

河北省秦皇岛市海港区人民法院 执行裁定书

(2019)冀0302执2692号之一

申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司秦皇岛市分行直属支行，住所地秦皇岛市海港区建设大街191号，统一社会信用代码：91130300676044054B。

被执行人程龙，男，1993年5月20日出生，汉族，住所地重庆市永川区松溉镇黄桷树街177号1-2，身份证号：500383199305204319。

本院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司秦皇岛市分行直属支行申请执行程龙借款合同纠纷一案中，责令被执行人程龙向申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司秦皇岛市分行直属支行支付327331.62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8月16日以(2019)冀0302执2692号执行裁定书查封了被执行人程龙名下所有的位于秦皇岛市海港区美岭小区27栋1-13号(含下房一间)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：

拍卖被执行人程龙名下所有的位于秦皇岛市海港区美岭小区27栋1-13号(含下房一间)不动产登记。

本裁定书送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审判长 张昊
人民陪审员 赵永
人民陪审员 董泉伟

二〇一九年十二月二日

书记员 孟杰



程龙所有的坐落于秦皇岛市海港区
美岭小区 27 栋 1-13 号房产（含下房一间）市场价值

评估结果报告

秦衡泰[2019]房评字第 1012 号

评估机构：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



房地产评估结果报告

评估项目名称：程龙所有的坐落于秦皇岛市海港区美岭小区27栋1-13号房产（含下房一间）市场价值评估

评估委托人：秦皇岛市海港区人民法院

房地产评估机构：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）

评估作业期：2019年9月28日至2019年10月10日

评估报告出具日期：2019年10月10日

评估报告编号：秦衡泰[2019]房评字第1012号



致评估委托人函

秦皇岛市海港区人民法院：

受贵院（2019）冀 0302 委评 109 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邮政储蓄银行股份有限公司秦皇岛分行直属支行与被执行人程龙借款合同纠纷一案，对被执行人程龙所有的坐落于秦皇岛市海港区美岭小区 27 栋 1-13 号房产（含下房一间）市场价值进行了评估。

评估对象：秦皇岛市海港区美岭小区 27 栋 1-13 号，住宅，砖混结构，共 6+1 层，位于 5 层东室，建筑面积：59.06 m²。

评估目的：为委托方确定房地产市场价值提供价格参考依据。

评估基准日：2019 年 9 月 9 日

评估结果：秦皇岛市海港区美岭小区 27 栋 1-13 号房产市场价值为 542880 元（大写人民币伍拾肆万贰仟捌佰捌拾元整）。单价 9192 元/m²。

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一九年十月十日



目 录

房地产估价师声明	4
评估假设和限制条件	6
评估结果报告	8
一、评估委托人	
二、评估机构	
三、评估目的	
四、评估对象	
五、评估基准日	
六、价值类型	
七、评估原则	
八、评估依据	
九、评估方法	
十、评估结果	
十一、评估人员	
十二、实地勘查期	
十三、评估作业期	
十四、报告使用期限	
附件	14



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，但仅对评估对象房产作一般性的查看，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	 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2021年4月9日
许铭	注册房地产估价师	6519970011	 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



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、房产权属、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产现状变更、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。



评估结果报告

一、评估委托人

委托人：秦皇岛市海港区人民法院

联系电话：0335-3552100

二、评估机构

机构名称：秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

单位地址：秦皇岛市海港区建设大街 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、评估目的

为委托方确定房地产市场价值提供价格参考依据。

四、评估对象

1、评估对象区位状况：

评估对象座落于秦皇岛市海港区美岭小区 27 栋 1-13，北临珠江街，西临泰山路，东临河北大街西段，交通便利，周边配套的学校、银行、超市等公共设施齐全，区域达到七通一平，基础设施完善。

具体位置如下：





2. 评估对象权益登记状况:

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》：限制信息：
 类别：抵押；状态：现势；产权人：程龙；限制单位：中国邮政储蓄银行股份有限公司秦皇岛市分行直属支行；房产坐落：海港区美岭小区 27 栋 1-13；限制编号：0004118；登记时间：2017-02-16；限制起始：2017-02-16；限制结束：2042-02-16；备注：限制信息。

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、评估对象实物状况:

评估人员经现场查勘、了解，评估对象位于秦皇岛市海港区美岭小区 27 栋 1-13 号，总层数 6+1 层，估价对象位于地上 5 层，因被执行人下落不明，无法进入室内查看。

五、评估基准日：2019 年 9 月 9 日。

六、价值类型：



本评估报告房产价值评估结果，是指评估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。房地产价格也同样遵循替代规律，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，评估对象用途为住宅，通过实地查看和调查，与评估对象同一供求范围内，存在类似住宅交易实例，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、评估结果：

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用适宜的评估方法，经评估测算，确定评估对象房产于评估基准日可能实现的市场价值为 542880 元（大写人民币伍拾肆万贰仟捌佰捌拾元整）。单价 9192 元/m²。具体情况如下表：

评估对象	面积	评估单价	评估总价
秦皇岛市海港区美岭小区 27 栋 1-13 号（含下房一间）	59.06 m ²	9192 元/m ²	542880 元



十一、评估人员：

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	 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2021年4月9日
许铭	注册房地产估价师	6519970011	 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

十二、实地勘查期：2019年10月8日。

十三、评估作业期：2019年9月28日至2019年10月10日。

十四、报告使用期限：

本报告自出具评估结果报告之日起一年内有效，即2019年10月10日至2020年10月9日有效。

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

二〇一九年十月十日

