

# 河北省涞源县人民法院 执行裁定书

(2018)冀0630执189号

申请人张鹤，男，1983年12月17日出生，汉族，住涞源县乌龙沟乡马台村167号。

被执行人罗国民，男，1973年2月3日出生，汉族，住涞源县青年新城小区。

被执行人王芳，女，1973年4月1日出生，汉族，住涞源县青年新城小区。

本院在执行张鹤与罗国民、王芳合同纠纷一案中，本院于2018年9月18日以(2018)冀0630执189号执行裁定查封了被执行人罗国民、王芳名下的位于涞源县青年新城6-1-601号房产一处(证号：34206)。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：

拍卖被执行人罗国民、王芳名下的位于涞源县青年新城6-1-601号房产一处(证号：34206)。

本裁定送达后立即发生法律效力。

执行员 孙志国

二〇一九年四月二十五日



书记员 郭文凯

# 保定恒泰房地产估价 有限责任公司 评估报告书

估价项目名称：关于涞源县人民法院委托坐落于涞源县迎宾街路东青年新城（幢号：6，户号：601）房地产市场价值的评估

估价委托人：涞源县人民法院

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：李朝辉 注册号：1320070056

李雪莲 注册号：1320110050

估价报告出具日期：2018年12月11日

估价报告编号：冀恒泰字第201812A165号

## 致估价委托人函

涞源县人民法院：

受贵方委托，我公司根据贵方提出的“为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值”的估价目的，依照中华人民共和国估价标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法（即比较法），在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，对由贵方委托王芳所属的坐落在涞源县迎宾街路东青年新城（幢号：6，户号：601）房地产（于2014年竣工并交付使用，建筑面积为118.49m<sup>2</sup>），于价值时点2018年12月5日的价格进行了科学、客观、合理的估价，估价结果如下：估价对象房地产市场价值为：716509元，人民币大写：柒拾壹万陆仟伍佰零玖元整；评估单价为：6047元/平方米，人民币大写：陆仟零肆拾柒元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件肆份，报告复印件无效。

特此函告

保定恒泰房地产估价有限责任公司

法人代表（签章）：

辉耿  
享朝

2018年12月11日



## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价的假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	10
(十三) 估价作业期 .....	10
四、估价技术报告 .....	11
五、附件	
(一) 《河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图及现场查勘照片	
(三) 现场查勘记录复印件	
(四) 《房产分户图》复印件	
(五) 《河北省涞源县人民法院执行裁定书》复印件	
(六) 房地产估价机构《企业法人营业执照》副本复印件	
(七) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(八) 注册房地产估价师资格证书复印件	

# 一 估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师依照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，中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李雪莲、李朝辉，我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李朝辉	1320070056	李朝辉	2018年12月11日
李雪莲	1320110050	李雪莲	2018年12月11日

## 二 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(1) 估价对象为全部产权，具有合法产权，其实际使用与规划要求一致；且为该估价对象的最高最佳使用。

(2) 估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》，本次估价以《河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书》及《房产分户图》为依据，房地产估价师无权到上述主管部门对其权属证明资料及其记载的内容进行核实。故本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、准确为前提估价。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次估价结果含土地使用权价值，即为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。且本次估价未考虑估价对象可能设立的他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 应估价委托人要求，本次价值时点为 2018 年 12 月 5 日。

(5) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李雪莲、李朝辉。由于房主未到场，估价人员未能进入室内进行查勘，经估价委托人认可，室内装修设定为普通装修，即地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆。估价人员并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的



房屋结构部分及其内部设施、设备、本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(6) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。不考虑特殊交易方，亦未考虑快速变现等处分方式及国家宏观经济政策发生的变化，以及遇到自然力和其他不可抗力对估价对象的影响。

(7) 随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

(1) 本估价结果只适用于本次估价目的，若改变估价目的或使用条件需另行评估。

(2) 本估价报告有效期壹年，自报告提交之日起计算，即估价报告应用的有效期为 2018 年 12 月 11 日至 2019 年 12 月 10 日。随着时

间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告出具日期相差一年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任。在本次评估报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及结果无效。

(3) 本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。



### 三 估价结果报告

#### 一、估价委托人

估价委托人：涞源县人民法院

#### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：耿朝辉

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）14号

地 址：保定市恒祥南大街93号

电 话：（0312）2060584      13082363726

#### 三、估价目的

为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

#### 四、估价对象：

##### 1、区域因素：

包括影响房地产价格水平的委估对象在城市中所处的位置，所处区域的繁华程度，交通条件，临街状态，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象房地产坐落于涞源县迎宾街路东青年新城（幢号：6，户号：601），现为王芳所有。涞源县属保定市辖县，位于太行山、燕山、恒山三山交汇处，是拒马源、涑水源、易水源三源发祥地，全县总面积2448平方公里；辖17个乡镇，285个行政村，平均海拔1000米左右。涞源县东临涑水、易县，南接唐县、顺平、阜平，西接山西省灵丘县，北与河北蔚县相连，距北京265公里，天津300公里，石家庄236公里，保定市150公里，山西大同市256公里。涞源县水和电力

丰沛，境内有唐河、拒马河两条主要河流，流长 80 公里，年径流总量 4.66 亿立方米，且有 11 万伏电站两座，35 千伏电站 12 座，装机 1.2 万千瓦火电厂一座，水电站 41 座，年发电量近 2 亿度。涞源县矿产资源丰富，其境内矿产资源不仅种类多，品位高，而且埋藏浅，储藏大，现已探明 43 种，主要有铁、铜、铅、锌、金、银、钼、石棉、大理石、石灰石、白云岩矿等。目前，全县年开采矿石总量为 100 多万吨，仅占储量的 5%，选矿能力仅占开采量的 70%，冶炼基本处于空白，全县尚有支家庄北铁矿，独山城铁矿，大湾锌钼矿，大理石、石灰石、白云岩矿等一大批规模矿山处于未开发利用状态，开发前景非常可观。涞源县交通便利，通讯发达，境内有七条国家级、省级公路穿境而过，五条主要公路干线，分别通往北京、天津、石家庄、保定、张家口、山西等地，且京原（北京-原平）铁路线横贯东西。估价对象房地产坐落于涞源县迎宾街路东青年新城（幢号：6，户号：601），该估价对象西临迎宾街，估价对象所处区域位置较优越，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，地旺人盛，是一个理想的居住场所。

## 2、个别因素：

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：房地产权属，规模、用途、新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。

估价对象为王芳所有，估价委托人未提供《房屋所有权证》证件，房产信息以《河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书》及《房产分户图》为依据，证号为：34206 号，坐落于涞源县迎宾街路东青年新城（幢号：6，户号：601），面积为 118.49m<sup>2</sup>，钢筋混凝土结构，房屋总层数为 12 层，所在层数为 7 层，于 2014 年竣工并交付使用，外墙面刷防水涂料，部分粘贴釉面砖。建筑工程质量优良，维护良好。



由于房主未到场，估价人员未能进入室内进行查勘，经估价委托人认可，室内装修设定为普通装修，即地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆。该单元房外门为全封闭式防盗门，外窗为塑钢外窗。估价对象布局设计合理，采光充足，通风良好，水、电、暖等设施齐全，使用功能良好。

### 五、价值时点

依据本次估价的《河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书》及估价目的，确定本次估价的时点为2018年12月5日。

### 六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点2018年12月5日的房地产市场价值。

### 七、估价原则

根据房地产估价的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

#### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### 2、合法原则

评估价值为注册房地产估价师依法判定的估价对象状况下的价值。估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行

#### 3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房



地产往往具有不同的价格水平。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

#### 4、 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的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。

#### 5、 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

### 八、 估价依据：

#### 1、 法律、法规和政策性文件

(1)《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)；

(2)《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)；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号)；

(4)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；

#### 2、 技术标准及规范

- (1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- (2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
3. 委托方提供的估价对象登记及权利状况资料
  - (1) 《河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书》;
  - (2) 《房产分户图》复印件;
  - (3) 估价委托人提供的其他资料。
4. 我公司估价人员现场踏勘搜集到的资料
  - (1) 实地查勘记录及影像资料;
  - (2) 房地产估价机构收集的相关资料。

#### 九、估价方法的选用:

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。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；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法的估价；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。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价，通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，认为该房地产交易案例较多，并且估价对象以保持现状继续做住宅使用为最高最佳使用，因此选取市场比较法为本次估价的方法，并结合估价人员的经验，最终确定房地产评估结果。

#### 估价方法定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



## 十、估价结果:

注册房地产估价师遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 12 月 5 日的估价结果如下:估价对象房地产市场价值为: 716509 元,人民币大写: 柒拾壹万陆仟伍佰零玖元整;评估单价为: 6047 元/平方米,人民币大写: 陆仟零肆拾柒元每平方米。

## 十一、注册房地产估价师:

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李朝辉	1320070056	李朝辉	2018 年 12 月 11 日
李雪莲	1320110050	李雪莲	2018 年 12 月 11 日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期: 2018 年 12 月 5 日

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为: 2018 年 12 月 5 日——2018 年 12 月 11 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2018 年 12 月 11 日



## 四 估价技术报告

(仅供本公司存档及有关部门检查使用)

## 五 附件

- (一) 《河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图及现场查勘照片
- (三) 现场查勘记录复印件
- (四) 《房产分户图》复印件
- (五) 《河北省涞源县人民法院民事裁定书》复印件
- (六) 房地产估价机构《企业法人营业执照》副本复印件
- (七) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- (八) 注册房地产估价师资格证书复印件

河北省涞源县人民法院  
司法鉴定委托书

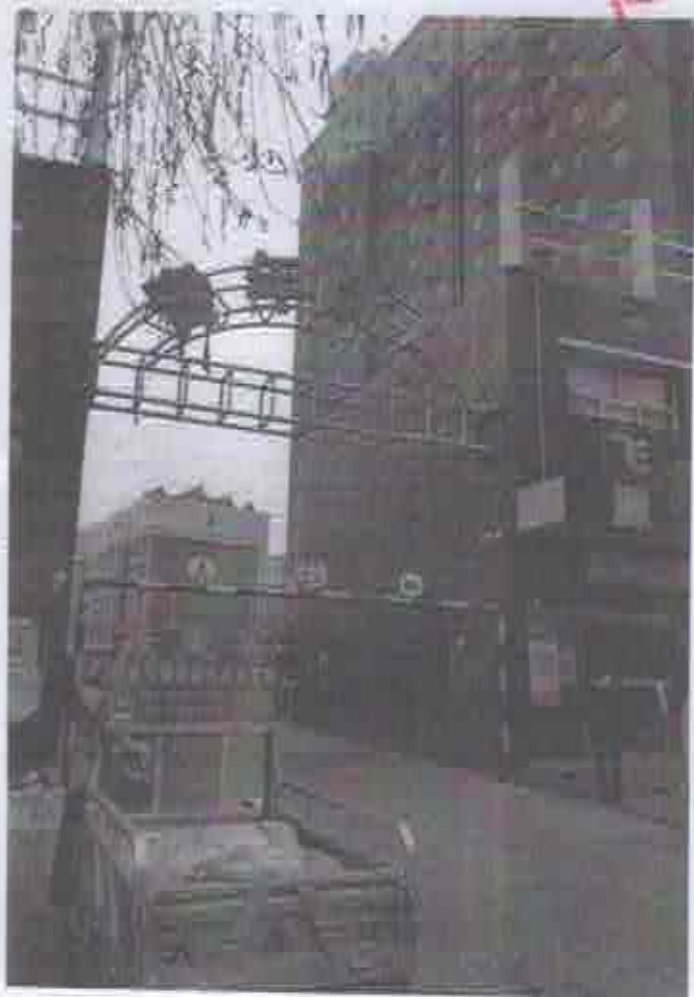
(2018)冀0630委评120号

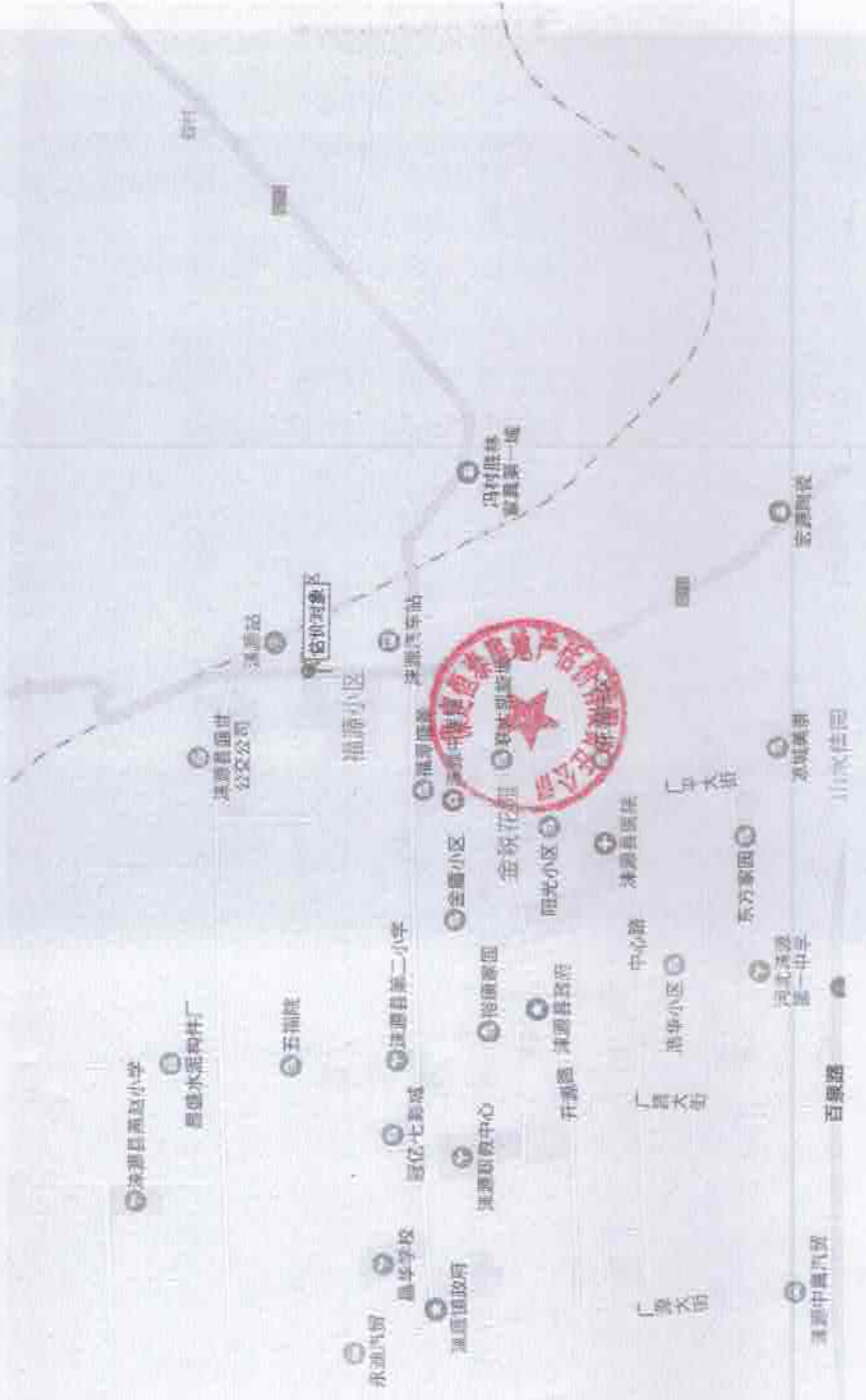
保定恒泰房地产估价有限责任公司：

我院受理的申请人张鹤与被申请人王芳、罗国民合同纠纷一案，根据张鹤的申请，需对王芳、罗国民共有的位于涞源县迎宾街路东青年新城小区楼房一套（房产证号为：34206号）进行价格评估。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的规定，现委托你单位对此进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定结论。









洛陽縣第二小學

洛陽縣政府

洛陽縣政府

五福院

永通汽貿

鼎華學校

洛陽縣政府

冠億七號

洛陽縣政府

洛陽縣第二小學

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府



洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

洛陽縣政府

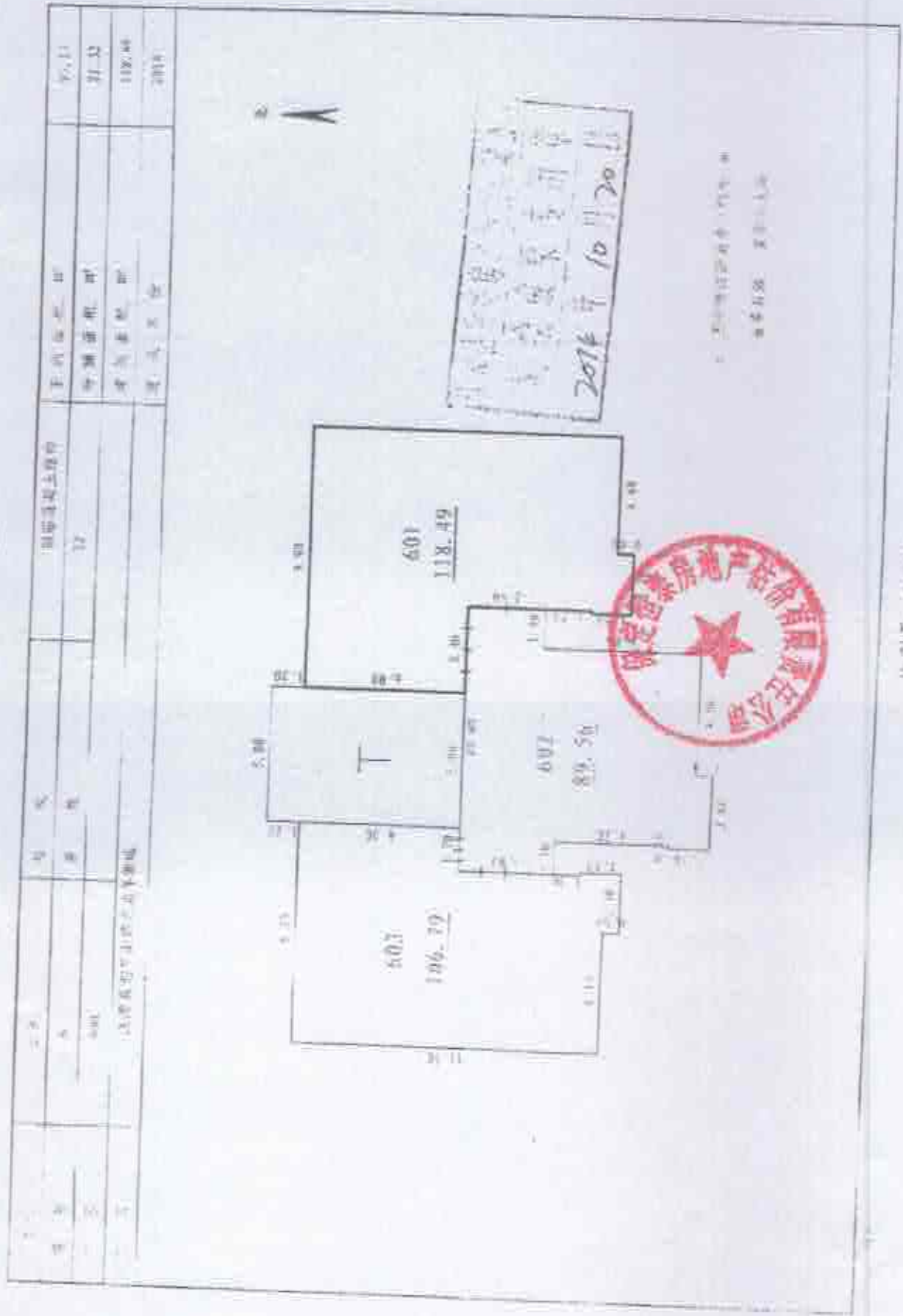
保定恒泰房地产估价有限责任公司查勘记录

查勘时点: 2018.12.5

查勘人	王淼 李朝晖 李雪莲				产权人	王秀			
坐落	涿源县迎宾街路东青年新城6-601				《房屋产权证》证号				
面积	结构	户型	朝向	楼层	装修	所在层	总层数	竣工年限	
118.49	钢混	/	正	1楼3户	普通	7	12	2014	
外墙面装修		刷防水涂料, 部分粘贴瓷砖							
部分情况	地面	墙面	墙裙	顶棚	其它				
客厅									
卧室1									
卧室2									
卧室3									
厨房									
卫生间									
阳台									全封闭式防盗门
配套设施	门窗								
	给水	排水	电	暖气	天然气	地下室	小房	车棚	
	✓	✓	✓	✓	/	/	/	/	
	其它								
备注	水进入室内, 没装普通装修, 那地面铺地板砖, 墙顶顶棚刷乳胶漆								
共同查勘人:	王淼 李朝晖 李雪莲 王秀								



# 房产分户图



此图与... (text partially obscured)

# 河北省涞源县人民法院 执行裁定书

(2018)冀0630执189号

申请人张鹤，男，1983年12月17日出生，汉族，住涞源县乌龙沟乡马台村167号。

被执行人罗国民，男，1973年2月3日出生，汉族，住涞源县青年新城小区。

被执行人王芳，女，1973年4月1日出生，汉族，住涞源县青年新城小区。

本院在执行张鹤与罗国民、王芳合同纠纷一案中，查明被执行人罗国民名下有位于涞源县青年新城6-1-601号房产一处（证号：34206）。依照《中华人民共和国民事诉讼法》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38条以及《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》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人罗国民名下位于涞源县青年新城6-1-601号房产一处（证号：34206）。

二、查封期限为三年。

需要续行查封的，应当在查封期限届满前十日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后立即发生法律效力。

执行员 郭志国

二〇一八年九月十八日

书记员 郭文凯





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911306065012937691

名称 保定恒泰房地产估价有限责任公司  
类型 有限责任公司  
住所 保定市莲池区恒祥南大街93号609室商用  
法定代表人 耿朝辉  
注册资本 叁佰万元整  
成立日期 2001年04月16日  
营业期限  
经营范围 房地产价格评估、土地评估、房地产咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018





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。



2017年12月6日

机构名称	保定恒泰房地产估价有限责任公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	狄朝晖
住所	保定市恒祥南大街93号609室
邮政编码	071000
联系电话	0312-2060584
统一社会信用代码	911306066012937691
组织形式	有限责任公司
成立日期	2001.04.16
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)14号
有效期限	截至2020年12月5日

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 holder 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. 00119235

姓名 / Full name

李朝群

性别 / Sex

男



身份证号码 / ID No.

130637198007082119

注册号 / Registration No.

1320070058

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Holder'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 holder 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. 00137923

姓名 / Full name

李雪莲

性别 / Sex

女



身份证号码 / ID No.

130631198310092426

注册号 / Registration No.

1320110050

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Holder's signature

