

河北省秦皇岛市抚宁区人民法院

执行裁定书

(2020)冀 0306 执 46 号之一

申请执行人：中国银行股份有限公司青龙支行，住所地河北省青龙满族自治县青龙镇祖山路 175 号。统一社会信用代码：91130321105400561X。

法定代表人：李晓君，该行行长。

被执行人：白云龙，男，1956 年 9 月 29 日出生，满族，现住河北省青龙满族自治县青龙镇东街 1520 号，公民身份号码 130321195609296519。

被执行人：杜藕，女，1954 年 11 月 13 日出生，满族，现住河北省青龙满族自治县青龙镇东街 1520 号，公民身份号码 130321195411136528。

本院在执行申请人中国银行股份有限公司青龙支行与被执行人白云龙、杜藕借款合同纠纷一案中，责令被执行白云龙、杜藕向申请执行人中国银行股份有限公司青龙支行履行青龙满族自治县人民法院作出的（2016）冀 0321 民初 2661 号民事调解书确定的给付义务。但被执行人白云龙、杜藕至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于 2021 年 1 月 29 日依据（2021）冀 0306 执 46 号执行裁定书查封了被执行人白云龙名下位于秦皇岛市青龙满族自治县桓焱住宅小区 1-8



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：

拍卖被执行人白云龙名下位于秦皇岛市青龙满族自治县桓焱住宅小区 1-8 号房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审 判 长 郑继纯
审 判 员 翟永新
审 判 员 张金辉
二〇二一年五月二十七日
书 记 员 崔运宏



瑕疵说明

白云龙名下位于秦皇岛市青龙满族自治县青龙桓焱住宅小区 1-8 号，存在以下瑕疵：

查封时有租赁关系，承租人为白金辉，租赁期限至 2022 年 4 月 16 日。建筑面积为 169.9 平方米，欠缴水电物业费不详。具体房屋状态以评估报告为准。

秦皇岛市抚宁区人民法院执行局



委托人：郑继纯

2021 年 6 月 1 日



白云龙名下坐落于青龙满族自治县桓燧住宅
小区 1-8 号房屋（房产证号青私房字第 06260 号）市场价值

评估结果报告

秦衡泰[2021]房评字第 0404 号

评估机构：秦皇岛衡泰房地产评估有限公司
地 址：秦皇岛市建设大街 7-1 号
电 话：（0335）3637608 3060926
传 真：（0335）3060926
邮 编：066000



评估结果报告

一、评估委托人

委托人：秦皇岛市抚宁区人民法院

二、评估机构

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、评估目的

为委托方确定房地产市场价格提供价格参考依据。

四、评估对象

1、评估对象区位状况：

评估对象座落于青龙满族自治县青龙桓焱住宅小区 1-8 号，南临燕山路，西临清风街，交通便利，周边配套的学校、银行、超市等公共设施齐全，区域基础设施完善。

具体位置如下：





2. 评估对象权益登记状况:

根据委托人提供及现场询问产权人，房屋产权证号：006260；权利人：白云龙；坐落：桓焱住宅小区 1 栋第八号；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；用途：商业；房屋结构：框架；所在层：1-2；总层数：5；建筑面积：169.9 m²。

本次评估未考虑抵押、查封等他项权利对评估价值的影响。

3、评估对象实物状况:

评估人员经现场查勘、了解，评估对象位于青龙满族自治县青龙桓焱住宅小区 1-8 号，总层数 5 层，评估对象位于第 1-2 层，地面木地板，墙面涂白、PVC 顶面，现场查看时，房屋使用维护现状良好。

五、价值时点：2021 年 3 月 4 日(现场查看之日)。

六、价值类型:

本评估报告房屋价值评估结果，是指评估对象在价值时点时的公开市场价格。



七、评估原则：

本评估报告遵循以下评估原则：

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评估对象的合法权益为前提进行，合法权益包括评估对象的合法产权、合法使用、合法处分等方面。

5、最高最佳利用原则：以评估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、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用。根据评估对象现状及估价目的，保持现状为最高最佳利用。

6、替代原则：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格。在不同的价值时点，其房地产的市场价格可能不同。

八、评估依据：

- 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、《中华人民共和国民法典》
- 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、评估机构现场查看获取的资料及本机构所掌握的相关资料；
- 9、对外委托评估案件移送函。

九、评估方法：

评估人员认真分析了所掌握的资料，评估对象用途为商业，通过实地查看和调查，与评估对象同一供求范围内，存在类似商业房地产交易实例，根据替代原则使用比较法进行评估得出市场价值。

比较法是根据市场中的替代原理，选取类似或相同区域近期有过交易的可比实例，将可比实例与评估对象进行比较，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，得出评估对象的市场价格。

十、评估结果：

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用适宜的评估方法，经评估测算，确定青龙满族自治县青龙桓焱住宅小区1-8号房屋市场价值为1611671元（大写人民币壹佰陆拾壹万壹仟陆佰柒拾壹元整），单价9486元/m²。具体情况如下表：

评估对象	面积	评估单价	评估总价
青龙满族自治县青龙桓焱住宅小区 1-8号	169.9 m ²	9486 元/m ²	1611671 元

十一、评估人员：

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	 姓名：杨春奇 注册号：1320150015 有效期：至2021年4月
苑杨	注册房地产估价师	1320200035	 姓名：苑杨 注册号：1320200035 有效期：至2023年3月

十二、实地勘查期：2021年3月4日。

十三、评估作业期：2021年3月4日至2021年4月1日。



十四、报告使用期限：

本报告自出具评估结果报告之日起一年内有效，即 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日有效。

秦皇岛衡泰房地产评估有限公司

二〇二一年四月一日

