

河北省卢龙县人民法院 执行裁定书

(2019)冀0324执781号

申请执行人河北卢龙农村商业银行股份有限公司，住
所地：卢龙县城东新街18号。统一社会信用代码：
9113032470080814XG。

法定代表人赵宏丽，董事长。

被执行人高俊波，男，1987年3月10日生，汉族，住
秦皇岛市海港区东方明珠城A1栋3-201号，身份证号
130324198703104213。

被执行人冯静，女，1987年1月21日生，汉族，住秦
皇岛市海港区东方明珠城A1栋3-201号，身份证号
130324198701215120。

被执行人高宝荣，男，1952年6月4日生，汉族，住秦
皇岛市海港区东方明珠城A1栋3-201号，身份证号
13032419520604421X。

被执行人白翠莲，女，1952年2月6日生，汉族，住秦
皇岛市海港区东方明珠城A1栋3-201号，身份证号
130324195202064221。

河北卢龙农村商业银行股份有限公司与高俊波、冯静、
高宝荣、白翠莲金融借款合同纠纷一案，本院已审结并已开
始执行。现因被执行人高俊波、冯静、高宝荣、白翠莲未履



行法律文书所确定的义务，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条之规定，裁定如下：

依法对被执行人高宝荣名下位于卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧的房产（土地所有权号：卢国用 2008 第 099 号，房屋所有权号：秦卢私房字第 3011891 号）进行评估、拍卖。

本裁定送达后立即生效。

执 行 员 孟 凡 刚

二〇一九年八月十九日

书 记 员 韩 畅

（本件与原本核对无异）



估价报告书

估价项目名称：对被执行人高宝荣名下的位于卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧的房产进行价值评估

估价委托人：河北省卢龙县人民法院

房地产估价机构：秦皇岛永信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：曲黎

注册号：2120050067

徐斌

注册号：1320110088

估价报告出具日期：2019年9月26日

估价报告编号：秦永房估字（2019）第080号



致估价委托人函

河北省卢龙县人民法院：

受贵院的委托，我公司对被执行人高宝荣名下的位于卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧房屋进行了评估。估价对象总房屋建筑面积为702.54平方米，用途：非住宅，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对以2019年8月26日为价值时点的房地产进行了评估，供委托方用于司法评估项目时，核实房地产市场价值时提供价值参考依据。

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，经过周密准确科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认基准地价系数修正法和重置成本法估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值为：

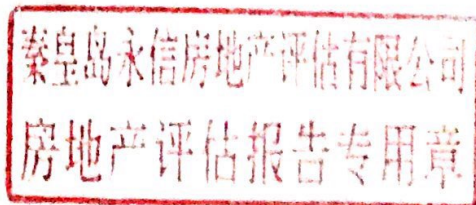
序号	建筑面积 (m ²)	层数	结构	评估单价(元/m ²)	总价(元)
1	33.28	1	砖混	1335	44,429
2	139.44	1	砖混	1992	277,764
3	529.82	2	砖混	2197	1,164,015
合计	702.54				1,486,208

大写：人民币壹佰肆拾捌万陆仟贰佰零捌元整。

估价的详细结果，过程及有关依据见附后的《估价结果报告》。

本报告交付委托方估价报告原件四份，报告复印件无效。

特此函告



秦皇岛永信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一九年九月二十六日



秦皇岛永信房地产评估有限公司



扫描全能王 创建

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	4
三、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.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 估价报告应用的有效期.....	17
四、估价技术报告.....	估价机构存档
五、附件.....	18



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的和准确的，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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，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的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，尤其因提供材料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象结构质量进行调查的责任；

6. 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助；

7. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和



估价人员不承担相应的责任；估价对象的权益和实物等状况的真实性、完整性、合法性，最终由估价委托人或报告使用人会同相关部门核实、确定。如与本报告陈述的不一致，估价委托人应将核实、确定结果书面告之本估价机构，我们可依据该结果对估价报告的结论进行必要的调整；

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为

准；

9. 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
曲 黎	2120050067	曲黎	2019.9.26
徐 斌	1320110088	徐斌	2019.9.26

秦皇岛永信房地产评估有限公司

二〇一九年九月二十六日



二、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

1. 注册房地产估价师根据估价委托人提供的有关资料和数据进行评估, 估价委托人提供了房屋所有权证和土地使用权证及委托函, 其真实、合法性由估价委托人负责, 我们无理由怀疑资料的合法性、真实性、准确性和完整性, 本次估价假设估价对象的相关资料是合法的、真实的、准确的、完整的;

2. 根据河北省卢龙县人民法院委托函第 232 号, 确定本报告价值时点为 2019 年 8 月 26 日;

3. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。因我公司不具备房屋质量鉴定资格, 未对房屋质量进行鉴定, 本次估价假设房屋质量是安全的, 无基础、结构的方面的重大质量问题, 对环境无污染, 并对此假设前提不承担相应责任;

4. 该物业具备完全公开市场, 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值;

5. 不考虑特殊性质买价的附加价;

6. 本评估报告估价对象为房地产, 估价结果为房屋及土地使用权合一价值;

7. 根据河北省卢龙县人民法院提供的房屋所有权证知: 房屋所有权证号: 秦皇岛市房权证秦卢私房字第 3011891 号, 房屋所有权人: 高宝荣, 房屋坐落: 卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧, 登记时



间;2013年6月18日,规划用途:非住宅,房屋状况:总层数1,建筑面积(m^2):33.28,其他:非住宅;总层数1,建筑面积(m^2):139.44,其他:非住宅;总层数2,建筑面积(m^2):529.82,其他:非住宅;土地使用权证号卢国用(2008)第099号,土地使用权人:高宝荣,座落:卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧,用途:商住用地,使用权类型:出让,终止日期:2056年04月20日,使用权面积:690.23 m^2 。本次评估设定所有标的物取得合法,权益自有;

8. 根据秦皇岛市房他证秦卢私房字第009782号他项权利证知:房屋他项权利人:卢龙县农村信用合作联社卢龙信用社,房屋所有权人:高宝荣,房屋所有权证号:3011891,房屋坐落:卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧,他项权利种类:抵押,债权数额:80万,登记时间:2017.08.07,附记:第3011891号房产全部抵押,抵押期限2017.08.03-2019.07.14。卢他项(2017)第143号,土地他项权利人:卢龙县农村信用合作联社卢龙信用社,义务人:高宝荣,座落:卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧,权属性质:国有土地使用权,使用权面积:690.23 m^2 ,用途:商住用地,使用权类型:出让。他项权利种类及范围:该宗国有土地使用权设定抵押权,抵押金额0万元,抵押期限2017年8月3日至2019年7月14日止。国有土地使用证号:卢国用(2008)第099号。设定日期:2017年08月07日,权利顺序:第一顺序,存续期限:2017年8月3日至2019年7月14日。本次估价结果未考虑抵押权、担保和查封事项等对其价值的影响;

9. 本次评估未考是否有租约对估价结果的影响;

10. 根据河北省卢龙县人民法院出具的委托函第232号,价值时



点确定为 2019 年 8 月 26 日，实地查勘日期为 2019 年 8 月 27 日，假设估价对象在价值时点和现场勘查日成新率为理论成新率差异，土地利用现状一致；

11. 为司法目的房地产处置使用，房价款需一次性缴纳；本报告估价结果不包括处置过程中产生的相关税费；

12. 本估价结果为房地产市场价格，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。是否拖欠物业费、采暖费、水电费等相关费用与本报告估价结果无关；

13. 本次评估以估价委托人领勘准确为评估假设前提；

14. 本次评估房屋面积根据估价委托人提供的房屋所有权证，估价对象房屋所有人：高宝荣，座落于卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧，总建筑面积：702.54 平方米，用途：非住宅，共计三处。并以此作为假设前提。注册房地产估价师未进行专业测量，如面积发生变化，则本估价结果应做相应调整；

15. 估价人员受房产、土地管理部门对档案查询条件的限制，房地产估价师无权到上述部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，本次评估是以估价委托人提供的与估价对象有关的资料真实、合法、准确、完整为前提，如因委托人提供资料有误而造成私实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（二）估价的限制条件

1. 本评估报告价值时点为 2019 年 8 月 26 日，估价结果为价值



时点时的市场价值；

2. 本估价报告仅适用于确定估价对象在价值时点为估价委托人了解房地产价值提供参考，不得用于其它用途；

3. 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及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响；

4. 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”部分内容根据有关规定由秦皇岛永信房地产评估有限公司保存并负责解释；

5. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任；

6. 估价报告仅为估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经我评估公司书面同意，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人。估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，否则追究责任。本公司对估价结果有最终解释权；

7. 本评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。本评估价值不能做为被评估对象可实现价格的保证；

8. 实地查勘人员有：申请执行人（代理人到场）、被执行人、法院工作人员、估价人员；

9. 本次估价假设估价对象可在公开市场上自由转让，洽谈交易期间房地产价值保持稳定，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发



生重大变化或实质性改变，交易双方具有完全市场信息，对估价对象具有必要的专业知识，不考虑特殊性质附加价格，不考虑估价对象的未来损益，估价结果未考虑未来处置风险；

10. 本次估价结果是估价对象在价值时点的市场价值，既未设立法定优先受偿权下的市场价值，此结果并未考虑法定优先受偿权利。法定优先授偿款包括：（1）发包人拖欠承包人工程款；（2）已设定抵押担保的债务数额；（3）其他法定优先授偿权（欠缴的地价及政府各种行政事业性、资源性收费、企业所欠职工工资、劳动保险费用及企业所欠税款）；

11. 估价对象房地产目前为非住宅，于价值时点时估价对象外观目测维护保养状况较好，估价对象设定状况与实际状况相一致，本次估价无背离事实的假设；

12. 本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即2019年9月26日起至2020年9月25日止，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，我公司对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价；

13. 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，属正常差错范围，请通知本公司进行更正。如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。



三、估价结果报告

(一) 委托估价人

委托估价人：河北省卢龙县人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：秦皇岛永信房地产评估有限公司

住所：秦皇岛市海港区建设大街312号603号

法定代表人：曲黎

资格级别：贰级

证书编号：冀建房估（秦）14号

(三) 估价目的

本报告为估价委托人对被执行人高宝荣名下的位于卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧的房产用于司法评估项目时，核实其市场价值时提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1. 区域因素

(1). 区域位置：估价对象位于卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧，交通便利。

(2). 繁华程度：估价对象位于双望镇，附近有锦绣家园、信用社网点、邮政网点等所在区域繁华程度一般。

(3). 道路通达状况：估价对象东临安燕公路、附近有村路等，通



达情况较较好。

(4). 交通状况：估价对象所在区域内道路网体系完善，对内、对外交通便捷。周围有城乡客车线路，线路车流量较大，另外有出租车等交通工具与市内和附近地区连接。

(5). 基础设施条件状况：估价对象所处区域基础配套设施较完善，有通路、供水、排水、通电、通讯等基本生活设施，保证率较高。

2. 个别因素

(1). 权益状况：

房屋所有权证号：秦皇岛市房权证秦卢私房字第 3011891 号，房屋所有权人：高宝荣，房屋坐落：卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧，登记时间：2013 年 6 月 18 日，规划用途：非住宅，房屋状况：总层数 1，建筑面积（ m^2 ）：33.28，其他：非住宅；总层数 1，建筑面积（ m^2 ）：139.44，其他：非住宅；总层数 2，建筑面积（ m^2 ）：529.82，其他：非住宅；

证号卢国用（2008）第 099 号，土地使用权人：高宝荣，座落：卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧，用途：商住用地，使用权类型：出让，终止日期：2056 年 04 月 20 日，使用权面积：690.23 m^2 ；

他项权利证：秦皇岛市房他证秦卢私房字第 009782 号，房屋他项权利人：卢龙县农村信用合作联社卢龙信用社，房屋所有权人：高宝荣，房屋所有权证号：3011891，房屋坐落：卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧，他项权利种类：抵押，债权数额：80 万，登记时间：2017.08.07，附记：第 3011891 号房产全部抵押，抵押期限 2017.08.03-2019.07.14；



土地他项权证：卢他项（2017）第 143 号，土地他项权利人：卢龙县农村信用合作联社卢龙信用社，义务人：高宝荣，座落：卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧，权属性质：国有土地使用权，使用权面积：690.23 m²，用途：商住用地，使用权类型：出让。他项权利种类及范围：该宗国有土地使用权设定抵押权，抵押金额 0 万元，抵押期限 2017 年 8 月 3 日至 2019 年 7 月 14 日止。国有土地使用证号：卢国用（2008）第 099 号。设定日期：2017 年 08 月 07 日，权利顺序：第一顺序，存续期限：2017 年 8 月 3 日至 2019 年 7 月 14 日。

价值时点时估价对象其他抵押情况不明，估价结果为不考虑抵押、担保、查封等他项权利限制的价值。

(2)、估价对象实体状况：

估价对象位于卢龙县双望镇三分村安燕公路西侧，共计三处房屋，房产建于 2012 年，规划用途：非住宅。

估价对象 1：房屋建筑面积为 33.28 平方米，为砖混结构，房屋总层数 1 层，外墙饰面水泥抹灰，室内墙面大白，水泥地面，天棚大白，铝合金窗、木板门（铝合金门）。有供电设施，房产建于 2012 年。

估价对象 2：房屋建筑面积为 139.44 平方米，为砖混结构，房屋总层数 1 层，外墙饰面贴条形砖，室内墙面大白，地面铺地砖，天棚大白，塑钢门窗。有供电设施，维护保养较好。

估价对象 3：房屋建筑面积为 529.82 平方米，为砖混结构，房屋总层数 2 层，所在层数 1-2 层，外墙饰面贴砖，室内墙面大白（局部贴瓷砖），地面铺地砖，天棚大白（局部有吊顶），铝合金窗，玻璃地弹大门，楼梯理石踏步面，无扶手，厨房墙面贴瓷砖。有上下



水(局部有破损)、供电设施,维护保养一般。

(五) 价值时点

根据河北省卢龙县人民法院出具的委托函第 232 号,价值时点确定为 2019 年 8 月 26 日。

(六) 价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果,是指估价对象在价值时点时的市场价值,为房屋及土地使用权合一价值。

市场价值为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。

(七) 估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格;

2. 遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格;

3. 遵循价值时点原则,评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格;

4. 遵循替代原则,评估价值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应在合理范围内;

5. 遵循最高最佳使用原则,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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等；

6. 遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

（八）估价依据

1. 有关法律、法规和估价规范

（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）《中华人民共和国担保法》；

（5）《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；

（6）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

（7）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》；

（8）《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》法办〔2018〕273号；

（9）评估委托协议书。

2. 委托方提供的资料



- (1) 河北省卢龙县人民法院委托函;
- (2) 河北省卢龙县人民法院执行裁定书;
- (3) 房屋所有权证复印件;
- (4) 土地证复印件;
- (5) 他项权利证复印件。

3. 估价方搜集的有关资料;

- (1) 现场勘查资料及照片;
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法选用及概念、公式

1. 估价方法:

根据估价目的及估价对象的实际状况,宜采取不同的估价方法。根据,《房地产估价规范》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。

估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后、对估价对象价格进行评估测算。求取估价对象的房地产市场价格时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,逐一分析理论上常用的各种估价方法,最终正确选择适用的估价方法和正确表达价技术路线。

由于估价对象所在区域房地产交易市场不成熟,其市场化程度较低,没有类似房地产交易案例,没有采用市场比较法计算的条件,估不能采用市场比较法。估价对象近期不存在拆迁征收改造计划,不适宜采用假设开发法。估价对象为非住宅用房,周边有类似房产出租案



例，可采用收益法进行测算。本次评估根据估价对象所在地房地产市场情况和掌握的有关资料结合估价对象的特点及实际状况，选取基准地价系数法求取地价以及系用重置成本法测算建统物价格和采用收益法利用测算评估整体房地产价格。

2. 技术路线：

(1) 基准地价系数法

基准地价系数法是在政府已公布基准地价的地区、利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值的方法。根据《秦皇岛市城区土地定级与基准地价评估报告》、估价对象位于秦皇岛市城镇基准地价覆盖范围内，有完善的修正体系，可操作性较强，故适宜采用基准地价系数法。

公式：宗地价值或价格=适用的基准地价×土地市场状况调整系数×区位调整系数×用途调整系数×土地使用期限调整系数×容积率调整系数×土地开发程度调整系数×其他因素调整系数

(2) 重置成本法(建筑物重置成新价)

建筑重置成新价就是在价值时点的人工费用、材料费用条件下，将某建筑物重新在此时此刻进行建造的成本进行计算折现，是一种常见房屋建筑物估价方法。包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本费用、间接成本费用和因资金占用所发生的资金成本，最后根据建筑物新旧程度确定成新率，从而确定地上房屋的价格。

(3) 收益法

预测估价对象未来各期的正常净收益，选择适当的资本化率)将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值



的方法。估价对象为商业用途，可以产生收益，属于收益性房地产，且周边有类似房屋出租案例，故可采用收益法测算。

基本公式：

$$P=a/r [1-1/(1+r)^n]$$

式中：P 为房地产单价

a 为房地产单位建筑面积年纯收益

r 为房地产还原利率

n 为房地产可收益年期

将上述方法测算的价格进行综合分析求出估价对象房地产的市场价值。

(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，通过实地勘察和调研，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，估价人员进行数据分析、测算及综合评定，确定估价对象在价值时点的市场评估价值为：

序号	建筑面积 (m ²)	层数	结构	评估单价(元/m ²)	总价(元)
1	33.28	1	砖混	1335	44,429
2	139.44	1	砖混	1992	277,764
3	529.82	2	砖混	2197	1,164,015
合计	702.54				1,486,208

大写为人民币壹佰肆拾捌万陆仟贰佰零捌元整。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曲 黎	2120050067	曲黎	2019.9.16
徐 斌	1320110088	徐斌	2019.9.26

(十二) 实地查勘期

2019年8月27日

(十三) 估价作业期

2019年8月26日—2019年9月26日

(十四) 估价报告应用的有效期

1、本估价报告有效期为一年，即2019年9月26日至2020年9月25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。

