

# 河北省秦皇岛市山海关区人民法院 执行裁定书

(2020)冀0303执恢86号

申请执行人：孙舸翔，男，汉族，1983年8月3日出生，汉族，住吉林省吉林市昌邑区青年路12-3-2号。

被执行人：秦皇岛双轮环保科技股份有限公司，住所地，秦皇岛市海港区北部工业区。

法定代表人：姜述玉，职务：董事长

秦皇岛市中级人民法院于2018年4月28日作出(2018)冀03执监1号执行裁定书，指定秦皇岛市海港区人民法院(2015)海执字第2156号执行那就由秦皇岛市山海关区人民法院执行。本院在执行孙舸翔与秦皇岛双轮环保科技股份有限公司民间借贷纠纷一案中，责令被执行人秦皇岛双轮环保科技股份有限公司履行秦皇岛市海港区人民法院(2015)海民初字第4478号民事调解书所确定的义务。但被执行人秦皇岛双轮环保科技股份有限公司至今仍未履行法律文书所确定的义务。秦皇岛市海港区法院于2017年3月9日以(2015)海执字第2156-1号民事裁定书查封了被执行人秦皇岛双轮环保科技股份有限公司名下的坐落在秦皇岛市北戴河区硅谷湾24栋C座的不动产一套。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：

拍卖被执行人秦皇岛双轮环保科技股份有限公司名下的坐落在秦皇岛市北戴河区硅谷湾24栋C座的不动产一套。本裁立即执行。

本件与原本核对无异

审判长 王宏伟  
人民陪审员 魏明莹  
人民陪审员 李莹  
二〇二〇年八月十三日  
书记员 张明明



# 房地产估价报告书

估价报告编号：众房【2019】估字第 D2019028 号

估价项目：位于北戴河区硅谷湾 24 栋 C 座房地产市场价格价值  
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：2019 年 10 月 24 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 6 号委托书的委托，我对位于北戴河区硅谷湾 24 栋 C 座、建筑面积 817.28 平方米的房地产价值进行了评估。价值时点为 2019 年 5 月 7 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 5 月 7 日的房地产市场价值为人民币：4,413,312.00 元，大写（人民币）：肆佰肆拾壹万叁仟叁佰壹拾贰元整。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	科研	1-3/3	817.28	5400	441.3312	--
2	合计		817.28	5400	441.3312	--

（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

2019年10月24日

130302100459



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.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 估价时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告应用的限制及有效期.....	12
四、附件.....	13



## 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；
- 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；
  - 《河北省秦皇岛市海港区人民法院民事调解书》复印件；
  - 《河北省秦皇岛市海港区人民法院执行裁定书》复印件；
  - 《河北省秦皇岛市海港区人民法院协助执行通知书》复印件；
  - 该房屋相关资料（合同协议、企业入园条件、入住协议）复印件；
  - 《不动产登记资料查询结果证明》（查询编号：CX20190918145122834）复印件；
  - 《不动产登记资料查询结果证明》（查询编号：CX2019011160847978）复印件；
  - 土地相关资料复印件；



11、本报告的使用期限为壹年，即自出具报告之日2019年10月24日起至2020年10月23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

### (一)本次估价的估价假设

#### 1、一般假设

(1)本次估价以委托人提供估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》(查询编号: CX20190918145122834)等材料为依据,注册房地产估价师对其真实性、准确性及完整性进行了核实与查证,未发现相关资料的不实之处,因资料失实造成评估结果有误差的,房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(2)注册房地产估价师已对房屋安全、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。

(3)注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》(查询编号: CX20190918145122834)记载建筑面积大体相当。

(4)报告中估价结果为估价对象在2019年5月7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。

(5)估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

#### 2、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。



①经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋为科研用房，依据合法原则，设定估价对象的土地使用权权属完备，合法用途与《房屋所有权证》记载房屋用途一致，土地使用权面积为应分摊的其占用范围内的土地使用权面积。

②估价对象《不动产登记资料查询结果证明》（查询编号：CX20190918145122834）未记载估价对象房屋的建成年代，本次估价房屋建筑年代以实地调查为准。

### 3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价对象状况于价值时点状况一致，无背离事实假设。

### 4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间的不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价委托人提供资料显示及注册房地产估价师现场勘查，估价对象权利人、名称均一致，无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估未有依据不足假设。

## (二) 估价报告使用限制

1、本估价报告有效期为壹年，若报告使用有效期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价；若使用本估价报告的时间与估价报告出具日期相差一年或以上，需要重新进行估价。

2、估价结果为房地产市场价格（即房地合一价值），按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本次估价未考虑估价对象房地产进入市场交易等活动时卖方应承担的相应费用，亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。





4、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”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给有关方使用。

5、本估价报告仅供委托人使用，未经房地产估价机构书面同意，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。

6、估价报告所载估价结果，是注册房地产估价师根据专业判断得出估价对象于价值时点、在本次估价目的下的价值参考。未考虑国家宏观经济政策变化、市场结构变化、市场供应关系变化、遇有自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件变化时，估价结果将随之发生相应变化。亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。

7、估价结论为满足以上全部假设条件下的价值。

### (三) 需要说明的其他事项

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

3、估价中考虑了权益状况对估价对象的影响，在未来房地产交易中，需注意办理产权的问题，望委托方谨慎使用报告。



### 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

(1) 临路及交通状况：估价对象坐落于北戴河区硅谷湾24栋C座，处于秦皇岛市北戴河区，临近联峰北路，附近有15路、34路、601路、801路等公交车经过，交通便捷。

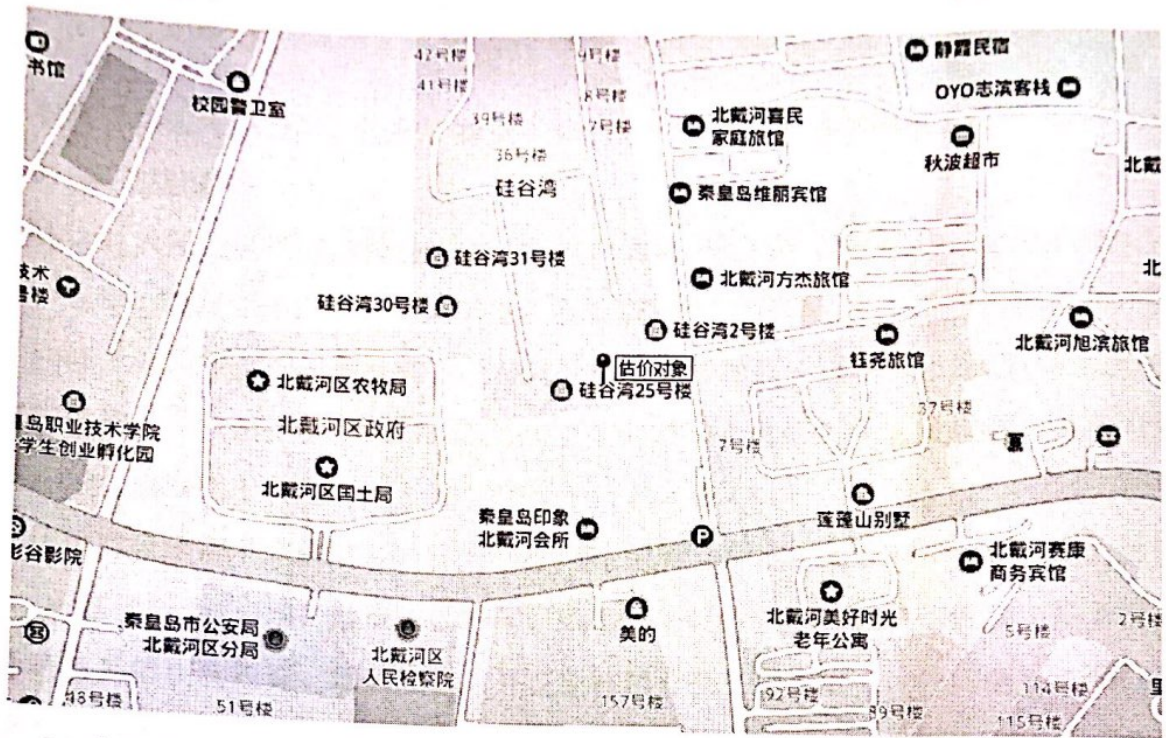
(2) 外部配套设施：周边有北戴河区政府、秦皇岛职业技术学院、秦皇岛印象北戴河会所、秦皇岛市公安局北戴河分局、北戴河区人民检察院、秦皇岛北戴河蓝波湾民宿、北戴河喜民家庭旅馆、北戴河明轩别院等市政生活服务设施，配套齐全。

##### (3) 基础设施状况

估价对象所在区域基础设施达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖及场地平整，基础设施完善。

(4) 周围环境：该区域以商业、办公、居住为主，氛围浓厚、适宜开展相关经营活动。





## 2、权益状况

依据《河北省秦皇岛市海港区人民法院协助执行通知书》((2015)海执字第 2156-1号)载明:查封被执行人秦皇岛双轮环保科技股份有限公司(曾用名:秦皇岛双轮环保科技有限公司)名下位于秦皇岛市北戴河区硅谷湾 24#楼东、西室房屋一套,以上查封期限为三年(2017.3.9-2020.3.8)。

依据《合作协议》、《企业入园条件》、《入驻协议》载明:甲方:秦皇岛北戴河信投高科发展有限公司,乙方:秦皇岛双轮环保科技有限公司,甲方负责为乙方办理产权手续,乙方积极协助。依据《不动产登记资料查询结果证明》(查询编号: CX20190918145122834)载明可知,房屋坐落:北戴河区硅谷湾 24 栋 C 座,产权人:秦皇岛北戴河信投高科发展有限公司,建筑面积:817.28 平方米,用途:科研,权证号:000168149。依据委托方提供的资料可知:估价对象尚未办理过户手续,但实际产权归秦皇岛双轮环保科技有限公司所有。

依据《不动产登记资料查询结果证明》(查询编号: CX20191011160847978)载明可知:产权人:秦皇岛北戴河信投高科发展有限公司,地上建筑物总建筑面积为 40112.18 平方米,用途:科研。

依据委托方提供的土地相关资料可知:土地地号:2-426,图号:427-3,坐落:北戴河区联峰山路北侧,宗地面积:78292.98 平方米,用途:科教用地,权属性



质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让，使用期限：50 年，终止日期：2059 年 5 月 14 日。

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

估价对象所处区域基础设施完善，宗地内达到“七通”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通燃气，场地平整，容积率为0.5。宗地四至：北至：赤薄路，南至：联峰北路，东至：大薄荷寨、北戴河区房地产开发总公司东华分公司、北戴河金马汽车维修厂，西至：秦皇岛市示范性综合实践基地、北戴河区人民政府。宗地地形平坦，形状规则适于利用。

估价对象坐落于北戴河区硅谷湾24栋C座，总建筑面积为817.28平方米，总层数为3层，所在层数为1-3层，建成于2009年，钢混结构。经注册房地产估价师现场查勘，估价对象外墙刷乳胶漆、墙砖墙面、外窗断桥铝合金中空玻璃窗，外门金属安全门，估价对象室内墙面局部刷白，水泥地面。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、保养及使用情况一般，公共配套设施完备。

### (五) 估价时点

价值时点为 2019 年 5 月 7 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)、《河北省秦皇岛市海港区人民法院民事调解书》复印件；
- (3)、《河北省秦皇岛市海港区人民法院执行裁定书》复印件；
- (4)、《河北省秦皇岛市海港区人民法院协助执行通知书》复印件；
- (5)、该房屋相关资料（合同协议、企业入园条件、入住协议）复印件；
- (6)、《不动产登记资料查询结果证明》（查询编号：CX20190918145122834）  
复印件；



(7)、《不动产登记资料查询结果证明》(查询编号: CX2019011160847978)复印件;

(8)、土地相关资料复印件;

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。本次估价对象为科研用房，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。本次估价对象为科研用房，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 5 月 7 日的房地产市场价值为人民币：4, 413, 312.00 元，大写（人民币）：肆佰肆拾壹万叁仟叁佰壹拾贰元整。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	科研	1-3/3	817.28	5400	441.3312	—
2	合计		817.28	5400	441.3312	—

(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



2019 年 10 月 24 日

马玉江

1320060022



2019 年 10 月 24 日

