

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：对被执行人王章锁名下的位于河北省秦皇岛市北戴河区草厂中路7号2栋1-401号住宅市场价格评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：秦皇岛永信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：曲黎 注册号：2120050067

徐斌 注册号：1320110088

估价报告出具日期：2022年9月8日

估价报告编号：秦永房估字（2022）第072号

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

接受贵院的委托，根据《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》记载，我公司对贵院在执行（2022）京 0105 执恢 3584 号案件中，对申请执行人北京市国通资产管理有限责任公司申请执行被执行人王章锁、何海、郑婉瑜、北京买它网商贸有限公司一案所涉及的被执行人王章锁名下的位于河北省秦皇岛市北戴河区草厂中路 7 号 2 栋 1-401 号住宅市场价格进行了评估。

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验并对房地产市场价格因素进行全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

序号	不动产坐落	房屋所有权证号	所有权人	证载用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	下房面积 (m <sup>2</sup> )
1	河北省秦皇岛市北戴河区草厂中路 7 号 2 栋 1-401 号	秦北私房字第 1261 号	王章锁	住宅	116.77	15.68

三、价值时点：2022 年 8 月 8 日，即为注册房地产估价师第一次实地查勘完成之日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

建筑面积上房：116.77 平方米      下房：15.68 平方米

房地产总评估值：884,766 元（含分摊土地使用权价值）

人民币大写捌拾捌万肆仟柒佰陆拾陆元整

特别提示：上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读估价报告全文。

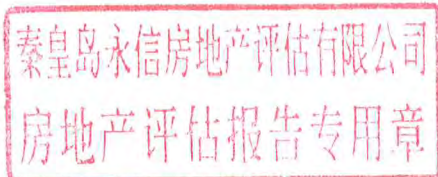
1、估价的详细结果、过程及有关依据见附后的《估价结果报告》。

2、上述评估结果中不包括估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

3、根据估价委托人提供的资料及估价人员向秦皇岛市北戴河区住房和城乡建设局、秦皇岛市国土资源局北戴河分局调档及咨询，估价对象为已售公房，土地使用权类型为划拨，上市交易时需按地方政策由买受人缴纳相应的土地出让金。本估价结果不包含应补缴的土地出让金。

本报告交付委托方估价报告原件七份，报告复印件无效。

特此函告



秦皇岛永信房地产评估有限公司  
法定代表人：  
二〇一二年九月八日

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价的假设和限制条件 .....	3
三、估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	12
(六) 价值类型 .....	12
(七) 估价原则 .....	13
(八) 估价依据 .....	14
(九) 估价方法选用及概念、公式 .....	15
(十) 估价结果 .....	17
(十一) 注册房地产估价师 .....	17
(十二) 实地查勘期 .....	17
(十三) 估价作业期 .....	18
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	18
(十五) 评估结果使用特别提示 .....	18
四、估价技术报告 .....	估价机构存档
五、附件 .....	20



## 一、估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人也没有偏见；

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）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任；

6. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任；

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

8. 估价机构会妥善保管估价委托人的文件资料，未经估价委托

人书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

9. 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
曲黎	2120050067	曲黎	2022.9.8
徐斌	1320110088	徐斌	2022.9.8

秦皇岛永信房地产评估有限公司



二〇二二年九月八日

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师根据估价委托人提供的有关资料和数据进行评估，估价委托人提供了《房屋所有权证》和《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证存根》，其真实、合法性由估价委托人负责，在无理由怀疑资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的相关资料是合法、真实、准确、完整的；

2. 注册房地产估价师对估价对象第一次实地查勘完成之日为2022年8月8日，第二次实地查勘完成之日为2022年9月6日。根据估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象第一次实地查勘完成之日即2022年8月8日；

3. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外视力可及状况进行了实地查勘。因我公司不具备不动产质量鉴定资格，未对不动产质量进行鉴定，本次估价假设不动产质量是安全的，无基础、结构等方面的重大质量问题，对环境无污染，并对此假设前提不承担相应责任；

4. 该物业具备完全公开市场，本评估报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价格；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，

5. 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，即能满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；



- ②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；  
 ③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊性质买者的附加出价；

6. 本估价结果包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电等）和分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值；

7. 根据估价委托人提供的房屋所有权证知：

房屋所有权证号		秦北私房字第 1261 号
所有权人		王章锁
所有权性质		私产
房屋座落		北戴河区草厂中路一建住宅 2# 楼
房屋状况	幢号/房号	2-1-401
	间数	3.5
	建筑结构	混合
	层数	四
	建筑面积（平方米）	116.77
	备注	下房 15.68

8. 根据估价委托人提供的秦皇岛市北戴河区自然资源和规划局 2022 年 07 月 05 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（查询编号：CX20220705151818604）知：

不动产情况明细	状态	产权人	身份证号码	坐落	建筑面积 m <sup>2</sup>	登记时间	用途	权证号	备注	附记
1	现势	王章锁	110108195102104930	北戴河区草厂中路 1-401	116.77	2007-01-01	住宅	1261	已查封	下房一间 15.68 m <sup>2</sup>
限制信息	类别	状态	权利人	限制单位	坐落	限制编号	登记时间	备注	附记	
	查封	现势	王章锁	北京市朝阳区人民法院	北戴河区草厂中路 1-401	(2014)朝执字第 10116 号	2016-02-19	限制信息		



	查封	现势	王章锁		北戴河区草厂中路 1-401	(2014)朝 执字第 10116号	2018 -07 -31	限制 信息	
	查封	现势	王章锁	北京市 朝阳区 人民法 院	北戴河区草厂中路 1-401	(2014)朝 执字第 10116号	2016 -08 -09	限制 信息	
	查封	现势	王章锁	北京市 朝阳区 人民法 院	北戴河区草厂中路 1-401	2014年朝 执字第 10116 号	2021 -12 -10	限制 信息	
备注	资产证明								

9. 本次评估设定所有标的物取得合法，权益自有；

10. 根据估价委托人提供的相关资料，价值时点估价对象已查封。本次评估结果未考虑抵押权、担保和查封事项等对其价格的影响，本次评估假设估价对象不存在其他抵押、担保等他项权利限制；

11. 估价对象现处于闲置状态，本次评估未考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响；

12. 本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与价值时点的状况相同；

13. 本次估价为司法处置目的使用，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；

14. 本估价结果为不动产市场价格，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。是否拖欠采暖费、水电费、物业费等相关费用与本报告估价结果无关，本小区为开放式老旧小区，无物业进行管理；

15. 本次评估以估价委托人提供的资料准确为估价假设前提，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证存根》，经注册房地产估价师现场了解，《房屋所有权证》和《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证

存根》记载的建筑面积与实际面积大体相当，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设不动产实际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，并以此作为假设前提。注册房地产估价师未进行专业测量，如面积发生变化，则本估价结果应做相应调整；

16. 经实地查勘现估价对象实际用途及证载用途均为住宅（用房）。本次估价假设估价对象按其现行正在使用的用途、证载的用途及方式持续使用。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，不应考虑估价对象是否被查封、房产租赁以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，故视为没有查封、未设立租赁权、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行估价。

本次估价无其他背离事实假设。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

### （六）估价报告使用限制

1. 估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不可用作其他目的；

2. 估价对象建筑物及其附属的设施设备（上水、下水、供电等）若与建筑物分割处置，本估价结果无效；

3. 本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力对估价结果产生的影响。随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的估价结果；

4. 本估价报告按公开价值标准，在现状条件下确定客观合理价格，仅适用于确定在价值时点为估价委托人办理案件了解涉执房地产市场价格提供参考，不得用于其它用途；

5. 交易税费负担应按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

6. 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”部分内容根据有关规定由秦皇岛永信房地产评估有限公司保存并负责解释；

7. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任；

8. 估价报告仅为估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经我评估公司书面同意，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人。估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，否则追究责任。本公司对估价结果有最终解释权；

9. 本评估报告结论系为估价委托人提供专业化的估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估人员只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。本评估价格不能做为被估价对象可实现价格的保证；

10. 现场实地查勘人员有估价人员及第三方见证人，因疫情防



控等原因，法院工作人员、申请执行人及被执行人均未到场；

11. 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请；

12. 估价对象房产于价值时点时外观目测维护保养状况一般，估价对象设定状况与实际状况相一致，本次估价无背离事实的假设；

13. 本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即2022年9月8日起，至2023年9月7日止，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，我对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价；

14. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请通知本公司进行更正。如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

名称：秦皇岛永信房地产评估有限公司

住所：秦皇岛市海港区建设大街 312 号 603 号

法定代表人：曲黎

资格级别：贰级

证书编号：冀建房估（秦）14 号

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1. 区域因素

##### (1) 区域位置：

估价对象位于秦皇岛市北戴河区草厂中路 7 号 2 栋 1-401 号，东临石塘路，西临交通小区，南临草厂中路，北临联峰路，有公交汽车从此附近通过，交通情况较好。

##### (2) 商业集聚程度：

估价对象附近有石塘路市场、北戴河医院、星程酒店、汉庭酒店、

起士林蛋糕店、艾欣超市等，所在区域商业集聚程度较高。

(3) 道路通达状况：

估价对象南临草厂中路，附近有联峰路、石塘路等道路，通达情况较好。

(4) 交通状况：

估价对象所在区域内道路网体系较完善，对内、对外交通较好。附近有 5 路、15 路、603 路等多路公交汽车，另有出租车、客运巴士等交通工具与市内和附近地区连接。

(5) 基础设施条件状况：

估价对象所处区域基础配套设施较完善，有通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气、通暖等基本生活设施，保证率较高。

2. 个别因素

(1) 估价范围：

估价对象位于秦皇岛市北戴河区草厂中路 7 号 2 栋 1-401 号，建筑面积 116.77 平方米，有下房一间，建筑面积 15.68 平方米，房屋用途为住宅。本次评估的房地产市场价格，包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电等）及其分摊的土地使用权的价值，不包含室内动产价值。

(2) 建筑物权益状况：

根据估价委托人提供的房屋所有权证知：

房屋所有权证号	秦北私房字第 1261 号
所有权人	王章锁
所有权性质	私产

房屋座落		北戴河区草厂中路一建住宅2#楼
房屋状况	幢号/房号	2-1-401
	间数	3.5
	建筑结构	混合
	层数	四
	建筑面积(平方米)	116.77
	备注	下房 15.68

根据估价委托人提供的秦皇岛市北戴河区自然资源和规划局2022年07月05日出具的《不动产登记资料查询结果证明》(查询编号CX20220705151818604)知:

不动产情况明细		状态	产权人	身份证号码	坐落	建筑面积 m <sup>2</sup>	登记时间	用途	权证号	备注	附记
	1	现势	王章锁	110108195102104930	北戴河区草厂中路1-401	116.77	2007-01-01	住宅	1261	已查封	下房一间 15.68 m <sup>2</sup>
限制信息	类别	状态	权利人	限制单位	坐落	限制编号		登记时间	备注	附记	
	查封	现势	王章锁	北京市朝阳区人民法院	北戴河区草厂中路1-401	(2014)朝执字第10116号		2016-02-19	限制信息		
	查封	现势	王章锁		北戴河区草厂中路1-401	(2014)朝执字第10116号		2018-07-31	限制信息		
	查封	现势	王章锁	北京市朝阳区人民法院	北戴河区草厂中路1-401	(2014)朝执字第10116号		2016-08-09	限制信息		
	查封	现势	王章锁	北京市朝阳区人民法院	北戴河区草厂中路1-401	2014年朝执字第10116号		2021-12-10	限制信息		
备注	资产证明										

### (3) 土地权益状况

估价对象的土地所有权属于国有,估价委托人未提供有关估价对象土地使用年限的相关资料。根据估价委托人提供的资料及估价人员

向秦皇岛市北戴河区住房和城乡建设局、秦皇岛市国土资源局北戴河分局调档及咨询，估价对象为已售公房，土地使用权类型为划拨，房屋用途为住宅，故本次评估设定估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权取得方式为划拨。

#### （4）估价对象实体状况：

估价对象位于秦皇岛市北戴河区草厂中路7号2栋1-401号，建筑面积116.77平方米，有下房一间，建筑面积15.68平方米，砖混结构，建造年代：1997年。房屋总层数6层，所在层数第4层，下房位于楼层底部，不计入总层数之内。外墙涂料，防盗门，室内三室二厅一厨一卫格局，卧室内地面铺木地板，其余铺地砖，内墙大白，天棚大白，铝合金窗户。该小区内水、暖、电、气等设备设施齐全。

#### （五）价值时点

价值时点确定为2022年8月8日，即为注册房地产估价师对估价对象第一次实地查勘完成之日。

#### （六）价值类型

本估价报告出具的估价结果，是指估价对象在价值时点时在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

市场价格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。



## （七）估价原则

### 1、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。

### 2、合法原则

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的原则。

### 3、价值时点原则

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的原则。

### 4、替代原则

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的原则。

### 5、最高最佳利用原则

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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 6、谨慎原则

评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

## （八）估价依据

### 1. 有关法律、法规和估价规范

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《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》法释〔2009〕16号；
- (6) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (7) 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》；
- (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）；
- (9) 《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》；
- (10) 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》法办〔2018〕273号；
- (11) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
- (12) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2014；
- (13) 《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》中房学〔2021〕37号。

### 2. 委托方提供的资料

- (1) 北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函；
- (2) 不动产登记资料查询结果证明复印件；
- (3) 房屋所有权证及存根复印件；
- (4) 其他相关资料。

### 3. 估价方搜集的有关资料

- (1) 注册房地产估价师现场勘察及搜集的有关资料；
- (2) 房地产市场情况。

## (九) 估价方法选用及概念、公式

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》，不动产估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价方法：由于估价对象属于住宅用房，因此在估价方法选择上，存在以下因素制约：估价对象为已建成的住宅，可以正常继续使用，不具有投资或再开发潜力，不适用假设开发法；估价对象为住宅，成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算的估价结构远远低于其正常市场价值，不适宜采用成本法测算；估价对象所在区域较为成熟，其市场化程度较高，房地产交易案例容易搜集，可采用比较法进行测算；收益法的前提是被评估的对象有合法的收入，有收益和潜在收益的房产，估价对象目前可出租，且同一供求范围内类似的房产出租案例较容易搜集，客观租金较易取得，可采用收益法进行测算。

根据本次估价目的，估价对象的特点、位置和使用状况，经评估

小组研究确定采用比较法和收益法进行估价。

(1) 比较法：

是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房屋进行比较，对这些类似房屋的已知价格作适当的修正，得出估价对象价格的一种方法。

用比较法估价时需要对交易情况、交易日期、各种因素等进行修正后得出估价对象比准价格。

公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×因素修正系数

估价对象价格=(案例 A 比较价值+案例 B 比较价值+案例 C 比较价值)/3

(2) 收益法：

估价对象属于有收益的房地产，所在区域为住宅，出租市场较为成熟，其市场化程度较高，各项成本均可以从市场取得客观成本，故可选用收益法。

技术路线：收益法是指运用适当的报酬率，将预期的房产未来各期的正常收益折算到估价时间上的现值，求其之和得到估价对象房产市场价格。

基本公式： $P=a/r[1-1/(1+r)^n]$

式中：P 为房地产单价

a 为房地产单位建筑面积年纯收益



r 为房地产还原利率

n 为房地产可收益年期

### (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，通过实地勘察和调研，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，进行数据分析、测算及综合评定。通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象测算结果的评估单价，经分析两种方法结果之间的差异程度及导致差异的原因后，根据两种估价方法的适用程度、数据可靠程度，结合当前同类市场实际和估价师经验，最后确定估价对象在价值时点采用比较法结果为最终估价结果，具体数据如下：

建筑面积上房：116.77 平方米      下房：15.68 平方米

房地产总评估值：884,766 元（含分摊土地使用权价值）

人民币大写捌拾捌万肆仟柒佰陆拾陆元整

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曲黎	2120050067	曲黎	2022.9.8
徐斌	1320110088	徐斌	2022.9.8

### (十二) 实地查勘期

2022 年 8 月 8 日、9 月 6 日

### （十三）估价作业期

2022年8月8日—2022年9月8日

### （十四）估价报告应用的有效期

1. 本估价报告有效期为一年，即2022年9月8日至2023年9月7日。
2. 本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

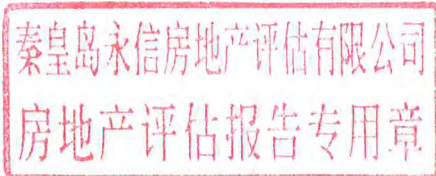
### （十五）评估结果使用特别提示

- 1、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律法规和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任；
- 2、估价结果仅为估价对象于价值时点时的估价结论，不应被认为是对其市场成交价的保证；
- 3、估价结果不包括估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等；
- 4、根据估价委托人提供的资料及估价人员向秦皇岛市北戴河区住房和城乡建设局、秦皇岛市国土资源局北戴河分局调档及咨询，估价对象为已售公房，土地使用权类型为划拨，上市交易时需按地方政策由买受人缴纳相应的土地出让金。本估价结果不包含应补缴的土地出让金。
- 5、假设估价对象在价值时点和处置日成新率无差异；

6、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

5、在评估报告使用期限或者在估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场发状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

7、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、计算方法或者估价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做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。



秦皇岛永信房地产评估有限公司

二〇二二年九月八日



## 五、附件

1. 北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函；
  2. 北京市朝阳区人民法院执行裁定书（2022）京 0105 执恢 3584 号；
  3. 房屋所有权证（秦北私房字第 1261 号）复印件
  4. 不动产登记资料查询结果证明；
  5. 《房屋所有权证存根》复印件；
  6. 估价对象现场勘察照片；
  7. 估价对象位置图；
  8. 估价单位营业执照副本；
  9. 估价单位资质证书；
  10. 估价师资质证书。
- 以上资料均为复印件



## 北京市朝阳区人民法院 委托司法鉴定函

秦皇岛永信房地产评估有限公司：

我院在执行(2022)京 0105 执恢 3584 号案件中，经最高询价评估系统摇号确定，由你公司进行评估工作。现委托你对**河北省秦皇岛市北戴河区草厂中路7号2栋1-401号的房屋**进行评估。

根据《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）》的有关规定，上述评估工作，请你公司在30个工作日内完成。

评估联系人： 赵朋帅86377365

法院联系人： 张璐阳86377533

案件承办法官： 陈 光85998920



注：

**评估报告送达地址及收件部门：**北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院第二审判区、朝阳法院执行局225室(张璐阳)收。邮箱：[lwy-cyfyzxj@bjchy.gov.cn](mailto:lwy-cyfyzxj@bjchy.gov.cn)

此案评估报告需共 7 份，请附评估收费函。

# 北京市朝阳区人民法院 执行裁定书

(2022)京 0105 执恢 3584 号

申请执行人北京市国通资产管理有限责任公司申请执行被执行人王章锁、何海、郑婉瑜、北京买它网商贸有限公司一案。在法定期间内被执行人逾期未履行生效法律文书确定的义务。执行中，本院依法对被执行人王章锁名下位于河北省秦皇岛市北戴河区草厂中路7号2栋1-401号的房产进行了查封。现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条规定，裁定如下：

拍卖被执行人王章锁名下位于河北省秦皇岛市北戴河区草厂中路7号2栋1-401号的房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 陈 光

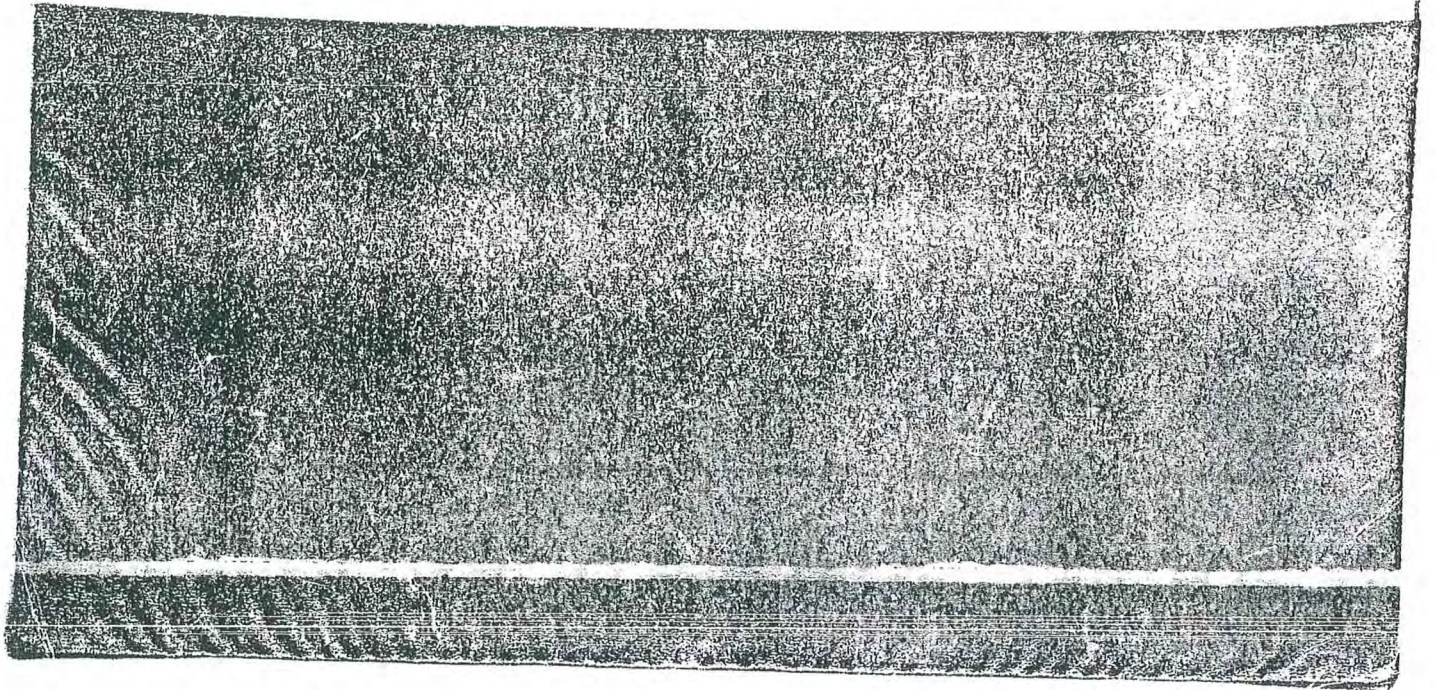


书 记 员 祝 天 琪



# 房屋所有权证

字第 号



000000





根据中华人民共和国宪法规定精神，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房屋，经审查属实，特发此证。



秦皇岛市人民政府

000098

000037

幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注

填发机关：  
填发日期：1998年3月31日



所有权人	房屋座落	幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注
王章敏	北戴河区草厂中路二建住宅2#楼	2-1-401	35	混合	四	116.77	15.68	备注 下房

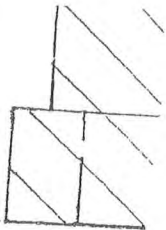
所有权性质：私产

共有： 

房屋状况：

000000

图



共有权保持证摘要

共有权人	共有份额	共有权保持证号	备注
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	

契 税 摘 要

立契日期	契 价	契税种类	契税率	纳税金额(元)	备注

设定他项权利摘要

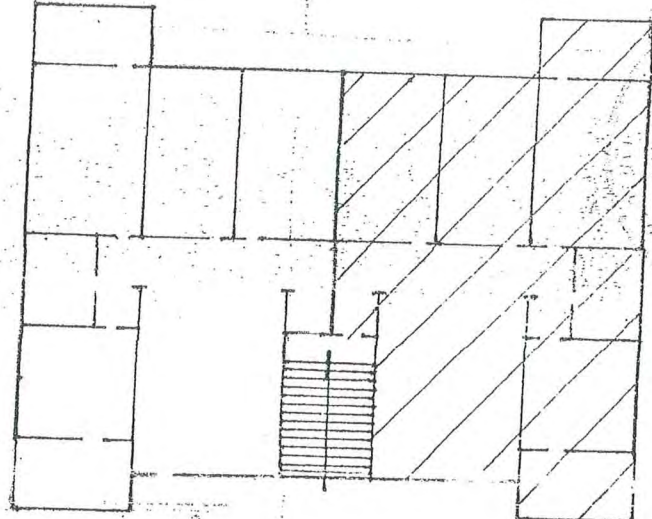
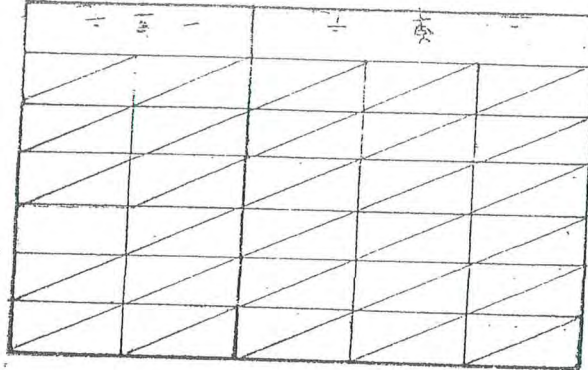
权利人	权利种类	权 利 范 围	权利价值	权利存续期限	注销日期

使用国有土地摘要

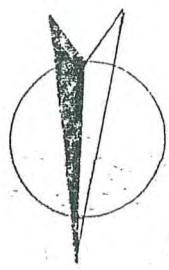
使用土地面积	平方米合	亩	土地使 用证号	字第 号



000099



1:200



附





## 不动产登记资料查询结果证明

查询编号 CX20220705151818604

依据申请人的申请，按照其提供的有效的身份证件查询我中心的不动产登记信息系统，得到如下查询结果：

不动产情况	状态	产权人	身份证明号码	坐落	建筑面积m <sup>2</sup>	登记时间	用途	权证号	备注	附记
限制信息	查封	王章锁	110108195102104930	北戴河区草厂中路1-401	116.77	2007-01-01	住宅	1-401	已查封	下房一间 15.68m <sup>2</sup>
	查封	权利人 王章锁	限制单位 北京市朝阳区人民法院	坐落 北戴河区草厂中路1-401			限制编号	登记时间 2016-02-19	备注	附记
限制信息	查封	王章锁		北戴河区草厂中路1-401		(2014)朝执字第10116号			限制信息	
	查封	王章锁		北戴河区草厂中路1-401		(2014)年朝执字第10116号			限制信息	
	查封	王章锁		北戴河区草厂中路1-401		(2014)朝执字第10116号、 (2014)朝执字第10116号			限制信息	
备注		王章锁	北京市朝阳区人民法院	北戴河区草厂中路1-401		2014年朝执字第10116号		2021-12-10	限制信息	
资产证明										

不动产登记系统正在调试转换原房屋登记系统中的数据

查询日期：2022-07-05 15:18:18

# 查 档 证 明



登记编码: 022320070101322039

产权人	王章锁	产权证号	1261	
总价款	0.0	发证日期		
查封单位	北京市朝阳区人民法院	查封日期	2014-08-14 00:00:00.	
查封单位	北京市朝阳区人民法院	查封日期	2016-08-09 00:00:00.	
抵押信息				
权利人	他项权证号	抵押金额	抵押开始日期	抵押结束日期
房屋坐落	北戴河区草厂中路7号2栋1-401号		建筑面积	116.77
利用目的	司法机关调查取证			
备注				
附记	下房一间 15.68m <sup>2</sup>			

查档员: 刘婧涵

查档日期2017-04-11 10:27:02



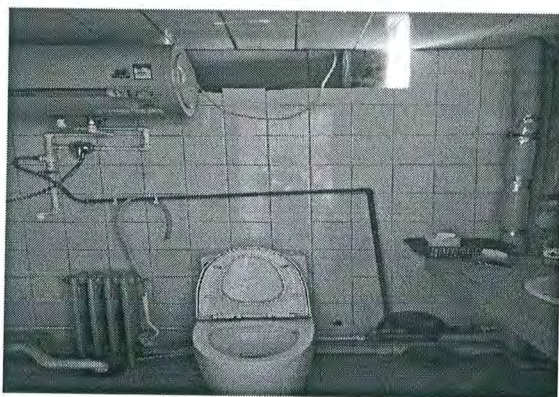
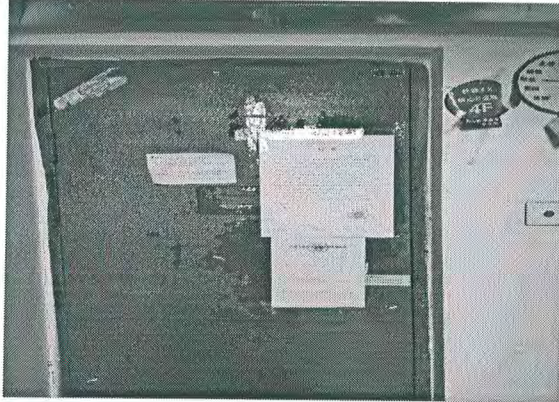
# 备 考 表

## 房屋所有权证存根

字第 126 号

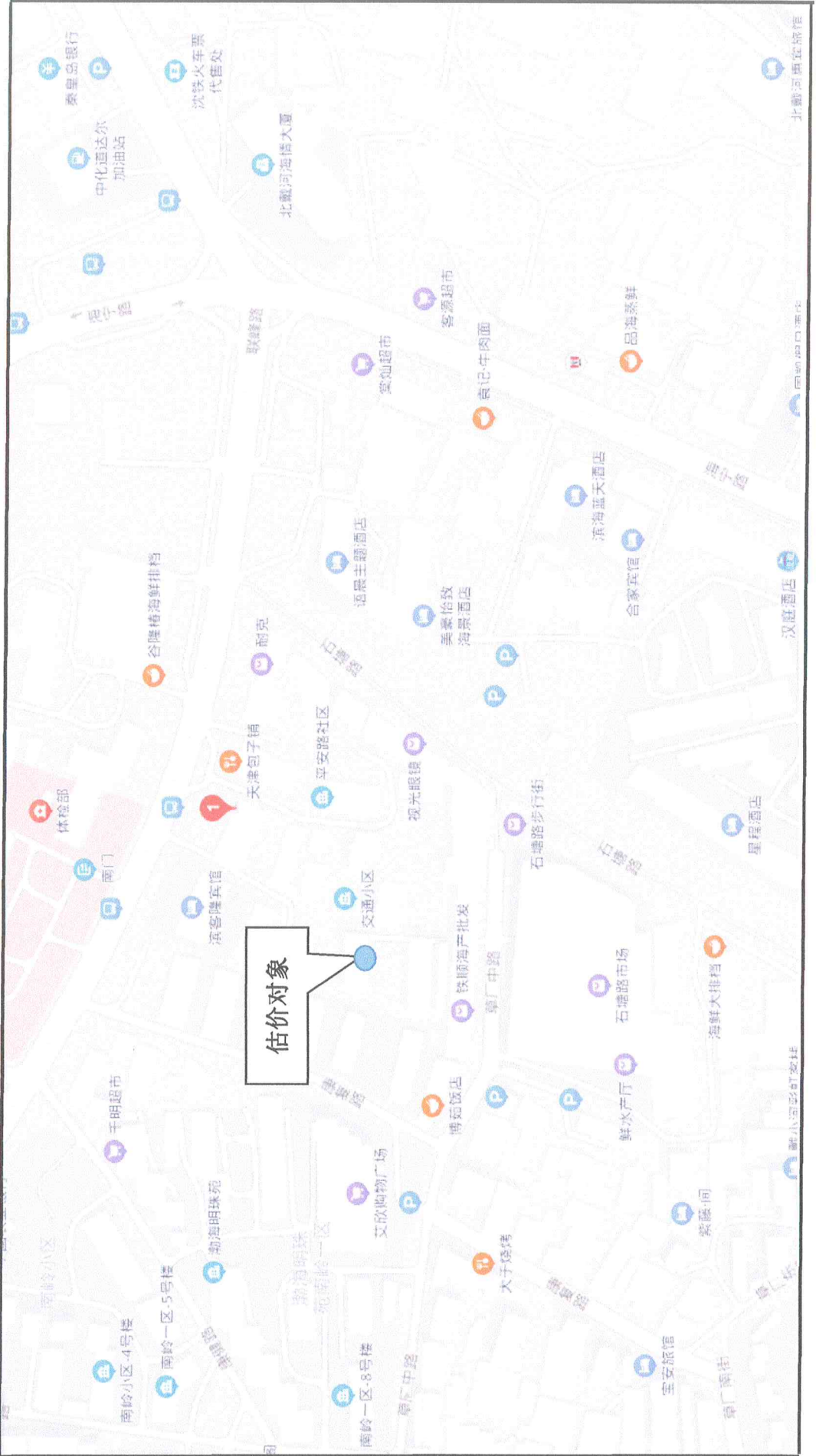
所有权人		王章锁			所有权性质		私产
共有人							
房屋坐落		北戴河区草厂中路一建住宅楼2号			地 号		
房屋状况	幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注
	2-1	401	3.5	混合	四	116.77	15.68
附记							
缮证 人					校 对 人		
领证人签章		陈娟			领证日期		98.4.9日

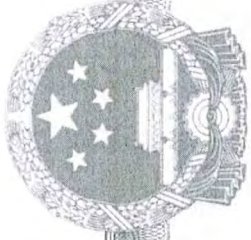






位置图





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130300776198288P



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 秦皇岛永信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 曲黎

经营范围 房地产价格评估及咨询服务; 土地评估业务; 资产评估服务\*\* (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 贰佰万元整

成立日期 2005年07月01日

营业期限 2005年07月01日至 2025年06月30日

住所 秦皇岛市海港区建设大街312号603号

登记机关

2021







# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：秦皇岛永信房地产评估有限公司

法定代表人：曲黎  
(执行事务合伙人)

住 所：秦皇岛市海港区建设大街312号603号

邮 政 编 码：066000

联系电话：0335-3733555

统一社会信用代码：91130300776198288P

组织形式：有限责任

注册 资 本：200万元  
( 出 资 数 额 )

备 案 等 级：二级

证 书 编 号：冀建房估(秦)14号

有 效 期 限：2022-12-31

本使用件仅用于：资质证明备案、承接项目、评估报告使用

使用期限：2022年07月01日至2022年12月31日



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2022年06月02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. 00203217

姓名 / Full name

曲黎

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210102196306295708

注册号 / Registration No.

2120050067

执业机构 / Employer

秦皇岛永信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



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. 00240540

姓名 / Full name

徐斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130302198011173930

注册号 / Registration No.

1320110088

执业机构 / Employer

秦皇岛永信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

