构 / Employer  
**汉中正源房地产评估咨询有限公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2023-1-20**

持证人签名 / Bearer's signature





姓名 / Full name  
**胡波**

性别 / Sex  
**男**

身份证件号码 / ID No.  
**61230119790120129X**

注册号 / Registration No.  
**6120170073**

执业机构 / Employer  
**汉中正源房地产评估咨询有限责任公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2023-10-15**

持证人签名 / Bearer's signature



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.



发证机关  
No. 00236495



### 估价对象位置图



### 估价对象所在位置△