



房地产估价报告

估价报告编号：冀嘉泽 2021（房估）字第 0104082 号

估价项目名称：李永强、王瑾共同共有的位于涿州市朝阳路
183 号平安小区 63 号楼 1-1 室的成套住宅房
地产市场价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘彦红 注册号：1320060039

闫俊梅 注册号：1320200197

估价报告出具日期：2021 年 5 月 6 日

致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院委托，我对贵院受理的申请执行人高春林与被执行人李永强借款合同纠纷一案中涉及的李永强、王瑾共同共有的位于涿州市朝阳路183号平安小区63号楼1-1室的成套住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：《不动产登记资料查询结果证明》【冀（涿州市2021）0422000056】，房屋为多层成套住宅，房屋结构为混合，所在层第1层（总层数5层），建筑面积78.76平方米。其它状况详见估价结果报告。

价值时点：2021年04月22日

价值类型：房地产市场价值。估价的價值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2021年04月22日的房地产价值为人民币76.10万元，人民币大写：柒拾陆万壹仟元整，房地产单价：9662元/平方米。

特别提示：

1. 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

2. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际

交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5. 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 估价对象为职工福利分房，经委托人介绍及实地走访调查，该房屋交易可能会受到一定的限制，提醒报告使用者注意！

7. 本报告仅供北京市房山区人民法院确定财产处置参考价时使用。

8. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2021 年 5 月 6 日起至 2022 年 5 月 5 日止。

9. 本估价报告交付估价委托人原件叁份，报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人：

全魏印宏

二〇二一年五月六日

目录

估价师声明	1
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.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告使用期限及限制.....	14
附 件	15
1. 估价对象所处位置示意图	
2. 估价对象现场查勘照片	
3. 《北京市房山区人民法院委托评估函》复印件	
4. 《北京市房山区人民法院民事调解书》复印件	
5. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
6. 房地产估价机构营业执照复印件	
7. 房地产估价机构资格证书复印件	
8. 房地产估价师资格证复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
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）、《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. 我们于 2021 年 04 月 22 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
估价委托人及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》，我们对其进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(4) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(5) 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。

2. 未定事项假设

估价委托人仅提供了估价对象的不动产登记资料查询证明，登记用途为住宅，未提供不动产权证书，本次估价假设其建筑物占用范围内的土地用途为住宅，使用权类型为国有出让用地。

3. 背离事实假设

依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及介绍，至价值时点，估价对象不存在抵押权、租赁权，但处于被查封状态。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封对估价对象价值的影

响。

4. 不相一致假设

《不动产登记资料查询结果证明》登记估价对象坐落于朝阳路 183 号平安小区 63 号楼 1-1 室，根据估价人员的实地查勘，估价对象坐落于火炬北街 11 号平安小区 63 号楼 1 单元 101 室，根据估价目的，本次评估以实际查勘坐落为准。

5. 依据不足假设

(1) 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》未载明估价对象建筑物建成年份，经询问本小区其他住户，建筑物建成于 1997 年左右。本次估价设定估价对象建筑物建成于 1997 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

(2) 依据估价委托人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象是否存在居住权尚不明确，本次评估不考虑估价对象居住权对估价对象价值的影响。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

(3) 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 估价结果是为估价委托人在执行申请执行人高春林与被执行人李永强借款合同纠纷一案中确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(6) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(7) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

7. 特殊说明事项

(1) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 估价结果为本房地产估价机构和房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

(4) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(5) 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(6) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(7) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(8) 至价值时点，估价对象可能存在拖欠水电费、物业管理费等费

用，提醒报告使用者注意！

(9) 估价对象为职工福利分房，经委托人介绍及实地走访调查，该房屋交易可能会受到一定的限制，提醒报告使用者注意！

(10) 当事人、利害关系人如对评估报告有异议，需自收到估价报告之日起五日内，向北京市房山区人民法院提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市房山区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄长安区中山东路 289 号长安广场 2209、2205、2207、2208、2210 室

法人代表：魏宏全

统一社会信用代码：911301007468586013

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）13 号

联系电话：0311-85379919 85379918

三、估价目的

为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为李永强、王瑾位于涿州市朝阳路 183 号平安小区 63 号楼 1-1 室（实地查勘为火炬北街 11 号平安小区 63 号楼 1 单元 101 室）的成套住宅，含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务，建筑面积为 78.76 平方米。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于火炬北街 11 号平安小区 63 号楼 1 单元 101 室，建筑面积为 78.76 平方米，户型为二室二厅一卫，入口安装防盗门，室内内墙面和顶普通抹灰，客厅瓷砖地面，石膏造型顶，卧室木地板，厨房及厕所瓷

砖地面，瓷砖墙面，pvc扣板吊灯，水、电、暖、天然气齐全。

估价对象所在楼为多层住宅，混合结构，共5层，4个单元，每个单元一梯两户。外墙面刷涂料，单元入口安装门禁，塑钢外窗。公共楼梯间水泥地面，内墙面和顶普通抹灰，走梯水泥地面。

估价对象所在宗地地势平坦，基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度较高。

3. 估价对象权益状况

(1) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》证号：冀（涿州市 2021）0422000056 号，房屋坐落于涿州市朝阳路 183 号平安小区 63 号楼 1-1 室，实地查勘为火炬北街 11 号平安小区 63 号楼 1 单元 101 室，权利人为李永强、王瑾，不动产权编号为 23284，共有方式为共同共有，规划用途为成套住宅，建筑结构为混合，房屋总层数为 5 层，所在层为第 1 层，建筑面积为 78.76 平方米。

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅用地，性质为国有出让建设用地。

估价对象为职工福利分房，经委托人介绍及实地走访调查，该房屋交易可能会受到一定的限制，提醒报告使用者注意！

(2) 他项权利状况

依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及介绍，估价对象不存在抵押权、租赁权，但处于被查封状态。查封情况如下：

查封机关	北京市房山区人民法院
查封文号	2020 京 0111 执 5006 号

查封起始时间	2020年11月04日
查封结束时间	2023年11月03日
登记时间	2020年11月04日

根据估价目的，本次评估不考虑估价对象原有查封对估价对象价值的影响。

4. 估价对象区位状况

估价对象周边有宏远裕隆、广安小区、军欣家园、燕赵小区、名流枫景等住宅小区，住宅聚集度较高；有涿州市石油物探第三幼儿园、涿州市双语学校、建设银行、农业银行、涿州城南绿地公园等，公共服务设施较完善。

估价对象位置图：



五、价值时点

委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即

2021年4月22日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 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。

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好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房

地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。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。

4. 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。

5. 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：

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；
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46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 第256号）；
6. 《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》（中华人民共和国国务院令 第55号）；
7. 《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）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

(二) 技术规范及约束性文件:

1. 中华人民共和国国家标准 (GB/T50291-2015) 《房地产估价规范》;
2. 中华人民共和国国家标准 (GB/T50899-2013) 《房地产估价基本术语标准》。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《北京市房山区人民法院委托评估函》复印件;
2. 《北京市房山区人民法院民事调节书》复印件;
3. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
4. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

1. 房地产估价机构掌握的房地产市场资料;
2. 实地查勘记录及影像资料;
3. 市场调查获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适宜的估价方法。本次估价对象房地产选用了比较法和收益法进行评估。

1. 选用的估价方法及理由

(1) 选用比较法的理由

估价对象所在区域成套住宅交易活跃，有较多的住宅房地产买卖交易

实例，故选用比较法；

(2) 选用收益法的理由

估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

2. 不选用的估价方法及理由

(1) 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是成套住宅价格主要受市场供求关系影响，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，尤其是二手房住宅，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不选用成本法。

(2) 不选用假设开发法的理由

由于估价对象属于建成并已使用的物业，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

3. 估价技术路线

(1) 比较法

比较法是指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。其公式为：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

(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。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。公式如下：

$$V=A/Y \times [1/(1+Y)^t] + V_t / (1+Y)^t$$

其中：

V-收益法评估价值；

A-房地产期间收益；

Y-房地产报酬率；

V_t-期末转售收益；

t-房地产持有期。

(3) 综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象市场价值。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 22 日的房地价值为人民币 76.10 万元，人民币大写：柒拾陆万壹仟元整，房地产单价：9662 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名: 刘彦红 姓名日期 注册号: 1320060039 有效期至: 2021年09月02日
刘彦红	1320060039	
闫俊梅	1320200197	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名: 闫俊梅 姓名日期 注册号: 1320200197 有效期至: 2023年12月08日

十二、实地查勘期

2021年4月22日

十三、估价作业期

2021年4月22日至2021年5月6日

十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效,即自2021年5月6日至2022年5月5日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途、若改变用途,必须重新估价。

附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《北京市房山区人民法院司法技术委托书》复印件
- 附件四 《北京市房山区人民法院民事调解书》复印件
- 附件五 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 附件六 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件八 房地产估价师资格证复印件

估价对象坐落示意图



现场查勘照片

