

河北省易县人民法院

执行裁定书

(2018)冀0633执526号

申请执行人：杨德杰，男，1965年5月5日生，汉族，易县良村北安街，居民。

被执行人：王满良，男，1985年7月24日生，汉族，易县良村东兴街，村民。

本院在执行杨德杰与王满良民间借贷纠纷一案中，于2018年7月18日向被执行人送达了执行通知书，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人全部未履行。在审理过程中，本院依法作出了(2017)冀0633民初267号民事裁定书查封了被执行人王满良名下的坐落于城管处112国道良村段南侧的房屋一套(房屋所有权证号：20151825610)。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：

拍卖被执行人王满良名下的坐落于城管处112国道良村段南侧的房屋一套(房屋所有权证号：20151825610)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 冯丛苇



二〇一八年九月二十六日

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：易县人民法院委托评估位于城管处 112 国道良村段南侧的房地产市场价格评估（易县）

估价委托人：易县人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

刘 威（注册号：1320170057）

李 娜（注册号：1320040003）

估价报告出具日期：2019 年 09 月 23 日

估价报告编号：冀哲房估[2019]字第 HF19066 号

致估价委托人函

易县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对位于城管处 112 国道良村段南侧，《房屋所有权证》（易县房权证易城字第 20151825610 号）所载，建筑面积共计 293.76 平方米，建成于 1999 年、《集体土地使用证》（保易集用（2015）第 62 号）所载，土地使用权面积 233 平方米的房地产进行市场价值评估。

价值时点：2019 年 08 月 27 日

估价目的：为办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

价值类型：此次评估为房地产市场价值。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用成本法。

估价结果：本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘察、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价值总价取整为人民币 62.45 万元，大写：人民币陆拾贰万肆仟伍佰元整（其中房产评估价值为 53.30 万元，大写：人民币伍拾叁万叁仟元整，土地评估值为 9.15 万元，大写：人民币玖万壹仟伍佰元整）。

特别提示：

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。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：静徐



签名（盖章）

2019 年 09 月 23 日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用的限制.....	2
(七) 需要特殊说明的其它事项.....	3-4
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.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	8
(十一) 实地查勘期.....	8
(十二) 估价作业期.....	8
(十三) 估价报告应用的有效期.....	8
(十四) 注册房地产估价师.....	8
四、房地产估价技术报告 (估价机构存档)	
五、附件.....	9
(一) 河北省易县人民法院委托书	
(二) 估价对象区域位置图	
(三) 估价对象相关照片	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	
(七) 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、本估价报告中的分析、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师是按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/T50899-2013）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
刘威	1320170057	刘威	2019.9.23
徐小静	1320140015	徐小静	2019.9.23
李娜	1320040003	李娜	2019.9.23

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设合法有偿取得土地使用权，并足额支付有关税费。估价对象权属清楚，房地产所有人及土地使用权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供资料属实，本次估价建筑面积以估价委托人提供的房屋所有权证的面积为依据。该面积如有变动其估价结果应进行相应的调整。

3、估价委托人带领估价人员现场查勘的房屋与房屋所有权证登记房屋为同一房屋，具有唯一性。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准作为假设前提。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

(二) 未定事项假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《房屋所有权证》（易县房权证易城字第20151825610号）、《集体土地使用证》（保易集用（2015）第62号）等资料复印件，本次估价假定《房屋所有权证》（易县房权证易城字第20151825610号）、《集体土地使用证》（保易集用（2015）

第 62 号) 等资料复印件与原件相符, 真实、合法、有效, 并假定估价对象合法权利人为王满良。

(六) 估价报告使用的限制

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、估价结果为房地产市场价值, 是房地产经适当营销后, 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。
- 3、估价结果含有集体土地使用权、室内装饰装修价值, 不含室内可移动物品及其他债权债务。
- 4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用, 若改变估价目的及使用条件, 需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。
- 5、本估价报告使用期限为一年, 自出具报告之日(2019年09月23日)算起。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动, 在报告使用有效期内如有较大波动, 提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期, 或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 对估价结果产生明显影响时, 估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 6、本估价报告之结果为评估范围内房地产的市场价格, 应整体使用。本估价结果报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》, 《估价结果报告》提供给估价委托人, 《估价技术报告》由估价机构存档。估价报告书附件为报告的有机组成部分。
- 7、本次估价未考虑政治、军事突变、国家宏观经济、政策发生重大调整以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。
- 8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有, 未经本评估机构书面同意, 其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。
- 9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时, 请通知本公司进行更正。
- 10、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的, 可以在收到评估报告后五日内以书面形式向易县人民法院提出。。

(七) 需要特殊说明的其它事项

- 1、~~现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件, 致使~~

实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

3、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

4、处置小区成套住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：易县人民法院

住 所：河北省保定市易县荆轲大道

(二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(三) 估价目的

为办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象区位状况

易县隶属河北省保定市，位于河北省中部。下辖 9 个镇、17 个乡、1 个民族乡。地理坐标东经 114°51'—115°37'，北纬 39°02'—39°35'。易县总面积为 2534 平方公里。[1] 2013 年，易县总人口为人口 55.74 万人，其中有汉、满、回、蒙等 22 个民族。

影响房地产价格水平的区域因素包括：委估对象在城市中的位置，所处区域的商业服务繁华程度，交通条件，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象位于城管处 112 国道良村段南侧，北临同兴东路、西行可至迎晖北大街，交通便利。估价对象附近区域内有良村大队卫生所、易县燕旺工业园、清真祥和商店、家味小厨等。该区域商业繁华度较高，位置较为优越。

2、估价对象权益状况及实体状况

(1) 房产状况

幢号	产权人	总层数	建筑面积 (m ²)	结构	建成年代	规划用途	装修情况
1	王满良	1	26.46	砖木	1999	住宅	水泥地面, 墙面抹灰, 铝合金窗
2		2	267.30	砖混	1999	住宅	一层水磨石地面, 二层瓷砖地面, 墙壁粉刷 涂料, 楼梯水泥踏板, 铁质楼梯扶手
合计			293.76				

(2) 土地状况

土地使用权人王满良, 土地所有权人为易县城区管理处良村, 座落易县城区管理处良村, 地类用途住宅, 使用权类型批准拨用宅基地, 终止日期为长期, 使用权面积 233 平方米, 四至: 北为 112 国道, 西为王顺, 东为街巷用地, 南为王存良。

(五) 价值时点: 本次估价的价值时点为 2019 年 08 月 27 日 (现场勘查日期)。

(六) 价值类型: 本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2019 年 08 月 27 日的市场价值。

房地产市场价值为房地产在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益, 并掌握必要的市场信息, 有较充裕的时间进行交易, 对交易对象具有必要的专业知识, 交易条件公开并不具有排它性。

(七) 估价原则

根据房地产评估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, 估价机构和注册房地产估价师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, 公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则, 认为保持现状继续使用为前提的估价, 这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理论; 根据估价对象现状及估价目的, 估价人员经综合判断确定保持现状为

最高最佳使用。

4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(八) 估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (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》（法释[2009]16号）；
- (7) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (8) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- (9) 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》。

2、估价委托人提供的资料

- (1) （房屋所有权证）等复印件；
- (2) 委托方提供的其他资料；
- (3) 河北省易县人民法院委托书。

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

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，估价对象为集体土地上房屋，在同一供求圈内鲜见与

估价对象类似的房地产成交实例,且估价对象的客观收益亦较难取得,故本次估价放弃使用比较法和收益法。根据估价对象的特点及本次估价对象的特殊情况,选取成本法对估价对象进行测算。

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧,然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,进行数据分析、测算及综合评定确定:

估价对象在价值时点的市场价值总价取整为人民币 62.45 万元,大写:人民币陆拾贰万肆仟伍佰元整(其中房产评估价值为 53.30 万元,大写:人民币伍拾叁万叁仟元整,土地评估值为 9.15 万元,大写:人民币玖万壹仟伍佰元整)。

(十一) 实地查勘期

2019 年 08 月 27 日

(十二) 估价作业日期

2019 年 08 月 27 日至 2019 年 09 月 23 日

(十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效,即自 2019 年 09 月 23 日至 2020 年 09 月 22 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途,若改变用途,必须重新估价。

(十四) 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	签名	签名日期
刘威	1320170057	刘威	2019.9.23
徐小静	1320140015	徐小静	2019.9.23
李娜	1320040003	李娜	2019.9.23

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2019 年 09 月 23 日

五、估价技术报告

(由估价机构存档)

六、附件

- 1、河北省易县人民法院委托书
- 2、估价对象区域位置图
- 3、估价对象现状照片
- 4、估价对象房屋所有权证等复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证复印件

河北省易县人民法院
委 托 书

(2019)冀0633委评65号

河北哲人房地产评估行有限责任公司：

我院执行的申请执行人杨德杰与被执行人王满良民间借贷纠纷一案，现委托贵公司对查封的被执行人王满良名下的坐落于城管处112国道良村段南侧的房屋一套（土地使用证号：保易集用（2015）第62号、房屋所有权证号：易县房权证易城字第20151825610号）进行委托评估。评估基准日为现场勘验当日。

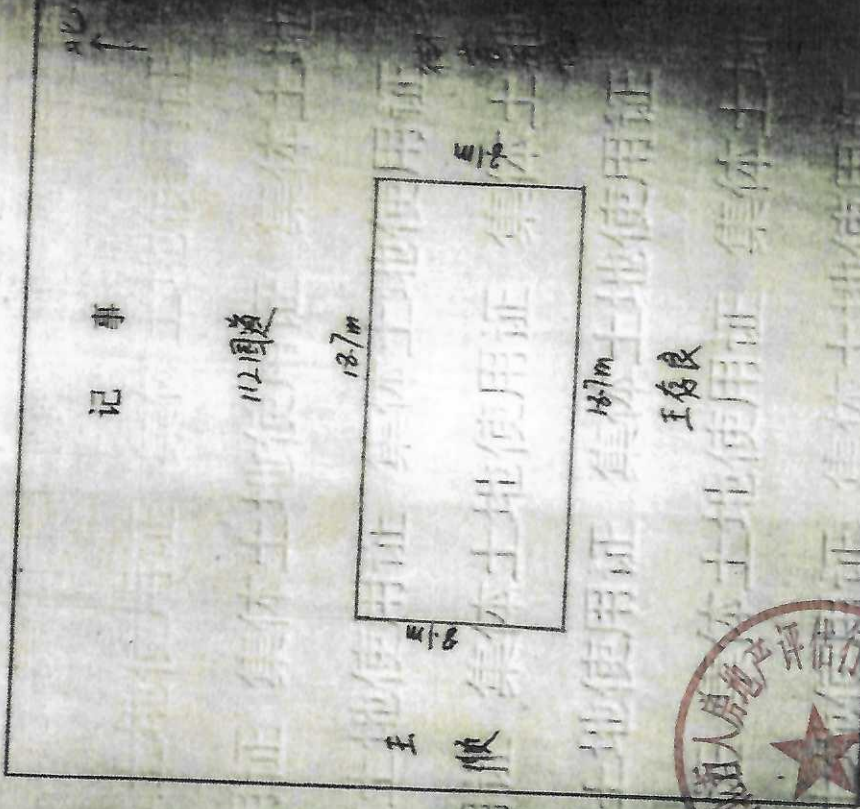
易县人民法院对外委托办公室

二零一九年八月十七日

保易集用(2015)第 62 号

土地使用权人	王满良		
土地所有权人	易县城区管理处良村		
座落	易县城区管理处良村		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅		
使用权类型	批准拨用宅基地	终止日期	长期
使用权面积	233 M ²	其中	独用面积
			分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审核属实，准予登记，颁发此证。



登记机关

证书号



房屋所有权存根

易县 房权证 易城

字第 20151825610



房屋所有权人	王满良
共有情况	单独所有
房屋坐落	城管处112国道良村段南侧
登记时间	2015年09月23日
房屋性质	
规划用途	住宅

总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
1	26.46		
2	267.30		



地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
YZH 18		至 止

土地登记
附记

领证人(签字):

王满良

联系电话:

15930226813

附

2016年09月23日

2016年09月23日

房屋性质

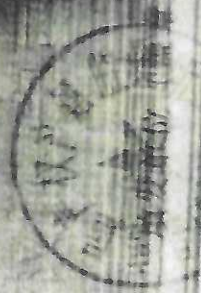
规划用途

住宅

总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
1	26.46		
2	267.80		

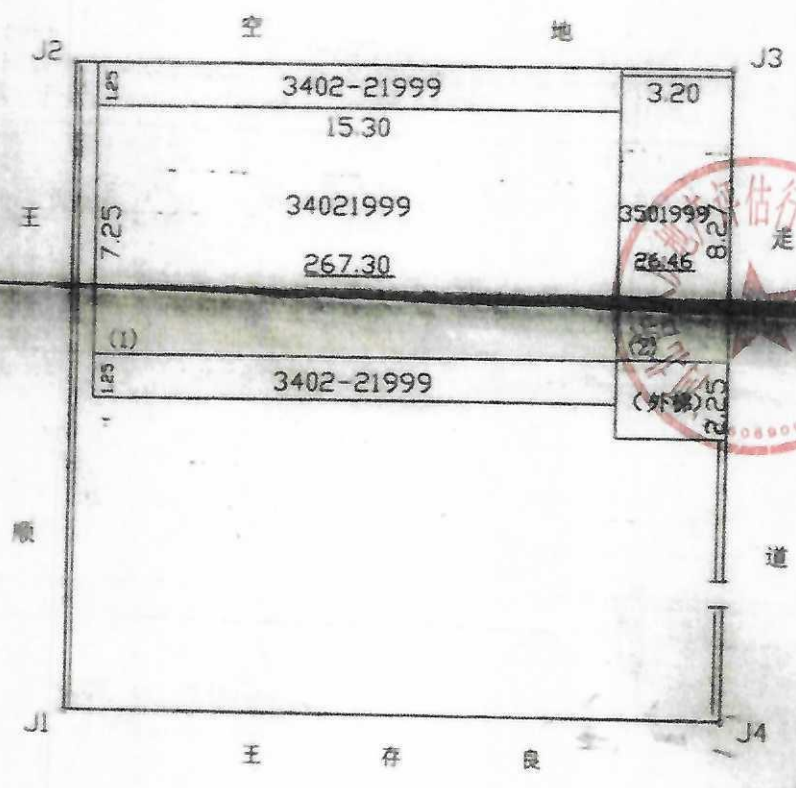
房屋登记专用章(1)

土地取得方式 土地使用年限



房屋坐落 城管处112国道良村段南侧

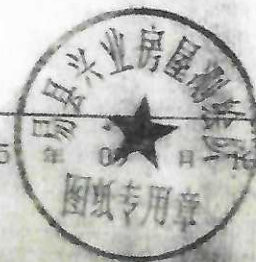
所有权单位(人) 王满良



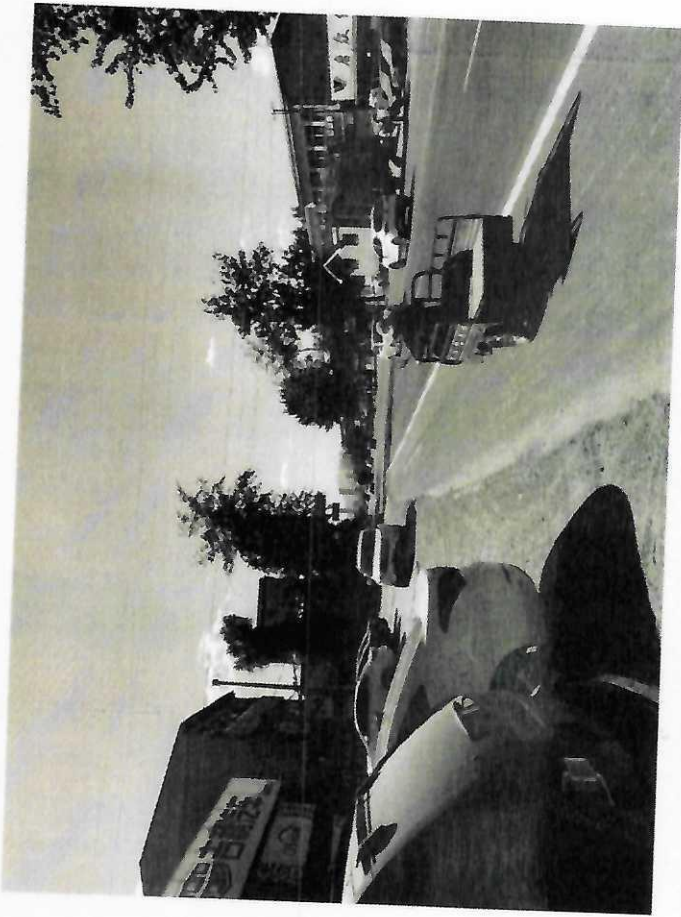
注：无图纸专用章，图纸无效。

比例尺：1:200

2015



日





营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911306026012257666

名称	河北哲人房地产评估行有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室商用
法定代表人	徐小静
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2000年11月07日
营业期限	
经营范围	房地产评估服务, 新建房屋买卖代理服务, 新建房屋租赁代理服务, 二手房买卖经纪服务, 二手房租赁经纪服务、房地产咨询服务。(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)



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

登记机关

2017 年 3 月 日



中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR
ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA



机构名称：河北善文房地产估价行有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 徐小静

住所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室

统一社会信用代码：911306026012257666

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11号

有效期至：截至2019年12月15日



发证机关(公章)

2017年7月20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 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. 00115895

姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130638198403073544

注册号 / Registration No.

1320140015

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公

Date of expiry

2020-2-29

发证人姓名 / Issuer's name



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. 00413217

姓名 / Full name

李娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130603197405060961

注册号 / Register No.

1320040003

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

