

河北省易县人民法院

执行裁定书

(2017)冀0633执323号之一

申请执行人：历香芹，女，1966年8月13日生，汉族，保定市南市区东关大街居民。

被执行人：赵迎伏，男，1972年6月7日生，满族，易县晓新村71号居民。

本院在执行历香芹与赵迎伏民间借贷纠纷一案中，查封了登记在被执行人赵迎伏名下的易县城管处朝阳西路南侧惠东花园小区8-2610室（房屋所有证号：20130435699；共有人：袁学艳；建筑面积：125.90平方米）。但被执行人至今未履行。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：

拍卖登记在被执行人赵迎伏名下的易县城管处朝阳西路南侧惠东花园小区8-2610室（房屋所有证号：20130435699；共有人：袁学艳；建筑面积：125.90平方米）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 贾晓东



本件与原件核对无异

书 记 员 宋 飞

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：易县人民法院委托的关于申请执行人历香芹与被
执行人赵迎伏民间借贷纠纷一案所涉及的赵迎伏
名下位于易县城管处朝阳西路南侧惠东花园小区
8-2610 室的房地产市场价格评估（易县）

估价报告名称：房地产估价报告

估价委托人：易县人民法院

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：二〇一八年十一月五日

估价报告编号：保定信达（2018）字第 148 号

致估价委托人函

易县人民法院：

受贵方的委托，我对位于易县城管处朝阳西路南侧惠东花园小区 8-2610 室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：估价对象为位于易县城管处朝阳西路南侧惠东花园小区 8-2610 室的房地产，根据委托方提供的房产分户图复印件，估价对象建筑面积为 125.90 平方米。

价值时点：2018 年 10 月 17 日。

价值类型：实际用途为住宅的房地产市场价值。

估价方法：采用市场法、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 2018 年 10 月 17 日，实际用途为住宅的房地产市场价值为：

房地产价值取整为：898548 元（折合单价 7137 元/平方米）

大写金额：捌拾玖万捌仟伍佰肆拾捌元整。

（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肆份，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，可在评估报告书提交日 10 日内提出。特此函告。



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.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告使用期限.....	12
四、附件.....	13

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人提供，建筑面积以委托方提供的房产分户图复印件为准，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，查勘资料由委托人、申请人、被申请人签字确认。

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、设备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房产分户图复印件为准，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：易县人民法院

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：保定市朝阳北大街 1898 号电谷源盛商务大厦 C 座 27 层

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

估价对象为赵迎伏所有的位于易县城管处朝阳西路南侧惠东花园小区 8-2610 室的房地产，评估对象建筑面积以委托方提供的房产分户图复印件为准，钢混结构，该房地产总层数为 34 层，所在层数为第 26 层，外墙面刷防水涂料，室内地面部分铺设地板砖、部分铺木地板，顶棚工艺吊顶，内墙面部分刷乳胶漆、部分贴壁纸，厨房及卫生间贴砖至顶，铝塑板吊顶，塑钢外窗，防盗门。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。所处区域内水、电、暖、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

2018 年 10 月 17 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 2018 年 10 月 17 日，估价对象实际用途为住宅的房地产市场价格。

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) 《河北省物价局、河北省财政厅关于对保定市城市基础设施配套费收费标准的批复》（冀价经费【2003】8 号）

(6) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2014）

(7) 《全国统一建筑工程基础定额-河北省消耗量定额》（2012 年）

(8) 《全国统一安装工程预算定额-河北省消耗量定额》（2012 年）

(9)《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额-河北消耗量定额》(2012

年)

(10) 《最新房屋建筑物估价手册》(2002版)

(11) 《保定工程造价信息》(保定市建设工程造价站)

(12) 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) 司法评估委托书

(2) 房产分户图复印件

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。

(1) 比较法：是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 收益还原法：是求取估价对象在未来收益年限内的净收益，并用适当的折现率将其折现成现值并求和的一种评估方法。

十、估价结果

估价人员根据估价的目地，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 2018 年 10 月 17 日，实际用途为住宅的房地产市场价格：

房地产价值为：898548 元（折合单价 7137 元/平方米）

大写金额：捌拾玖万捌仟伍佰肆拾捌元整。（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

2018 年 10 月 17 日

十三、估价作业期

2018 年 10 月 17 日至 2018 年 11 月 5 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 2018 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日止）。



附 件

- (1) 估价对象区域位置图
- (2) 估价对象部分照片
- (3) 易县人民法院司法评估委托书复印件
- (4) 房产分户图复印件
- (5) 估价人员执业资格证书复印件
- (6) 估价机构资质证书复印件
- (7) 估价机构营业执照复印件

保定易县
双洞宾馆

德业家具城

易县第二小学

尚源宾馆

保定市

路况

工具箱

鹰

迎宾北区

乾安小区

永裕安



福庭快捷酒店

红棉信管楼

易县人民医院

宏兴电器

华宇新港湾小区

长安福园小区

平安家园

一条龙羊肉馆

政府家属楼
易县政府

易县图书馆

长泰

毓真和斗
古法艾灸

鑫源

里仁居

易县图书馆

易县
酒店

惠东花园

估价对象

易县妇幼保健院

太阳城

易县中医院

河北易县中学

城关小学

朝阳

棉麻家属楼

生产资料
公司家属楼

京都首府

河北易县公安局

团结路图书室

易县第一小学

长海医院

易水河畔火锅

易县双运幼儿园

阳光大院

智联太阳城小区

文化广场

云紫梅园

龙兴路

易州镇政府

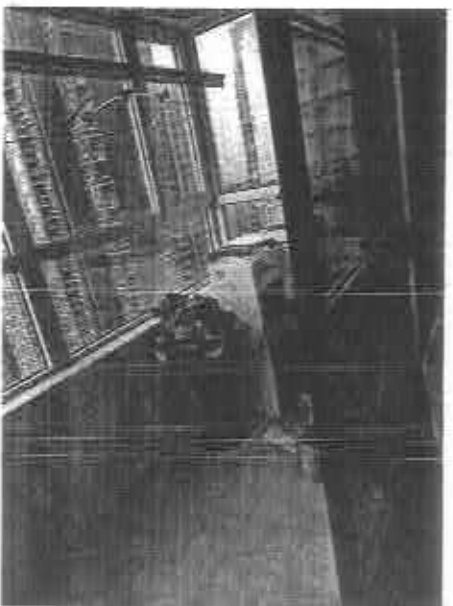
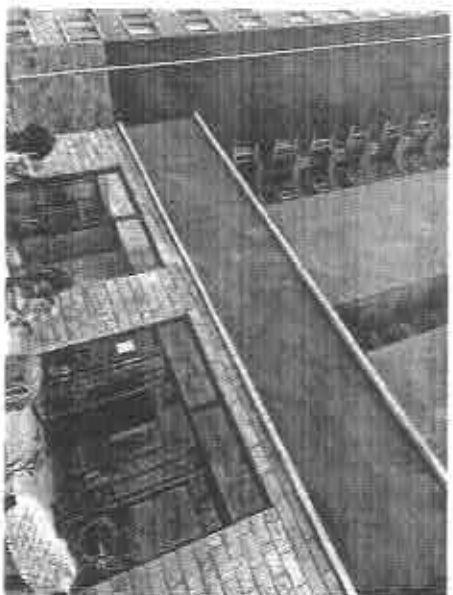
团结路

K公园

易兴西路

易县

盛世藏宝

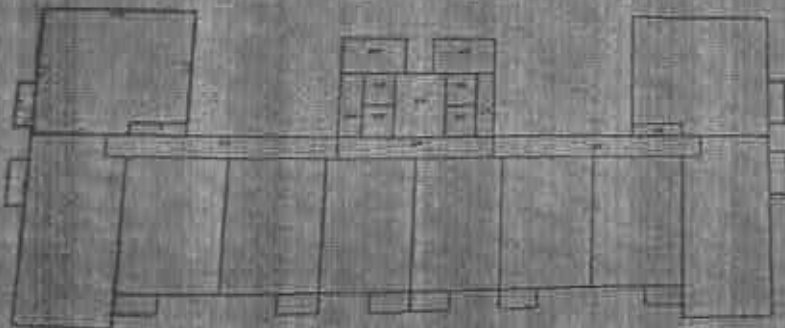




房屋分层分户平面图

层号 04

层号	总户数	总套数	总户数	套内建筑面积(m ²)	总建筑面积(m ²)
04	109	34		100.47	
04	109	26		23.43	
04	109	2018		125.98	



注: 1. 建筑面积指套内面积以内;
2. 无图纸一律无效。

比例 1:500

2012年 06月 03日

房屋所有权证号: 20130435699

河北省易县人民法院 委 托 书

(2018)冀0633委评95号

保定市信达房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人历香芹与被执行人赵迎伏民间借贷纠纷一案，本院执行庭委托我室对赵迎伏名下的易县城管处朝阳西路南侧惠东花园小区 8-2610 室（房屋所有证号：20130435699；共有人：袁学艳；建筑面积：125.90 平方米）进行评估。现委托贵公司依据现场勘验为评估基准日进行评估。

易县人民法院对外委托办公室

二零一八年七月七日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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
注册 / Reg.

女
身份证件号码 / ID No.

130804197307251226

注册号 / Registered 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. 00764640

姓名 / Full name

张世芳
注册 / Reg.

女
身份证件号码 / ID No.

131102197609150622

注册号 / Registered 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



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《房地产估价机构管理办法》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。

机构名称	保定市信达房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	李煜
住所	保定市东风中路1504号
邮政编码	071051
联系电话	13832209719
营业执照注册号	1306000000011657
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004.09.21
注册资本 (出资数额)	壹佰万圆整
资质等级	贰级
行政许可决定书号	HEBJUST许可[2012]第1017号
证书编号	冀建房估(保)22号
有效期限	截至2019年1月24日



行政许可机关(公章)

2016年1月25日





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130602766646649F

名称 保定市信达房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市朝阳北大街1898号电谷源盛商务大厦C座27层2718室
 法定代表人 李煜
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2004年09月21日
 营业期限
 经营范围 从事房地产估价活动。(法律、行政法规或者国务院决定规定须经批准的项目, 未获批准前不准经营)



登记机关

企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商部门报送上一年度报告, 并向社会公示, 自行公示信息自形成之日起20个工作日内

2018

