

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市朝阳区人民法院拟处置涉执财产涉及的苏滕博名下的位于秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号住宅房地产市场价值估价项目

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：河北衡信强源房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李红霞 注册号 1320140061

刘玉慧 注册号 1320040035

估价报告出具日期：2021 年 12 月 30 日

估价报告编号：冀衡房估字（2021）第 035 号

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵单位的委托，对贵院执行（2021）京 0105 执 31660 号案件中涉及的苏滕博名下的位于秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号房地产进行了市场价值评估。

1、估价目的：为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：估价对象为坐落于秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号房地产，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示，产权人为苏滕博，不动产权证号：冀（2019）北戴河新区不动产权第 0004584 号，建筑面积为 187.38 平方米，用途为住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（建筑物）所有权，使用期限 2004-08-28 至 2074-08-28。

3、价值时点：2021 年 12 月 14 日。

4、价值类型：市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，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，在估价假设条件下，确定估价对象在价值时点的房地产评估单价为 14934 元/平方米，评估总价为人民币 2798333 元，大写为人民币贰佰柒拾玖万捌仟叁佰叁拾叁元整。

### 特别提示：

1、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2021 年 12 月 30 日起至 2022 年 12 月 29 日止。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号房地产已被查封，查封机关：北京市朝阳区人民法院；查封文号：（2021）京 0105 执 31660 号；查封起始时间：2021 年 9 月 3 日；查封结束时间：2024 年 9 月 2 日。本次评估未考虑查封对估价结果的影响。

3、委托人提供的资料未显示估价对象存在抵押情况，本次评估结果为无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价值。

4、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5、本报告估价结果为估价对象的市场价值，含增值税，未扣除交易过程中应由转让人承担的税费，交易过程中发生的税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，未考虑产权变动过程中交易税费差异对估价结果的影响。

6、根据相关规定，评估费由被执行人承担，诉讼费、律师费由相关当事人承担，拍卖费由买受人承担，本次估价未考虑评估费、诉讼费、律师费、拍卖费等费用对评估结果的影响。

7、委托人提供的资料未显示估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假设估价对象不存在欠缴的税金及相关费用，包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金。

8、由于涉执资产处置后被执行人是否配合存在不确定性，本次评估未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

9、现场查勘日，被执行人未到现场，估价人员未能进入室内查勘，根据北京市朝阳区人民法院提供的《现状评估函》，按一般装修评估标准评估房屋现值，本次评估假设房屋装修情况为一般装修。本报告估价结果不包含室内可移动家具、电器的价值。

10、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。成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断及转让过程中需缴纳的相关税费等因素影响。

11、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

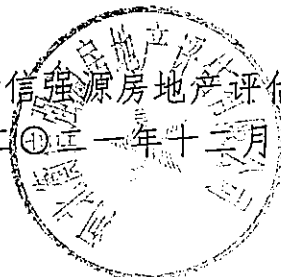
以上内容摘自估价报告，请仔细阅读本估价报告全文。

法定代表人：



河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇二一年十二月三十日



# 目 录

致 估 价 委 托 人 函 .....	2
估 价 师 声 明 .....	5
估 价 假 设 和 限 制 条 件 .....	6
一、 估 价 委 托 人 .....	11
二、 房 地 产 估 价 机 构 .....	11
三、 估 价 目 的 .....	11
四、 估 价 对 象 .....	11
五、 价 值 时 点 .....	12
六、 价 值 类 型 .....	12
七、 估 价 原 则 .....	12
八、 估 价 依 据 .....	13
九、 估 价 方 法 .....	14
十、 估 价 结 果 .....	15
十一、 注 册 房 地 产 估 价 师 .....	15
十二、 实 地 查 勘 期 .....	15
十三、 估 价 作 业 期 .....	15
附 件 .....	16

## 估 价 师 声 明

注册房地产估价师郑重声明：

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，但受到本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本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（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李红霞及助理人员陈建华于 2021 年 12 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，因疫情原因法院工作人员及申请执行人无法到达现场，同意估价人员自行查勘并向其发送现场照片，法院工作人员及申请执行人对现场勘查情况进行签字确认。被执行人未到现场，估价人员无法进入室内，仅对估价对象外观及所在位置进行了勘查。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李红霞	1320140061	李红霞	2021.12.30
刘玉慧	1320040035	刘玉慧	2021.12.30

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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、正确、完整。

(二) 注册房地产估价师仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，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。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，假设估价对象建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》记载建筑面积一致。

(四) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

1、适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

3、谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

5、公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

(五) 本次估价以估价人员查勘准确为估价假设前提。

(六) 估价委托人提供的《委托司法鉴定函》未明确价值时点，根据中房学【2021】37号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（实行）》的通知第十条“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，本次评估于2021年12月14日进行了实地查勘，因此本次评估价值时点为2021年12月14日。

(七) 本报告估价结果为估价对象的市场价值，含增值税，未扣除交易过程中应由转让人承担的税费，交易过程中发生的税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，未考虑产权变动过程中交易税费差异对估价结果的影响。

(八) 委托方提供的资料未显示估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握上述相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(九) 委托人提供的资料未显示估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假设估价对象不存在欠缴的税金及相关费用，包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金。

(十) 根据《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）第三十三条“网络询价费及委托评估费由申请执行人先行垫付，由被执行人负担”；

根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）第七条“社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担”。

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）（2020年修正）第二十九条“拍卖成交的，拍卖机构可以按照下列比例向买受人收取佣金：拍卖成交价200万元以下的，收取佣金的比例不得超过5%；超过200万元至1000万元的部分，不得超过3%；超过1000万元至5000万元的部分，不得超过2%；超过5000万元至1亿元的部分，不得超过1%；超过1亿元的部分，不得超过0.5%”。由于拍卖成交价存在较大不确定性，估价人员不能估算买受人应付的拍卖佣金，故本次评估未考虑拍卖佣金对估价结果的影响。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十八条“当事人进行民事诉讼，应当按照规定交纳案件受理费。财产案件除交纳案件受理费外，并按照规定交纳其他诉讼费用。当事人交纳诉讼费用确有困难的，可以按照规定向人民法院申请缓交、减交或者免交。收取诉讼费用的办法另行制定。”因为诉讼费不确定因素较大，估价人员不能估算应付的诉讼费用，故本次评估未考虑诉讼费用对估价结果的影响。

根据相关规定，评估费由被执行人承担，诉讼费、律师费由相关当事人承担，拍卖费由买受人承担，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

(十一) 由于涉执资产处置后被执行人是否配合存在不确定性，本次评估未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

(十二) 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。

## 二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院A1号楼1-402号房地产已被查封，查封机关：北京市朝阳区人民法院；查封文号：（2021）京0105执31660号；查封起始时间：2021年9月3日；查封结束时间：2024年9月2日。本次评估结果未考虑查封对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

(一) 现场查勘日，被执行人未到现场，估价人员未能进入室内查勘，根据北京市朝阳区人民法院提供的《现状评估函》，按一般装修评估标准评估房屋现值，本次评估假设房屋装修情况为一般装修。

(二) 估价人员未能进入室内勘查，且估价委托人未能提供估价对象的分户平面图，无法确定估价对象内部布局，估价人员结合对房



屋外观观测及物业人员介绍，本次评估假设估价对象位于 4-5 层。

## 六、估价报告使用的限制条件

(一) 本报告仅为北京市朝阳区人民法院执行(2021)京 0105 执 31660 号案件确定财产处置参考价提供参考依据，不可用做任何其他用途。

(二) 本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

(三) 估价对象为秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号住宅房屋，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(四) 本估价报告分为“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”部分内容由河北衡信强源房地产评估有限公司保存并负责解释。

(五) 未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以其他任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(六) 当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上为自估价报告出具日起一年(即 2021 年 12 月 30 日至 2022 年 12 月 29 日)。随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告出具日相差一年以上，应重新进行估价。

(七) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(八) 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。成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断及转让过程中需缴纳的相关税费等因素影响。

## 七、评估报告和评估结果使用的特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用

期限等使用范围使用评估报告。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。

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 房地产估价结果报告

## 一、 估价委托人

名 称：北京市朝阳区人民法院

## 二、 房地产估价机构

名 称：河北衡信强源房地产评估有限公司

住 所：秦皇岛市建设大街 239-2 号

法定代表人：刘玉慧

资质等级： 贰 级

资质证书编号：冀建房估（秦）11 号

联系人： 刘玉慧

联系电话：0335-3261507

## 三、 估价目的

根据北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》，估价对象房地产为法院执行（2021）京 0105 执 31660 号案件所涉标的物，故本报告为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、 估价对象

### （一） 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括坐落于秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号住宅房屋，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、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

#### 1、 权益状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示，产权人为苏滕博，不动产权证号：冀（2019）北戴河新区不动产权第 0004584 号，建筑面积为 187.38 平方米，用途为住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（建筑物）所有权，使用期限 2004-08-28 至 2074-08-28。

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号房地产已被查封，查封机关：北京市朝阳区人民法院；查封文号：（2021）京 0105

执 31660 号；查封起始时间：2021 年 9 月 3 日；查封结束时间：2024 年 9 月 2 日。本次评估未考虑查封对估价结果的影响。

## 2、估价对象实物状况

估价对象所在建筑地上总层数为 5 层，估价人员现场勘查及物业人员介绍，估价对象位于第 4-5 层，建筑结构为钢混，建成年限约为 2010 年，建筑面积 187.38 平方米，估价对象所在楼层一梯二户，有电梯，房屋朝南，小区独立物业管理。我们对房屋进行了外观观测，建筑物整体外观较好，外墙贴文化石。水、电、燃气齐备。

## 3、区位状况

估价对象位于秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 A1 号楼 1-402 号。根据实地勘查，周边有学校、居住小区、酒店等，商业氛围一般。东、北临空地、西临蓝海道，南临戴河庭院 B 区，交通条件较优、配套设施较完善。估价对象周围地势较为平坦、地质水文状况良好，不影响正常建筑施工。

## 五、价值时点

2021 年 12 月 14 日

估价委托人提供的《委托司法鉴定函》未明确价值时点，根据中房学【2021】37 号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（实行）》的通知第十条“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，本次评估于 2021 年 12 月 14 日进行了实地查勘，因此本次评估价值时点为 2021 年 12 月 14 日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，不考虑估价对象可能存在的抵押、查封、租赁等情况的影响。

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。

本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(一) 独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

(二) 合法原则

本原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

本原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

本原则要求估价结果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在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则

本原则要求估价结果是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

(一) 有关法律、法规等

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

5、《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）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）（2020年修正）；

7、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）；

8、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定(试行)》(京高法发[2005]10号)。

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》;

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》;
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
- 3、现状评估函。

(四) 估价机构及估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象外观照片;
- 2、实地查勘记录;
- 3、可比实例等相关资料;
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015], 房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

估价人员通过对估价对象周边市场状况进行调查, 周边类似交易案例较多, 故适宜采用比较法进行估价。作为住宅房地产, 估价对象亦可通过出租获得经济收入, 但该区域同类房地产租赁市场不活跃, 出租实例少, 不适宜采用收益法进行估价。估价对象近期不存在拆迁改造计划, 不适宜采用假设开发法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房, 也不适宜采用成本法测算。

综合考虑, 根据估价目的及估价对象的特点、使用状况, 本次估价采用比较法测算。

比较法是指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。

比较价值=案例价格 x 区域因素修正系数 x 个别因素修正系数 x 时

间因素修正系数 x 交易情况修正系数

估价结果= (案例 A 比较价值+案例 B 比较价值+案例 C 比较价值)  
/3

### 十、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，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，在估价假设条件下，确定估价对象在价值时点的房地产评估单价为 14934 元/平方米，评估总价为人民币 2798333 元，大写为人民币贰佰柒拾玖万捌仟叁佰叁拾叁元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李红霞	1320140061	李红霞	2021.12.30
刘玉慧	1320040035	刘玉慧	2021.12.30

### 十二、实地查勘期

2021 年 12 月 14 日

### 十三、估价作业期

2021 年 11 月 9 日至 2021 年 12 月 30 日

河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇二一年十二月三十日

