

河北省秦皇岛市海港区人民法院 执 行 裁 定 书

(2019)冀0302执恢795号之一

申请执行人中国银行股份有限公司秦皇岛市滨海城支行，住所地秦皇岛市海港区文化路56号，组织机构代码：80525157-9。

法定代表人任敬湛，行长。

被执行人陈广镇，男，1976年1月10日出生，汉族，现住石家庄市裕华区东岗路287号3栋4单元501号，公民身份号码：13010219760110063X。

本院在执行中国银行股份有限公司秦皇岛市滨海城支行与陈广镇金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人陈广镇向申请执行人中国银行股份有限公司秦皇岛市滨海城支行支付2364059.5元及利息，但被执行人未履行生效法律文书确定的义务。本院于2019年5月14日以(2016)冀0302执3753号执行裁定书查封了被执行人陈广镇名下位于秦皇岛市海港区龙熙半岛花园4-2-903号不动产、秦皇岛市海港区红旗路233号1306、1307、1308、1309、1310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：

拍卖被执行人陈广镇名下位于秦皇岛市海港区龙熙半岛花园4-2-903号不动产、秦皇岛市海港区红旗路233号1306、1307、1308、1309、1310号不动产。

本裁定书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

二〇一九年十一月二十二日

书 记 员 李长帅



扫描全能王 创建

陈广镇所有的坐落于秦皇岛市
海港区红旗路 233 号 1309 号房屋市场价值

估价报告

秦衡泰[2019]房评字第 1129 号

估价机构：秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

地 址：秦皇岛市建设大街 7-1 号

电 话：（0335）3637608 3060926

传 真：（0335）3060926

邮 编：066000



扫描全能王 创建

房地产估价报告

估价项目名称：陈广镇坐落于秦皇岛市海港区红旗路 233 号 1309 号房屋

市场价值评估

估价委托人：秦皇岛市海港区人民法院

房地产估价机构：秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨春奇（注册号：1320150015）

许 铭（注册号：6519970011）

评估基准日：2019 年 10 月 8 日

估价作业期：2019 年 10 月 19 日至 2019 年 11 月 22 日

估价报告出具日期：2019 年 11 月 22 日

估价报告编号：秦衡泰[2019]房评字第 1309 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 122 号司法评估委托书的委托，我单位对贵院受理的申请执行人中国银行股份有限公司秦皇岛市滨海城支行与被执行人陈广镇金融借款合同纠纷一案，对陈广镇所有的坐落于秦皇岛市海港区红旗路 233 号 1309 号不动产进行评估。

估价目的：为委托方确定房地产市场价格提供价格参考依据。

评估基准日：2019 年 10 月 8 日。

估价结果：估价人员本着独立、客观、公正的原则，根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经分析测算，确定估价对象于评估基准日房地产可能实现的市场价值为 502922 元（大写人民币伍拾万贰仟玖佰贰拾贰元整）。具体情况如下表：

楼号	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价值（元）
海港区红旗路 233 号 1309 号	64.14	7841	502922

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十二日



目 录

房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、评估基准日	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、估价人员	
十二、实地勘察日期	
十三、估价作业日期	
十四、报告使用期限	
附件	



房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本评估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、本评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行评估工作，形成意见和结论，撰写评估报告。

5、评估人员已对本评估报告中的评估对象进行了实地查看，但仅对评估对象房屋作一般性的查看，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。本报告假设其建筑质量足以维持正常的使用寿命为前提。

6、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。

7、委托方对所提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。因资

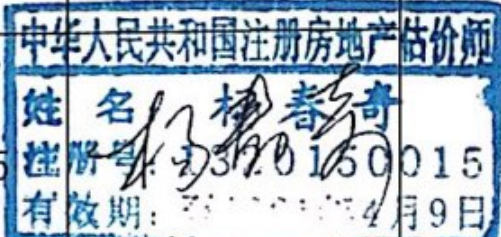



料失实造成评估结果有误的，评估机构及评估人员不承担相应的责任。

8、本评估报告结果仅作为委托方在本次目的下使用，不得用作其它用途。未经本评估机构和评估人员同意，评估报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托方使用评估报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

9、未经我公司授权或许可，本评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本报告作为一个整体使用时有效，最终解释权归本公司所有。

参加本次评估的房地产估价师：

姓名	执业资格	执业证号	签字（章）
杨春奇	注册房地产估价师	1320150015	 姓名：杨春奇 注册号：1320150015 有效期：至2020年4月9日
许铭	注册房地产估价师	6519970011	 姓名：许铭 注册号：6519970011 有效期：至2020年8月14日



评估假设和限制条件

一、评估假设前提和条件：

我们评估的是评估对象在评估基准日时的市场价格，即评估对象在评估基准日最可能形成或成交的价格，依据如下假设：

- 1、任何有关评估对象运作方式、程序符合国家和地方的法律、法规。
- 2、在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、在评估基准日评估对象不受任何权利限制，在公开市场上可以自由、合法地进行转让。
- 4、在此交易期间房地产市场稳定。
- 5、委托人提供相关资料和数据真实、合法、有效。

二、评估限制条件：

- 1、本评估结论是满足全部假设和限制条件下的价值。
- 2、本评估结论是在评估基准日时的市场价格，随着时间的变化，该价格应作相应的调整。使用本报告评估结果的时间为自出具报告之日起不超过一年，在此期间内评估对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费等政策发生变化，对评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对评估结果作相应调整或重新评估。超过报告使用期限，不能直接应用报告评估结果。



3、本报告评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力对评估结果的影响。

4、本报告中的土地、房屋权属、性质、面积等均以委托人提供的资料为依据，如上述情况发生变化，评估结果应作相应调整。

三、风险提示说明

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动情况下，预计估价报告有效使用期内，房地产价格基本保持稳定。

2、估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产价值减损。

3、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响。

4、定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。



估价结果报告

一、估价委托人

委托人：秦皇岛市海港区人民法院

联系人：李强

联系电话：0335-3552100

二、房地产估价机构

机构名称：秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

单位地址：秦皇岛市建设大街 7-1 号

资质等级：二级

资质证书编号：冀建房估（秦）22 号

联系人：杨春奇

联系电话：0335-3637608，13603230415

三、估价目的

为委托方确定房地产市场价格提供价格参考依据。

四、估价对象

1、估价对象区位状况：

估价对象为住宅，坐落于秦皇岛市海港区红旗路 233 号 1309 号，东临红旗路，西临新世纪小区，南临建设大街，项目周围小区环绕，附近有多个交通站点，交通便捷，配套的学校、银行、医院等公共



设施齐全，满足人们基本生活需要，区域基础设施达到七通一平，基础设施完善。具体位置如下：



2. 估价对象权益登记状况：

根据委托人提供不动产登记资料查询结果证明（查询编号：CX20190514110444046），产权人：陈广镇；权证号：000068392；房屋坐落：海港区红旗路233号1309号；建筑面积：64.14平方米；登记日期：2013年5月27日；用途：办公，备注：已抵押、已查封。

委托人提供的房屋所有权证（房权证号：秦皇岛市房他证秦房字第000040406号）房屋所有权人：陈广镇，房屋所有权证号：000068392

他项权利种类：现房抵押，债权数额：315000.00，登记日期：2013.7.5，抵押起止时间：2013-07-04至2016-07-04。

本次评估未考虑抵押、查封等他项权利对评估价值的影响。



3、估价对象实物状况：

估价人员经现场查勘、了解，红旗路 233 号 1309 号地上共 16 层，地下 1 层，外墙面为石材，外窗户为断桥铝，室内三部电梯，二个步行梯，估价对象位于 13 层；由于产权人未到现场，未能进入室内查看。

五、评估基准日：2019 年 10 月 8 日。

六、价值类型：

本估价报告房地产估价结果，是指估价对象在评估基准日时的公开市场价格。

七、评估原则：

本评估报告遵循以下评估原则：

1、独立原则：估价师站在独立的角度，凭借法律、法规、自己专业知识、经验和应有的职业道德进行评估，而不受任何单位和个人非法干预。

2、客观原则：估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行评估，不带任何个人好恶、情感和偏见。

3、公正原则：评估师站在公平公正的立场进行评估，不偏袒当事中的任何一方。

4、合法原则：合法原则是指房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等方面。

5、最高最佳利用原则：以估价对象的最高最佳利用原则，认为



保持现状继续使用为前提进行估价，这种使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用。根据估价对象现状及估价目的，保持现状为最高最佳利用。

6、替代原则：在同一商品市场中，商品和提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或者服务同时存在时，商品或服务价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类具有替代可能的房地产价格所牵制，从而使具有相同使用价值、有替代可能的房地产价格趋于一致。

7、评估基准日原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格。在不同的评估基准日，其房地产的市场价格可能不同。

八、评估依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》；
- 7、委托人提供的相关资料；



8、评估机构现场查看获取的资料及本机构所掌握的相关资料；

9、人民法院司法评估委托书。

九、评估方法：

评估人员认真分析了所掌握的资料。评估对象用途为办公，通过实地查看和调查，与评估对象同一供求范围内，存在类似办公房地产交易实例，根据替代原则使用比较法进行评估得出市场价值。

比较法是根据市场中的替代原理，选取类似或相同区域近期有过交易的可比实例，将可比实例与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到每个可比实例的比准价格：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×权益状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

然后将每个可比实例的比准价格采用适当方法进行综合处理，得出评估对象的市场价格。

十、估价结果：

估价人员本着独立、客观、公正的原则，根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经分析测算，确定估价对象于评估基准日房地产可能实现的市场价值为 502922 元（大写人民币伍拾万贰仟玖佰贰拾贰元整）。具体情况如下表：

楼号	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价值（元）
海港区红旗路 233 号 1309 号	64.14	7841	502922



十一、估价人员：

姓名	执业资格	执业证号	签字（章）
杨春奇	注册房地产估价师	1320150015	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：杨春奇 注册号：1320150015 有效期：至2020年4月9日</p>
许铭	注册房地产估价师	6519970011	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：许铭 注册号：6519970011 有效期：至2020年8月14日</p>

十二、实地勘查期：2019年10月29日。

十三、估价作业期：2019年10月19日至2019年11月22日。

十四、报告使用期限：

本报告自出具估价结果报告之日起一年内有效，即2019年11月22日至2020年11月21日有效。

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

二〇一九年十一月二十二日

