

河北省秦皇岛市山海关区人民法院 执行裁定书

(2018)冀0303执756号之四

申请执行人：秦皇岛市区农村信用合作联社石河信用社，住所地秦皇岛市山海关区石河镇五里台村东。

法定代表人：佟苗，职务，信用社主任。

委托代理人：魏东华，职务，信用社职工。

被执行人：翟纪青，男，1968年11月26日出生，汉族，住秦皇岛市海港区红卫里1-1-8号。

被执行人：纪迁坤，男，1978年10月29日出生，汉族，住秦皇岛市海港区八一里6-4-6号。

本院在执行秦皇岛市区农村信用合作联社石河信用社与翟纪青、纪迁坤借款合同纠纷一案中，责令被执行人翟纪青、纪迁坤履行河北省秦皇岛市中级人民法院作出的(2018)冀03民终163号民事调解书确定的义务，但于被执行人翟纪青、纪迁坤至今未履行法律文书确定的义务。本院于2019年3月26日裁定查封了被执行人纪迁坤名下的位于秦皇岛市北戴河区红屿别墅A区9栋2号不动产一套。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：

拍卖被执行人纪迁坤名下的位于秦皇岛市北戴河区红

屿别墅 A 区 9 栋 2 号不动产一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 赵 晓 明

人 民 陪 审 员 胡 博

人 民 陪 审 员 关 静

二〇二〇年五月十三日

书 记 员 王 多 亮

房地产估价报告书

估价报告编号：众房【2020】估字第 D2020009 号

估价项目：位于北戴河区红屿别墅 A 区 9 栋 2 号
房地产市场价值报告

估价委托人：河北省秦皇岛市山海关区人民法院

房地产估价机构：秦皇岛众泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：侯秀梅 （1320040041）

马玉江 （1320060022）

估价报告出具日期：2020 年 3 月 18 日

致估价委托人函

河北省秦皇岛市山海关区人民法院：

受贵院（2019）冀0303委评14号委托书的委托，我对位于北戴河区红屿别墅A区9栋2号、房屋所有权人为纪迁坤、建筑面积221.8平方米的房地产价值进行了评估。价值时点为2019年11月8日，评估目的：为贵院办理案件提供评估对象市场价格参考。

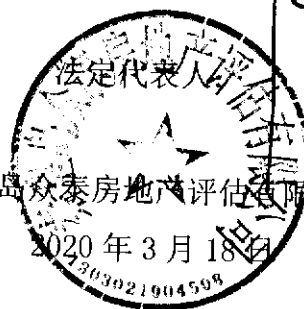
注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，采用市场比较法，确定委估房地产在价值时点2019年11月8日的房地产市场价值为人民币：4,031,215.00元，大写（人民币）：肆佰零叁万壹仟贰佰壹拾伍元整。估价明细如下表：

序号	规划用途	所在层数	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	房地产市场 价值 (万元)	备注
1	住宅	1-3/3	221.8	18175	403.1215	--
2	合计		221.8	18175	403.1215	--

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至元。）

- 特别提示：1、本报告交付委托方估价报告原件一式四份，报告复印件无效；
2、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

秦皇岛众泰房地产评估有限公司



目 录

- 一、估价师声明..... 1
- 二、估价的假设和限制条件..... 2
- 三、估价结果报告..... 3
 - (一) 估价委托人..... 3
 - (二) 房地产估价机构..... 3
 - (三) 估价目的..... 3
 - (四) 估价对象..... 3
 - (五) 估价时点..... 5
 - (六) 价值类型..... 5
 - (七) 估价原则..... 5
 - (八) 估价依据..... 5
 - (九) 估价方法..... 6
 - (十) 估价结果..... 7
 - (十一) 注册房地产估价师..... 8
 - (十二) 实地查勘期..... 8
 - (十三) 估价作业期..... 8
 - (十四) 估价报告应用的限制及有效期..... 8
- 四、附件..... 9

一、估价师声明

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、注册房地产估价师侯秀梅、马玉江已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和调查确认相关权益的责任；也不承担对其他被覆盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任；因被执行人原因，注册房地产估价师未进入室内，本次评估不考虑装修对评估价值的影响。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助；
- 7、估价对象房地产的性质及建筑面积以委托方提供的资料为准；
- 8、估价委托人对本次估价中其提供的相关资料真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任；
- 9、本次评估只是客观地反映出估价对象在本次估价目的下的市场价值，其结果仅作为委托方处理案件的参考的依据，不得作为其它用途使用。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所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任；
- 10、本估价报告所依据的与本次估价有关的其他资料包括：
 - 《河北省秦皇岛市山海关区人民法院委托书》复印件；
 - 《河北省秦皇岛市山海关区人民法院执行裁定书》复印件；
 - 《河北省秦皇岛市中级人民法院民事调解书》复印件；
 - 《房屋所有权证》复印件；
 - 《房屋他项权证》复印件；
 - 《国有土地使用证》复印件；
- 11、本报告的使用期限为壹年，即自出具报告之日2020年3月18日起至2021年3月17日止，超过壹年应重新进行估价；
- 12、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；
- 13、本报告的解释权属于秦皇岛众泰房地产评估有限公司。

二、估价的假设和限制条件

- 1、本次估价报告是以估价对象能够持续使用为假设前提。
- 2、本次估价是以估价对象不存在抵押权及共有权人为假设前提。
- 3、本次估价是以估价对象不存在未设定租赁期限的租约为假设前提。
- 4、本次估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格，不能按建筑面积分割使用。
- 5、本估价机构注册房地产估价师仅对估价对象房产进行一般性勘察，未对其内在质量进行测试，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准，并足以维持其正常使用为前提。
- 6、报告中估价结果为估价对象在2019年11月8日的公开市场价格，即在价值时点其能够成交的最好价格，其依据的假设如下：
 - (1) 公开市场；
 - (2) 交易对象具备市场性，该物业可以在公开市场上自由转让；
 - (3) 存在众多的自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
 - (4) 买卖双方进出市场不受任何压力，完全出于自愿；
 - (5) 买卖双方的经济行为理性且自私，而且交易行为都是各自精明和谨慎的；
 - (6) 买者和卖者都具有完全的信息；
 - (7) 在价值时点前，相对物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；
 - (8) 在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；
 - (9) 不考虑特殊买家的附加出价。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：河北省秦皇岛市山海关区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：秦皇岛众泰房地产评估有限公司

法定代表人：侯秀梅

地址：秦皇岛市海港区运兴大厦 601 室

统一社会信用代码：91130300568919554T

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（秦）23 号

联系人：侯秀梅

联系电话：0335-5898152 13933536162

(三) 估价目的

为贵院办理案件提供评估对象市场价格参考。

(四) 估价对象

1、区位状况

估价对象坐落于北戴河区红屿别墅 A 区 9 栋 2 号，处于秦皇岛市北戴河区，依托高效便捷的全国交通网，直接辐射京津冀、及东北地区经济较发达的大城市。估价对象周边滨海大道、联峰北路等各主干道纵横，交通畅达，附近有 34 路、601 路等多路公交车在此通过。多个中央级、省级疗养中心环绕，生活氛围舒适安逸，规划中的北戴河唯一一座五星级酒店紧邻西侧。全国最大的观鸟湿地、鸽子窝公园、奥林匹克大道公园环抱，如置天然氧吧，生活乐趣无限凭添。

6-8



2、权益状况

依据《房屋所有权证》（房权证（秦北）字第（000101893）号）载明：房屋所有权人：纪迁坤，房屋坐落：北戴河区红屿别墅 A 区 9 栋 2 号，建筑面积：221.8 平方米，总层数：3 层，所在层数：1-3 层，规划用途：住宅，产别：私产。

依据《房屋他项权证》（房他证（秦北）字第（000062907）号）载明：房屋他项权利人：秦皇岛市区农村信用合作联社石河信用社，房屋所有权人：纪迁坤，房屋所有权证号：000101893，房屋坐落：北戴河区红屿别墅 A 区 9 栋 2 号，他项权利种类：最高额抵押，债权数额：2000000.00，登记时间：2015 年 03 月 06 日，附记：抵押起止时间：2015-02-26 至 2017-02-25，抵押面积：221.8 平方米。

依据《国有土地使用证》（秦籍国用（2014）第（北 2-0246）号）载明：土地使用权人：纪迁坤，座落：北戴河区红屿别墅 A 区 9 栋 2 号，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2074-6-8，使用权面积（其中分摊面积）：81.04 平方米。

依据《河北省秦皇岛市山海关区人民法院执行裁定书》（（2018）冀 0303 执 756 号之三）载明：查封被执行人纪迁坤名下在秦皇岛市北戴河区红屿别墅 A 区 9 栋 2 号房产一套，查封三年。

本次评估未考虑查封、抵押、租赁等他项权利对评估价值的影响。

3、实物状况

估价对象位于北戴河区红屿别墅 A 区 9 栋 2 号，总建筑面积 221.8 平方米，结构为混合结构，房屋总层数 3 层，所在层数 1-3 层，建成于 2006 年。该小区设施设备情况：水、电设施齐全，平面布置合理，符合国家规定的质量要求，能够满足正常使用的质量要求，维护、保养及使用情况较好，公共配套设施完备。

（五）估价时点

价值时点为2019年11月8日。

（六）价值类型

评估对象在估价时点，采用公开市场价值标准，即评估对象在公开市场上类似房地产形成的价格。

（七）估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理的进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5、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。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- （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》及其实施条例；
- （4）、《中华人民共和国资产评估法》；
- （5）、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- （6）、《司法鉴定程序通则》；
- （7）、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

(8)、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》；

2、技术规范依据：

- (1)、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (2)、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2000《房地产估价基本术语标准》；
- (3)、中华人民共和国国家标准GB/T18508-2015《城镇土地估价规程》；

3、估价委托人提供的资料：

- (1)、《河北省秦皇岛市山海关区人民法院委托书》复印件；
- (2)、《河北省秦皇岛市山海关区人民法院执行裁定书》复印件；
- (3)、《河北省秦皇岛市中级人民法院民事调解书》复印件；
- (4)、《房屋所有权证》复印件；
- (5)、《房屋他项权证》复印件；
- (6)、《国有土地使用证》复印件；

4、其它依据：

- (1)、估价人员现场勘察资料；
- (2)、委托方提供的相关资料；

(九) 估价方法

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。根据估价目的及估价对象的状况，可采取不同的估价方法。本次估价对象为住宅用房，根据估价对象的特点及该区域房地产市场发育情况和估价目的等实际情况，结合房地产估价师实地踏勘、收集相关资料，确定采用市场比较法作为估价的基本方法。

2、估价方法定义及公式

(1) 市场法基本原理：

市场法即将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 市场法基本公式如下：

估价对象比准价格 $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

3、估价对象不采用评估方法的理由

(1)、成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减

去折旧得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于所在区域很少可以选择到与估价对象相类似的近期已经发生的交易案例，且很难很难找到与其类似房地产的租金收入资料的工业用房，故不适宜采用成本法。

(2)、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。本次估价对象为住宅，在同一区域内，很难找到与其类似房地产的租金收入资料。因此不适合采用收益法进行估价。

(3)、假设开发法：适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。估价对象不具有开发或再开发潜力，故不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价对象适宜采用市场比较法进行评估。

(十) 估价结果

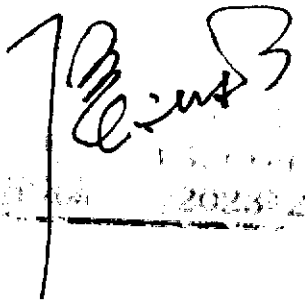
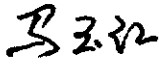
注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，采用市场比较法，确定委估房地产在价值时点2019年11月8日的房地产市场价值为人民币4,031,215.00元，大写(人民币)：肆佰零叁万壹仟贰佰壹拾伍元整。估价明细如下表：

序号	规划用途	所在层数	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	房地产市场价值(万元)	备注
1	住宅	1-3/3	221.8	18175	403.1215	--
2	合计		221.8	18175	403.1215	--

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至元。)

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
侯秀梅	1320040041		2020年3月18日
马玉江	1320060022		2020年3月18日

(十二) 实地查勘期

2019年11月28日

(十三) 估价作业期

2020年3月18日

(十四) 估价报告应用的限制及有效期

本估价报告有如下使用限制:

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担责任。

2、未征得我公司书面同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本估价报告使用有效期:

本估价报告自出具之日起壹年内有效。估价报告有效期内房地产状况、房地产市场状况发生重大变化,委托方及报告使用人应慎重使用本报告及数字结果。