

# 河北省新乐市人民法院 执行裁定书

(2020)冀 0184 执恢 125 号

申请执行人：李洛社，男，1958 年 11 月生，汉族，现住保定市曲阳县邸村乡邸村。

被执行人：李强，男，1982 年 7 月生，汉族，河北省新乐市人。

被执行人：朱志茹，女，1978 年 11 月生，汉族，河北省新乐市人。

关于李洛社与李强、朱志茹借款合同纠纷一案中，新乐市人民法院作出的（2017）冀 0184 民初 3128 号民事判决书已发生法律效力，但被执行人李强、朱志茹未履行生效法律文书确定的义务。本院于 2017 年 12 月 1 日以（2017）冀 0184 民初 3128 号民事裁定查封了被执行人李强、朱志茹所有的位于新乐市车固村前进北街东 14 排 1 号二层住宅楼一处。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：

评估、拍卖被执行人李强、朱志茹所有的位于新乐市车固村前进北街东 14 排 1 号二层住宅楼一处。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 王秀海  
二〇二〇年七月十五日  
书 记 员 赵 康

**本件经核对与原本无异**

## 致估价委托人函

新乐市人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于新乐市正莫镇车固村前进北街东 14 排 1 号二层住宅楼及附属用房，总建筑面积 273.31 平方米（二层楼面积面积 239.14 平方米，附属用房 34.16 平方米）的房产的市场价值进行了评估。我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查看和有关资料的收集工作，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，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、**估价目的：**为估价委托人了解涉案房产客观市场价值提供参考依据
- 2、**价值时点：**2020 年 10 月 10 日（完成实地查勘之日）。
- 3、**估价方法：**成本法。
- 4、**价值类型：**市场价值
- 5、**估价结果：**房产评估总价 30.29 万元，人民币大写叁拾万贰仟玖佰元整，详细结果如下表：

序号	建筑名称	所在层/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房产市场价值 (万元)	备注
1	二层楼	1 至 2/2	239.14	1144	27.36	
2	门房	1/1	26.60	858	2.28	
3	厕所	1/1	7.56	858	0.65	
<b>合计</b>			<b>273.31</b>		<b>30.29</b>	

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

6、**特别提示：**本报告交付估价委托人估价报告原件一式伍份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此  
函告

河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2020 年 10 月 30 日

## 2、估价方法定义及公式：

### 成本法

(1) 成本法基本原理：

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值；也可估算估价对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用重置价格或重建价格与成新率相乘，得到的乘积为估价结果。以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 成本法基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{房产评估价格} &= \text{重置价格或重建价格} \times \text{成新率} \\ &= (\text{建筑安装成本} + \text{管理费用} + \text{销售税费} + \text{投资利息}) \times \text{成新率} \end{aligned}$$


### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下，估价对象房产市场价值为 30.29 万元，人民币大写叁拾万贰仟玖佰元整，详细结果如下表：

序号	建筑名称	所在层/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房产市场价值 (万元)	备注
1	二层楼	1 至 2/2	239.14	1144	27.36	
2	门房	1/1	26.60	858	2.28	
3	厕所	1/1	7.56	858	0.65	
合计			273.31		30.29	

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元)

### (十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李昭亮	1320170056		2020年10月30日
王宇新	1320170035		2020年10月30日