

河北省曲阳县人民法院 执行裁定书

(2018)冀0634执725号之一

申请执行人：和庆，男，1985年8月29日出生，汉族，住河北省保定市竞秀区火炬路5899号B9栋，身份证号码130602198508290311。

被执行人：靳亚玲，女，1976年2月28日出生，汉族，住河北省曲阳县恒州镇逸夫街89号，身份证号码130634197602280028。

本院在执行和庆与靳亚玲民间借贷纠纷一案中，责令被执行人靳亚玲履行生效法律文书确定的义务，但被执行人靳亚玲未履行生效法律文书确定的义务。本院已查封了被执行人靳亚玲名下位于曲阳县商城二期10#房产一处（房产证号2005-257）。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人靳亚玲名下位于曲阳县商城二期10#房产一处（房产证号2005-257）。

房地产估价报告

估价项目名称：河北省曲阳县人民法院受理的关于王淑梭与靳亚玲为借贷合同纠纷一案、和庆与靳亚玲借贷合同纠纷一案所涉及的位于商城二期 10 房产一处的房地产市场价格评估（曲阳县）

估价报告名称：房地产估价报告

估价委托人：河北省曲阳县人民法院

房地产估价机构：保定市信达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李煜（注册号 1319970037）

张世芳（注册号 1320060009）

估价报告出具日期：二〇一九年五月六日

估价报告编号：保定信达（2019）字第 X039 号

致估价委托人函

河北省曲阳县人民法院：

受贵方的委托，我对位于商城二期 10 房产一处的房地产进行核实市场价值估价。

估价目的：为确定房地产的市场价值提供参考依据。

估价对象：估价对象为位于商城二期 10 房产一处的房地产，根据委托方提供的不动产权登记资料复印件，估价对象建筑面积为 162.28 平方米，混合结构。

价值时点：2019 年 3 月 19 日。

价值类型：实际用途为商业的房地产市场价值。

估价方法：采用比较法、收益法确定估价对象价值。

估价结果：估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 3 月 19 日，实际用途为商业的房地产市场价值为：

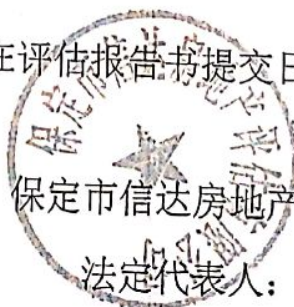
房地产价值取整为：119.8 万元（折合单价 7382 元/平方米）

大写金额：壹佰壹拾玖万捌仟元整。

（币种：人民币）

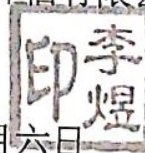
特别提示：

1. 本报告交付估价委托人估价报告原件壹式四份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。
2. 如当事人对评估结果有异议，可在评估报告提交日 10 日内提出。特此函告。



保定市信达房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年五月六日

目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价委托人.....	7
(三) 估价对象.....	7
(四) 估价目的.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
(十四) 估价报告使用期限.....	11
四、附件.....	12

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们公正的专业分析、意见和结论，但要受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。
- 3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系；对该估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。
- 4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，以及撰写估价报告。
- 5、本公司估价师未对估价对象的建筑结构进行查勘，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，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象权益资料由估价委托方提供，建筑面积以委托方提供的不动产权登记资料复印件为准，如与相关部门测量数据有误，本报告应作相应的调整。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
- 9、本估价报告由保定市信达房地产评估有限公司负责解释。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、本估价报告以估价对象房地产能够按照规划批准的用途持续有效地使用为假设前提。

2、本估价报告以产权人拥有估价对象房屋合法产权为假设前提。

3、本次估价对象由估价师、委托人、申请人与被申请人共同到现场查勘，查勘资料由领堪人签字确认。

4、本次估价以估价对象不存在未设定租赁期限的租约为假设前提。

5、本报告所指的假定未设立法定优先受偿权的价格（公开市场价格）指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

（1）市场为公开公平的市场，买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价值。

（2）有一段合理交易时间。

（3）在此期间房地产市场基本保持稳定。

（4）房地产买卖程序符合国家法律规定。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、我们仅对估价对象房地产作一般性的查看，并未对其结构及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

2. 报告中估价对象的建筑面积由委托方提供的不动产权登记资料复印件为准，如面积与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异，本估价报告结果应做相应的调整。

3. 报告中估价对象的房地产产权，仅以估价委托人提供的相关材料的复印件予以界定。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、在估价假设未设立法定优先受偿权的价格（公开市场价格）时，未考虑估价对象抵押、租赁、债务等他项权利对房地产价格的影响，即本报告估价结果以估价对象权属完整为假设前提。

2、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或其他不可抗力对估价结论的影响。

四、本报告使用的限制条件

1、对于本次估价对象，注册房地产估价师未向政府有关部门核实和验证，仅依据估价委托人、估价师及产权人现场确认的资料予以确认，对于由该资料的真实性和准确性而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

2、当本次估价所遵循的合法、最高最佳使用原则等其他原则发生变化时，本次估价结果会失效。

3、未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的用途不承担责任。

4、估价报告使用期限自估价报告出具日期起 12 个月有效。在估价结果有效期内，随着时间推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。如使用本报告估价结果的时间与估价报告出具日期相差 12 个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

5、本报告和估价结果的使用权归估价委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

6. 本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产

价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

7、本报告估价目的是为估价委托人核定房地产市场价值提供参考依据，而评估估价对象房地产的市场价值，不做其他估价目的之用。如果估价对象的估价条件或目的发生变化，需重新进行估价。

8、如报告计算过程中出现数字的微小误差，是 EXCLE 计算取整位数不同引起，不影响估价结果使用。

9、本估价意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

10、本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字或盖章的条件下有效。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：河北省曲阳县人民法院

二、房地产估价机构

估价方名称：保定市信达房地产评估有限公司

单位地址：保定市天鹅中路 79 号兴远现代城 609 号

资质级别：贰级

资质证书：冀建房估(保)22 号

法人代表：李煜

三、估价目的

为确定房地产的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

估价对象为位于商城二期 10 房产一处的房地产，评估对象建筑面积以委托方提供的不动产权登记资料查询结果证明复印件为准，查询到靳亚玲名下房产相关登记信息：房产证号 2005-257；坐落位置：商城二期 10#，建筑面积 162.28 平方米，该房地产实际用途为商业，所在层数为第 1-3 层，第 3 层为天台，混合结构，估价对象外墙面粉刷防水涂料，外置卷帘门，室内墙面刷漆，地面铺设地板砖，楼梯为不锈钢扶手，楼梯地面贴砖。至估价时点，估价对象各项指标基本符合标准，建筑质量良好。估价对象空间利用合理，整体布局清晰。所处区域内水、电、通讯等设施齐全。至估价时点，估价对象维护保养状况良好。

五、价值时点

2019 年 3 月 19 日。

六、价值类型

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本次估价采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求估价的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2019 年 3 月 19 日，估价对象实际用途为商业的房地产市场价值。

七、估价依据

1、有关的法律、法规及技术标准文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）
- (2) 《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 29 号）
- (3) 《资产评估法》（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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- (4) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (5) 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

2、委托估价方提供的资料

- (1) 河北省曲阳县人民法院司法技术事务对外委托书
- (2) 不动产登记资料复印件

3、我公司掌握的有关市场资料及估价人员实地查勘所取得的资料

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

2、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

3、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

4、价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的

波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

5、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次估价未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的估价结果。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法、其他估价方法等估价方法。

1、比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价。

2、收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

3、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、假设开发法的估价。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，认为采用比较法和收益法最为适宜。

比较法以替代原理为理论基础，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地

产价格的一种估价方法。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合核实市场价值的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点2019年3月19日，实际用途为商业的房地产市场价格：

房地产价值为：119.8万元（折合单价7382元/平方米）

大写金额：壹佰壹拾玖万捌仟元整。（币种：人民币）

十一、估价人员

李煜（注册房地产估价师 注册编号：1319970037）

张世芳（注册房地产估价师 注册编号：1320060009）

估价师签字：



十二、实地查勘期

2019年3月19日

十三、估价作业期

2019年3月19日至2019年5月6日。

十四、估价报告的使用期限

本报告使用期限为12个月（报告有效期自2019年5月6日至2020年5月5日止）。

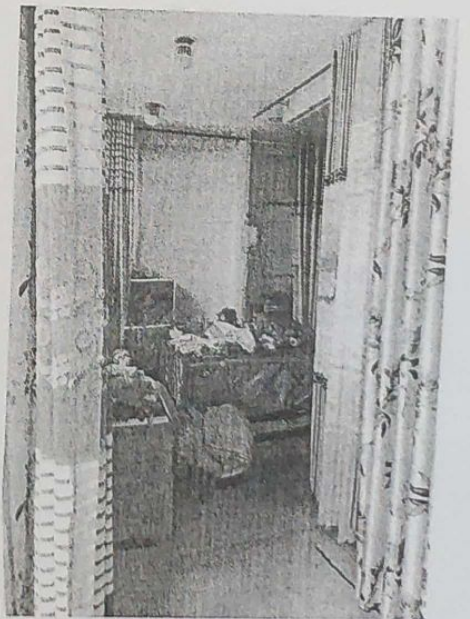
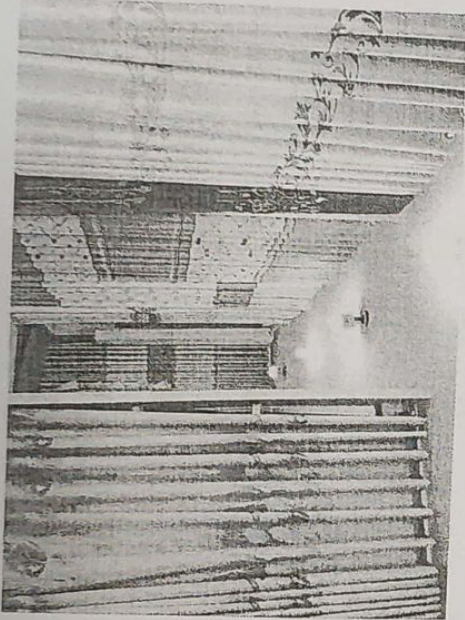
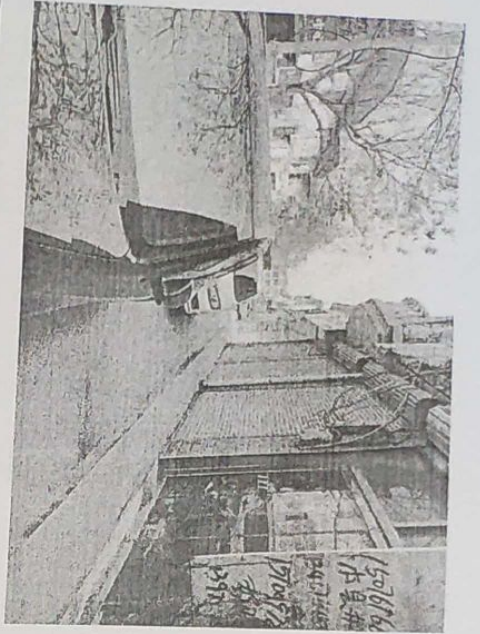
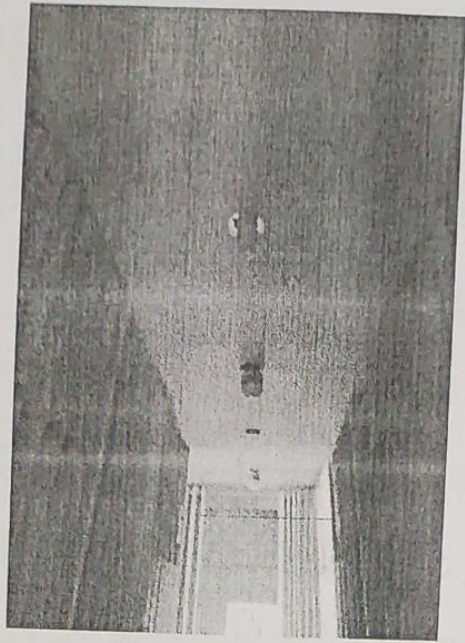
保定市信达房地产评估有限公司

2019年5月6日



附 件

- (1) 估价对象房屋部分照片
- (2) 河北省曲阳县人民法院司法技术事务对外委托书复印件
- (3) 不动产权登记资料复印件
- (4) 估价人员执业资格证书复印件
- (5) 估价机构资质证书复印件
- (6) 估价机构营业执照复印件



河北省曲阳县人民法院

司法技术事务对外委托书

(2018)冀 0634 委评 251 号

保定市信达房地产评估有限公司：

我院受理的和庆与靳亚玲为借贷合同纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司为本司法技术事务评估机构。请依据有关规定进行鉴定。委托事项：

一、委托项目：对靳亚玲名下位于商城二期 10 房产一处（房产证号 2005-257）进行评估；

二、委托期限：自接受委托之日起 30 个工作日内。如需要延长期限应当以书面形式向我院提出。

二〇一八年三月十八日



河北省曲阳县人民法院

司法技术事务对外委托书

(2018)冀 0634 委评 250 号

保定市信达房地产评估有限公司：

我院受理的王淑梭与靳亚玲为借贷合同纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司为本司法技术事务评估机构。请依据有关规定进行鉴定。委托事项：

一、委托项目：对靳亚玲名下位于商城二期 10 房产一处（房产证号 2005-257）进行评估；

二、委托期限：自接受委托之日起 30 个工作日内。如需要延长期限应当以书面形式向我院提出。



不动产登记资料查询结果证明

编号：曲不动产查询【2018】178号

曲阳县人民法院：

2018年11月6日，你单位提出房产登记资料查询申请。

经查询，结果如下，截止到2018年11月6日11时，查询到靳亚玲名下房产相关登记信息：房产证号：2005-257；坐落位置：商城二期10#；建筑面积：162.28平方米。该房产档案留存身份证号为132437760228002 不能判定与靳亚玲（身份证号：130634197602280028）为同一人。



领取人： 张勇

领取日期： 2018.11.6

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. 00158626

姓名 / Full name

李煜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130604197307251226

注册号 / Registration No.

1319970037

执业机构 / Employer

保定市信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

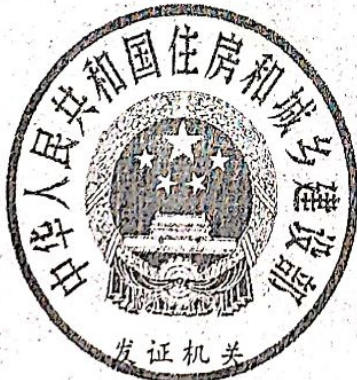


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.



No. 00164648

姓名 / Full name

张世芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131102197409150822

注册号 / Registration No.

1320060009

执业机构 / Employer

保定市信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-28

持证人签名 / Bearer's signature



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：保定市信达房地产评估有限公司

法定代表人：李煜
(执行事务合伙人)

住所：保定市天鹅中路79号兴远现代城609号

统一社会信用代码：91130602766646649F

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(保)22号

有效期：截至2022年4月22日



发证机关(公章)

2019年4月23日



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

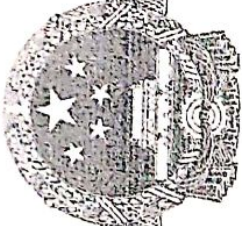


发证机关
(公章)

2019年4月23日



机构名称	保定市信达房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	李煜
住所	保定市天鹅中路79号兴远现代城609号
邮政编码	071051
联系电话	0312-3067086
统一社会信用代码	91130602766646649F
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004.09.21
注册资本 (出资额)	叁佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(保)22号
有效期限	截至2022年4月22日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130602766646649F



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号：1-1

名称 保定市信达房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李煜

经营范围 从事房地产估价活动。(法律、行政法规或者国务院规定须经批准的项目，未获批准前不准经营)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004年09月21日

营业期限

住所 保定市天鹅中路79号兴远现代城609号



登记机关

2019年3月4日