

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 汉中市南郑区南郑大道恒大城 11 号楼 610 室房

地产司法处置价格评估

估价委托人: 汉中市汉台区人民法院

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 07 月 04 日

估价报告编号: 汉正房估司法字第 [2022] 016 号

## 致估价委托人函

汉中市汉台区人民法院：

受贵院委托，我公司根据贵院评估委托书（2022）陕 0702 执恢 107 号，贵院提供的《商品房预售合同》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，对估价对象的市场价值进行了专业的分析、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：汉中市南郑区南郑大道恒大城 11 号楼 610 室。

估价对象的范围：包括房屋建筑物、分摊的国有建设用地使用权价值，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、供气、有线、网络、通讯、消防、监控等相关配套设施设备的价格及二次装修价格，不包括房屋的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。

其中：该地块土地面积为 46196.59 平方米，土地权利性质为出让用地，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用期限 2007 年 08 月 29 日至 2077 年 07 月 29 日止。房屋预测建筑面积为 54.23 平方米，房屋建筑结构为钢筋混凝土结构。

价值时点：2022 年 06 月 10 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：我们遵循估价原则和行业标准，进行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 06 月 10 日的评估市场价值总价为人民币大写金额：贰拾柒万柒仟肆佰元整（¥277,400.00），市场价值单价：5115.0 元/m<sup>2</sup>。

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：

二〇二二年七月四日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明. . . . .	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

## 注册房地产估价师声明

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)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)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	
-----	------------	--

二〇二二年七月四日

## 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、贵院提供的《商品房预售合同》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、分摊的国有建设用地使用权价值，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、供气、有线、网络、通讯、消防、监控等相关配套设施设备的价格及二次装修价格，不包括房屋的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。

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。

4、估价对象当事人及利害关系人应当关注估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次评估假定估价对象不存在上述欠缴税金及相关费用。

5、委托方未提供估价对象交易税费负担方式、处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）等资料，本次估价未考虑交易税费负担方式、处置费用等对估价结果的影响。

## （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，估价对象为赵小虎所拥有的位于汉中市南郑区南郑大道恒大城 11 号楼 610 室住宅，包括房屋建筑物、分摊的国有建设用地使用权价值，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、供气、有线、网络、通讯、消防、监控等相关配套设施设备的价格及二次装修价格，不包括房屋的债权债务、特许经营权等其他财产的价值。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《商品房预售合同》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。

## 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 06 月 10 日，在正常市场条件下的房地产价值。

2、本次评估价格仅为张勇与赵小虎、郭杰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待估对象的价值，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，本次评估的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：汉中市汉台区人民法院

地址：汉中市汉台区南一环路

### 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

估价对象的范围为赵小虎所有的位于汉中市南郑区南郑大道恒大城11号楼610室。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、供气、有线、网络、通讯、消防、监控等相关配套设施设备的价格及二次装修价格，不包括房屋的债

权债务、特许经营权等其他财产的价值。该小区位于南郑区居民较密集区域，南临南郑大道。

## 2、权益状况分析

(1) 根据委托人提供的相关资料，估价对象的权益状况记载如下：

出卖人	汉中华联置业有限公司	买受人	赵小虎
使用权类型	出 让	地块土地面积(m <sup>2</sup> )	46196.59
规划用途	城镇混合住宅用地	座 落	经济开发区南区南郑大道以北、西二环以西恒大城
土地使用年限	2007年07月29日至2077年07月29日止		
建设工程规划许可证号	建字第610701201100050号	地块暂定名	恒大城
施工许可证号	汉开建施许(2011)06号		
建设工程施工合同约定的开工日期	2011年05月01日	建设工程施工合同约定的竣工日期	2013年02月09日
预售商品房批准机关	汉中市住房和城乡建设局	商品房预售许可证号	汉市房预售字第[2014]20号
幢号	11号楼	房号	610号
房屋用途	住宅	层高(m)	2.95
房屋代码	271738	建筑层数	地上33层 地下1层
房屋结构	钢筋混凝土结构	预测建筑面积(m <sup>2</sup> )	54.23

## (2) 他项权利状况

截止价值时点估价对象已被汉台区人民法院依法查封，没有设定他项权利，无他项权利记载。

## (3) 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。

## (4) 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，本次估价未考虑估价对象存在设定他项权利的情况，假设无法

院查封，无抵押、出租权，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	钢混结构	建筑类型	塔楼	层户均数量	两梯五户
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	有

##### ②户内部分:

所在楼层	6	总楼层	33
现状用途	住宅	景观	较优
户型	成套户型	使用状况	空置
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
室内装修情况的描述	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，住宅室内进户门为防盗门，室内窗户为铝合金窗，客厅800地砖，顶面石膏顶角线条、墙面顶面乳胶漆粉刷。各房间实木套装门，复合地板、墙面顶面乳胶漆粉刷；卫生间地砖、墙砖，铝扣板吊顶，玻璃隔断、面池、马桶，实木套装门；厨房地砖、墙砖，铝扣板吊顶，整体橱柜。普通照明、开关、插座安装齐全；上下水齐全。		

#### (2) 小区状况

居住小区楼宇构成	钢混结构	容积率	-
交通组织方式	人车分离	景观及绿化	较优
小区封闭性	封闭式		
物业公司有无	有	物业费标准	-
车位状况	地下车库	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 2.95 米，采光、通风情况较好，维护保养及成新状况较新，室内二次装修，装修年代为 2013 年，经过年限为 9 年，装修维护状况较好，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	距汉中火车站约 11.0 公里，汉中高速客运站约 14.6 公里。沿线及附近有 103、501、502 路等公交车线路从附近经过
自然人文环境质量	南郑高速路出站口等。
居住社区成熟度	小区布局合理、注重绿化、环境优美、设施齐备、管理健全
基础设施配套情况	五通一平
公建配套情况	医院、超市、酒楼、茶楼、特色饭店、理发、美容、足浴、健身器、幼儿园等生活配套设施齐全
未来发展潜力	随着南郑区经济开发区的发展，将进一步体现其优势

### 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 06 月 10 日，故确定该时点为价值时点。

### 六、价值类型

1、本次评估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 06 月 10 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 06 月 10 日，估价对象房屋建成年代为 2013 年 02 月，钢混结构，剩余使用年限为 50.7 年，土地使用期至 2077 年 07 月 29 日止，剩余使用年限为 55.1 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六通一平（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通信、燃气及红线内场地平整），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、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》

(GB/T18508-2014)。

4、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《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）。

（三）委托方提供的相关资料

- 1、陕西省汉中市汉台区人民法院评估委托书；
- 2、陕西省汉中市汉台区人民法院提供《商品房预售合同》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后，根据本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，选取比较法作为本次估价的基本方法。估价对象所在区域房地产市场交易较为活跃，符合比较法的应用条件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。

由于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，故本次不选成本法对估价对象进行评估；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值。

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六月十日价值时点评估的  
价值为人民币：贰拾柒万柒仟肆佰元整（¥277,400.00）。

## 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06月10日

十三、估价作业期：2022年06月10日至2022年07月04日

十四、估价报告使用期限：自2022年07月04日至2023年07月03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

二〇二二年七月四日

## 附 件

- 1、陕西省汉中市汉台区人民法院评估委托书；
- 2、陕西省汉中市汉台区人民法院提供《商品房预售合同》复印件；
- 3、估价对象实景图；
- 4、评估机构营业执照复印件；
- 5、评估机构资质证书复印件；
- 6、估价师注册证书复印件

## 陕西省汉中市汉台区人民法院 委托书

(2022)陕 0702 执恢 107 号

汉中正源房地产评估咨询有限责任公司：

我院在执行张勇与赵小虎、郭杰民间借贷纠纷一案中，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。不能再期限内完成评估的，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。

需评估财产如下：

汉中市南郑区南郑大道恒大城 11 号楼 610 室住宅

二〇二二年六月十七日



联系人：王春

联系电话：0916-2514247



## 陕西省汉中市汉台区人民法院

## 执行裁定书

(2021)陕0702执3823号

申请执行人:张勇,男,汉族,1969年12月24日出生,身份证号:612321196912242311,住址:陕西省汉中市汉台区西一环路551号怡乐园小区205号楼1单元402室。

被执行人:赵小虎,男,汉族,1986年6月26日出生,身份证号码:612322198606265334,住陕西省汉中市汉台区民众巷23号附2号。。

被执行人:郭杰,男,汉族,1963年12月30日出生,身份证号码:612301197602071958,住陕西省汉中市汉台区望江路1290号1号楼2单元302室。

本院在执行张勇与赵小虎、郭杰民间借贷纠纷一案中,依法向被执行人发出执行通知书,责令其(1)由被执行人赵小虎向申请执行人偿还借款10万元并支付利息144323.89元(2015年5月14日至2020年8月20日按年利率24%计算,共计126400元;2020年8月21日至清偿之日的利息按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(3.85%)的四倍计算,截止2021年10月19日已产生17923.89元,应扣减已支付的46500元利息)。(2)被执行人郭杰对上述债务承担连带清偿责任。(3)向申请执行人支付迟延履行期间的债务利息。(4)负担受理费2696元,执行费1440元。以上给付内容直接支付到本院指定的帐户。被执行人赵小虎、郭杰未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法

1

法》第二百四十二条、第二百四十三条、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32条、第38条、第42条，裁定如下：

冻结、划拨或扣留、提取被执行赵小虎、郭杰的银行存款或收入暂计248459.89元；若无银行存款或收入，则查封、扣押被执行人同等价值财产。

本裁定送达后立即执行。

审 判 长 苟汉生

审 判 员 郑 戈

审 判 员 陈明平

二〇二一年十月二十四日

书 记 员 唐 超

总第 页

GF-2000-0171

合同编号: YS0068472

房屋代码: 271738



# 商品房预售合同

出卖人: 汉中华联置业有限公司

买受人: 赵小虎

三、购房者收到购房款后及时与开发公司签定《商品房买卖合同》, 开发企业应当在《商品房买卖合同》签订之日起30日内到汉中市房产交易中心办理网签备案手续, 请买方及时索要并留存网签合同。

四、购房者可通过网签系统设置的密码和合同号, 进入汉中市房产交易网(<http://www.hzfw.com/>) 查询所购房屋的基本情况, 对所购房屋信息进行核对。

咨询电话: 汉中房产和城市管理局, 0916-2519317

汉中市房产交易中心, 0916-2220810

11-610

中华人民共和国建设部 制定  
国家工商行政管理局

## 汉中市商品房买卖合同

### 合同双方当事人:

出卖人: \_\_\_\_\_ 汉中华联置业有限公司 \_\_\_\_\_  
 注册地址: \_\_\_\_\_ 汉中经济开发区南区办事处 \_\_\_\_\_  
 营业执照注册号: \_\_\_\_\_ 612300100025205 \_\_\_\_\_  
 企业资质证书号: \_\_\_\_\_ 陕建房暂[2011]273号 \_\_\_\_\_  
 法定代表人: \_\_\_\_\_ 程军 联系电话: \_\_\_\_\_ 0916-5398867 \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_ 723000 \_\_\_\_\_  
 委托代理人: \_\_\_\_\_ × 地址: \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_ × 联系电话: \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
 委托代理机构: \_\_\_\_\_ 陕西易居不动产投资顾问有限公司 \_\_\_\_\_  
 注册地址: \_\_\_\_\_ 南郑大道以北, 西二环以西 \_\_\_\_\_  
 营业执照注册号: \_\_\_\_\_ 6100002083914 \_\_\_\_\_  
 法定代表人: \_\_\_\_\_ 周忻 联系电话: \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_ 710068 \_\_\_\_\_  
 买受人: \_\_\_\_\_ 赵小虎 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 本人 姓名: \_\_\_\_\_ 赵小虎 国籍: \_\_\_\_\_ 中国 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 居民身份证 \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ 612322198606265334 \_\_\_\_\_  
 地址: \_\_\_\_\_ 陕西省汉中市汉台区民众巷23号附2号 \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_ × 联系电话: \_\_\_\_\_ 15091792953 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ × 国籍: \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
 地址: \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_ × 联系电话: \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_

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商品房达成如下协议:

### 第一条 项目建设依据

出卖人以有偿(出让)方式取得位于经济开发区南区南郑大道以北,西二环以西恒大城号、编号为20-(11)的地块的土地使用权有偿(出让)证号为:汉市国用(土)第6569号。

该地块土地面积为:46196.59平方米,规划用途为城镇混合住宅用地,土地使用年限2007年07月29日至2077年07月29日止。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,暂定名:汉中恒大城。建设工程规划许可证号为建字第610701201100050号,施工许可证号为汉开建施许(2011)06号。

建设工程施工合同约定的开工日期为:2011年05月01日,建设工程施工合同约定的竣工日期为:2013年02月09日。

### 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房。预售商品房批准机关为汉中市住房和城乡建设管理局,商品房预售许可证号为汉市房预售字第[2014]20号。

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第11号楼【幢】【座】1【单元】【层】610室号房,房屋代码为271738。

该商品房的用途为住宅,属钢筋混凝土结构结构,层高等为2.95米,建筑层数地上33层,地下1层。

该商品房阳台是其中封闭阳台数为:0,非封闭阳台数为:1。

该商品房预测建筑面积共54.23平方米,其中,套内建筑面积41.19平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积13.04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)。

### 第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款:

1、按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)每平方米4090.65元,总金额(人民币)肆仟零玖拾零元陆角五分。

捌 佰 叁 拾 陆 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_）每平方米 \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ 元，总金额（\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_） × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_） × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

4、\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积√】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套（单元）计价的，不适用本条约定。

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。

商品房交付之后，产权登记面积如果与合同约定面积发生差异，双方同意按第 1 种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 面积误差比绝对值在0.6%以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；

(2) 面积误差比绝对值在0.6%以上（不含本数）至3%以内（含本数）的，买卖双方按实测计价面积及本合同约定的房屋单价据实结算；

(3) 面积误差比绝对值超过3%（不含本数）时，买受人不退房。实测计价面积大于合同约定计价面积时，面积误差比3%以内（含本数）部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人；实测计价面积小于合同约定计价面积时，面积误差比在3%以内（含本数）部分的房价款由出卖人返还买受人，超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

(4) 该商品房的实测计价面积与本合同约定计价面积发生差异，买受人应于出卖人发出的“退（补）款通知书”中指定的期限内办理房款的退（补）手续。

面积误差比 =  $\frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$

第二十六条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十七条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向汉中市房产交易管理所申请登记备案。



第二十八条 自本合同登记备案之日起 10 日内，双方应向汉中市房屋权属监理处申请办理预告登记。出卖方未按本约定与买受人申请预告登记，买受人可以单方申请。



出卖人(签章):

买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:  
(签章)

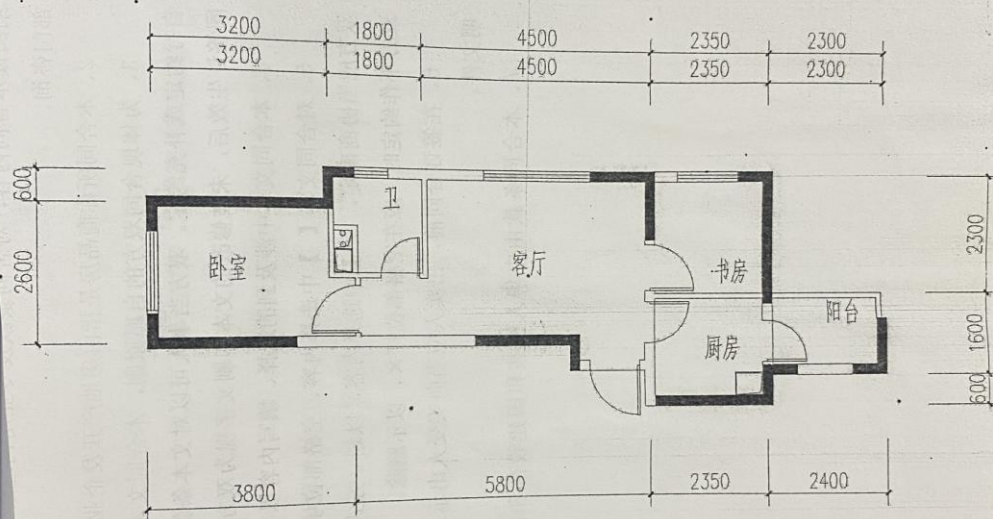


【委托代理人】:  
【        】  
(签章)

2014 年 4 月 30 日  
签于 汉中

2014 年 4 月 30 日  
签于 汉中

附件一：房屋平面图及在整个楼栋中的位置图



11#楼K户 1:100



## 估价对象实景图



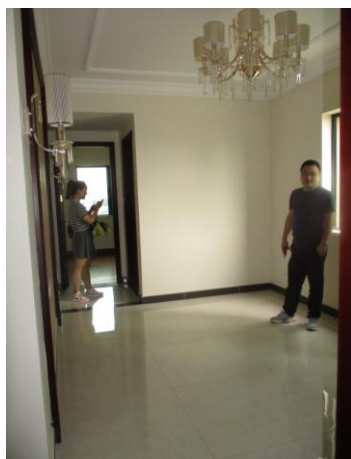
楼外观



临街状况



单元状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况




室内状况





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



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



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

## 估价对象位置图



估价对象所在位置△