

房地产司法估价报告

估价报告编号： 京城捷信 20200285—SF023

估价项目名称： 北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢
1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层涉案住宅
用途房地产市场价格评估

估价委托人： 北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构： 北京京城捷信房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 李慧杰（注册号： 1120070130）
李惠芳（注册号： 1219960022）

估价报告出具日期： 2020 年 9 月 11 日



致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院受理的案号为“(2020)京 0105 执恢 1501 号”案件所涉及的北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层住宅用途房地产在现状状态及利用条件下的房地产市场价值进行了估价。

一、估价目的：

为估价委托人执行案件的需要而了解估价对象市场价值提供参考。

二、估价对象：

财产范围：北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层房屋所有权及其应分摊的国有划拨土地使用权，含室内装修，不包含室内动产、债权债务等其他财产及权益。

名称：北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层住宅用途房地产；

坐落：北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层；

规模：房屋总建筑面积 74.5 平方米，其中 2 幢 1 层建筑面积为 25.2 平方米，3 幢 1 层建筑面积为 24.1 平方米，4 幢 1 层建筑面积为 25.2 平方米；

用途：房屋用途为住宅；

权属：房屋所有权人均为孙铭泽；



共有情况：单独所有。

三、价值时点：

价值时点为 2020 年 8 月 19 日。

因北京市朝阳区人民法院提供的《委托司法鉴定函》【（2020）京0105执恢1501号】未明确价值时点，注册房地产估价师于 2020 年 8 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，所以价值时点确定为 2020 年 8 月 19 日。

四、价值类型：

根据本次估价目的和北京市朝阳区人民法院提供的《委托司法鉴定函》【（2020）京0105执恢1501号】的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法：

本次估价采用比较法、收益法。

六、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细准确的测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 19 日的市场价值如下（币种：人民币）：

估价对象市场价值总额：1363.61 万元

大写金额：壹仟叁佰陆拾叁万陆仟壹佰元整

房地产单价：183035 元/建筑平方米

专业意见：无。



特别提示:

(1) 上述价值为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值。

(2) 上述结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费等,在此提请报告使用人注意。

(3) 根据估价人员的现场勘察和调查了解,估价对象2005年进行了翻建,翻建后原有格局及朝向均有改变,三间房连通,倒座房变为正座,本次评估以2幢1层、3幢1层、4幢1层现状整体进行评估,在此提请报告使用人注意。

(4) 估价对象现状做为西四北四条31号的后罩房,与西四北四条31号相通,无独立使用的院门,估价委托人要求对估价对象单独评估,本次评估不考虑估价对象独立使用时需要的改造费用,在此提请报告使用人注意。

(5) 至价值时点,估价对象尚未办理独立的土地权属登记手续,根据注册房地产估价师对估价对象所在区域的调查了解,估价对象所在土地性质为划拨用地,交易时需办理土地出让手续,本次评估结果不包括需补缴的地价款,地价款以政府有关部门审定为准,特此说明。

以上内容摘自房地产估价报告,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告全文。

北京京城捷信房地产评估有限公司
法定代表人:

二〇二〇年九月十一日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	15
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	16
附 件	17
1、北京市朝阳区人民法院《委托司法鉴定函》复印件	



- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《房屋所有权证》【X京房权证西字第 014794、014796、014791 号】复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件



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的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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，也对估价对象、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《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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》【X京房权证西字第014794、014796、014791号】复印件，注册房地产估价师检查了相关材料，无理由怀疑其合法性、真实性。本次估价假定估价委托人提供的资料合法、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、注册房地产估价师李慧杰于2020年8月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况。我们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检视的责任。

4、对房地产市场的假设：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) 其他特殊假设

1、未定事项假设

至价值时点，估价对象尚未办理独立的土地权属登记手续，根据注册房地产估价师对估价对象所在区域的调查了解，估价对象所在土地性质为划拨用地，本次评估设定估价对象土地性质为国有划拨用地，设定估价对象土地用途与房屋用途一致为住宅。

估价对象交易时需办理土地出让手续，本次评估结果不包括需补缴的地价款，地价款以政府有关部门审定为准，特此说明。

2、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

3、不相一致假设

(1) 根据估价人员的现场勘察和调查了解，估价对象2005年进行了翻建，翻建后原有格局及朝向均有改变，三间房连通，倒座房变为正座，本次评估以2幢1层、3幢1层、4幢1层现状整体进行评估，在此提请报告使用人注意。

(2) 估价对象现状做为西四北四条31号的后罩房，与西四北四条31号相通，无独立使用的院门，估价委托人要求对估价对象单独评估，本次评估不考虑估价对象独立使用时需要的改造费用，在此提请报告使用人注意。

4、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。



二、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壹年，即2020年9月11日起至2021年9月10日止。若报告有效期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、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑价值实现时处置估价对象所应发生的水电暖气费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等影响。

3、本估价报告和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。

4、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。根据《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》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以任何形式公开发表。

5、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

三、其他需要说明的事项

1、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

2、本估价报告由北京京城捷信房地产评估有限公司负责解释。



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

住所：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：北京京城捷信房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403-411

法定代表人：龚秋平

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2014]013号

联系人：李慧杰

联系电话：01084638380

三、估价目的

为估价委托人执行案件的需要而了解估价对象市场价值提供参考。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

财产范围：北京市西城区西四北五条28号2幢1层、3幢1层、4幢1层房屋所有权及其应分摊的国有划拨土地使用权，含室内装修，不



包含室内动产、债权债务等其他财产及权益。

名称：北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层住宅用途房地产；

坐落：北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层；

规模：房屋总建筑面积 74.5 平方米，其中 2 幢 1 层建筑面积为 25.2 平方米，3 幢 1 层建筑面积为 24.1 平方米，4 幢 1 层建筑面积为 25.2 平方米；

用途：房屋用途为住宅；

权属：房屋所有权人均为孙铭泽；

共有情况：单独所有。

（二）估价对象土地基本状况

估价对象土地是北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层房地产占用宗地，其基本状况如下：

估价对象现状四至：东至西四北五条 26 号、南至西四北四条 31 号、西至西四北五条 30 号、北至西四北五条。

宗地形状：形状较规则；

地势：平坦；

土地开发程度：宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地内“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）；

至价值时点，估价对象尚未办理独立的土地权属登记手续，根据注册房地产估价师对估价对象所在区域的调查了解，估价对象所在土地性



质为划拨用地，本次评估设定估价对象土地性质为国有划拨用地，设定估价对象土地用途与房屋用途一致为住宅。

（三）估价对象建筑物基本状况

估价对象建筑物是位于北京市西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层、3 幢 1 层、4 幢 1 层房地产对应的房屋建筑物，现状做为西四北四条 31 号的后罩房，与西四北四条 31 号相通，无独立使用的院门。总建筑面积为 74.5 平方米，其中 2 幢 1 层建筑面积为 25.2 平方米，3 幢 1 层建筑面积为 24.1 平方米，4 幢 1 层建筑面积为 25.2 平方米，2005 年进行了翻建，目前空置。

估价对象现状为 3 间南向平房，建筑结构为砖木，屋面为筒瓦，木屋架，中式门窗。室内分为 1 间客厅，2 间卧室（各带 1 个卫生间），地面为地砖，墙面、顶棚为涂料；卫生间地面为地砖、墙面为墙砖、顶棚为 PVC 吊顶。

新旧程度：估价对象翻建于 2005 年，据估价人员现场勘察，维护保养情况较好，成新度较高。

（四）权益状况

1、权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，登记信息摘要如下：

房屋所有权证号	X 京房权证西字第 014794 号		
房屋坐落	西城区西四北五条 28 号 2 幢 1 层		
房屋所有权人	孙铭泽		
共有情况	单独所有	房屋用途	住宅
楼号或幢号	2	房屋总层数	1



结构	砖木	建筑面积 (m ²)	25.2
----	----	------------------------	------

房屋所有权证号	X京房权证西字第 014796 号		
房屋坐落	西城区西四北五条 28 号 3 幢 1 层		
房屋所有权人	孙铭泽		
共有情况	单独所有	房屋用途	住宅
楼号或幢号	3	房屋总层数	1
结构	砖木	建筑面积 (m ²)	24.1

房屋所有权证号	X京房权证西字第 014791 号		
房屋坐落	西城区西四北五条 28 号 4 幢 1 层		
房屋所有权人	孙铭泽		
共有情况	单独所有	房屋用途	住宅
楼号或幢号	4	房屋总层数	1
结构	砖木	建筑面积 (m ²)	25.2

2、他项权利情况

根据估价委托人提供的资料未发现估价对象存在抵押,根据注册房地产估价师的现场勘查,未发现估价对象存在租赁、地役等他项权利。

五、价值时点

因北京市朝阳区人民法院提供的《委托司法鉴定函》【(2020)京0105执恢1501号】未明确价值时点,注册房地产估价师于2020年8月19日对估价对象进行了实地查勘,所以价值时点确定为2020年8月19日。

六、价值类型

根据本次估价目的和北京市朝阳区人民法院提供的《委托司法鉴定函》【(2020)京0105执恢1501号】的要求,确定本次估价价值类型



为市场价值。即估价对象在价值时点 2020 年 8 月 19 日在满足全部假设及限制条件下的房地产市场价值,包括房屋建筑物所有权及其分摊划拨土地使用权价值。

市场价值是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

本次评估中遵循的估价原则如下:

(一) 独立、客观、公正原则

独立客观公正原则,要求房地产估价师站在中立的立场上,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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

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。

估价对象已取得《房屋所有权证》,用途为住宅,本次估价根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。



（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

本次估价根据价值时点原则确定政府有关房地产法律、法规、税收政策、估价标准等估价依据，估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

（四）替代原则

遵循替代原则，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。

本次评估中，选取具有替代性的案例确定估价对象比较价值、租金水平，就是遵循了替代原则。

（五）最高最佳利用原则

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。

所谓最高最佳利用，是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。

估价对象设计用途与实际用途均为住宅，以估价对象所处位置和环境分析，维持现状、继续利用最为合理，本次评估以维持现状为前提进行估价。



八、估价依据

(一) 国家及北京市法律、法规及规范性文件

1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过, 2007 年 10 月 1 日施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过并公布, 2004 年 8 月 28 日施行; 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正, 于 2020 年 1 月 1 日起实施);

3、《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 29 号, 1994 年 7 月 5 日, 第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过并公布, 自 1995 年 1 月 1 日起施行; 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正, 于 2020 年 1 月 1 日起实施);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正通过并颁布, 2015 年 4 月 24 日施行; 根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正, 2019



年 4 月 23 日施行)；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2016 年 12 月 1 日施行)；

6、《北京市城乡规划条例》（2009 年 5 月 22 日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2019 年 3 月 29 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

(二) 人民法院司法解释

1、《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)；

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号)；

3、《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)；

4、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号)；

5、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》（法办发[2007]5 号)；

6、《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)；

7、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定》（京高法发[2005]10 号)；

8、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的规定（试行）》（京高法发[2011]293 号）。



（三）技术标准

- 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）。

（四）估价委托人提供的资料

- 1、北京市朝阳区人民法院《委托司法鉴定函》【（2020）京 0105 执恢 1501 号】；
- 2、《房屋所有权证》【X 京房权证西字第 014794、014796、014791 号】复印件。

（五）本公司掌握的相关政策、有关市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获得的资料

- 1、估价机构掌握的房地产政策、税收政策及房地产市场状况的资料；
- 2、房地产估价师对所在区域的交通状况、环境状况等的调查，对周边区域类似房地产销售、租赁情况的调查；
- 3、估价对象现状状况资料，如估价对象建筑类型、户型、结构、装修等；
- 4、房地产估价师实地查勘所填写的现场勘察表；
- 5、房地产估价师搜集的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选用



根据估价目的并结合估价对象实际状况及区域房地产市场状况，选取比较法和收益法进行评估。

选取比较法理由：估价对象房地产在周边或类似区域存在较多类似房地产交易实例，具备应用比较法条件；

选取收益法理由：估价对象作为住宅用途房地产，通常有租金等经济收入，符合收益法的应用条件。

未选用成本法理由：成本法一般适用于房地产市场狭小，缺乏交易案例，无法采用其他估价方法进行评估，且通常没有考虑到效用、价值和市场需求，对住宅房地产不是很适用。本次估价对象位于西城区西四北五条，属于四合院保护区范围，区域内同类房地产交易和租赁市场活跃。因此，注册房地产估价师认为成本法不适用。

未选用假设开发法理由：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对象，而估价对象为已开发完成的房地产，理论上不适用假设开发法。

（二）估价方法定义

1、比较法：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。

2、收益法：收益法是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。



十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细准确的测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 19 日的市场价值如下（币种：人民币）：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价（万元）	1372.07
单价（元/m ² ）	184170		181899	
评估价值	总价（万元）	1363.61 (大写：壹仟叁佰陆拾叁万陆仟壹佰整)		
	单价（元/m ² ）	183035		

专业意见：无。

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
李慧杰	1120070130		年 月 日
李惠芳	1219960022		年 月 日

参加本次估价的其他评估专业人员：

姓名	签名	签名日期
牛亚娟		年 月 日



十二、实地查勘期

进入估价对象现场之日：2020年8月19日

完成实地查勘之日：2020年8月19日

十三、估价作业期

自2020年8月11日至2020年9月11日



附 件

- 1、北京市朝阳区人民法院《委托司法鉴定函》复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《房屋所有权证》【X京房权证西字第 014794、014796、014791号】复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件