

房地产司法估价报告

估价报告编号： 京城捷信 20210165—SF031

估价项目名称： 北京市西城区百万庄中里甲 6 号楼 4 层 4 门 401 号涉案住宅用途房地产市场价值评估

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）
王立明（注册号： 1120020046）

估价报告出具日期： 2021 年 6 月 11 日



致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

承蒙委托，我对贵院受理的案号为“(2021)京0105执恢3360号”案件所涉及的北京市西城区百万庄中里甲6号楼4层4门401号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：北京市西城区百万庄中里甲6号楼4层4门401号房地产及其应分摊的国有出让土地使用权，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：北京市西城区百万庄中里甲6号楼4层4门401号住宅用途房地产；

坐落：北京市西城区百万庄中里甲6号楼4层4门401号；

规模：房屋建筑面积63平方米；

用途：住宅；

权属：房屋所有权人为董德萍；

房屋共有情况：单独所有；

房屋性质：商品房。

三、价值时点：



价值时点为 2021 年 5 月 19 日。

因北京市朝阳区人民法院提供的《委托司法鉴定函》【(2021)京0105执恢3360号】未明确价值时点，注册房地产估价师于 2021 年 5 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，所以价值时点确定为 2021 年 5 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》【(2021)京0105执恢3360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 2021 年 5 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：7909461 元

大写金额：柒佰玖拾万零玖仟肆佰陆拾壹元整

房地产单价：125547 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用等，在此提请报告使用人注意。

(3)根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载，至价值时点，估价对象存在抵押和司法查封。鉴于本次评估目的，本次评估未考虑抵押和查封对估价结果的影响，在此提请报告使用人注意。

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：

二〇二一年六月十一日



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	4
三、其他需要说明的事项	5
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	9
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18



- 1、北京市朝阳区人民法院《委托司法鉴定函》复印件
- 2、北京市朝阳区人民法院《现状评估函》复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号:110102009002GB00085F00020020号】复印件
- 6、《北京市房屋登记表》复印件
- 7、专业帮助情况和相关专业意见
- 8、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 9、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《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单号:110102009002GB00085F00020020号】和《北京市房屋登记表》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、注册房地产估价师王立明于2021年5月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,但因无法进入估价对象内部,对估价对象的实地查勘仅限于其外部状况和区位状况。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、注册房地产估价师实地查勘时,对估价对象的权属、建筑面积、用途、建筑结构、土地状况等进行了调查了解,估价对象的相关情况以估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号:110102009002GB00085F00020020号】和《北京市房屋登记表》复印件记载为准。



5、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。

6、估价对象使用人应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（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，《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110102009002GB00085F0020020号】复印件记载，估价对象房屋用途为住宅，房屋性质为商品房，本次评估设定估价对象土地使用权取得方式为出让，土地用途与房产证载用途一致为住宅。

2、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110102009002GB00085F0020020号】复印件记载，至价值时点，估价对象存在抵押和司法查封，鉴于本次评估目的，本次评估未考虑抵押权和查封对估价结果的影响，在此提请报告使用人注意。



3、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

4、依据不足假设

(1) 因案件当事人未能配合的原因，注册房地产估价师无法进入估价对象室内进行实地查勘，经与承办法官沟通，注册房地产估价师进行了户外查勘。根据注册房地产估价师的调查了解，估价对象房屋户型为二室一厅一厨一卫，朝向为南北。

(2) 根据估价委托人提供的《现状评估函》，本次评估估价对象室内装修按照一般装修考虑。

(3) 因注册房地产估价师无法进入估价对象室内进行实地查勘，亦未获取到说明估价对象租赁情况的资料，本次估价以设定估价对象不存在租赁情况为前提进行。

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2021年6月11日起至2022年6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：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：王立明

联系电话：010-84626413

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：北京市西城区百万庄中里甲6号楼4层4门401号房地产及其应分摊的国有出让土地使用权，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：北京市西城区百万庄中里甲 6 号楼 4 层 4 门 401 号住宅用途
房地产；

坐落：北京市西城区百万庄中里甲 6 号楼 4 层 4 门 401 号；

规模：房屋建筑面积 63 平方米；

用途：住宅；

权属：房屋所有权人为董德萍；

房屋共有情况：单独所有；

房屋性质：商品房。

（二）估价对象土地基本状况

估价对象土地是北京市西城区百万庄中里甲 6 号楼 4 层 4 门 401 号房地产占用宗地，位于西城区百万庄中里用地范围内，其基本状况如下：

估价对象所在小区四至：东至展览路第一小学、南至百万庄大街、西至百万庄中街、北至百万庄中街。

宗地形状：近似长方形，形状较规则；

地势：平坦；

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

至价值时点，估价对象尚未办理独立的土地权属登记手续，《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110102009002GB00085F00020020 号】复印件记载，估价对象房屋用途为住宅，房屋性质为商品房，本次评估设定估价对象土地使用权取得方式为出让，土地用途与房



产证载用途一致为住宅。

(三) 估价对象建筑物基本状况

公共部分			
结构形式	混合	建筑类型	板楼
外立面装饰	涂料	总层数	6层
首层公共部位装修	墙面为涂料、天花为涂料、地面为水泥		
电梯数量	无电梯	建成年代	1993年
层户均数量	2户/层	供暖	集中供暖
门禁系统	门禁对讲	供气	天然气
其它	光纤宽带、有线电视		
户内部分			
所在楼层	4层	朝向	南北
户型	二室一厅一厨一卫	建筑规模 (m ²)	63
采光、通风情况	楼体无遮掩、通透、采光较好		
维护状况	根据注册房地产估价师实地查勘,估价对象建筑物地基和基础均未发现不均匀沉降,承重构件基本完好牢固,楼梯间及公共部分保养维护状况一般。室内情况设定为一般装修标准,能够作为住宅房屋正常使用。		

(四) 权益状况

1、权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》和《北京市房屋登记表》登记信息摘要如下:

不动产权证书号	X京房权证西字第028520号		
不动产单元号	110102009002GB00085F00020020		
房屋坐落	西城区百万庄中里甲6号楼4层4门401号		
房屋所有权人	董德萍	房屋共有情况	单独所有
房屋性质	商品房	规划用途	住宅
总层数	6层	所在层数	4层
房屋结构	混合	建筑面积 (m ²)	63
建成年代	1993	登记时间	2009-11-05



2、他项权利情况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》抵押登记信息摘要如下：

不动产单元号	110102009002GB00085F00020020		
不动产登记证明号	京（2017）西不动产证明第 0018180 号		
抵押权人	国美小额贷款有限公司		
抵押人	董德萍	抵押方式	一般抵押
登记类型	抵押权新建登记	登记原因	一般抵押权设立登记
被担保主债权数额	500.000000（人民币万元）		
担保范围	本合同下的担保债权为主合同项下抵押权人的全部债权，包括贷款本金及利息罚息、违约金、损害赔偿金、担保物保管/维护/维修费用、实现债权和担保权益费用（如诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等）以及其他已付款项。因主合同整体或部分被宣告无效、被解除、被撤销或终止而依法产生的债权也包括在担保范围之内。		
债务履行期限	2017年7月11日 至2018年7月11日	登记时间	2017-07-12

据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产权单元号：110102009002GB00085F00020020 号】记载至价值时点，估价对象存在司法查封。

因注册房地产估价师无法进入估价对象室内进行实地查勘，亦未获取到说明估价对象租赁情况的资料，本次估价设定估价对象不存在租赁。

五、价值时点

价值时点为 2021 年 5 月 19 日。

因北京市朝阳区人民法院提供的《委托司法鉴定函》【（2021）京 0105 执恢 3360 号】未明确价值时点，注册房地产估价师于 2021 年 5 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，所以价值时点确定为 2021 年 5 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【(2021)京0105执恢3360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2021年5月19日在满足全部假设及限制条件下的房地产市场价值,包括房屋建筑物及其分摊出让土地使用权价值。

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《不动产权证书》【X京房权证西字第 028520 号】，房屋用途为住宅，房屋性质为商品房，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，2021年1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》（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；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；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；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）；

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/T 50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(四) 估价委托人提供的资料

1、北京市朝阳区人民法院《委托司法鉴定函【(2021)京0105执恢3360号】;

2、北京市朝阳区人民法院《现状评估函》;

3、《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产权单元号:110102009002GB00085F00020020号】复印件;

4、《北京市房屋登记表》复印件。

(五) 本公司掌握的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、房地产估价师实地查勘所填写的现场勘察表;



4、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百万庄中里小区，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 2021 年 5 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（元）	8046045
	单价（元/m ² ）	127715	120489	
评估价值	总价（元）	7909461 （大写：柒佰玖拾万零玖仟肆佰陆拾壹元整）		
	单价（元/m ² ）	125547		

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
王立明	1120020046		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：2021年5月19日

完成实地查勘之日：2021年5月19日

十三、估价作业期

自2021年4月29日至2021年6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、北京市朝阳区人民法院《现状评估函》复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号:110102009002GB00085F00020020号】复印件
- 6、《北京市房屋登记表》复印件
- 7、专业帮助情况和相关专业意见
- 8、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件