

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市朝阳区百子湾东里 216 号楼 5 层 3  
单元 501 号涉执住宅房地产司法处置市  
场价值评估

估价报告编号：京中企华（2019）（房估）第 0089 号

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

估价机构：北京中企华房地产估价有限公司

注册房地产估价师：于欢（1320140127）

贾佳（1120160005）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 26 日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价值进行了估价。

1. 估价对象：胡小鹏所有的位于北京市朝阳区百子湾东里 216 号楼 5 层 3 单元 501 号住宅房地产（房屋建筑面积 89.36 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。

2. 估价目的：为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价格提供参考依据。

3. 价值时点：2019 年 11 月 29 日。

4. 价值定义：

（1）价值类型：依据估价目的，本次估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

（2）市场价值的内涵：

本次估价结果为于价值时点房屋建筑物价值与其分摊的土地使用权价值之和。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估价值如下（详见表 1 估价结果汇总表）：

房地产单价：54822（元/平方米）

房地产价值总价：489.89（万元）

大写金额：人民币肆佰捌拾玖万捌仟玖佰元整

表 1 估价对果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	489.89	155.08
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	54822	17355
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	489.89	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	54822	

7. 特别提示:

(1) 本次估价结果为买方承担交易税费情况下的价值。

(2) 本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

(3) 由于无法核实估价对象是否欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用，本次估价不考虑估价对象可能存在欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用对估价结果的影响。

(4) 估价对象现状客厅内作隔断，室内格局发生改变，本次估价不考虑恢复估价对象原有室内格局可能发生的费用对估价结果的影响。

(5) 本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵院和其他估价报告使用者应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。贵院和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，应当特别关注估价报告中揭示的特别事项说明和估价报告使用限制说明。

8. 估价报告使用期限：自 2019 年 12 月 26 日起至 2020 年 12 月 25 日止。

北京中企华房地产估价有限公司

法定代表人：刘洪坤

2019 年 12 月 26 日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
一、本次估价的假设前提 .....	5
二、报告使用者注意的事项 .....	6
三、本报告使用的限制条件 .....	7
四、估价报告使用期限 .....	7
房地产估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、估价机构 .....	8
三、估价对象 .....	8
四、估价目的 .....	10
五、价值时点 .....	10
六、价值定义 .....	10
七、估价依据 .....	10
八、估价原则 .....	12
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
十四、估价报告使用期限 .....	14
附 件 .....	15

- 1.《北京市朝阳区人民法院委托书》（2019京0105执40455号）；2.《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049）；3.估价对象现状照片；4.估价对象及可比案例位置图；5.现场勘查记录表；6.房地产估价机构营业执照及资质证书复印件；7.估价人员资格证书复印件。



## 注册房地产估价师声明

### 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，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，也与估价对象、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有关房地产估价标准（标准包括《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师于欢于2019年11月29日，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

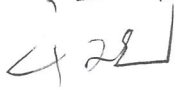
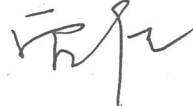
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8. 本估价报告由北京中企华房地产估价有限公司负责解释。

9. 参加本次估价的注册房地产估价师：

### 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
于欢	1320140127		2019年12月26日
贾佳	1120160005		2019年12月26日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一) 一般假设

1. 本次估价是以估价对象权属清晰，且无权属纠纷，可以合法转让的房地产为假设前提。

2. 在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3. 交易买家都具有完全的房地产市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4. 本次估价假设估价对象交易有一段合理的洽谈时间，并不考虑买家的附加出价。

5. 本次估价所依据的估价对象权属证明文件为《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049），该资料由估价委托人提供，注册房地产估价师在未到权属登记部门进行核实的情况下，对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行了必要的检查。本次估价以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

6. 本次估价注册房地产估价师在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况，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，经调查，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此本次估价以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

7. 本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

#### (二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项。

#### (三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的北京市朝阳区不动产登记事务中心调取的《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049），估价对象房地产于 2018 年 5 月 11 日设立抵押登记，抵押权人为诺亚融易通（芜湖）小额贷款有限公司，主债权金额为 90 万元人民币，债务履行期限为 360 天。估价对象于 2019 年 10 月 22 日被北京市朝阳区人民法院查封，查封文号为（2019）京 0105 执 40455 号，查封期限为



2019 年 10 月 16 日起至 2022 年 10 月 15 日止。

根据估价目的，本次估价未考虑估价对象被查封以及原有的抵押权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立抵押权及其他优先受偿权的房地产进行评估。

#### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项。

#### （五）依据不足假设

由于未掌握估价对象欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次估价是以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用为假设前提。

## 二、报告使用者注意的事项

1. 财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

3. 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的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依法不承担责任。

4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为估价对象处置成交价的保证。

5. 估价对象房屋建筑面积以《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049）记载为准，经过实地目测大体相当，但未进行专业测量。

6. 本次估价结果为买方承担交易税费情况下的价值。

7. 本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

8. 由于无法核实估价对象是否欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用，本次估价不考虑估价对象可能存在欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用对估价结果的影响。

9. 估价师对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其



他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

10.本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因所提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承担责任。

11.本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

### 三、本报告使用的限制条件

1. 估价委托人应合理使用本估价报告的评估值。本估价报告应用范围仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 按有关规定本估价报告自出具之日起一年内有效。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

3. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

4. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本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。

5. 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

6. 本估价报告书一式伍份，估价委托人肆份，本机构存档壹份。本报告复印无效。

### 四、估价报告使用期限

自估价报告出具之日起计算，使用本估价报告不得超过一年。

## 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

地址：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

联系人：张璐阳

联系电话：010-86377533

### 二、估价机构

北京中企华房地产估价有限公司

房地产估价资质等级：一级

资质有效期：2018 年 8 月 13 日至 2021 年 5 月 27 日

房产资质证书编号：建房估备字【2015】018 号

营业执照注册号：91110105760930972N

法定代表人：刘洪帅

联系人：于欢

联系电话：(010)65881818

传真：(010)65882651

邮政编码：100020

地址：北京市朝阳区工体东路 18 号中复大厦三层

### 三、估价对象

#### (一) 估价对象的财产范围

纳入本次估价范围的估价对象为胡小鹏所有的位于北京市朝阳区百子湾东里 216 号楼 5 层 3 单元 501 号住宅房地产(房屋建筑面积 89.36 平方米及其分摊的国有建设用地使用权)。

#### (二) 估价对象权益状况

##### 1. 土地权益状况

估价对象未取得其分摊土地的国有土地使用权证，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》(不动产单元号：110105021001GB00107F00170049)，估价对象房屋土地使用权人为胡小鹏，房屋共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋性质为商品房。因此，根据房地主体一致原则，本次估价设定估价对象土地用途为住宅，土地使用权类型



为出让。

## 2.房屋建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049），估价对象房屋所有权人为胡小鹏，房屋坐落为北京市朝阳区百子湾东里 216 号楼 5 层 3 单元 501 号，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积为 89.36 平方米。

## 3.其他财产的权益状况

本次估价不存在其他财产。

## 4.他项权利状况

根据估价委托人提供的北京市朝阳区不动产登记事务中心调取的《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049），估价对象房地产于 2018 年 5 月 11 日设立抵押登记，抵押权人为诺亚融易通（芜湖）小额贷款有限公司，主债权金额为 90 万元人民币，债务履行期限为 360 天。估价对象于 2019 年 10 月 22 日被北京市朝阳区人民法院查封，查封文号为（2019）京 0105 执 40455 号，查封期限为 2019 年 10 月 16 日起至 2022 年 10 月 15 日止。

### （三）估价对象实物状况

#### 1. 土地的实物状况

估价对象位于北京市朝阳区百子湾东里 216 号楼，所在沿海赛洛城六期四至为东至广百西路，南至百子湾南路，西至石门东路，北至百子湾南一路。楼宇所在宗地地势平坦，形状较规则，自然排水状况良好，土壤状况良好。开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖及场地平整）。

#### 2. 房屋建筑物的实物状况

（1）建筑规模：本次估价对象房屋建筑面积为 89.36 平方米。

（2）层数和高度：本次估价对象是总层数为 11 层的多层住宅，所在楼层为 5 层，楼栋的整体高度不超过 50 米。

（3）外观：外立面为条形砖，整体较整洁，详细见附件现场勘察照片。

（4）建筑结构：本次估价对象为钢混结构。



(5) 设施设备：电梯、消防设施、安保设施、通讯设施。

(6) 装饰装修：

①客厅：地面为木质地板，墙面刷墙漆，顶棚为刷白；

②卧室：地面为木质地板，墙面刷墙漆，顶棚为刷白；

③卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 吊顶；

④厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为刷白。

(7) 估价对象通风效果良好，南北向采光效果良好。

(8) 层高和室内净高：估价对象的层高为 3.2 米，净高为 3.0 米。

(9) 空间布局：估价对象室内格局为两室一厅一厨一卫，空间布局较好。

(10) 房龄和设计使用年限：估价对象建成于 2009 年，设计使用年限为 60 年，至价值时点，已经使用了 10 年，剩余房屋使用年限为 50 年。

(11) 维修保养情况及新旧程度：经估价人员现场勘查估价对象维护情况一般，新旧程度较新。

#### 四、估价目的

为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价格提供参考依据。

#### 五、价值时点

2019 年 11 月 29 日，该价值时点为对估价对象实地查勘完成日。

#### 六、价值定义

(1) 价值类型：依据估价目的，本次估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

(2) 市场价值内涵：

本次估价结果为于价值时点房屋建筑物价值与其分摊的土地使用权价值之和。

#### 七、估价依据

##### (一) 国家法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日);
3. 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号, 2007 年 3 月 16 日);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号);
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号);
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
7. 《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 23 号);
9. 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 96 号);
10. 《城市房地产租赁管理办法》(中华人民共和国建设部令第 42 号);
11. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 号);
12. 《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);
13. 其他法律规定、政策文件等。

## (二) 地方法律、法规及政策文件

1. 《北京市城市房地产转让管理办法》(北京市人民政府令第 135 号);
2. 《北京市房屋租赁管理若干规定》(北京市人民政府令第 231 号);
3. 其他北京市法规和政策文件等。

## (三) 本次估价采用的技术规程

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）。

#### （四）估价委托人提供的有关资料

- 1.《北京市朝阳区人民法院委托书》（2019 京 0105 执 40455 号）；
- 2.《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049）。

#### （五）估价机构、注册房地产师掌握和收集的资料

- 1.房地产市场背景资料；
- 2.房屋交易案例及房屋租赁案例；
- 3.其他资料。

### 八、估价原则

本估价报告是遵循以下原则作出的：

1.独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，评估价值为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：遵循合法原则，评估价值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：遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4.替代原则：遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内。

5.最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### 九、估价方法

#### （一）估价技术路线

估价对象市场价值估价思路如下：本次估价对象为北京市朝阳区百子湾东里 216 号楼 5 层 3 单元 501 号住宅房地产，经对估价方法适用性分析后，采用比较法和收益法分别对估价对象房地产价值进行测算，然后将比较法与收益法的测算结果分析综合后，得出综合测算结果，最后对未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素进行适当调整后确定估价对象最终评估价值。

#### （二）估价方法的选择



估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和收益法作为本次估价所采用的基本方法。

#### 1.选用的估价方法

(1)比较法：由于估价对象房地产是交易性的房地产，而且在同一供求范围内存在同类房地产的交易实例，所以适用比较法评估。

(2)收益法：由于估价对象用途为住宅，该类物业存在收益能力，且该类物业的租赁市场相对完善，租金水平较易取得，所以适用收益法评估。

#### 2.不选用的估价方法

(1)成本法：从理论上讲，成本法也适用于估价对象的价值评估，成本法的技术思路是先求取估价对象所在项目的整体成本，然后再分摊到估价对象上，以此得出估价对象的成本价。由于估价人员无法获取估价对象所在项目的工程建设的资料，估价对象所在项目土地面积及容积率等无法确定，同时由于住宅房地产市场价格主要取决于市场供求关系而非成本价格，故本次估价不选用成本法进行评估。

(2)假设开发法：因估价对象不属于待开发项目，故不选用假设开发法进行评估。

#### (三)估价方法定义

选取用的估价方法定义如下：

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出估价对象价值或价格的方法。

收益法，预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

#### (一)评估价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于

价值时点的评估价值如下：

房地产单价：54822（元/平方米）

房地产价值总价：489.89（万元）

大写金额：人民币肆佰捌拾玖万捌仟玖佰元整

**估价对果汇总表**

币种：人民币

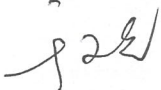

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	489.89	155.08
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	54822	17355
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	489.89	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	54822	

**（二）相关的专业意见**

没有人对本估价报告提供重要的专业意见和帮助。

**十一、注册房地产估价师**

**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
于欢	1320140127		2019年12月26日
贾佳	1120160005		2019年12月26日

**十二、实地查勘期**

2019年11月29日。

**十三、估价作业期**

2019年11月29日—2019年12月26日。

**十四、估价报告使用期限**

自估价报告出具日起计算，使用本估价报告不得超过一年。

## 附件

- 1.《北京市朝阳区人民法院委托书》（2019 京 0105 执 40455 号）；
- 2.《不动产登记簿》（不动产单元号：110105021001GB00107F00170049）；
- 3.估价对象现状照片；
- 4.估价对象及可比案例位置图；
- 5.现场勘查记录表；
- 6.房地产估价机构营业执照及资质证书复印件；
- 7.估价人员资格证书复印。