

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：晋城市城区人民法院拟处置涉执财产涉及的李建生名下位于秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 C6-1-602 住宅房地产和下房一间市场价值估价项目

估价委托人：晋城市城区人民法院

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：王伟娜 注册号 1320120036

李红霞 注册号 1320140061

估价报告出具日期：2022 年 9 月 28 日

估价报告编号：冀衡房估字（2022）第 023 号



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：晋城市城区人民法院

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

根据晋城市城区人民法院出具的（2022）晋 0502 执 2296 号《委托书》，估价对象房地产为法院执行案件所涉标的物，故本报告目的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 C6-1-602 房地产及附属下房一间，含建筑物、附属下房一间、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》显示，产权人为李建生，不动产权证号：000003266，不动产单元号：130304809004GB00003F00040015，建筑面积为 118.96 平方米，用途为成套住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，使用期限 2004-08-28 至 2074-08-28，附记：下房一间。

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》显示，



秦皇岛北戴河新区南戴河戴河庭院 C6-1-602 房地产已被查封，查封机关：山西省晋城市城区人民法院；查封文号：（2022）晋 0502 执 2296 号之九；查封起始时间：2022 年 07 月 07 日；查封结束时间：2025 年 07 月 06 日；登记时间 2022 年 07 月 07 日。本次评估未考虑查封对估价结果的影响。

估价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。

2、估价对象实物状况

估价对象所在建筑地上总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层，建筑结构为钢混，建成年代为 2009 年，建筑面积 118.96 平方米，估价对象所在楼层共二户，有一部电梯，小区独立物业管理。我们对房屋进行了内外观观测，建筑物整体外观较好，外墙贴文化石。三室一厅一厨两卫，客厅与餐厅一体地面铺地砖，一面墙贴壁纸，其他墙面刷乳胶漆；卧室地面地板，部分墙面贴壁纸，其他墙面刷乳胶漆；厨房地面地砖，整体橱柜，墙面贴砖；阳台地面铺砖；套装门，断桥铝窗，入户防盗门。有下房一间。水、电、燃气齐备，有中央空调。

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 C6-1-602。根据实地勘察，周边有学校、居住小区、酒店等，商业氛围一般。小区东临蓝海道，南临友谊东路，西临金海湾（海巢公寓），北临光明路，交通条件较优，配套设施较完善。估价对象邻近海岸，环境优美，周围地势平坦、地质水文状况良好，不影响正常建筑施工。

五、价值时点

2022 年 9 月 20 日

估价委托人提供的《委托书》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 2022 年 9 月 20 日进行了实地查勘，因此本次评估价值时点为 2022 年 9 月 20 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）；

（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、晋城市城区人民法院出具的（2022）晋0502执2296号《委托书》；

2、《不动产登记资料查询结果证明》；

3、《房屋所有权证》复印件。

（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 12638 元/平方米（含下房一间），评估总价为人民币 1503416 元，大写为人民币壹佰伍拾万叁仟肆佰壹拾陆元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王伟娜	1320120036	王伟娜	2022.9.28
李红霞	1320140061	李红霞	2022.9.28

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 20 日

十三、估价作业期

2022 年 8 月 15 日至 2022 年 9 月 28 日

河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇二二年九月二十八日



附 记
下房一间。

李建新



泰安市房地产产业管理处

房屋所有权人	李建新		
共有情况			
房屋坐落	抚宁县南戴河戴河庭院C6-1-602号		
登记时间	2012年03月06日		
房屋性质			
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)
	6	118.96	103.72
土地状况	其他		
	以下空白		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	年 止

