

河北省秦皇岛市抚宁区人民法院 执行裁定书

(2020)冀 0306 执恢 132 号

申请执行人：秦皇岛银行股份有限公司建设大街支行，
住所地秦皇岛市海港区建设大街 179 号，统一社会信用代码
91130300713173163X。

法定代表人：池新，该支行行长。

被执行人：王天余，男，1979 年 12 月 4 日出生，汉族，
农民，现住秦皇岛市抚宁区台营镇王庄户村 072 号，公民身
份号码 130323197912045634。

本院在执行申请人秦皇岛银行股份有限公司建设大街支
行与被执行人王天余国内非涉外仲裁裁决一案中，责令被执
行人王天余向申请人秦皇岛银行股份有限公司建设大街支
行履行（2018）秦仲裁字第 188 号裁决书裁决的 264831.58
元及利息。但被执行人王天余至今未履行生效法律文书确定
的义务。本院于 2019 年 6 月 14 日以（2019）冀 0306 执 655
号执行裁定查封了被执行人王天余名下位于秦皇岛市海港区
红光南里 1 栋 4-8 号房屋一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：
下：

拍卖被执行人王天余名下位于秦皇岛市海港区红光南
里 1 栋 4-8 号房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 郑继纯

审 判 员 翟永新

审 判 员 张金辉

二〇二〇年八月二十日

书 记 员 王继春

河北省秦皇岛市抚宁区人民法院

执行裁定书

(2020)冀 0306 执恢 132 号

申请执行人：秦皇岛银行股份有限公司建设大街支行，住所地秦皇岛市海港区建设大街 179 号，统一社会信用代码 91130300713173163X。

法定代表人：池新，该支行行长。

被执行人：王天余，男，1979 年 12 月 4 日出生，汉族，农民，现住秦皇岛市抚宁区台营镇王庄户村 072 号，公民身份号码 130323197912045634。

本院在执行申请人秦皇岛银行股份有限公司建设大街支行与被执行人王天余国内非涉外仲裁裁决一案中，责令被执行人王天余向申请人秦皇岛银行股份有限公司建设大街支行履行（2018）秦仲裁字第 188 号裁决书裁决的 264831.58 元及利息。但被执行人王天余至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于 2019 年 6 月 14 日以（2019）冀 0306 执 655 号执行裁定查封了被执行人王天余名下位于秦皇岛市海港区红光南里 1 栋 4-8 号房屋一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人王天余名下位于秦皇岛市海港区红光南里 1 栋 4-8 号房屋。

王天余所有的坐落于秦皇岛市
海港区红光南里 1 栋 4-8 号房地产拍卖底价

估价结果报告

秦衡泰[2020]房评字第 0638 号

估价机构：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-I 号

电 话：（0335）3637608 3060926

传 真：（0335）3060926

邮 编：066000

房地产估价报告

估价项目名称：王天余所有的坐落于秦皇岛市海港区红光南里1栋4-8号房地产拍卖底价评估

估价委托人：秦皇岛市抚宁区人民法院

房地产估价机构：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）

苑 杨（注册号：1320200035）

价值时点：2020年5月11日（现场查看之日）

估价作业期：2020年5月11日至2020年6月21日

估价报告出具日期：2020年6月21日

估价报告编号：秦衡泰[2020]房评字第0638号

致估价委托人函

秦皇岛市抚宁区人民法院：

受贵院（2020）冀 0306 委评 37 号司法评估委托函的委托，我单位对被执行人王天余所有的坐落于秦皇岛市海港区红光南里 1 栋 4-8 号房地产拍卖底价进行了评估。

估价对象：秦皇岛市海港区红光南里 1 栋 4-8 号，建筑面积 53.18 平方米。

估价目的：为委托方确定拍卖底价提供价格参考

价值时点：2020 年 5 月 11 日（现场查看之日）。

估价结果：估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经评估测算，估价对象于价值时点房地产拍卖底价（市场价）为 450116 元（大写人民币肆拾伍万零壹佰壹拾陆元整）。具体情况如下表：

坐落	建筑面积	评估单价	评估总价值	备注
红光南里 1 栋 4-8 号	53.18	8464	450116	含下房

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

法定代表

二〇二〇年六月二十一日



目 录

房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、估价人员	
十二、实地勘查期	
十三、估价作业期	
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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、评估人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，我们仅对估价对象房地产作一般性的查看，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。

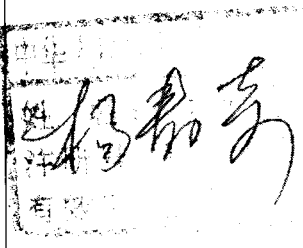
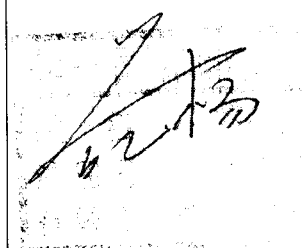
6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、委托方对所提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构人员不承担相应的责任。

8、本估价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。未经本估价机构和估价人员同意，估价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，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价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。

参加本次估价的房地产估价师：

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	
苑 杨	注册房地产估价师	1320200035	

估价假设和限制条件

一、估价假设前提和条件：

我们评估的是估价对象在价值时点时的市场价格，即估价对象在价值时点最可能形成和成交的价格，依据如下假设：

- 1、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方的法律、法规。
- 2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、在价值时点估价对象不受任何权利限制，在公开市场上可以合法地进行转让。

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、估价限制条件：

1、本估价结论是满足全部假设和限制条件下的价值。

2、本估价结论是在价值时点时的市场价格，随着时间的变化，该价格应作相应的调整。使用本报告估价结果的时间为自出具报告之日起不超过一年，在此期间内估价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，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。超过报告使用期限，不能直接应用报告估价结果。

3、本报告估价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估价结果的影响。

4、本报告中的土地权属、房屋权属、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，估价结果应作相应调整。

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，房地产价值基本保持稳定。

2、估价对象可能会由于房屋现状变更、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、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。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：秦皇岛市抚宁区人民法院

联系电话：0335-6015156

二、房地产估价机构

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、估价目的

为委托方确定拍卖底价提供价格参考。

四、估价对象

1、估价对象区位状况：

估价对象为住宅房屋，坐落于秦皇岛市海港区红光南里1栋4-8号，临近东港路，项目周围小区环绕，交通便捷，周边配套的学校、银行、医院等公共设施齐全，满足人们基本生活需要，区域基础设施完善。具体位置如下：



2. 估价对象权益登记状况:

根据委托人提供房屋所有权证(房权证号:秦皇岛市房权证秦海字第000167703),房屋所有权人:王天余,房屋坐落:海港区红光南里1栋4-8号,登记时间:2016.10.29,建筑面积:53.18平方米,套内建筑面积:46.08平方米。附记:下房1间。

本次评估未考虑抵押、查封等其他权利对评估价值的影响。

3、估价对象实物状况:

估价人员经现场查勘、了解,估价对象位于红光南里1栋4-8号,总层数:6层,估价对象位于3层,建筑结构为混合结构,外墙面粉料,现浇顶,铁窗,防盗门,1梯3户,估价对象位于中间户型,下房1间。由于被执行人未到现场,未能进入室内进行查看。

五、价值时点:2020年5月11日(现场查看之日)。

六、价值类型:

本估价报告房地产估价结果,是指估价对象在评估基准日时的公开

市场价格。

七、估价原则：

本估价报告遵循以下估价原则：

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。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其它方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

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、经济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，估价人员经综合判断确定保持现状为最

高最佳利用。

6、替代原则：根据市场运行规律，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、价值时点原则：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值或价格的原则。在不同价值时点，其房地产的市场价格也不尽相同。

八、估价依据：

- 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、估价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函。

九、估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料，估价对象为单套住宅，通过实地查看和调查，与估价对象同一供求范围内，类似住宅房地产交易实例较多，根据替代原则使用比较法进行评估得出估价对象价值。

比较法是根据市场中的替代原理，我们选取同一小区类似住宅近期有过交易的可比实例，将可比实例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

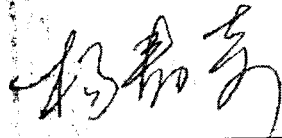
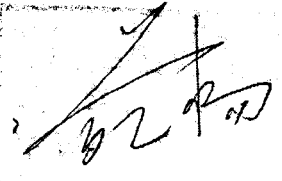
然后将每个可比实例的比准价格采用适当方法进行综合处理，得出估价对象的评估价值。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在现有资料的基础上，详细分析影响房地产价值的各项因素，经测算并结合经验，确定估价对象于价值时点房地产拍卖底价（市场价）为450116元（大写人民币肆拾伍万零壹佰壹拾陆元整）。具体情况如下表：

坐落	建筑面积	评估单价	评估总价值	备注
红光南里1栋4-8号	53.18	8464	450116	含下房

十一、估价人员：

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	
苑 杨	注册房地产估价师	1320200035	

十二、实地勘查期：2020年5月11日。

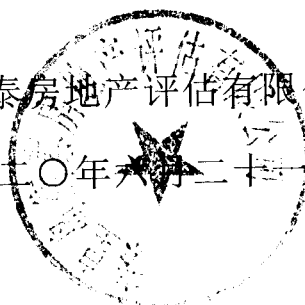
十三、估价作业期：2020年5月11日至2020年6月21日。

十四、报告使用期限：

本报告自出具估价结果报告之日起一年内有效，即2020年6月21日至2021年6月20日有效。

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

二〇二〇年六月二十一日



附 件

人民法院司法评估委托函

委托方提供材料复印件

估价对象现场照片

评估机构营业执照复印件

评估机构资质证书复印件

评估人员资格证书复印件

河北省秦皇岛市抚宁区人民法院 司法评估委托函

(2020)冀 0306 委评 37 号

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

案由：

金融借款合同纠纷

鉴定对象：

王天余名下位于秦皇岛市海港区红光南里 1 栋 4-8 号房屋(房产证号：
秦海字第 000167793) 房产及土地使用权

鉴定目的、要求：

对上述房产及土地使用权进行评估拍卖底价。

提供材料



秦皇岛市 房权证 秦海 字第00167793 号

房屋所有权人	王天余		
共有情况	无		
房屋坐落	秦皇岛市海港区南关街18号		
登记时间	2016年10月26日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	3/6	
	建筑面积 (m ²)	58.18	
	套内建筑面积 (m ²)	46.05	
	其他		
土地状况	土地使用取得方式		土地使用年限
			至 止

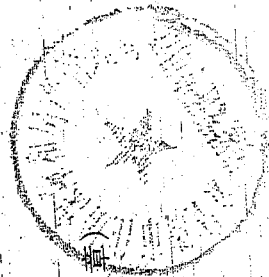
附 记

下房由

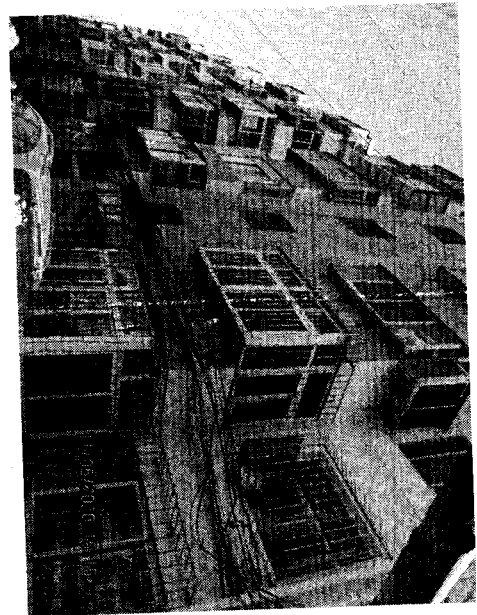
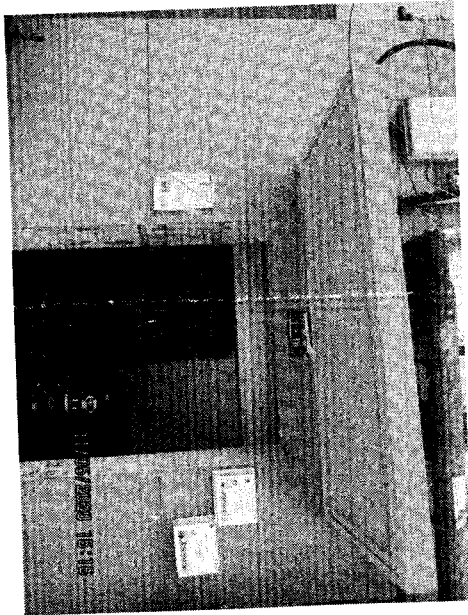
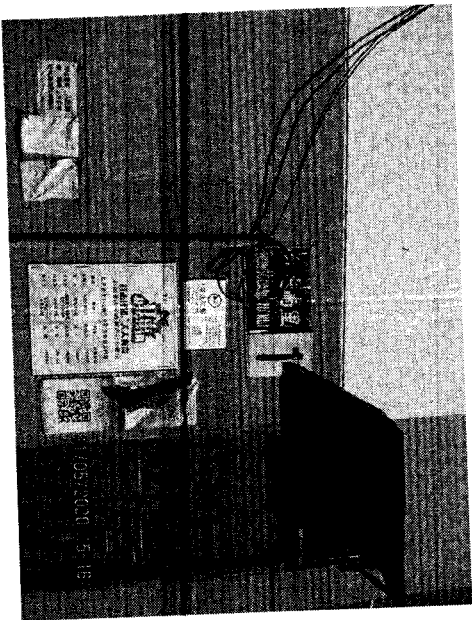
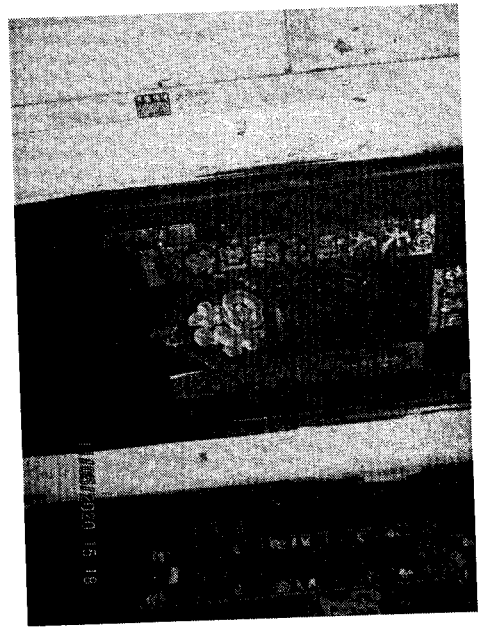
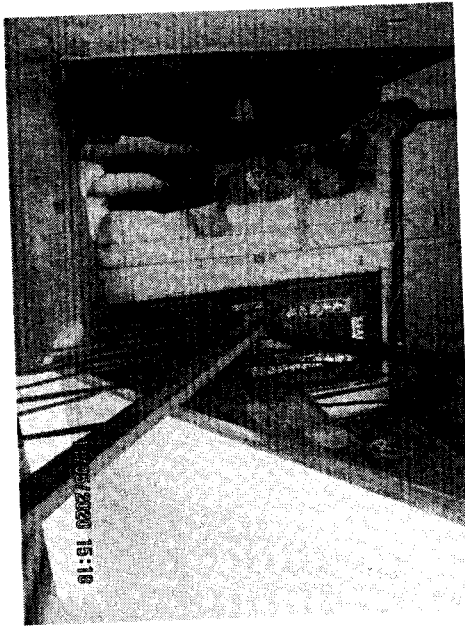
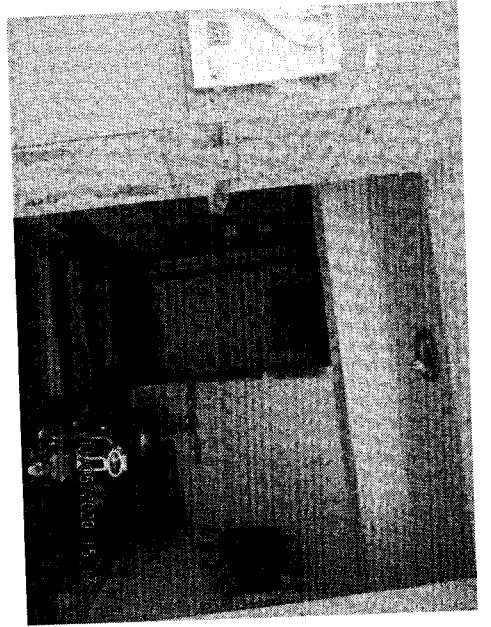
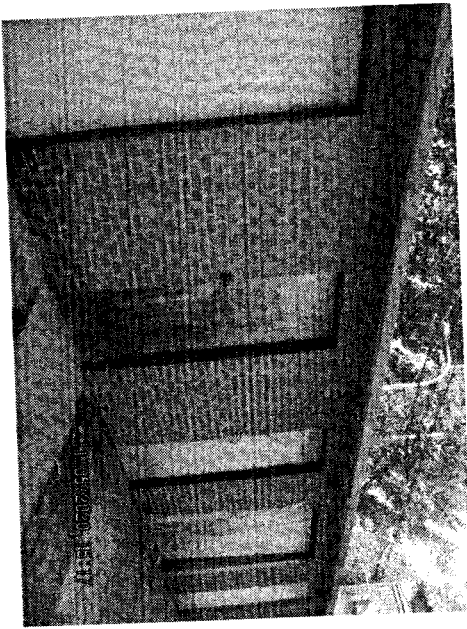
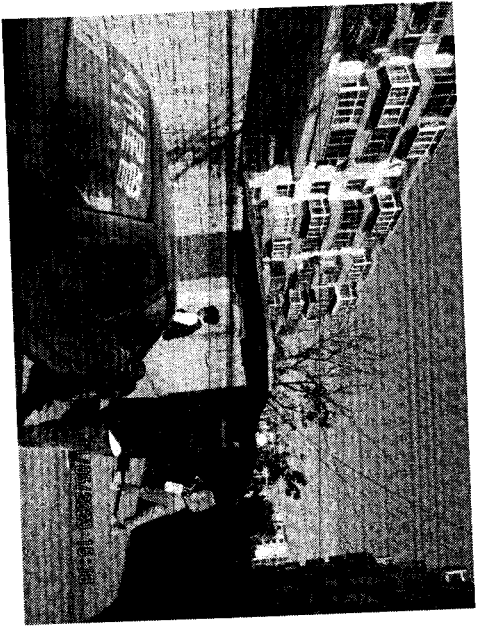
在秦皇岛银行股份有限公司支行抵押担保，抵押金额为10.27万元，抵押期限自2016年10月27日起至2036年10月27日止。

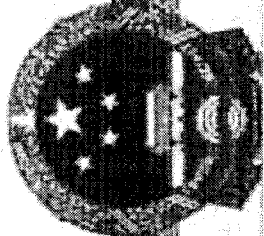
房屋地址：秦海167793

填发单位 (盖章)



00000000





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91303026934780069



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息。
备案、许可、强
制报告。

名称 秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年08月13日

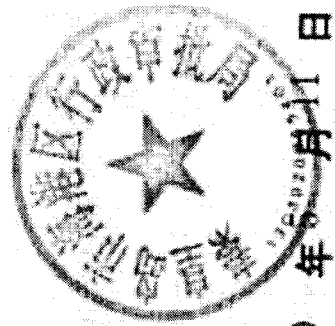
法定代表人 杨春奇

营业期限 2009年08月13日至 2059年08月12日

经营范围 房地产评估; 房地产经纪服务; 房地产咨询; 土地评估; 企业营销策划;
刻; 打字、复印** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开
展经营活动)

住所 秦皇岛市海港区建设大街7-1号

登记机关



2020年8月11日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：秦皇岛衡泰房地产评估有限公司
法定代表人：杨春奇
(执行事务合伙人)

住所：秦皇岛市海港区建设大街7-1号

统一社会信用代码：911303026934780069

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(秦)22号

有效期：截至2021年6月28日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00151650

姓名 / Full name

杨春奇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130321195505269014

注册号 / Registration No.

1320150015

执业机构 / Employer

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-9

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00202775

姓名 / Full name

苑杨

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211222199304243248

注册号 / Registration No.

1320200035

执业机构 / Employer

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

