

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：（京）大地(2019)（估）字第法-0026 号

估价项目名称：北京市朝阳区酒仙桥十一街坊 19 号楼 4 层 1  
单元 12 住宅房地产价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：

价值时点：二〇一九年六月十四日

报告出具日期：二〇一九年六月二十八日

本卷共	页
保管期限	
案 卷 号	





## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

承蒙贵院委托，我对贵院在执行【（2019）京0105执6765号】案件中涉及的位于北京市朝阳区酒仙桥十一街坊19号楼4层1单元12住宅房地产市场价值进行了司法鉴定评估。

**估价目的：**为贵院进行房地产司法处置提供价值参考依据。

**估价对象：**本次评估估价对象为位于北京市朝阳区酒仙桥十一街坊19号楼4层1单元12住宅用途房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其所分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》调档件，估价对象位于北京市朝阳区酒仙桥十一街坊19号楼4层1单元12，房屋所有权人为[REDACTED]，建筑面积为59.15平方米，房屋性质为商品房，房屋共有情况为单独所有，房屋规划用途为住宅，结构为混合，房屋总层数为5层，所在层数为4层。经调查，建成年代为1979年。

根据估价委托人提供的《房屋出租委托代理合同》：“出租代理期自2017年6月10日至2022年6月10日”、“租金标准：每月房屋租金（含税价）为人民币第三至五年：4000元”。

**价值时点：**2019年6月14日

**价值类型：**根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

**估价方法：**比较法和收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注



册房地产估价师的经验,对估价对象在价值时点2019年6月14日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断,确定估价结果为(币种:人民币):

建筑面积: 59.15 平方米

**1、房地产完全产权价值:**

房地产单位价值: 50035 元/平方米

房地产总价值: 295.96 万元

大写: 贰佰玖拾伍万玖仟陆佰元整

**2、有租约限制的房地产市场价值:**

房地产总价值: 291.73 万元

大写: 贰佰玖拾壹万柒仟叁佰元整

房地产单位价值: 49320 元/平方米

注: 有租约限制的房地产市场价值考虑了现有租约对估价对象房地产市场价值的影响, 提请报告使用者注意。

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

法定代表人(签章):

二〇一九年六月二十八日





## 目 录

估 价 师 声 明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	14
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
1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》	
2、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京 0105 执 6765 号】	
3、北京市朝阳区人民法院《情况说明》	
4、《不动产登记簿》调档件	
5、《房屋出租委托代理合同》复印件	
6、估价对象位置图	
7、估价对象实地查勘照片	
8、房地产估价机构营业执照（复印件）	
9、房地产估价机构资质证书（复印件）	
10、房地产估价师注册证书（复印件）	



## 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师 [REDACTED] 已于2019年6月14日对本估价报告中的估价对象进行了外围查勘，估价对象的查勘仅限于对估价对象的外观，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、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、本评估报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师	注册号	签 名	签字日期
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2019. 6. 28
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2019. 6. 28





## 估价假设和限制条件

### （一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿》调档件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，未向政府等有关部门进行核实，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

3、由于无法进入估价对象内部，故注册房地产估价师无法对房屋建筑面积进行专业测量和判断。估价对象房屋建筑面积以《不动产登记簿》记载建筑面积为准。

4、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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

### （二）未定事项假设

因估价委托人未能提供估价对象土地权属证明材料，根据《不动产登记簿》记载，土地使用权人為何勇，房屋性质为商品房，故本次设定土地使用权取得方式为有偿出让，土地用途与房屋用途一致，均为住宅。

### （三）背离事实假设

根据《不动产登记簿》记载，估价对象于 2017 年 7 月 10 日办理





抵押登记，抵押权人为[REDACTED]，抵押方式为一般抵押被担保主债权数额为 250 万元人民币，截至调档时未见注销；估价对象于 2019 年 4 月 4 日办理查封登记，截至调档时未解除。由于本次处置资产即为[REDACTED]申请执行，结合估价委托人评估目的，本次估价不考虑用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处理时另行考虑。

#### （四）不相一致假设

无

#### （五）依据不足假设

1、《不动产登记簿》调档工作发生在本次价值时点之前，本次估价的抵押和查封信息披露均以《不动产登记簿》调档件记载为准；提醒报告使用者关注！

2、注册房地产估价师实地查勘时，未能进入室内。根据北京市朝阳区人民法院《情况说明》，本次对估价对象进行外围评估，装修设计为一般装修。经社区人员介绍及调查，本次设定估价对象朝向为南北，户型设定为 2 室 1 厅。

3、注册房地产估价师实地查勘时，未能进入室内，估价对象内部使用状况未明，但根据估价委托人提供的《房屋出租委托代理合同》，估价对象存在长期租约，且合同租金水平与市场租金水平存在一定差异，故本次评估设定估价对象含有租赁权，评估价值为有租约限制的房地产价值。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为 1 年。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。

2、本次估价为公开市场价值。目前由于房地产调控政策的影响，



北京市住宅的变现周期较长；如要快速变现，则对估价对象房地产价值或价格有较大影响，请估价委托人考虑价值时点和变现时点的市场变化合理确定起拍价。

3、本报告估价目的是为估价委托人司法处置提供房地产价值参考依据，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价结果须做相应调整，甚至重新估价。有租约限制的房地产市场价值考虑了现有租约对价值的影响；如果本次处置资产时，租赁合同已解除；请使用房地产完全产权价值确定起拍价。

4、估价报告的使用：房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给北京市朝阳区人民法院司法处置使用，“估价技术报告”根据相关规定供估价机构存档和行业主管部门审查之用。

5、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、报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

6、本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。本报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委 托 方：北京市朝阳区人民法院

单位地址：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

住 所：北京市朝阳区和平街西苑甲 12 号楼二层 203 室

房地产资质证书：建房估备字[2014]008 号

统一社会信用代码：911101057541810208

资质等级：一级

法定代表人：

联 系 人：

联 系 电 话：

### 三、估价目的

为估价委托人司法处置提供房地产价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象概况

本次评估估价对象为位于北京市朝阳区酒仙桥十一街坊19号楼4层1单元12的住宅用途房地产，建筑面积59.15平方米；估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）实物状况

##### 1、土地实物状况

估价对象规划用途为住宅，所在土地级别属北京市居住Ⅲ-17 区片。

估价对象所处小区名称为酒仙桥十一街坊，区域土地地势较平坦、





地块较不规则。

小区四至为：东至酒仙桥七街坊，南至酒仙桥南路，西至亮马桥路 9 号院，北至红霞中路。

宗地内、外土地开发程度均为“七通”：通路、通下水、通上水、通电、通讯、通燃气、通热力。

## 2、建筑物实物状况

估价对象所在的北京市朝阳区酒仙桥十一街坊 19 号楼，为 1 幢 5 层板式住宅楼，混合结构，建成于 1979 年。本次估价对象为其中的 4 层 1 单元 12，建筑面积为 59.15 平方米，南北朝向。实地查勘记录情况如下表所示：

### (1) 小区状况

项目名称	酒仙桥十一街坊		
小区楼宇构成	多栋板楼组成	容积率	——
小区占地规模	约 6.7 万平方米	总户数	——
交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	小区绿化
小区封闭性	自由出入		
物业管理状况	物业管理水平一般		
车位状况	车位较不充足	其它	——

### (2) 设施设备和外部装修

结构形式	混合	建筑类型	板楼
外立面装饰	清水砖墙	供暖	集中供暖
门禁系统	有	供气	天然气
电梯	无	热水	自烧
层户数量	3 户/层	楼道	水泥地面，涂料墙面， 无吊顶
安全及消防	灭火器	其他	有线电视入户、宽带覆盖

### (3) 户内部分

估价对象位于 4 层 1 单元 12，入户门为防盗门，塑钢窗，有阳台。实地查勘时，注册房地产估价师未能进入室内，本次对估价对象进行外围评估，装修设定为一般装修、房屋户型为 2 室 1 厅、朝向为南北。





实地查勘时估价对象外围维护使用状况一般，设定室内维护使用状况正常，建筑物综合成新率约为 70%。

### （三）权益状况

#### 1、土地权益状况

因估价委托人未能提供估价对象土地权属证明材料，根据《不动产登记簿》记载，土地使用权人为[REDACTED]房屋性质为商品房，故本次设定土地使用权取得方式为有偿出让，土地用途与房屋用途一致，均为住宅。

#### 2、建筑物权益状况

估价对象已办理《不动产权证书》，房屋所有权人为[REDACTED]建筑面积为 59.15 平方米，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋共有情况为单独所有。

#### 3、他项权利状况

根据《不动产登记簿》记载，估价对象于 2017 年 7 月 10 日办理抵押登记，抵押权人为[REDACTED]，抵押方式为一般抵押被担保主债权数额为 250 万元人民币，截至调档时未见注销；估价对象于 2019 年 4 月 4 日办理查封登记，截至调档时未解除；根据《房屋出租委托代理合同》，估价对象已出租，租赁期限为 2017 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 10 日。

由于本次处置资产即为[REDACTED]，结合估价委托人评估目的，本次估价不考虑用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处理时另行考虑。

### 五、价值时点

由于本次估价是为法院司法处置提供房地产市场价值参考，本次估价价值时点设定为实地查勘日即 2019 年 6 月 14 日。





## 六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

本次评估的价格是估价对象在价值时点 2019 年 6 月 14 日、北京市居住Ⅲ-17 区片、分摊的出让土地使用权和设定条件下建筑物所有权的房地产价格。

## 七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应偏袒相关估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

估价对象在价值时点已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

### （三）最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利





用为前提进行。它是指法律上允许，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。

估价对象已取得《不动产权证书》，规划用途为住宅。周边有较多同类用途物业。我们认为估价对象按规划用途继续利用最为有利，以规划用途为前提进行估价。

#### **（四）替代原则**

替代原则是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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

#### **（五）价值时点原则**

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。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

#### **（六）预期收益原则**

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。这就要求估价者必须遵循预期收益原则，了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析，准确预测该房产现在以及未来能给权利人带来的利润总和，即收益价值。

### **八、估价依据**

#### **（一）政策法规和文件**

- 1、《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第六十二号】





- 2、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第二十八号】
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正】
- 4、《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第五十号】
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令 256 号】
- 6、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》【中华人民共和国国务院令 138 号】
- 7、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发[2014]26 号】
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税(2016)36 号】
- 9、《北京市地方税务局北京市住房和城乡建设委员会公告 2013 年第 3 号》
- 10、《北京市房地产抵押管理办法》【北京人民政府 2007 年第 200 号令】

## （二）技术标准

- 1、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】
- 2、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

## （三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》
- 2、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2019)京 0105 执 6765 号】
- 3、北京市朝阳区人民法院《情况说明》





4、《不动产登记簿》调档件

5、《房屋出租委托代理合同》复印件

#### （四）估价方法掌握及实地勘查所获得的相关资料

### 九、估价方法

房地产评估通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产有较多交易的；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

我们根据《房地产估价规范》对估价方法选择的要求，分析当地房地产市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次估价选用了比较法和收益法求取估价对象的房地产价值。

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，根据其间的差异对比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。

收益法：预测估价对象的未来收益，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。

根据现有租约，扣除承租人权益，得到有租约限制的房地产价值。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2019年6月14日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果为（币种：





人民币)：

建筑面积：59.15 平方米

### 1、房地产完全产权价值：

房地产单位价值：50035 元/平方米

房地产总价值：295.96 万元

大写：贰佰玖拾伍万玖仟陆佰元整

### 2、有租约限制的房地产市场价值：


房地产总价值：291.73 万元

大写：贰佰玖拾壹万柒仟叁佰元整

房地产单位价值：49320 元/平方米

注：有租约限制的房地产市场价值考虑了现有租约对估价对象房地产市场价值的影响，  
提请报告使用者注意。

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签 名	签字日期
			2019.6.28
			2019.6.28

### 十二、实地查勘期

2019 年 6 月 14 日

### 十三、估价作业期

2019 年 5 月 9 日至 2019 年 6 月 28 日

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

二〇一九年六月二十八日







## 附 件

- 1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》
- 2、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京 0105 执 6765 号】
- 3、北京市朝阳区人民法院《情况说明》
- 4、《不动产登记簿》调档件
- 5、《房屋出租委托代理合同》复印件
- 6、估价对象位置图
- 7、估价对象实地查勘照片
- 8、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 9、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 10、房地产估价师注册证书（复印件）