

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市海淀区紫竹院路 33 号（A 段）2 号楼 21 层 2-25A 一处住宅房地产市场价值估价

估价委托人：山东省淄博市中级人民法院

房地产估价机构：淄博齐正土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：颜 川（注册号：3720090032）

王 亮（注册号：3720190060）

刘素芳（注册号：3719970023）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 14 日

估价报告编号：淄齐房估字（2022）040316012 号



## 致估价委托人函

淄齐房估字（2022）040316012号

### 山东省淄博市中级人民法院：

受贵院委托，我公司组织估价人员，于2022年4月20日至2022年5月14日，根据估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”，遵循《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和标准、规范，按照估价程序，采用比较法对估价对象进行了评估，出具了房地产的市场价值。现将估价对象情况及结果报告给贵院。

估价对象坐落于北京市海淀区紫竹院路33号（A段）2号楼21层2-25A，为一处成套住宅房地产，产权人为崔秀霞，建筑面积为188.6m<sup>2</sup>。在价值时点2022年4月20日估价对象房地产的市场价值评估总值为1828.22万元（其中当事人装修款323442.9元），人民币大写：**壹仟捌佰贰拾捌万贰仟贰佰元整**。单价：96936.22元/m<sup>2</sup>。

### 特别提示：

1、本次估价结果包含装修，应委托方要求，估价师根据当事人提供的装修明细对装修款进行了列示，装修款合计为323442.9元，估价师对明细上所列条目结合现场查勘情况进行了对比，情况基本属实，但因存在水电改造等隐蔽工程施工，无法一一确认，估价师不对其材料真实性负责，特此说明。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6、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。

淄博齐正土地房地产评估有限公司

法人代表：颜川

二〇二二年五月十四日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
(一) 估价委托书复印件.....	11
(二) 估价对象位置图.....	11
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	11
(四) 估价对象权属证明复印件.....	11
(五) 可比实例位置图和外观照片.....	11
(六) 估价所依据的其他文件资料.....	11
(七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	11
(八) 注册房地产估价师资格证书复印件.....	11

## 估价师声明

我们根据自己扎实的专业知识和良好的职业道德,在此郑重声明:

一、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的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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。

三、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。

四、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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

五、注册房地产估价师颜川、王亮已于价值时点对本次估价中估价对象的内、外部状况和区位状况进行了实地查勘并记录。

六、我们在自己的专业胜任能力和估价机构业务范围内承接本次估价业务,没有外部专家或单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签章:

姓名	注册号	签章	签章日期
颜 川	3720090032		2022年5月14日
王 亮	3720190060		2022年5月14日
刘素芳	3719970023		2022年5月14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、本次估价委托方提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，我们对资料上记载的信息进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、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或价格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，假定估价对象能够正常安全使用。

3、假设在价值时点（2022年4月20日）的房地产市场为公开、公平的均衡市场，且在估价报告有效使用期内房地产市场价格处于平稳状态，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、假设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) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方无任何利害关系，是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是理性和谨慎的，并且了解交易对象、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。

5、根据委托方提供的现有材料，本次是以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，不存在欠缴税金及相关费用为假设前提进行评估的，除非另有说明，本次涉执房地产处置司法评估不考虑以上因素对评估结果产生的影响。

6、假设估价对象的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

#### (二) 未定事项假设

本报告出具的评估价值为房地产的价值，估价结果中包含了土地使用权价值。根据委托方提供的现有材料，估价对象的土地用途、性质等无法明确。本次是以估价对象土地状况符合国家及地方土地使用的相关规定为假设前提，并且参照小区内同类房地产的土地用途、性质进

行评估的，若与事实不符，应及时向人民法院提出，并由我方重新评估。

（三）依据不足假设

无。

（四）背离事实假设

根据估价目的，本次是以估价对象为合法房地产，且没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权为估价的假设前提；除非另有说明，本次涉执房地产处置司法评估假设估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

（五）不相一致假设

无。

## 二、本估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告有效期为壹年，即自 2022 年 5 月 14 日起至 2023 年 5 月 13 日止，超过估价报告使用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

（二）本估价结果反映的是在本次估价目的、价值时点下、正常市场条件下，根据公开市场原则形成的市场价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用，不得用于其他目的和用途。报告内容未经本公司同意，不得在社会上公开。若改变估价目的及使用条件，或因国家政策、经济环境，以及遇到自然力和不可抗力等的影响时，需向本评估机构咨询后，本估价结果作必要调整甚至重新估价。

（三）本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（四）按照《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，2018 年 9 月 1 日施行）中第二十二条的规定，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。在重新提供合法资料和证据，并在当事人配合的前提下，向人民法院提出书面申请，由我公司重新评估或补充。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：山东省淄博市中级人民法院

住址：淄博市张店区联通路 308 号

### 二、房地产估价机构

单位名称：淄博齐正土地房地产评估有限公司

法定代表人：颜川

资质等级：房产资质贰级

资质证书编号：房产鲁评 032041

统一社会信用代码：91370303728628087B

地址：山东省淄博市张店区北京路西荣二路南华侨大厦 1411 室

联系电话：0533-2778070

### 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

#### （一）估价范围及权益状况

列入本次估价范围的共有一处成套住宅房地产（包含装修），坐落于北京市海淀区紫竹院路 33 号（A 段）2 号楼 21 层 2-25A，产权人为崔秀霞，用途：住宅，建筑面积为 188.6 m<sup>2</sup>，产权清晰。本次估价财产范围由我机构根据人民法院提供的评估委托书、委托评估材料和人民法院意见确定，不包含不属于房地产（不动产）的债权债务、特许经营权等财产。

#### （二）土地基本状况

估价对象所在建筑物宗地形状规则，地势平坦，没有被淹没的可能，土质良好，承载力较强。估价对象红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通天然气，红线内土地平整，土地利用状况较好。

#### （三）建筑物基本状况（价值时点现状）

估价对象为一处成套住宅房地产，所在建筑物共 25 层，1 个单元，钢混结构，为高层住宅楼；外墙刷涂料，单元铝合金包边玻璃门，楼梯水泥踏步，客梯 2 部，货梯 1 部；估价对象入户门为防盗门，铝塑玻璃窗；室内瓷砖地面，内墙贴壁纸（布）、天花刷涂料，厨房卫生间瓷砖地面、墙面、有吊顶；从外部观察，工程质量未见明显缺陷，现维护保养和使用情况良好；通给水、通排水、通电、通讯、通暖、通天然气，公共配套设施齐全。

#### （四）区位状况

估价对象坐落于北京市海淀区紫竹院路 33 号（A 段）2 号楼 21 层 2-25A，该小区东邻西三环北路，南邻小区道路，西邻车道沟东路，北邻南长河；附近有多路公交车经过，附近道路均为双向车道，道路通达、无管制情况，可利用多种交通工具出行；附近有北京香格里拉、南长河公园、北京艺术博物馆等，配套完善；小区内停车基本满足使用需要，生活服务设施较齐全，周围环境好，是较理想的生活居住区之一。

### 五、价值时点

2022 年 4 月 20 日

所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间为价值时点。

根据人民法院意见，本次估价以估价对象实地查勘完成之日为价值时点。

### 六、价值类型

根据估价目的和人民法院意见确定本次估价的类型类型为房地产的市场价值。

本次估价对象在价值时点的市场价值等于在假设和限制条件下、在公开市场上可以成交的价格。

### 七、估价原则

（一）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。



**(二)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。

**(三)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价值。

**(四)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。

**(五)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。

## **八、估价依据**

### **(一) 法律、法规和政策性文件**

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行，2019年8月26日修订）

2、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日施行，2019年4月23日修订）

3、《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）

5、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）

6、《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，2018年9月1日施行）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号，2018年12月10日印发）

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日施行）

9、政府有关部门颁布的其它相关法规、政策规定

### **(二) 技术标准、规程、规范**

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

### **(三) 其他有关资料**

- 1、估价委托书
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价委托人提供的其他有关资料
- 4、估价机构掌握的市场资料
- 5、估价人员现场查勘和社会调查获取的资料

## 九、估价方法

### （一）选用的估价方法名称和定义

本次估价对象为一套住宅房地产，周边同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性，根据替代原则选择比较法进行评估。

比较法是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。

### （二）估价测算的简要内容

运用比较法进行估价，搜集并选取可比实例，建立比较基础，与估价对象进行比较修正，对经修正和调整后的各个可比实例价格，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值，以此确定估价对象的市场价值。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价方法、程序，经实地查勘和科学测算，经采用比较法进行评估，估价对象坐落于北京市海淀区紫竹院路 33 号（A 段）2 号楼 21 层 2-25A，为一处成套住宅房地产，产权人为崔秀霞，建筑面积为 188.6 m<sup>2</sup>。在假设前提和限制条件下且房地产交易双方税费正常负担下，在价值时点 2022 年 4 月 20 日估价对象房地产的市场价值评估总值为 1828.22 万元（其中当事人装修款 323442.9 元），人民币大写：壹仟捌佰贰拾捌万贰仟贰佰元整。单价：96936.22 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章	签章日期
颜 川	3720090032		2022 年 5 月 14 日
王 亮	3720190060		2022 年 5 月 14 日
刘素芳	3719970023		2022 年 5 月 14 日

项目负责人（注册房地产估价师）：颜 川

技术负责人审签（注册房地产估价师）：刘素芳

## 十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日（2022 年 4 月 20 日）起至完成实地查勘之日（2022 年 4 月 20 日）止。

## 十三、估价作业期

自受理估价委托之日（2022 年 4 月 20 日）起至估价报告出具之日（2022 年 5 月 14 日）止。

## 附 件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 可比实例位置图和外观照片
- (六) 估价所依据的其他文件资料
- (七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师资格证书复印件

二〇二二年五月十四日