

河北省秦皇岛市海港区人民法院

执行裁定书

(2019)冀0302执恢199号之一

申请执行人陈良锋，男，1964年11月24日出生，汉族，现住秦皇岛市海港区耀北里8栋1单元601号，公民身份号码330323196411242237。

被执行人李复新，男，1961年10月9日出生，汉族，现于秦皇岛市第一看守所押，公民身份号码130323196110094413。

本院在执行陈良锋申请执行李复新买卖合同纠纷一案中，责令被执行人履行生效法律文书所确定的义务，但被执行人李复新至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2018年6月19日以(2014)海执字第1134号执行裁定查封了被执行人李复新配偶胡艳秋名下位于秦皇岛市经济技术开发区碧水华庭A区7栋1单元801号不动产。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：

拍卖被执行人李复新配偶胡艳秋名下位于秦皇岛市经济技术开发区碧水华庭A区7栋1单元801号不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 姚兆华
审 判 员 仇慧奇
人 民 陪 审 员 梁若冰

本件与原本核对无异

二〇一九年十一月八日



书 记 员 赵兴博

房地产估价报告

估价项目名称：申请执行人陈良锋与被执行人李复新买卖合同纠纷一案涉及的被执行人李复新配偶胡艳秋所有的坐落于秦皇岛市开发区碧水华庭 A 区 7-1-801 号不动产司法拍卖估价项目

估价委托人：秦皇岛市海港区人民法院

房地产估价机构：河北衡信强源房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李红霞 注册号 1320140061

刘玉慧 注册号 1320040035

估价报告出具日期：2019 年 10 月 29 日

估价报告编号：冀衡房估字（2019）第 059 号



致估价委托人函

秦皇岛市海港区人民法院：

受贵院（2019）冀 0302 委评 105 号《司法评估委托书》，我对胡艳秋所有的坐落于秦皇岛市开发区碧水华庭 A 区 7-1-801 号不动产进行了市场价值评估。

1、估价目的：为法院处理申请执行人陈良锋与被执行人李复新买卖合同纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

2、估价对象：估价对象为坐落于秦皇岛市开发区碧水华庭 A 区 7-1-801 号的住宅房地产，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。权利人为胡艳秋，产权证号为秦开私房 30063338 号，建筑面积为 198.94 平方米，建筑年代为 2003 年，建筑结构为钢混，所在建筑总建筑层数为 9 层，估价对象位于第 8 跃 9 层，现状用途为住宅。

建筑物整体外观较好，外墙刷涂料，被执行人及产权人未到现场，评估人员未能进入室内勘查，假设房屋内部简单装修。水、电、暖、天然气、电梯齐备。

根据估价委托人提供的查档证明复印件显示估价对象已设定抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司秦皇岛山海关支行，抵押金额 600000 元。

根据秦皇岛市海港区人民法院提供的（2014）海执字第 1134 号协助执行通知书显示：估价对象存在查封情况，查封单位秦皇岛市海港区人民法院，期限三年，自 2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日。

3、价值时点：2019 年 9 月 5 日。

4、价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

5、估价方法：比较法、收益法。

6、估价结果：注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，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，在估价假设条件下，确定估价对象在价值时点的房地产评估总价为人民币 1801800 元，大写为人民币壹佰捌拾万壹仟捌佰元整。房地产评估单价为 9057 元/平方米。

特别提示：

1、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2019



年 10 月 29 日起至 2020 年 10 月 28 日止。

2、根据秦皇岛市海港区人民法院提供的 (2014) 海执字第 1134 号协助执行通知书显示：估价对象存在查封情况，查封单位秦皇岛市海港区人民法院，期限三年，自 2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日。本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响。

3、根据估价委托人提供的查档证明复印件显示估价对象已设定抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司秦皇岛山海关支行，抵押金额 600000 元，本次评估结果为无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价值。

4、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。

5、本报告估价结果为估价对象的市场价值，含增值税，未扣除交易过程中应由卖方承担的税费，交易过程中发生的税费依据相关法律法规由买卖双方各自承担，未考虑产权变动过程中交易税费差异对估价结果的影响，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等对估价结果的影响，不包含截止价值时点估价对象可能拖欠的各种费用，包括但不限于物业费、水电费、供暖费等；不包含室内可移动家具、电器的价值。

6、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。成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断及转让过程中需缴纳的相关税费等因素影响。

7、被执行人及产权人未到现场，评估人员未能进入室内勘查，假设房屋内部简单装修，不存在租赁。

以上内容摘自估价报告，请仔细阅读本估价报告全文。

法定代表人：



河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十九日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、 估价委托人.....	9
二、 房地产估价机构.....	9
三、 估价目的.....	9
四、 估价对象.....	9
五、 价值时点.....	10
六、 价值类型.....	10
七、 估价原则.....	11
八、 估价依据.....	11
九、 估价方法.....	12
十、 估价结果	13
十一、 注册房地产估价师	13
十二、 实地查勘期	13
十三、 估价作业期	13
附 件	14



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李红霞及助理人员曹阳于2019年10月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，此案件执行法官、申请执行人到现场，并在查勘记录上签字，被执行人及产权人未到现场，我们未能进入室内勘查，仅对房屋外观进行了观测、拍照并记录。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李红霞	1320140061	李红霞	2019.10.29
刘玉慧	1320040035	刘玉慧	2019.10.29



一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的查档证明复印件，受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、完整。

(二) 注册房地产估价师仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，假设估价对象建筑面积与查档证明记载建筑面积一致。

(四) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

1、适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

3、谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

5、公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

(五) 本次估价以估价委托人领勘准确为估价假设前提。

(六) 根据秦皇岛市海港区人民法院(2019)冀0302委评105号



司法评估委托书确定价值时点为 2019 年 9 月 5 日，估价人员实地查勘时间为 2019 年 10 月 23 日，假设估价对象在价值时点的状态与实地查勘日期的状态一致。

(七) 本报告估价结果为估价对象的市场价值，含增值税，未扣除交易过程中应由卖方承担的税费，交易过程中发生的税费依据相关法律法规由买卖双方各自承担，未考虑产权变动过程中交易税费差异对估价结果的影响，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等对估价结果的影响，不包含截止价值时点估价对象可能拖欠的各种费用，包括但不限于物业费、水电费、供暖费等；不包含室内可移动家具、电器的价值。付款方式为一次性付清房价款，房屋面积内涵为建筑面积。

(八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

二、未定事项假设

根据估价委托人提供的查档证明复印件及评估人员现场勘查，估价对象现状用途为住宅，估价委托人未提供估价对象的土地使用权证，假设估价对象所分摊的土地使用权类型为出让，用途为住宅。

三、背离事实假设

(一) 根据秦皇岛市海港区人民法院提供的(2014)海执字第 1134 号协助执行通知书显示：估价对象存在查封情况，查封单位秦皇岛市海港区人民法院，期限三年，自 2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日。本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响。

(二) 根据估价委托人提供的查档证明复印件显示，估价对象已设定抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司秦皇岛山海关支行，抵押金额 600000 元，本次估价结果为无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价值。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

被执行人及产权人未到现场，评估人员未能进入室内勘查，假设房屋内部简单装修，不存在租赁。



六、估价报告使用的限制条件

(一) 本报告仅为秦皇岛市海港区人民法院确定估价对象在价值时点的房地产市场价格提供参考，不可用做任何其他用途。

(二) 本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

(三) 估价对象为秦皇岛市开发区碧水华庭 A 区 7-1-801 号住宅房地产，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(四) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容由河北衡信强源房地产评估有限公司保存并负责解释。

(五) 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使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以其他任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(六) 当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上为自估价报告出具日起一年(即 2019 年 10 月 29 日至 2020 年 10 月 28 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相差一年以上，应重新进行估价。

(七) 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。

(八) 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。成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断及转让过程中需缴纳的相关税费等因素影响。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：秦皇岛市海港区人民法院

二、房地产估价机构

名称：河北衡信强源房地产评估有限公司

住所：秦皇岛市建设大街 239-2 号

法定代表人：刘玉慧

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（秦）11 号

联系人：刘玉慧

联系电话：0335-3261507

三、估价目的

根据秦皇岛市海港区人民法院出具的《司法评估委托书》，估价对象房地产为法院执行案件所涉标的物，故本报告为法院处理申请执行人陈良锋与被执行人李复新买卖合同纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括坐落于秦皇岛市开发区碧水华庭 A 区 7-1-801 号的含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、权益状况

估价对象坐落于秦皇岛市开发区碧水华庭 A 区 7-1-801 号。根据估价委托人提供的查档证明复印件，产权证号为秦开私房 30063338 号，产权人为胡艳秋，无附属物。估价委托人未提供估价对象的土地使用权证，假设估价对象所分摊的土地使用权类型为出让，用途为住宅。



根据估价委托人提供的查档证明复印件显示估价对象已设定抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司秦皇岛山海关支行，抵押金额 600000 元，本次评估结果为无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价值。

根据秦皇岛市海港区人民法院提供的（2014）海执字第 1134 号协助执行通知书显示：估价对象存在查封情况，查封单位秦皇岛市海港区人民法院，期限三年，自 2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日。本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响。

2、估价对象实物状况

估价对象所在建筑总建筑层数为 9 层，估价对象位于第 8 跃 9 层，建筑结构为钢混，建成年代为 2003 年，建筑面积为 198.94 平方米。我们对房屋进行了外观观测，建筑物整体外观较好，外墙刷涂料，被执行人及产权人未到现场，评估人员未能进入室内勘查，假设室内简单装修。水、电、暖、天然气、电梯齐备。

3、区位状况

估价对象位于秦皇岛市开发区碧水华庭 A 区 7-1-801 号。周边有学校、商店、公园、居住用房等，商业氛围较好，北临秦皇西大街，东至大汤河，南至和平里，西临开发区第一小学，交通条件较便利、配套设施较完善。估价对象周围地势较为平坦、地质水文状况良好，不影响正常建筑施工。周围基础设施开发程度为“七通一平”（红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通燃气，红线内场地平整）。

五、价值时点

根据秦皇岛市海港区人民法院（2019）冀 0302 委评 105 号《司法评估委托书》确定价值时点为 2019 年 9 月 5 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。不考虑抵押、查封、租赁等因素的影响。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、 估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(一) 独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

本原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

本原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

本原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则

本原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、 估价依据

(一) 有关法律、法规等

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《城市房地产转让管理规定》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；



（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、秦皇岛市海港区人民法院出具的（2019）冀 0302 委评 105 号《司法评估委托书》；
- 2、查档证明复印件；
- 3、（2019）冀 0302 执恢 199 号执行裁定书复印件；
- 4、（2013）海民初字第 1112 号民事调解书复印件；
- 5、（2013）海民初字第 1112-1 号民事裁定书复印件；
- 6、（2014）海执字第 1134 号协助执行通知书复印件；

（四）估价机构及估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象外观照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

估价人员通过对估价对象周边市场状况进行调查，周边类似交易案例较多，故适宜采用比较法进行估价。作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得经济收入，且该类房地产租赁市场活跃，有比较充分的出租实例，故适宜采用收益法进行估价。估价对象近期不存在拆迁改造计划，不适宜采用假设开发法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房，也不适宜采用成本法测算。

综合考虑，根据估价目的及估价对象的特点、使用状况，本次估价采用比较法和收益法测算。

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。

比较价值=案例价格 x 区域因素修正系数 x 个别因素修正系数 x 时间因素修正系数 x 交易情况修正系数



估价结果= (案例 A 比较价值+案例 B 比较价值+案例 C 比较价值)

/3

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，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，在估价假设条件下，确定估价对象在价值时点的房地产评估总价为人民币 1801800 元，大写为人民币壹佰捌拾万壹仟捌佰元整。房地产评估单价为 9057 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李红霞	1320140061	李红霞	2019.10.29
刘玉慧	1320040035	刘玉慧	2019.10.29

十二、实地查勘期

2019 年 10 月 23 日

十三、估价作业期

2019 年 9 月 20 日至 2019 年 10 月 29 日

河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十九日

