

房地产估价报告

秦弘房估字[2019]第 065 号

估价项目名称：韩铁坐落于崇礼区万龙奥林匹克运动村 B 区 1 号楼 1 单元 5 层 1-5-08 室涉案房地产市场价格价值估价

估价委托人：北京市第三中级人民法院

房地产估价机构：秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨兵（1320100061）、张冬艳（1320100002）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 7 日

估价报告编号：秦弘房估字[2019]第 065 号



致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵院委托，本公司对韩铁名下、坐落于崇礼区万龙奥林匹克运动村B区1号楼1单元5层1-5-08室的房地产市场价格价值进行了评估。列入本次评估范围房屋总建筑面积93.85平方米。

估价目的：为估价委托人提供涉案财产参考价。

价值时点：2019年10月15日。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点2019年10月15日的市场价值总价为人民币260.98万元，大写：人民币贰佰陆拾万玖仟捌佰元整。（房地产单价：27808元/平方米）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》《估价技术报告》。

法定代表人：



秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司

2019年11月7日



目 录

估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3-4
估价结果报告.....	5-9
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5-6
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6-7
(八) 估价依据.....	7-8
(九) 估价方法选用及定义.....	8
(十) 估价结果.....	8-9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业日期.....	9
附 件.....	10
估价技术报告..... (由秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司保存)	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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。


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》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师张冬艳已于2019年10月15日会同北京市第三中级人民法院办案人员、被申请执行人所在物业工作人员共同对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况等进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨兵	1320100061		2019.11.7
张冬艳	1320100002		2019.11.7

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件:

(一) 一般假设:

- 1、估价对象产权清晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的“房地产权登记信息”和《房屋所有权证》,我们对产权证上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未予以核实,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、准确、完整。
- 3、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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隐患且无相关的专业机构进行鉴定、监测的情况下,假定估价对象能正常使用。
- 5、现场查看时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性查看,对其内部质量无法进行实质性检测,只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。
- 6、该物业具备完全公开市场,本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 7、本次评估为司法目的房地产处置使用,房价款需一次性缴纳,本报告估价结果不包括处置过程中产生的相关税费。
- 8、本评估结果为房地产市场价格,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。是否拖欠物业费、暖气费、水电费等相关费用与本报告估价结果无关。

(二) 未定事项假设: 无

(三) 背离事实假设:

根据估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封及原有担保物权状况对其价值的影响。

(四) 不相一致假设：无。

(五) 依据不足假设：无

二、估价报告使用的限制条件：

1. 估价目的是为估价委托人办理案件提供估价对象房地产市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、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将来可能承担违约责任的事宜，以及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。

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，必须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

5. 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，报告解释权为本公司所有。

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为1年，即2019年11月7日至2020年11月6日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

三、其他事项说明：无。

估价结果报告

(一) 估价委托人:

单位名称: 北京市第三中级人民法院

(二) 房地产估价机构:

单位名称: 秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司

机构地址: 海港区和平大街 254 号和平花园 412-413 号

资质等级: 贰级

资质证书编号: 冀建房估(秦)16号

法人代表: 江东升

联系电话: 0335—3897566

邮政编码: 066000

(三) 估价目的: 为估价委托人提供涉案财产参考价。

(四) 估价对象:

1、估价对象区位状况:

估价对象坐落在崇礼区万龙奥林匹克运动村 B 区 1 号楼 1 单元 5 层 1-5-08 室, 交通便捷, 环境良好。

2、估价对象权益状况:

房屋所有权人: 韩铁

房屋所有权证号: 崇房权证私字第 00001175 号

共有情况: 无

房屋坐落: 崇礼区万龙奥林匹克运动村 B 区 1 号楼 1 单元 5 层 1-5-08 室

登记时间: 2016 年 9 月 24 日

房屋性质: 商品房

规划用途: 住宅

房屋总层数: 18 层

证载建筑面积: 93.85 平方米

根据估价委托人提供的“不动产权利及其他事项等级信息”，土地使用期限 2011 年 08 月 24 日起至 2081 年 08 月 24 日止，规划用途：住宅。

根据估价委托人提供的《冀（2019）崇礼区不动产证明第 0000258 号》记载，估价对象存在抵押权，权利人：刘立鹏，抵押方式：一般抵押，被担保主债权数额：220 万元。履行债务期限：2019 年 05 月 08 日起 2021 年 05 月 08 日止。抵押面积：房屋建筑面积 93.85 平方米。抵押人：韩铁。

经调查估价对象所在小区物业工作人员，估价对象未对外出租。

3、估价对象实体状况：

估价对象坐落于崇礼区万龙奥林匹克运动村 B 区 1 号楼 1 单元 5 层 1-5-08 室，建筑面积 93.85 平方米，地上总层数 18 层，所在楼层为第 5 层，入户防盗指纹木门，断桥铝窗，木门包口，大理石地面，家具家电齐全，厨房卫浴间墙面瓷砖到顶，外墙防水涂料，内墙乳胶漆。委估对象所在区域地势平坦，开发程度为红线外三通（通电、通讯、通路）、及红线内六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、自供暖）。有地下免费停车位。无下房。

（五）价值时点：2019 年 10 月 15 日。

（六）价值类型：

本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格。

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。

（七）估价原则：

本次估价遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关

系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的价值时点的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为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：

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

（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）《中华人民共和国物权法》；

（4）《中华人民共和国资产评估法》

（5）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

（6）中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

（7）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理的规定》（2007年8月23日，法办发（2007）5号）

（8）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释（2018）15号，自2018年9月1日起施行

（9）《人民法院委托评估工作规范》

（10）建设部、市政府等国家机关颁布的有关规定和政策法规；

2、估价委托人提供的资料：

（1）《北京市第三中级人民法院委托函》

(2) 估价委托人提供的崇房权证私字第 00001175 号《房屋所有权证》复印件;

(3) 估价委托人提供“不动产权利及其他事项等级信息”复印件;

(4) 《冀(2019)崇礼区不动产证明第 0000258 号》复印件。

3、估价方搜集的有关资料:

(1) 现场勘查资料及照片;

(2) 本评估公司掌握的有关资料和估价人员实地查看、调查获得的资料。

(九) 估价方法选用及定义:

根据估价目的及估价对象的实际状况,宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场情况分析,根据《房地产估价规范》,按照房地价评估的基本原则和估价程序,结合估价对象的实际情况,估价对象用途为住宅用途等,类似用途房产成交案例较多,适宜采用比较法;估价对象可用于出租,其收益可以预测,但该地区住宅房地产租售比低,不适宜采用收益法,成本法和假设开发法也不适宜本次评估对象。综上所述本次评估采用比较法测算。

比较法: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。

(十) 估价结果:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,取比较法测算结果为估价结果,估价人员通过实地勘察和调研,进行数

据分析、测算及综合评定确定：估价对象市场价值为人民币 260.98 万元，大写：人民币贰佰陆拾万玖仟捌佰元整。（房地产单价：27808 元/平方米）



(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨兵	1320100061	杨兵	2019.11.7
张冬艳	1320100002	张冬艳	2019.11.7

(十二) 实地查勘期：2019 年 10 月 15 日。

(十三) 估价作业日期：2019 年 10 月 15 日至 2019 年 11 月 7 日。

附 件

- 1、《北京市第三中级人民法院委托函》
- 2、估价委托人提供的崇房权证私字第 00001175 号《房屋所有权证》复印件；
- 3、估价委托人提供“不动产权利及其他事项等级信息”复印件；
- 4、《冀（2019）崇礼区不动产证明第 0000258 号》复印件。
- 5、估价对象现场勘察照片
- 6、估价对象位置图
- 7、估价单位资质证书复印件
- 8、估价单位营业执照复印件
- 9、估价师资质证书复印件

北京市第三中级人民法院

委托书

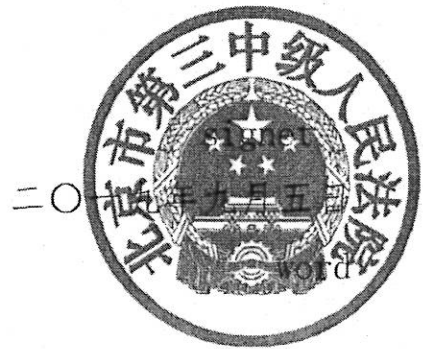
(2019)京03执882号

秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司：

我院在执行江苏紫金文化产业二期创业投资基金（有限合伙）与韩铁国内非涉外仲裁裁决一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

张家口市崇礼区万龙奥林匹克运动村B区1号楼1单元508室：93(m²)。



承办人：褚晓勇 联系电话：00-84774178

联系人：张文麒联系电话：13910575765, 010-84774080

本院地址：北京市朝阳区来广营西路81号北京市第三中级人民法院执行一庭

文件编码：190723-154548-150-3-650124

北京市第三中级人民法院 执行裁定书

(2019)京 03 执 882 号

申请执行人：江苏紫金文化产业二期创业投资基金(有限合伙)，住所地江苏省南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦二号楼 B 区 4 楼 504 室，统一社会信用代码 91320000302452571L。

执行事务合伙人：南京毅达股权投资管理企业(有限合伙)。

被执行人：韩铁，男，1968 年 11 月 9 日出生，满族，户籍所在地黑龙江省哈尔滨市香坊区六顺街 25 号，身份证号码 220104196811092674。

上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心)作出的[2019]沪贸仲裁字第 0393 号裁决已经发生法律效力。在仲裁过程中，申请执行人江苏紫金文化产业二期创业投资基金(有限合伙)于 2018 年 12 月 11 日向上海国际经济贸易仲裁委员会(上海国际仲裁中心)申请财产保全(案号为 SDV2018766 号)，本院作出(2019)京 03 财保 5 号裁定，冻结了被执行人韩铁持有的北京九州风行旅游股份公司 45.38%的股权。现申请执行人江苏紫金文化产业二期创业投资基金(有限合伙)向本院申请强制执行，本院于 2019 年 7

月 17 日立案执行后依法向被执行人韩铁发出执行通知，责令其接到执行通知后立即履行该法律文书确定的义务。为维护申请执行人的合法权益，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款第十一项、第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、第二百五十三条之规定，裁定如下：

一、冻结、划拨被执行人韩铁的银行存款七千八百九十九万零一百八十四元三角七分。

二、冻结、划拨被执行人韩铁应支付的逾期付款违约金（以应付未付股权回购价款七千七百七十四万七千九百七十九元二角七分为基数，按照日利率 0.05%，自 2019 年 2 月 18 日起至实际支付之日止）。

三、冻结、划拨被执行人韩铁应支付的迟延履行期间的债务利息。

四、冻结、划拨被执行人韩铁应负担的申请执行费一十五万一千五百二十二元及执行中实际支出费用。

五、采取上述措施后仍不足以履行生效法律文书确定的义务，则依法扣留、提取被执行人韩铁应当履行义务部分的收入或查封、扣押、冻结、拍卖、变卖其应当履行义务部分的其它财产。

本裁定送达后即发生法律效力。

(此页无正文)

审 判 长 褚晓勇
审 判 员 徐 辉
审 判 员 魏志斌



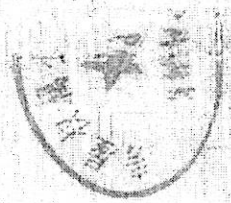
本件与原本核对无异

书 记 员 邵欣然

文件编码:190723-154548-150-3-650124

房屋权证 字第 00001175 号

房屋所有权人	韩铁		
共有情况			
房屋坐落	崇礼区万龙奥林匹克运动村B区1号楼1单元5层1-5-08室		
登记时间	2016年9月24日		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	18	93.85	74.36
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限



附 记
2019年05月17日 设立抵押

填发单位 (盖章)

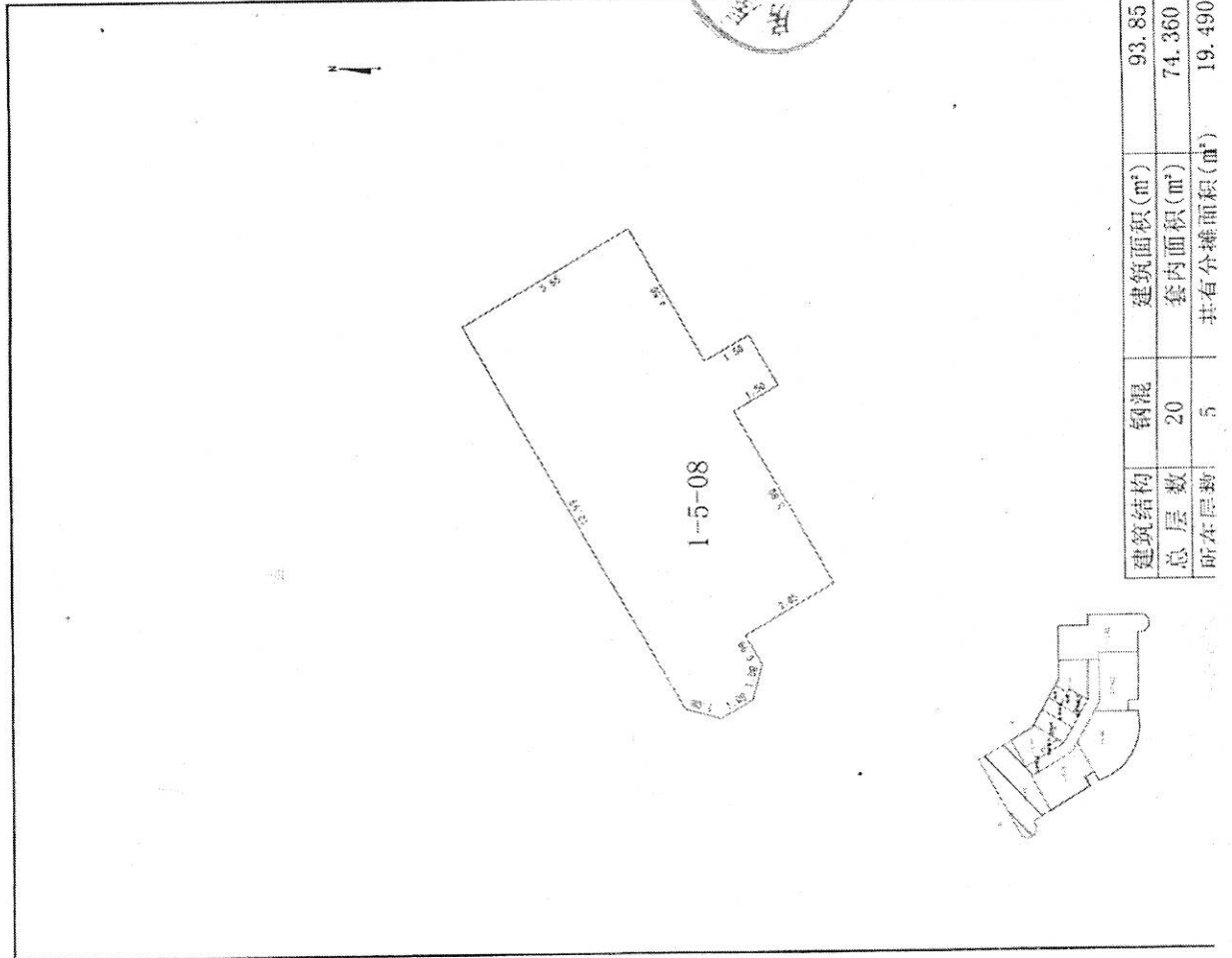
c:\dwg.dwg

张家口市崇礼区房产分层分户图

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

张家口市崇礼区顺安房地产测绘有限公司

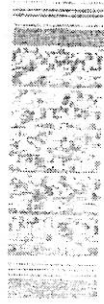


建筑结构	钢混	建筑面积 (m ²)	93.85
总层数	20	套内面积 (m ²)	74.360
所在层数	5	共有分摊面积 (m ²)	19.490



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构 (章)
2019 年 05 月 17 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO 13000535730

证明权利或事项抵押权	
权利人(申请人)刘立鹏	
义务人 韩铁	
坐落 蒙礼区万龙奥林匹克运动村B区1号楼1单元508室	
不动产单元号 130733 008010 GB00002 F00010040	
其他	不动产证号：(蒙) 房权证私字第 00001175号 抵押方式：一般抵押 被担保主债权数额：220万元 履行债务期限：2019年05月08日起2021年05月08日止 抵押面积：房屋建筑面积93.85平方米 抵押人：韩铁
附记	

不动产权利及其他事项登记 信息

权利人姓名

身份证号

国有建设用地使用权(宗地号:) 权利人姓名 身份证号

抵押权人姓名 身份证号

抵押权人姓名 身份证号

抵押权人姓名 身份证号

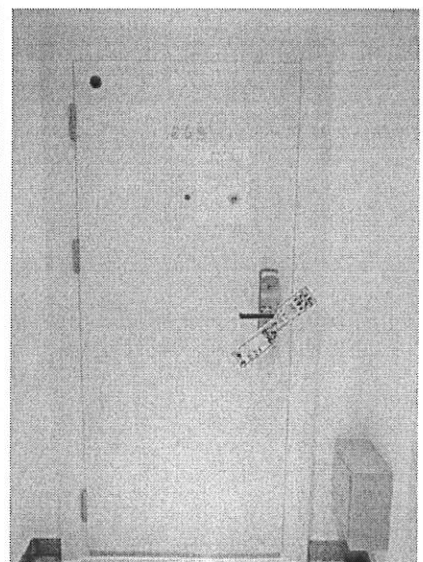
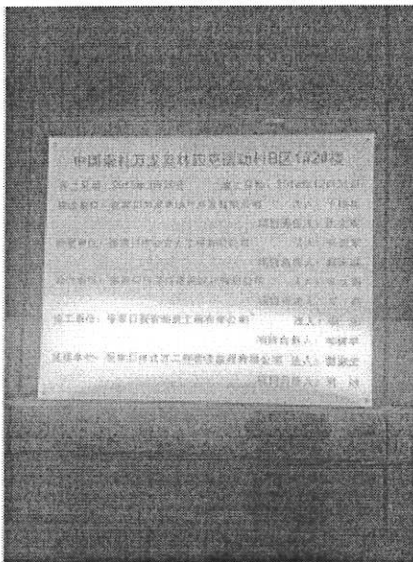
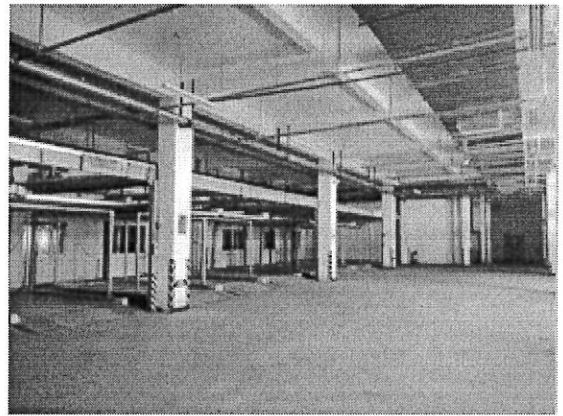
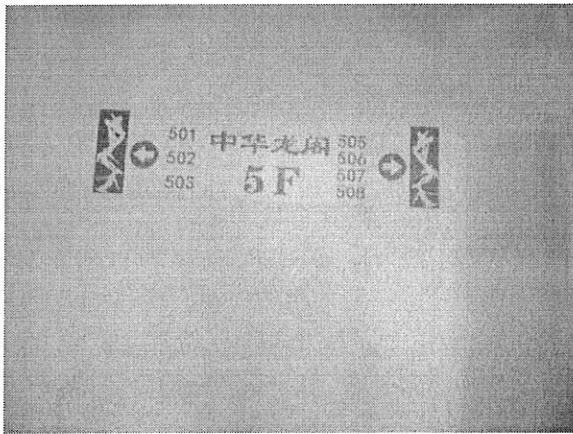
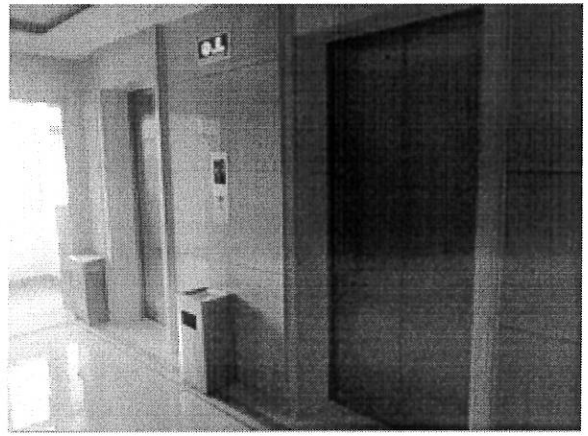
抵押权人姓名 身份证号

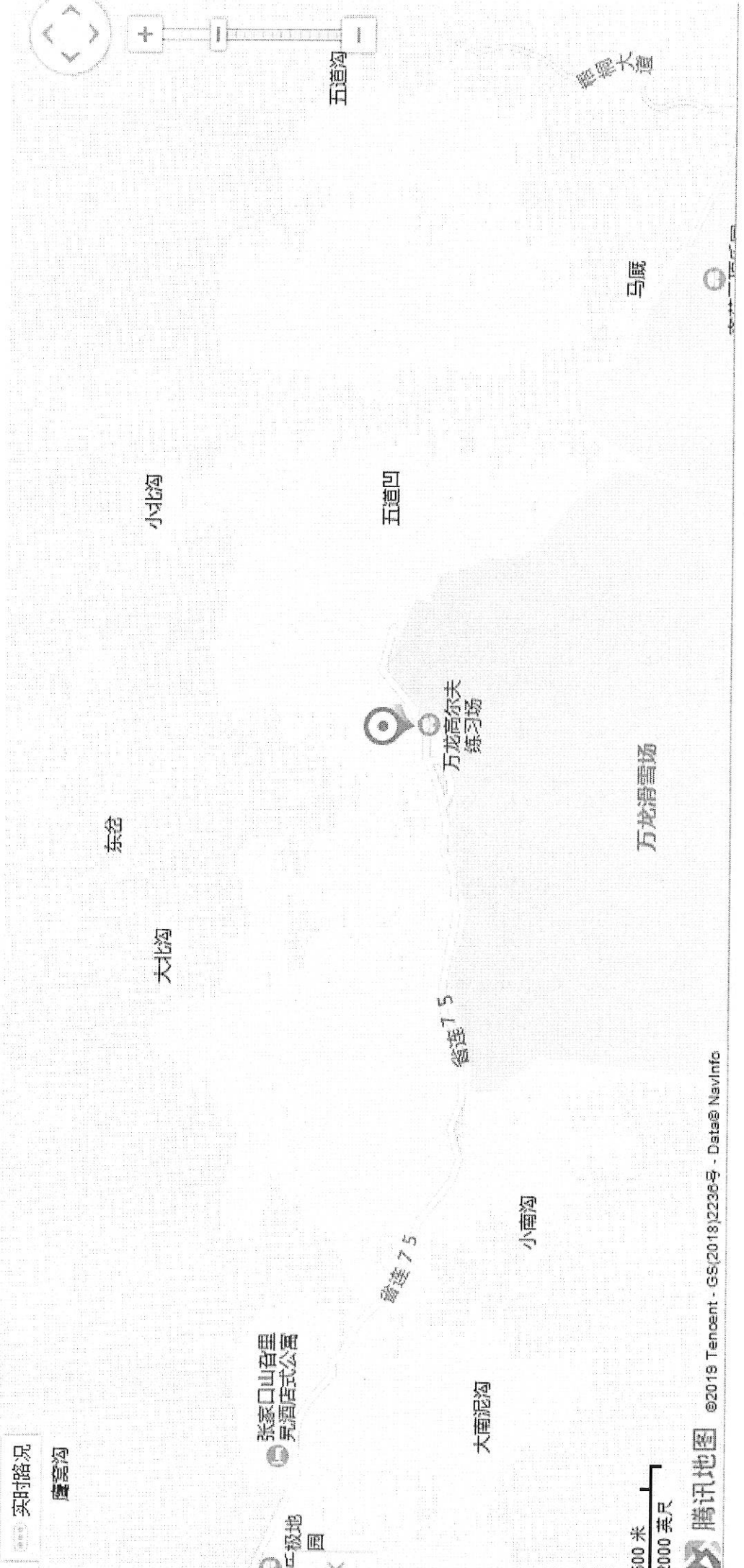
抵押权人姓名 身份证号

权利人	张洪		
权利人证件类型	身份证		
权利人证件号	220104196811092624		
房屋共有情况	单独所有		
权利人类型	个人		
登记类型	转移登记		
登记原因	抵押补充		
土地使用权人	张洪		
抵押面积(㎡)			
抵押土地面积(㎡)			
土地使用期限	2011年08月24日 起 2081年08月24日 止		
房地产交易价格(万元)	92.328500		
规划用途	住宅		
房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	混合结构		
所在层数/总层数	5/19		
建筑面积(㎡)	93.85		
专有部分面积(㎡)			
分摊建筑面积(㎡)			
竣工时间			
不动产权证书号	(崇)房权证私字第00001175号		
登记时间	2016年09月24日		
登记人	张洪		
附记			

不动产登记簿

权利人	侯海芬		
抵押种类	贷款抵押		
不动产单元号	110111198107172416		
抵押人	侯海芬		
抵押方式	一般抵押		
登记类型	首次登记		
登记原因	合同设立		
坐落	崇礼区万龙乡林园乡小 汤村B区1号楼1单元508 室		
抵押范围			
抵押担保债权数额 (最高债权数额) (万元)	220.000000		
债务履行期限(债权 确定期间)	2019年05月08日 起 2021年05月08日 止		
最高债权确定事实 和数额(万元)			
不动产登记证明号	冀(2019)崇礼区不动 产证明第0000258号		
登记时间	2019年05月17日 11时15 分17秒		
登簿人	侯海芬		
注销抵押业务号			
注销抵押原因			
注销时间			
登簿人			
附记	登记时间: 2019年05月 17日 11时15分17秒;		





实时路况
库富沟

张家口山奇里
克酒店式公寓

500 米
2000 英尺

腾讯地图

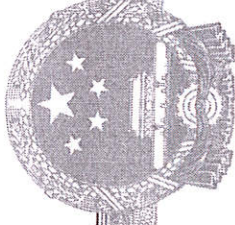
©2019 Tencent - GS(2018)2236号 - Data © NavInfo

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2018年4月18日

机构名称	秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	江东升
住所	秦皇岛市海港区和平大街254号和平花园412-413号
邮政编码	066000
联系电话	0335-3898022
统一社会信用代码	911303007825599676
组织形式	有限责任
成立日期	2005.11.14
注册资本 (出资数额)	壹佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(秦)16号
有效期限	截至2021年4月18日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911303007825599676



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 江东升

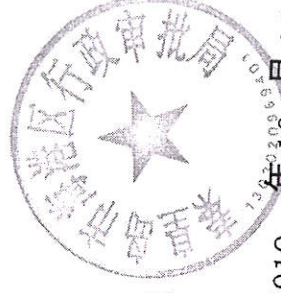
经营范围 房地产评估; 工程测量; 房产测绘服务; 土地评估服务; 资产评估服务
务** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年11月14日

营业期限 2005年11月14日至 2031年11月13日

住所 秦皇岛市海港区和平大街254号和平花园
412-413号



登记机关

2019年10月30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. 00185155

姓名 / Full name

杨兵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130302197210013513

注册号 / Registration No.

1320100061

执业机构 / Employer

秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-24

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. 00170584

姓名 / Full name

张冬艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13030219711213352X

注册号 / Registration No.

1320100002

执业机构 / Employer

秦皇岛弘嘉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

