

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司
涉执房地产处置司法评估报告

黑月石【2022】房估涉执司鉴字第 059 号

统一社会信用代码：912302037860196695

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称	黑龙江省嫩江县九三管理局供热1号楼4单元 602室涉执房地产处置司法评估
委托方	黑龙江省九三人民法院
估价方	黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司
估价作业日期	2022年06月22日-07月07日
估价报告编号	黑月石(2022)房估涉执司鉴字第059号
委托书号	委托书(2022)黑8110执恢70号

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

致委托方函

黑龙江省九三人民法院:

受贵方委托,本估价机构对权利人陈兴明单独所有的位于黑龙江省嫩江县九三管理局供热1号楼4单元602室住宅类房产在估价时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的:

为黑龙江省九三人民法院涉执房地产处置参考价提供参考依据。

二、估价时点:

估价对象实地查勘之日,即2022年06月22日。

三、估价对象:

1、名称:陈兴明单独所有的位于黑龙江省嫩江县九三管理局供热1号楼4单元602室住宅类房产。

2、房屋范围:多层住宅用房,产权证号:房权证九三分局字第20091426号,所在层数:6,建筑面积为:87.50 m²。

3、权属:陈兴明,土地使用权人为:陈兴明。

4、土地使用权类型:土地使用权类型划拨,用途为城镇住宅用地。

5、价值类型为市场价值。

四、估价结果

本估价机构估价人员根据房地产估价的法律法规,遵循估价原则,按照估价程序和技术标准,进行市场调查和实地勘察,综合考虑影响房地产价格的各项因素,选用科学、合理的估价方法,并依据估价人员的专业经验,最终确定使用比较法与收益法对估价对象进行评估,估价对象在满足估价假设及限制条件下的市场价值(币种:人民币)

单位建筑面积价值: 1550 元/m²

总价: 135,625.00 元

大写金额: 壹拾叁万伍仟陆佰贰拾伍元整。

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

法定代表人签字:

二〇二二年七月七日



卷 内 目 录

序 号	内 容
1、	注册房地产估价师声明
2、	估价的假设和限制条件
3、	房地产估价结果报告
4、	附件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实拾真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中以说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与委托估价人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们依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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见》中房学【2021】37号及《人民法院委托评估工作规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价师叶龙、金增才已于2022年06月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用情况,不承担对估价对象建筑结构质量及建筑面积进行调查的责任,也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供, 委托方应对资料的真实、可靠性负责。


9、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算, 报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据, 估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

10、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用, 不得做其他用途。未经本估价机构书面同意, 本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者以外的任何单位或个人提供, 也不得以任何形式公开发表。

11、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的, 可以在收到评估报告之日起十日内通过黑龙江省九三人民法院向我公司书面提出, 逾期视为无异议。

12、本估价报告由黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司解释。

13、本次估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证号	签字
叶龙	2120080037	
金增才	2320100050	

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一)一般假设

1. 本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的区位、实体、权益因素等估价要素为依据评估制作完成。

2. 本估价报告所提供的评估价值,其价值类型为注册房地产估价师在遵循估价原则的前提下,测算得到的估价对象于价值时点的房地产市场价格。

3. 本次估价假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为前提。

4. 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提,否则本公司不承担任何责任。

5. 本次估价对象经估价委托方办案人员现场确认,估价人员仅对估价对象作一般性的查勘,未对其进行结构及设施等内在质量的测试,不对估价对象是否有内部缺陷作鉴定。本次估价以估价对象达到国家或行业规定的标准要求为前提。

6. 本次估价是为黑龙江省九三人民法院确定涉执房地产处置参考价提供参考依据,估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变

化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

7. 估价结果未包括各项交易税费及所欠缴的各项费用。

8. 估价对象权属、建筑面积等数据引自案件承办人提供的《房地产权属证书》复印件。

(二) 未定事项假设

无未定事项。

(三) 背离事实假设

本次估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况,也未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或有债务等对价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设

(五) 依据不足假设

依据案件承办人提供的估价对象《黑龙江省九三人民法院委托书》(2022)黑8110执恢70号与《房地产权属证书》复印件未记载估价对象建成年份与建筑结构;只记载登记时间,根据现场勘查并经过调查了解,估价对象建成年份大约在1998年,建筑结构为混合,以此为假设前提进行测算。

二、估价报告使用限制

1. 本次估价结果,仅为本次估价目的参考使用,未经估价单位同意,本估价报告的全部或任何部分不得发表于任何公开媒体上。
2. 本估价报告的估价目的是为黑龙江省九三人民法院确定涉执房地产处置参考价提供参考依据,估价委托人或报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。若委托人用于其他目的,需向本公司咨询后作必要修正,甚至于重新估价,否则本机构不承担任何责任。
3. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。
4. 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均保留两位小数或取整,因此,可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。
5. 估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
6. 估价报告使用者应仔细阅读此报告,估价报告应整体使用方可有效,不得部分使用,本估价报告复印无效。

房地产估价结果报告

一、委托方

单位名称：黑龙江省九三人民法院

二、估价方

1、估价机构全称：黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

2、单位地址：齐齐哈尔市建华区东路小区 29 号楼 00 单元
01 层 11 号

3、统一社会信用代码：912302037860196695

4、资质证书编号：2302002

5、资质等级：贰级

6、联系电话：0452-2727222

7、法定代表人：李威

三、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

根据案件承办人提供的《黑龙江省九三人民法院委托书》(2022)黑 8110 执恢 70 号原件及现场查勘,本次估价范围包括建筑物、分摊的土地使用权及室内不可移动装修价值;不包括动产、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

座落于黑龙江省嫩江县九三管理局供热 1 号楼 4 单元 602 室,

权利人为陈兴明,建筑面积 87.50m²,所在层为 6 层,总层数为 6 层,建成年份 1998 年,用途为住宅用房,结构为混合结构。

(三) 土地基本状况

根据估价人员实地查勘,估价对象所在小区用地规划大致为矩形,形状较规则。周边路面平坦,地形,地势较好,所在区域地质坚实、地基承载力较强,稳定性较高,无不良地质现象,开发程度达到“七通一平”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气及场地平整)。

(四) 建筑物基本状况

经现场查勘,估价对象为混合结构,所在层为 6 层,入户门为墨绿色防盗门,楼体外墙面粉刷外墙涂料。二室一厅一卫,室内地面至顶棚楼板高度 2.662m,简单装修,室内地面铺设地砖,墙壁与天棚粉刷白色涂料,卫生间与厨房墙壁粘贴瓷砖;天棚有吊顶。配有上下水、电、地段暖等设施设备。经现场查勘,并结合估价对象实际使用、维护状况,综合分析、判定为七成新。

(五) 权益状况

估价对象权属状况明细表

产权证号	房权证九三分局字第 20091426 号		
房屋所有权人	陈兴明		
房屋座落	黑龙江省嫩江县九三管理局供热 1 号楼 4 单元 602 室		
房屋总层数	6	所在层数	6
建筑面积(m ²)	87.50	房屋用途	住宅
房屋结构	混合		

他项权利状况及查封情况:

根据委托方提供的《黑龙江省九三人民法院委托书》黑 8110 执恢 70 号、《房地产权属证书》复印件,黑龙江省嫩江县九三管理局供热 1 号楼 4 单元 602 室他项权利及查封状况如下:

抵押情况:不详; 质押情况:无; 留置:无。

查封情况:不详。

四、估价目的

为黑龙江省九三人民法院涉执房地产处置参考价提供参考依据。

五、估价时点

2022 年 06 月 22 日。

六、价值定义

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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。

(三) 价值内涵

价值内涵指估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及室内不可以动装修价值;不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的房地产市场价值。

七、估价依据、技术标准及委托方提供资料

1、相关法律法规;

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009修正)(中华人民共和国主席令第72号,2009年08月27日);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第41号,2019年08月26日修正);

(3)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国全国人民代表大会,2021年01月01日实施);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年7月2日);

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号,2014年07月29日修订);

(6)《中华人民共和国税收征收管理法》(2015年04月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》);

(7)《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》(国发(2016)666号修订,2016年02月06日);

(8)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税【2016】36号

(9)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日法释【2009】16号)

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》【国标GB/T 50291-2015】;

《房地产估价基本术语标准》【国标GB/T 50899-2013】;

《城镇土地估价规程》【国标GB/T 18508-2014】;

《涉执房地产处置司法评估指导意见》中房学【2021】37号;

3、委托方提供的相关资料:

(1)黑龙江省九三人民法院委托书(2022)黑8110执恢70号;

(2)《房地产权属证书》复印件。

4、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

八、估价原则

定义:在房地产估价的反复实践和理论探索中,在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上,总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价所依据的法则或标准。

(一) 基本原则

独立、客观、公正原则,要求站在中立的立场上,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的原则。

(二) 普适技术性原则

1、合法原则:要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

2、最高最佳使用原则:应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。指在法律上允许,技术上可能,经济上可行的前提下,经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。当估价对象已做了某种使用,估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择,并应在估价报告中予以说明:①保持现状前提:认为保持现状继续使用最为有利时,应以保持现状继续使用为前提估价;②转换用途前提:认为转换用途再予以使用最为有利时,应以转换用途后再予以使用为前提估价;③装修改造前提:认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时,应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价;④重新利用前提:认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时,应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价;⑤上述情形的

某种组合。

3、替代原则:要求房地产估价的结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、估价时点原则:在估价作业上,必须假定市场情况停止于某一时点,所有评估资料的分析及运用均应以该时点为基准。

5、谨慎原则:在面临不确定因素的情况下作出判断时,应保持必要的谨慎,充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失,不高估、低估市场价值。

九、估价方法

本次选用比较法、收益法进行估价。

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根共同的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

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

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的,我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则,以进行实地查勘的2022年06月22日为价值时点,采用比较法、收益法进行分析、测算和判断,最终求得估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:(币种:人民币)

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

座落	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(元)
黑龙江省嫩江县九三管理局供热1号楼4单元602室	87.50	1550.00	135,625.00
人民币大写	壹拾叁万伍仟陆佰贰拾伍元整		

十一、估价作业日期

2022年06月22日-07月07日。

十二、使用说明

1、报告应用有效期为一年(2022年06月22日至2023年06月21日),当地房地产变化很大时,效期限不超过半年,甚至应重新评估;

2、委托方提供资料的真实性由委托方负责;

3、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响;

十三、估价人员

注册房地产估价师

注册证号

叶龙

2120080037



金增才

2320100050



黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月七日

电子邮箱: yueshiguja@126.com

联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

附件

- ① 黑龙江省九三人民法院委托书
- ② 房地产权属证书
- ③ 估价对象的位置图
- ④ 估价对象照片
- ⑤ 估价人员和估价机构的资格证明等

黑龙江省九三人民法院 评估委托书

(2022)黑 8110 执恢 70 号

黑龙江月石房地产评估有限公司:

本院在执行申请执行人吕明与被执行人陈兴明借款合同纠纷一案中,于2022年05月06日立案,申请执行人吕明于2022年06月10日提交评估申请书,要求评估被执行人陈兴明名下房产进行评估(位于黑龙江省嫩江县九三管理局供热1号楼4单元602室房屋)。依照《最高人民法院关于委托执行若干问题》第二条第二款之规定,通过网络委托你事务所对陈兴明房产进行评估。



联系人:王国庆

联系电话:0456-7881104

本院地址:黑龙江省九三管理局局直九三路9号。

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

房权证 九三分局字第 20091435 号

房屋所有权人: 陈兴明

共有情况

房屋坐落 0600-6 2/12-4/10

登记时间 2010.01.07

房屋性质 私有房产

规划用途 住宅

	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
--	-----	---------------------------	-----------------------------	----

层数	6	87.50		
----	---	-------	--	--

房屋状况

[REDACTED]

土地状况	编号	土地使用权取得方式	使用年限

电子邮箱: yueshiguja@126.com

联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司



电子邮箱: yueshiguia@126.com

联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司



电子邮箱: yueshiguji@126.com

联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司



电子邮箱: yueshiguia@126.com

联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司



电子邮箱: yueshiguji@126.com

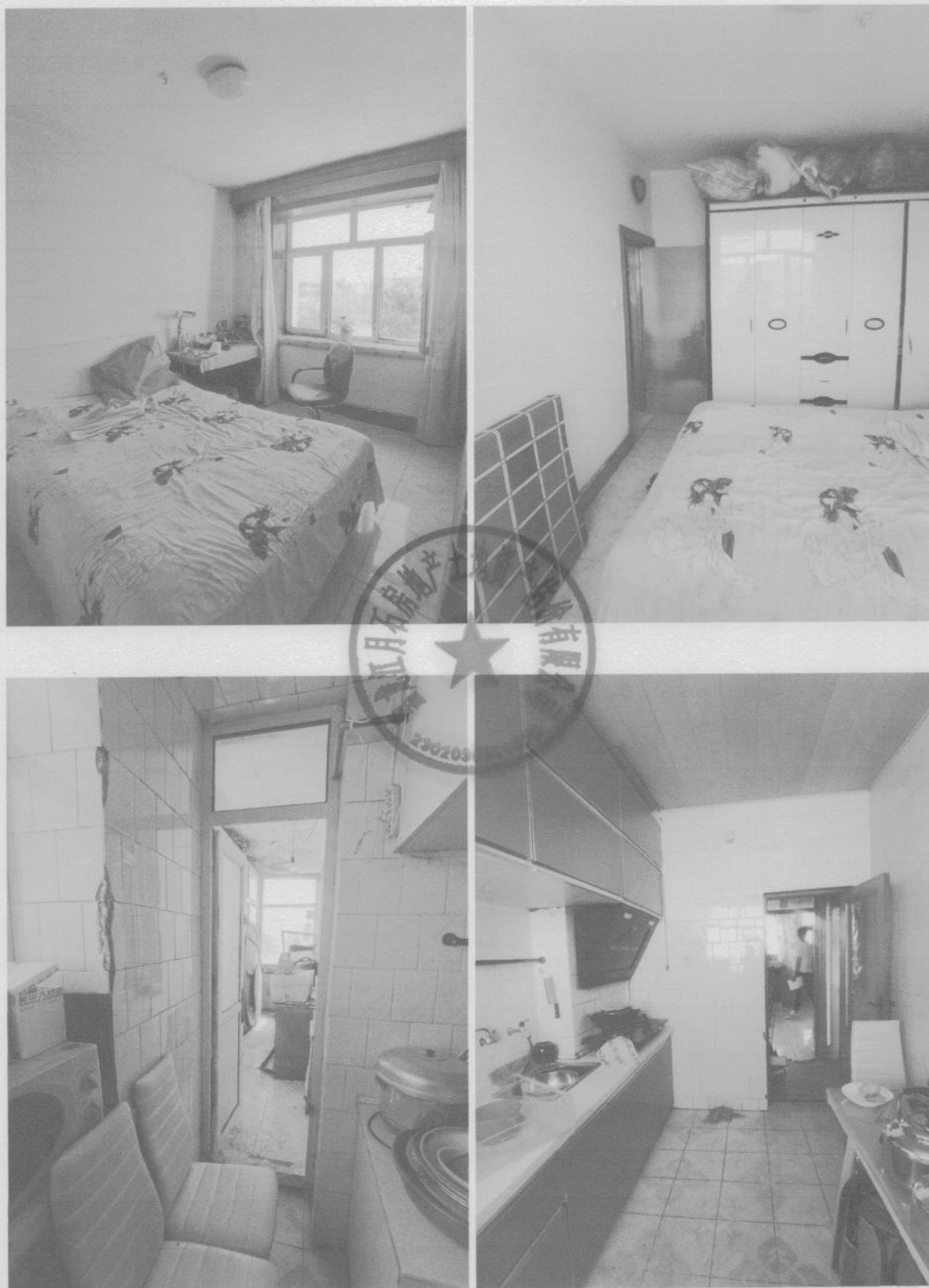
联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司



电子邮箱: yueshigujiia@126.com

联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院

黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

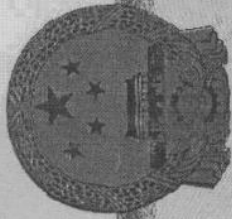


电子邮箱: yueshigujiia@126.com

联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

页码, 1/1 (W)



营业执照

统一社会信用代码
912302037860196695



扫描二维码
国家企业信用信息公示系
系统“了解更多登记
备案、行政许可信息。”

名称 黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李威
经营范围 房地产估价评估, 土地评估, 资产评估(不含证券业务), 资产评估咨询(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)

注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2006年04月14日
营业期限 长期
住所 黑龙江省齐齐哈尔市建华区东路小区2
9号楼00单元01层11号



登记机关
2020年06月30日

仅作为房地产估价报告附件

国家市场监督管理总局监制
2020/6/30

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://192.37.254.80/Topicis/CertTabPrint.do>



房地产估价机构备案证书

证书编号: 2302002

企业名称: 黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 912302037860196695

法定代表人: 李威

注册地址: 黑龙江省哈尔滨市建华区东路小区29号楼00单元01层11号

有效期: 2023-05-09

备案等级: 贰级

仅作为估价报告附件使用



扫描二维码进入黑龙江省住房和城乡建设政务服务管理信息系统查询证书信息

发证机关: 黑龙江省住房和城乡建设厅

发证日期: 2020年07月15日



黑龙江省住房和城乡建设政务服务管理信息系统: <http://219.147.76.5:7507>

电子邮箱: yueshiguja@126.com


联系电话: 0452-2727222

HEILONGJIANGYUESHIREALESTATELANDASSETSAPPRAISALCO., LTD

房地产估价报告

委托方:黑龙江省九三人民法院


黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司



姓名: 叶龙
 Full Name 叶龙
 性别: 男
 Sex 男
 出生年月: 1983.12
 Date of Birth 1983.12
 专业类别: _____
 Professional Type _____
 批准日期: _____
 Approval Date 2007.10

持证人签名: _____
 Signature of the Bearer 叶龙

管理号: _____
 File No. _____

签发单位盖章: 
 Issued by _____
 签发日期: 2008年5月 日
 Issued on _____

仅作为估价报告附件使用


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. 00233551

姓名 / Full name: 叶龙
 性别 / Sex: 男
 身份证件号码 / ID No.: 211382198312052819
 注册号 / Register No.: 3120080057
 执业机构 / Employer: 黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2023-7-14
 持证人签名 / Bearer's signature: _____



	姓名: <u>金增才</u>
	Full Name
	性别: <u>男</u>
	Sex
	出生年月: <u>1974年07月</u>
	Date of Birth
	专业类别: _____
	Professional Type
	批准日期: <u>2009年10月18日</u>
	Approval Date
持证人签名: Signature of the Bearer	签发单位盖章: Issued by
	签发日期: <u>2010年2月25日</u>
	Issued on
管理号: File No.:	

仅作为估价报告附件使用

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00233036</p>	<p>姓名 / Full name <u>金增才</u></p> <p>性别 / Sex <u>男</u></p> <p>身份证件号码 / ID No. <u>231084197407091358</u></p> <p>注册号 / Registration No. <u>2320100050</u></p> <p>执业机构 / Employer <u>黑龙江月石房地产土地资产评估有限公司</u></p> <p>有效期至 / Date of expiry <u>2023-2-24</u></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
	

执行案件立案登记表

立案登记情况				
(2022)黑8110执恢70号				
案由：借款合同纠纷			收到材料日期：2022年05月06日	
案件来源：申请执行人申请			立案日期：2022年05月06日	
执行依据种类：人民法院作出具有执行内容的民事案件生效判决书			执行标的（金钱）：222570.00 元	
执行依据文号：（2018）黑8104民初326号民事判决书			执行依据生效日期：2018年10月31日	
作出执行依据单位：九三人民法院		委托单位/移交单位：		
执行标的（财产权益）：		执行标的（动产）：		
执行标的（行为）：		执行标的（不动产）：		
案件涉及：涉其他		原执行案号：（2018）黑8104执257号		
执行主体基本情况				
法律地位	姓名或单位名称	地址	联系电话	邮政编码
申请执行人	吕明	青岛市黄岛区滨海大道1399号211号1单元2501室	13634564000	
被执行人	陈兴明	九三局A区18委8号楼	13845695648	
立案 登记 意见	拟决定立案			
	建议立案	立案人：陈冰	审查日期：2022年05月06日	
立案 审批 意见	立案			
	立案	审批人：周美玉	审批日期：2022年05月06日	
应收执行费：3239.00 元		预交日期：	预交执行费：	实收执行费： 元
缓交： <input type="checkbox"/> 减交： <input type="checkbox"/> 免交： <input type="checkbox"/>			减交金额： 元	
司法救助救济对象		司法救助救济类型		
收案统计在 法综26表、法综31表、法综35表				
备注				
承办部门：执行局 承办人： 审判长或庭长： 合议庭成员： 书记员： 法官助理：				

黑龙江省九三农垦法院

民事判决书

(2018)黑 8104 民初 326 号

原告：吕明，男，1980年5月26日出生，汉族，无职业，现住山东省青岛市黄岛区滨海大道1399号211号楼1单元2501室。

被告：陈兴明，男，1969年8月23日出生，汉族，无职业，住黑龙江省嫩江县九三农垦社区A区十九委8号供热楼四单元602室。

原告吕明与被告陈兴明民间借贷纠纷一案，本院于2018年5月7日立案后，依法适用简易程序，于2018年6月20日公开开庭进行了审理。原告吕明及提供的证人古秀宝到庭参加诉讼，被告陈兴明经传票传唤，无正当理由拒不到庭。经原告申请本院于2018年5月9日，查封被告陈兴明所有的坐落于0600-6-2/12-4/10，建筑面积87.50平方米的房屋，查封期限自2018年5月9日至2021年5月8日。本案现已审理终结。

吕明向本院提出诉讼请求：1.被告立即清偿借款166 000元，支付利息69 720元；2.从2018年5月11日以166 000元为基数按日万分之十计算利息至实际给付之日；3.被告承担本案诉讼费用。事实和理由：2016年11月9日，原、被告签订借款协议，

被告从原告处借款 166 000 元，借款期限从 2016 年 11 月 10 日至 2017 年 11 月 9 日，利息按每月 10 日前结算，逾期一日按欠款总额的万分之十计算，被告用自有的楼房抵押，被告没有按约定期限还款。故诉至法院。

陈兴明未作答辩。

本院经审理认定事实如下：原告提供的个人抵押借款协议及银行汇款明细和证人古秀宝的出庭证言，本院认为，该三份证据能够相互认证被告借款的事实，予以采信。2016 年 11 月 8 日，被告陈兴明找到原告吕明，以家庭急需用钱为由向原告借款 166 000 元，原告吕明于当日按被告的指示将 166 000 元通过银行汇到证人古秀宝名下的银行卡上。当日，原、被告双方签订《个人抵押借款协议》一份，主要约定，借款期限为 12 个月，从 2016 年 11 月 10 月至 2017 年 11 月 9 月。利息每月 10 日前结算，逾期一日按欠款总额的万分之十加收违约金。

同时查明，原、被告之间的借款利息为月利率 3 分，2017 年 3 月 10 日前的利息已给付完毕。

本院认为，原告提供的个人抵押借款协议、银行汇款明细及证人古秀宝能够证明原、被告之间借款关系成立。原、被告应当按照合同约定履行各自的义务，现被告未按约定期限返还原告借款，属违约，故本院对原告吕明主张被告陈兴明返还借款 166 000 元，予以支持。根据原、被告之间的借款利息约定和《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十九条第一款、第三十条的规定，原告要求被告支付的利息及逾期违

约金的总和已超过年利率 24%，故本院按年利率 24%予以支持，超出部分不予支持。因此，被告陈兴明应支付从 2017 年 3 月 11 月至 2018 年 5 月 10 日，共计 14 个月的利息 46 480 元，及 2018 年 5 月 11 日以后以本金 166 000 元，按年利率 24%计算至本判决所确定的自动履行期内的实际给付之日止的利息和逾期违约金。

综上，被告陈兴明返还原告吕明借款 166 000 元，支付 2017 年 3 月 11 日至 2018 年 5 月 10 日的利息 46 480 元，及 2018 年 5 月 11 日以后以本金 166 000 元，按年利率 24%计算至本判决所确定的自动履行期内的实际给付之日止的利息和逾期违约金。依照《中华人民共和国合同法》第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条，《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十九条第一款、第三十条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

一、被告陈兴明返还原告吕明借款本金 166 000 元，支付利息 46 480 元，共计 212 480 元，于本判决生效之日起五日内履行完毕。2018 年 5 月 11 日后的利息和违约金以本金 166 000 元为基数，按年利率 24%计算至判决所确定的自动履行期内的实际给付之日；

二、驳回原告吕明的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 4 836 元，减半收取 2 418 元，由原告吕明负担

238元，由被告陈兴明负担2180元；财产保全费1270元，由被告陈兴明负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于黑龙江省农垦中级人民法院。

审判员 姜校锋



二〇一八年六月二十五日

此件与原本核对无异
申请执行期限二年

书记员 吴琼

陈兴明

初32

2018

本院

事诉

行工

行下

3239

律文

联本
16