



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：安康市汉滨区新城办心石村 12 组 7 层楼房第五  
层 501 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：安康市汉滨区人民法院

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（2022）字第 4-28 号

注册房地产估价师：\*\*\*\*\*

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十四日



## 致估价委托人函

安康市汉滨区人民法院：

根据《安康市汉滨区人民法院委托书（2022）陕0902执恢80号》，我公司按照国家规定的技术标准和程序，对余友琴所有的位于安康市汉滨区新城办心石村12组7层楼房第五层501室房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，并函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：安康市汉滨区新城办心石村12组7层楼房第五层501室房地产，建筑面积80平方米，房屋权利人为余友琴。本次估价范围包括房屋主体、室内装饰装修价值、给排水、供电等设施设备，不包含房屋室内家具家电等设施的价值。

价值时点：二〇二二年四月二十八日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价对象单价3915.84元/m<sup>2</sup>，总价¥31.33万元，（大写）人民币叁拾壹万叁仟叁佰元整。

特别提示：

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 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；



4. 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；

5. 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；

6. 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；

7. 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；

8. 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（签章）

陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇二二年五月二十四日



## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	9
一、委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、委托评估事项 .....	9
四、估价目的 .....	9
五、估价对象 .....	10
六、价值时点 .....	13
七、价值类型 .....	13
八、估价原则 .....	13
九、估价依据 .....	13
十、估价方法 .....	16
十二、注册房地产估价师 .....	18
十三、实地查勘期 .....	19
十四、估价作业期 .....	19
附 件 .....	19
1. 委托书复印件 .....	21
2. 估价对象位置示意图 .....	22
3. 估价对象实地查勘照片 .....	23
4. 委托方提供的相关资料 .....	24
5. 司法鉴定评估现场查勘记录表 .....	38
6. 房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件 .....	42
7. 注册房地产估价师估价注册证书复印件 .....	43



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，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 2022 年 4 月 28 日（实地查勘日期）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，未暴露及难于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。

(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)委托方未明确书面说明是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师现场勘查，估价对象目前空置，故本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

### 2. 未定事项假设

估价对象由估价委托人有关执行人员及申请人现场指认，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





定的规定以及《涉案房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知，评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，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。

#### 4. 不相一致假设

委托方提供的安康市城乡私人建房准建证记载产权人余友琴，委托方提供复函中记载，房屋产权人余友琴，根据委托方提供的合同书记载，买受人王斌，本次评估以复函记载信息为准。

#### 5. 依据不足假设

(1)我公司估价人员在执行人、申请人配合下对房屋进行了现场勘查，房屋所有权人未到场，领勘人配合对房屋进行了勘查，估价人员到达现场前与案件承办人沟通过，本次评估视房屋所有权人放弃配合现场勘查的机会，且以估价人员现场勘查时获取的相关信息作为评估依据，由此所带来的对估价对象评估价值的影响，现场估价人员及所在机构不承担任何责任。

(2)根据《涉案房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知，涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。根据委托书，人民法院未书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，本次评估假设以上财产处置费用将从财产处置价款中扣除，因此本次评估结果中未扣除预估的上述费用。

(3)委托方未提供估价对象产权登记等相关手续，未提供估价对象测绘报告，我公司给安康市汉滨区人民法院出具补充资料函，安康市汉滨区人民法院给我公司复函中记载，评估建筑面积以委托方提供的买卖合同面积为评估



依据，因此本次评估建筑面积为 80 m<sup>2</sup>，此为依据不足假设，若实际建筑面积与此有较大差异，结果应作调整。

## 6. 估价报告使用限制

(1)相关当事人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任

(2)评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据评估目的，本次是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格参考依据。

(3)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；

(4)本评估报告有效期为壹年，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；

(5)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；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的。





# 房地产估价结果报告

## 一、委托人

名称：安康市汉滨区人民法院

地址：安康市高新区高新七路西北电子信息基地9号楼1楼

联系电话：0915-3318826

## 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：91610103713530837Y

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

安康市汉滨区人民法院在执行潘强与余友琴借款合同纠纷一案中，需确定余友琴名下位于安康市汉滨区新城办心石村12组7层楼房第五层501室房屋的处置参考价。

资料：安康市汉滨区人民法院委托书（2022）陕0902执恢80号、陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书（2021）陕0902执恢80号、陕西省安康市汉滨区人民法院民事判决书（2014）汉滨民初字第00557号、合同书、安康市城乡私人建设准建证复印件、陕西省安康市汉滨区人民法院函资料。

## 四、估价目的



为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五、估价对象

### 1. 估价对象范围

估价对象位于安康市汉滨区新城办心石村12组7层楼房第五层501室房地产，建筑面积80平方米，房屋权利人为余友琴；包含估价对象所分摊的土地使用权、满足估价对象房地产基本功能需要相关配套设施以及内部装饰装修价值。

### 2. 区位状况

#### (1) 位置

估价对象坐落于安康市汉滨区新城办心石村12组7层楼房第五层501室。

与重要场所（设施距离）：估价对象距安康汽车站2.4公里、安康火车站3公里，距金洲广场南公交站169米，距紫晨幼儿园314米、金洲康城幼儿园358米，距汉滨区城东小学921米、汉滨区江南小学1.1公里、汉滨区东坝小学1.1公里、汉滨初级中学1.3公里，距安康市中医医院967米、汉滨区阳光医院829米，距开元商城（安康店）1.54公里，距华润万家1.2公里，距兴安公园1.4公里、汉江公园1.3公里，距中国农业银行335米、中国建设银行544米、长安银行558米。

临街状况：估价对象不临路。

朝向：估价对象南北朝向。

楼层：总层数7层，估价对象位于5层。

估价对象位置示意图如下：



总体区域环境良好，地理位置良好，人口密度良好。

(2) 交通状况：估价对象区域内有1路、7路、13路、20路、11路等公交通过，距金洲广场南公交站169米，公交便捷度优，区域内有汉宁路、巷道等交通主次干道，道路通达度较优。

(3) 外部配套设施：

基础配套设施：估价对象所在区域基础设施配套达到“七通”（通路、通电、通讯、上水、下水、燃气、热力）。

公共配套设施：

学校：紫晨幼儿园、金洲康城幼儿园，汉滨区城东小学、汉滨区江南小学、汉滨区东坝小学、汉滨初级中学等。

综合商场及超市、餐饮：远大超市、万山农场优品生活超市、72号便民超市、美一家生活超市、福润祥超市、开元商城（安康店）、华润万家、金洲广场、一品江南印象美食、金州美食、得一馆、汉水小院等。



医院：安康市中医医院、安康市中心医院、汉滨区阳光医院、安康长江医院等。

银行：中国农业银行、中国建设银行、长安银行、安康农商银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等。

估价对象区域内总体外部设施配套状况良好，基础设施、公共设施较完善。

#### (4) 环境条件：

自然环境：周围有绿化，空气质量良好。

人文环境：人文环境良好。

环境景观：景观环境良好。

商业环境：商业繁华度较好，周围有餐饮、超市、酒店等。

估价对象区域内空气质量良好，人文环境良好，商业繁华度良好。

### 3. 估价对象实物状况

建筑物状况：估价对象总层数7层，估价对象位于5层，建筑面积80 m<sup>2</sup>，用途为住宅，砖混结构，成新率为80%。

设施设备状况：楼内水、电、通讯、燃气隔声效果良好；估价对象基础稳固，无沉降情况，无破损情况，维护和使用情况良好。

装修状况：

估价对象为毛坯（详见勘察表）。

### 4. 权益状况描述与分析

#### (1) 房屋权益状况

根据委托方提供合同书、安康市城乡私人建设准建证记载：

估价对象坐落于安康市汉滨区新城办心石村12组7层楼房第五层501室，房屋总层数7层，所在层数5层，房屋建筑面积80 m<sup>2</sup>，用途：住宅，房屋结



构：砖混结构，户主：余友琴。

(2)租赁状况：根据委托方提供资料及估价师现场查勘，估价对象空置。

## 六、价值时点

注册房地产估价师于二〇二二年四月二十八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，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二〇二二年四月二十八日自愿进行交易的价格。

## 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. 价值时点原则：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



(一)有关法律法规、政策

《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第72号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

《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，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过）；

《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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于2016年7月2日通过）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，由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日起施）；

《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第6号，2011年2月1日施行）；

《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，自2015年3月1日起施行）；

《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号，2015年6月29日国土资源部第3次部务会议审议通过）；

《陕西省城市房地产市场管理条例》（2004年6月4日陕西省十届人民





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委员会公告第 17 号，2010 年 3 月 26 日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会修正）；

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）；

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）；

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）

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）；

关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）

## （二）估价标准

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）估价委托人或利害关系人提供的资料



安康市汉滨区人民法院委托书（2022）陕 0902 执恢 80 号；  
陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书（2021）陕 0902 执恢 80 号；  
陕西省安康市汉滨区人民法院民事判决书（2014）汉滨民初字第 00557 号；  
合同书、安康市城乡私人建设准建证不动产权证复印件；  
陕西省安康市汉滨区人民法院函  
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。市场比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间差异对可比实例成交价格进行修正调整后得到估价对象价值或价格的方法；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；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；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价方法适用分析：估价对象所处区域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；估价对象不具有投资开发或再开发的潜力，因此不适宜采用假设开发法；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，由于有同类房地产的交易实例，不必测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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比较法进行评估。



比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其差异对可比实例成交价格进行修正调整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二〇二二年四月二十八日评估的房地产的客观、合理公开市场价格为：总价¥31.33万元，（大写）人民币叁拾壹万叁仟叁佰元整。

### 估价结果汇总表

估价方法				比较法				
测算结果		总价(万元)		31.33				
		单价(元/m <sup>2</sup> )		3915.84				
评估价值	坐落位置	产权人	总层数	所在楼层	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
	安康市汉滨区新城办心石村12组7层楼房第五层501室	余友琴	7层	5层	住宅	80	3915.84	31.33

特别提示：

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；



2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 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；

4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；

6. 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；

7. 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；

8. 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。

## 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
----	-----	------	------

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

十三、实地查勘期

二〇二二年四月二十八日

十四、估价作业期

二〇二二年四月二十日至二〇二二年五月二十四日

陕西森融房地产评估有限责任公司

二〇二二年五月二十四日



## 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

安康市汉滨区人民法院

委托书

(2022)陕0902执恢80号

陕西森融房地产评估有限责任公司：

我院在执行潘强与余友琴 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：

汉滨区新城办心石村 12 组 7 层楼房第五层 501 室房屋一套。





## 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：安康市汉滨区新城办心石村 12 组 7 层楼房第五层 501 室

委托人：安康市汉滨区人民法院

查勘人员：王东方



估价对象外观



估价对象外观



估价对象入户门



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内





5. 委托方提供的相关资料

陕西省安康市汉滨区人民法院  
民事判决书

(2014)汉滨民初字第00557号

原告潘强，男，汉族，1971年9月16日出生，安康市汉滨区人，住汉滨区陵园街18号，无固定职业。居民身份证号码：61241919710916401X。

被告余友琴，女，汉族，1969年6月24日出生，安康市汉滨区人，住汉滨区新城办心石村十二组。居民身份证号码：612401196906240766。

原告潘强与被告余友琴民间借贷纠纷一案，本院于受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告潘强到庭参加诉讼，被告余友琴经本院公告传唤未到庭应诉，依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告诉称，原、被告系朋友关系。2013年4月20日，被告余友琴称生意资金周转困难需要，向原告提出借款20000元。原告碍于情面没有推辞，被告亲笔出具借条一张。2013年5月24日被告又找原告说生意周转资金不够，还需要100000元，并保证三个月内偿还，被告还拿自己位于安康市心石村十二组房屋手续押给原告，承诺若还不了款可以拿房屋抵押拍卖。原告碍于朋友情面无奈答应，被告又书写了欠条。过了几天，被告又找到原告说周转资金还差80000元，自己愿意将心石村十二组一套五楼房屋的钥匙交与原告，若还不了借款，原告可以将房屋出售。原告再次相信了被告的承诺，借给被告80000元。后到了还款日期原告向被告索要借款，被告总是以各种借口和理由推拖，一直未归还。现原告诉至人民法院，请求判令被告偿还原告借款200000

- 1 -



扫描全能王 创建



元，并支付自借款之日起至还款之日止同期银行贷款利息；承担诉讼费用。

原告为支持其诉讼请求，当庭提交了以下证据：

1. 被告身份证复印件，证明被告的身份。
2. 被告余友琴书写的借条三张，证明被告余友琴借原告200000元的事实。

被告余友琴未答辩，亦未提供证据。

经当庭举证，原告提供的证据1、2因具有真实性、合法性、关联性，本院认定为有效证据。

根据以上认定的证据和当事人的有效陈述，本院确认以下事实：

原告潘强与被告余友琴系朋友关系。2013年4月20日，被告余友琴以生意资金周转困难为由，向原告提出借款20000元，并向原告出据了借条，载明“今借到潘强人民币20000.00元，贰万元整”。2013年5月24日被告又向原告借款100000元，同时向原告出具了借条，借条载明“今借到潘强人民币拾万元整（100000.00元），用期3个月”。2013年5月30日被告余友琴第三次向原告借款80000元，并出具借条，载明“今借潘强人民币捌万元整（¥80000.00元）”。被告余友琴先后三次向原告潘强借款共计200000元。自2013年10月经原告多次催要，被告未偿还借款。原告诉至本院要求被告偿还其借款并支付自借款之日起至还款之日止同期银行贷款利息。

本院认为，公民之间合法的借贷关系受法律保护。本案被告余友琴向原告借款，并给原告出具了借条，原、被告之间形成的债权债务关系明确，被告应当按约定履行还款义务。原告要求被告按同期银行贷款利息支付借款利息，因原、被告虽未书面约定借款利息，但原告自2013年10月开始向被告催要借款，应视为



原告自 2013 年 10 月向被告催要借款，被告不偿还借款，借款利息应自 2013 年 10 月 1 日起计算。现依据《中华人民共和国民事诉讼法》第八十四条、第九十条、第一百零八条、最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见（试行）第 123 条之规定，判决如下：

由被告余友琴在判决生效后三十日内偿还原告潘强借款人民币 200000.00 元，并自 2013 年 10 月 1 日起按中国人民银行同期贷款利率支付借款利息至本判决确定的给付期限之日止。

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

案件受理费 4450 元，由被告余友琴承担。

如不服本判决，可在接到判决书之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人人数提出副本，上诉于陕西省安康市中级人民法院。

审 判 长 李锦存  
人民陪审员 唐章乾  
人民陪审员 周国丽



书 记 员 王婷婷

本件与原件核对无异



扫描全能王 创建





## 陕西省安康市汉滨区人民法院 执行裁定书

(2022)陕 0902 执恢 80 号

申请执行人潘强，男，汉族，1971 年 9 月 16 日出生，住安康市汉滨区陵园街 18 号。身份证号码：61242919710916401X。

被执行人余友琴，女，汉族，1969 年 6 月 24 日出生，住安康市汉滨区新城办心石村 12 组。身份证号码：612401196906240766。

上列当事人因民间借贷纠纷一案，本院于 2014 年 9 月 9 日作出了(2014)汉滨民初字第 00557 号民事判决书判决：由被告余友琴在判决生效后 30 日内偿还原告潘强借款人民币 200000 元，并自 2013 年 10 月 1 日起按中国人民银行同期贷款利率支付借款利息至本判决确定的给付期限之日止。案件受理费 4450 元，由被告余友琴承担。判决生效后，余友琴未能自觉履行，原告潘强遂向本院申请执行。

执行中经查：被执行人余友琴在汉滨区新城办心石村 12 组有住房一栋。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十二条之规定，裁定如下：



扫描全能王 创建



## 陕西省安康市汉滨区人民法院 函

(2022)陕 0902 执恢 80 号

陕西森融房地产评估有限责任公司：

关于我院委托你公司评估执行人余友琴名下位于安康市汉滨区新城办心石村 12 组 7 层楼房第 501 室房屋，因该房屋未在不动产登记中心备案，故以买卖合同面积为评估依据。



联系人：涂必明

联系电话：0915-3318826

本院地址：安康市高新区高新七路西北电子信息基地 9 号楼 1 楼



扫描全能王 创建



安康市城乡私人建房

准建证

安康市城乡建设局



户主	余友琴		
建房地址	心石村十二组		
建筑结构	砖混	开间	10 M
房屋朝向	南向	进深	12 M
间数层数	七层	总面积	860 M <sup>2</sup>
建房四界	东	邻十三组地界	
	西	邻彭世珍宅基地	
	南	邻村组预留道路(车组)	
	北	以王家友沿坎后退2米为界,邻本组通道。	
备注			
建设期限	自05年3月3日至06年3月3日		



# 合 同 书





## 房屋买卖合同

(合同编号: )

合同双方当事人: 余友琴

出卖人: 余友琴

联系电话: 13709157216

地 址:

买受人: 王文武

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖房屋达成如下协议:

### 第一条 项目建设依据

出卖人以购买方式取得位于心石村十二组(新广场东北角住宅地), 编号为 6011 的地块的土地使用权。

该地块土地规划用途为住宅, 土地使用年限自 2013 年 1 月 8 日至 2084 年 1 月 8 日。出卖人经批准, 在上述地块上建设住房。

### 第二条 买受人所购住房的基本情况

买受人购买的住房为本合同第一条规定的项目中的第 1 幢 1 单元 五 层 1 号房。





该房屋的用途为居住，属砖混结构，层高为3米，建筑层数地上七层。

该房屋合同约定建筑面积共 80 平方米，其中，套内建筑面积 \ 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 \ 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

合同约定建筑面积为设计建设面积，房屋竣工交付使用时以当地房地产主管部门确认的产权登记面积（即现场实际测量确认的面积）为准。

第三条 计价方式与价款

出卖人买受人约定按建筑面积计算，该房屋单价为（人民币）每平方米 \ 元，总金额（人民币） 贰拾肆万 \ 仟 \ 佰 \ 拾 \ 元整。

第四条 面积确认及面积差异处理

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款。

第五条 付款方式及期限

1、一次性付款  \_\_\_\_\_

2、分期付款  \_\_\_\_\_

3、其他方式

### 第六条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按合同规定的时间付款，按下列第 种方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

1、逾期在 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期付款万分之 的违约金，合同继续履行。

2、逾期超过 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 %向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金额支付应付款之日起，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 （该比率应不小于第1项中的比率）的违约金。

### 第七条 交付期限

出卖人应当在 年 月 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，并符合本合同约定的房屋交付买受人使用。

### 第八条 交接

房屋达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时签署房屋交接单。由于



买受人原因，未能近期交付的，双方同意按以下方式处理：

在出卖人发出书面或公告交付通知后，买受人未按出卖人通知时间如期办理房屋交付手续的，（如因买受人提供的通讯地址有误或变更造成出卖人未能通知到买受人的，视同买受人已接到通知）。自逾期之日起视买受人已无条件接受该房屋。通知发出 180 天后，买受人仍不办理房屋交付手续的，出卖人有权解除合同，变卖买受人的房屋，追究买受人的违约责任，出卖人在扣除相应费用后，退还买受人剩余款。买受人不得就出卖人的变卖行为提出异议。

**第九条 出卖人保证出售的房屋没有产权纠纷和债权债务纠纷。因发生债权债务纠纷的，造成该房屋不能办理产权登记，由出卖人承担全部责任。**

**第十条 出卖人关于装饰、设备标准的承诺**

出卖人交付使用的房屋的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。

**第十一条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺**

在房屋交付使用时，应将建设的房屋道路、供电线路、给排水管道达到使用条件。

**第十二条 关于产权登记的约定**

出卖人应当在房屋交付使用后 365 日后，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。因办证机关



或买受人原因影响的，出卖人不承担责任，办证所产生的一切费用由买受人承担。

### 第十三条 保修责任

买受人购买的房屋为住宅房，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自房屋交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在房屋保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十四条 买受人的房屋仅作住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该房屋的主体结构、承重结构和用途。

第十五条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向人民法院起诉裁决。

第十六条 本合同未尽事宜，可由双方约定后签字补充协议（附件四）。

第十七条 本合同附件与合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十八条 本合同连同附件共8页，一式2份，有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人1份，买受人1份，        份。





第十九条 本合同自双方签订日起生效。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：

2013年 1月 8日

2013年 1月 8日





6. 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：2022年4月28日

地点：汉台区新城办心石村12组7层楼501室

执行人：冷和刚，汪学琴

申请人：潘强

被执行人：

领勘人（签字）：潘强

评估机构查勘人员（签字）：练方 尚峰峰

其他见证人（签字）：

现场勘查情况：



### 房地产实地查勘记录表

坐落位置	汉滨区新城办心石村12组 7层楼房501室				
楼盘名称		总层数	7层	所在层数	5层501室
使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租		成新率	建筑面积	60多平方米 80m <sup>2</sup>
户型	2房1厅1厨1卫0阳		楼龄	08年	朝向 南北
维护保养状况	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		物业类型	<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开发	
通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	
四至					
公交线路	共 条，距公交站牌 米				
小区景观	<input type="checkbox"/> 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				
物业管理情况	电梯	<input type="checkbox"/> __部电梯 每层__户 <input checked="" type="checkbox"/> 无		通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好
		<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			
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无		燃气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 完好
		<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			
消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲机 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监控系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无	
	<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				热力
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施				
物业外墙	<input type="checkbox"/> 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		装修档次	<input checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 中装 <input type="checkbox"/> 高档 <input type="checkbox"/> 豪华	
公共通道	地面	墙面	天花	入户门	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 铁门 <input type="checkbox"/> 木门
内部装修	基本情况			使用情况	
客厅	地面	毛坯		<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	
	墙面	毛坯		<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	
	天花	毛坯		<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	
	门	无		<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	
	窗	铝合金		<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	



卧室	地面	毛坯	<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
	墙面	毛坯	<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
	天花	毛坯	<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
	门	无门	<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
	窗	铝合金推拉窗	<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
厨房	地面	毛坯	<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
	墙面	毛坯	<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
	天花	毛坯	<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
卫生间	地面	毛坯	<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
	墙面	毛坯	<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
	天花	毛坯	<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
阳台	<input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 全封闭		外阳台 个 / 内阳台 个
附属物			
备注			
其他情况说明	租赁权、用益物权及占用使用情况	<input type="checkbox"/> 除去租赁权、用益物权及占有使用情况后评估 <input type="checkbox"/> 不除去租赁权、用益物权及占有使用情况后评估	
	财产处置费用	<input type="checkbox"/> 评估需扣除财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等） 备注：	
		<input type="checkbox"/> 评估不需扣除财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）	

案件承办人（签字）：余小川

申请执行人（签字）：潘远

所有权人（签字）：

领勘人（签字）：潘远

估价机构人员（签字）：陈勇 尚峰峰 其他见证人（签字）：

查勘日期：2022.4.28

备注：本次实地勘察领勘人签字确认后表明签字人确认以上内容属实，

没有任何造假、虚假内容，如有不实由签字人负有相关责任及后果。



## 承诺函

作为本次评估项目的领勘人，我承诺我所指认的估价对象权属登记状况所在地址、数量与本次评估对象权属登记状况所在地址相符，如有不符，我愿意承担相应的责任。

领勘人（签字）：潘强

联系电话：13891590111



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