

河北省秦皇岛市海港区人民法院

执行裁定书

(2019)冀0302执恢367号之一

申请执行人中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行，住所地秦皇岛市海港区建设大街351号，组织机构代码：80525041-0。

负责人杜树生，行长。

被执行人刘佳，女，1979年5月17日出生，汉族，现住秦皇岛市抚宁县南戴河避暑花园9-4-502号，身份证号码：220523197905174449。

本院在执行中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行与刘佳借款合同纠纷一案中，责令被执行人履行生效法律文书所确定的义务，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本案在执行过程中，于2019年12月26日以(2019)冀0302执恢367号执行裁定查封了被执行人刘佳名下所有的坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河避暑花园9号楼4-502号不动产(面积为129.34平方米，含下房二间，下房1：面积8.56平方米、下房2：面积24.58平方米)。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：

拍卖被执行人刘佳名下所有的坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河避暑花园9号楼4-502号不动产(面积为129.34平方米，含下房二间，下房1：面积8.56平方米、下房2：面积24.58平方米)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 姚兆华
人民陪 审 员 梁若冰
人民陪 审 员 张 楠

二〇二〇年八月十一日

书 记 员 赵兴博

本件与原本核对无异



扫描全能王 创建

瑕疵说明

执行指挥中心：

申请执行人中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行与刘佳金融借款纠纷一案，现委托拍卖被执行人被执行人刘佳名下所有的坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河避暑花园9号楼4-502号不动产（面积为129.34平方米，含下房二间，下房1：面积8.56平方米、下房2：面积24.58平方米）不动产。现将房产瑕疵做以下说明：该不动产是否欠水电费、取暖费、煤气费、物业费等不祥，该不动产在中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行有贷款并办理抵押登记，该不动产被执行人已经搬出尚有少量的物品存放。

特此说明

委托人：

执行员：赵兴博

二〇二〇年八月二十三日



房地产估价报告

估价项目名称：申请执行人中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行与被执行人刘佳金融借款合同纠纷一案涉及的被执行人刘佳所有的坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河避暑花园 9 号楼 4-502 号（含下房 2 间）房地产司法诉讼项目估价

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：刘 炯 注册号 1320050036

刘玉慧 注册号 1320040035

估价报告出具日期：2020 年 6 月 2 日

估价报告编号：冀衡房估字（2020）第 025 号



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刘炯、助理人员陈建华于2020年5月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象内外部状况和环境、位置。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
刘 炯	1320050036	刘炯	2020.6.2
刘玉慧	1320040035	刘玉慧	2020.6.2



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，受房地产、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，经实地查勘观察，估价对象建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》记载建筑面积大体相当。

(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(2020)冀0302委评11号《司法评估委托书》确定价值时点为2020年4月15日，估价人员实地查勘时间为2020年5月19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，估价机构不承担估价对象瑕疵保证。

(七) 本报告估价结果为估价对象的房地产市场价格，包含房产及其所分摊的土地使用权的价值及下房价值和室内不可移除的装修价值及不可分割独立使用的公共配套设施，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)，不考虑租赁、查封、抵押等因素的影响。

(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

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，价值时点估价对象已被查封，本次估价结果未考虑查封因素对估价结果的影响。具体限制信息如下：

(1) 查封机关：秦皇岛市海港区人民法院；查封类型：查封；查封文号：(2015)海法执字第2496-1号；查封起始时间：2015年04月22日；查封结束时间2018年04月22日；附记：全部查封。

(2) 查封机关：秦皇岛市海港区人民法院；查封类型：续查封；查封文号：(2016)冀0302执2366号之一；查封起始时间：2018年04月11日；查封结束时间2021年04月10日；附记：续封(2015)



海民初字第 2496-1 号。

(3) 查封机关：秦皇岛市海港区人民法院；查封类型：轮候查封；查封文号：（2019）冀 0302 执恢 367 号；查封起始时间：2020 年 04 月 9 日；查封结束时间 2023 年 04 月 08 日；附记：轮候查封。

(二) 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，价值时点估价对象已设定抵押，本次估价结果未考虑抵押因素对估价结果的影响。

抵押权人：中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行；抵押人：刘佳；抵押方式：一般抵押；被担保主债权数额：50 万元；债务履行起始时间 2012 年 12 月 20 日；债务履行结束时间 2022 年 12 月 20 日；附记：下房（1）8.56 平方米，下房（2）24.58 平方米。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

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) 本次评估结果为房地产市场价格，包含房产及其所分摊的土地使用权的价值及下房价值和室内不可移除的装修价值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2020年6月2日至2021年6月1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) 本估价结果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。现实房地产交易中, 一般难以达到理想的公开市场条件, 致使实际成交价格往往与估价结果不够一致。成交价格与处置方式、宣传推广力度、和买受人对估价对象及房地产市场的判断、买受人因特殊兴趣给的附加出价及税费由哪方负担等因素有关。

(九) 不动产类财产因拍卖本身形成的税费, 相关法律、行政法规规定承担主体的, 由相应主体承担; 付款方式为一次性付清房价款; 房屋面积内涵为建筑面积。



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案件所涉标的物，故本报告为估价委托人核实房地产市场价值提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河避暑花园 9 号楼 4-502 号的房地产，包含房产及其所分摊的土地使用权及下房价值和室内不可移除的装修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

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示：估价对象坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河避暑花园 9 号楼 4-502 号，权证号为 912401，不动产单元号 130304808001GB00027F00170041，产权人为刘佳，用途为成套住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，建筑面积



129.34 平方米，土地使用权面积 21.91 平方米，使用期限 2001 至 2073-04-02，备注：下房（1）8.56 平方米，下房（2）24.58 平方米。根据河北省秦皇岛市海港区人民法院协助执行通知书（存根）[(2019)冀 0302 执恢 367 号]复印件显示，估价对象已被秦皇岛市海港区人民法院查封，查封期限三年，自 2020 年 4 月 9 日起至 2023 年 4 月 8 日止；估价对象已设定抵押，抵押权人：中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行；抵押人：刘佳；抵押方式：一般抵押；被担保主债权数额：50 万元；债务履行起始时间 2012 年 12 月 20 日；债务履行结束时间 2022 年 12 月 20 日；附记：下房（1）8.56 平方米，下房（2）24.58 平方米。本次估价未考虑查封、抵押等因素对估价结果的影响。

2、估价对象实物状况

估价对象总建筑层数为 6 层，所在层数为第 5 层，估价对象建筑面积为 129.34 平方米，木地板地面、木门、吊顶、内墙涂料、塑钢窗。有下房 2 间，下房（1）8.56 平方米，下房（2）24.58 平方米。

3、区位状况

估价对象位于避暑花园小区内，形状较规则。周边有银行、办公、商业等用房，居住氛围较好，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（2020）冀 0302 委评 11 号《司法评估委托书》确定价值时点为 2020 年 4 月 15 日。

六、价值类型

本估价报告为估价对象满足假设限制条件下的市场价值。未考虑查封、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(2020)冀 0302 委评 11 号《司法评估委托书》；

2、(2019)冀 0302 执恢 367 号《河北省秦皇岛市海港区人民法院执行裁定书》；

3、(2013)海经初字第 2593 号《河北省秦皇岛市海港区人民法院民事判决书》复印件；

4、(2019)冀 0302 执恢 367 号《河北省秦皇岛市海港区人民法院协助执行通知书》(存根)复印件；

5、《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

(四) 估价机构及估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场勘察，向估价委托人有关人员了解情况；

2、实地查勘记录及影像资料；

3、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。估价对象为住宅用房，为整栋建筑的一部分，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

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，选取比较法、收益法，在认真分析所掌握资料，并结合估价经验对影响房地产价值因素的分析，经过周密测算，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 1138471 元，大写为人民币壹佰壹拾叁万捌仟肆佰柒拾壹元整。

本次评估结果为房地产市场价格，包含房产及其所分摊的土地使用权的价值及下房价值和室内不可移除的装修价值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。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 炯	1320050036	刘炯	2020.6.2 ✓
刘玉慧	1320040035	刘玉慧	2020.6.2

十二、实地查勘期

2020 年 5 月 19 日

十三、估价作业期

2020 年 5 月 8 日至 2020 年 6 月 2 日

河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇二〇年六月二日

