

# 房地产估价报告

估价项目名称：北京市房山区人民法院委托的于杰位于涿州市码头镇影视城路南街1号温莎假日二期高层公寓2号楼2-402室房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：河北天诚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈亚博（注册号：1320160070）

辛露（注册号：1320190040）

估价报告出具日期：2021年06月18日

估价报告编号：天诚【2021】估字第0614号

## 致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对于杰位于涿州市码头镇影视城路南街1号温莎假日二期高层公寓2号楼2-402室的房地产市场价格价值进行了评估。

**估价对象：**权利人为于杰，规划用途为成套住宅，建筑面积为92.0平方米，包括房产、房产应分摊的土地及附着于房产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备等。

**价值时点：**2021年06月11日。

**价值类型：**市场价值。

**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。

估价人员本着独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为RMB 65.83万元，大写：陆拾伍万捌仟叁佰元整，房地产单价为7155元/平方米。（币种：人民币）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。本报告的使用有效期自估价报告出具之日起计算为壹年，即2021年06月18日起至2022年06月17日止。

特此函告。

河北天诚房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘

二〇二一年六月十八日



# 目 录

估 价 师 声 明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、本次估价的各项假设前提.....	4
二、估价报告使用限制.....	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.....	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.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业日期.....	10
估价技术报告（估价机构存档）	
附 件.....	11

# 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经说明的估价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。

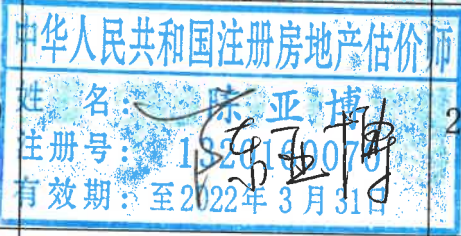
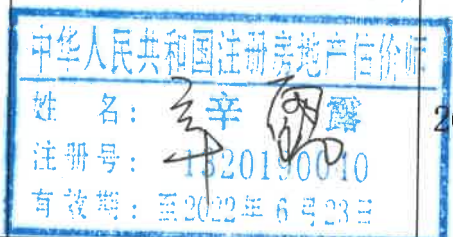
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、陈亚博、辛露已于2021年06月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
陈亚博	1320160070	 姓名：陈亚博 注册号：1320160070 有效期：至2022年3月31日	2021年06月18日
辛露	1320190040	 姓名：辛露 注册号：1320190040 有效期：至2022年6月23日	2021年06月18日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项假设前提

#### （一）一般假设

1、本次估价所依据的资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

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、注册房地产估价师未对建筑物建筑面积进行专业测量，假定估价对象建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》、《协执单位反馈信息》复印件记载相符。

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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### （二）未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

本次评估，在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

#### （四）不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、现场勘查日，因被申请人未到现场，入户防盗门无法打开，估价人

员未能入户查看。估价人员从猫眼处观察到室内可见部分为毛坯房，本次评估假设全屋装修情况保持一致，故本次室内装修情况设定为毛坯。

2、因估价委托人未能提供《房产分户图》等相关证明材料，估价人员虽经尽职调查，但因权限不足，亦未能调查到相关证明材料。现场勘查时，仅从估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次评估设定估价对象室内布局合理。

## 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一年。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、本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未扣除房地产转让环节产权人须负担的各项税费。

3、本次估价目的是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。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6、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北京市房山区人民法院提出。

7、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。

8、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位：北京市房山区人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：河北天诚房地产资产评估有限公司

联系地址：石家庄市长安区中山东路 447 号建华城市广场 A 座 902 室

房地产估价资质级别：壹级

资质证书号：冀建房估（石）18 号

法定代表人：安秀台

联系人：安秀其

联系电话：0311-87258353

## 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、估价范围

依据估价委托人提供的资料，本次估价对象为于杰位于涿州市码头镇影视城路南街 1 号温莎假日二期高层公寓 2 号楼 2-402 室的房地产，规划用途为成套住宅，建筑面积为 92.0 平方米。估价对象包括房产、房产应分摊的土地及附着于房产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备等。

### 2、估价对象实物状况

根据现场查看，估价对象位于涿州市码头镇影视城路南街 1 号温莎假日二期高层公寓 2 号楼 2-402 室。所在楼为钢筋混凝土结构，南北朝向，总层数为地上 25 层、地下 2 层，外墙面刷涂料。估价对象位于地上第 4 层。有楼宇门，入户防盗门，两梯四户。

设有给排水、电、地暖（燃气自供暖）、天然气、电梯等基础配套设施。

现场勘查日，因被申请人未到现场，估价人员未能入户查看。估价人

员从猫眼处观察到室内可见部分为毛坯房。

### 3、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》、《协执单位反馈信息》复印件记载，权利人为于杰，不动产单元号为130681006005GB00091F00040178，不动产权证书号为冀（2019）涿州市不动产权第0023009号，房地坐落为涿州市码头镇影视城路南街1号温莎假日二期高层公寓2号楼2-402，建筑面积为92.0平方米，土地使用期限为2005年09月23日起2075年09月22日止，房屋性质为市场化商品房，规划用途为成套住宅。

估价对象已被人民法院查封。查封机关为北京市房山区人民法院，查封文号为2020京0111执6635号，查封起始时间为2021年04月19日，查封结束时间为2024年04月18日。

### 4、估价对象区域状况

估价对象位于涿州市码头镇影视城路南街1号温莎假日二期高层公寓2号楼2-402室，区域内有影视城路、京白连接线、育英街等多条主干道，路网发达，交通通达性好。通涿州4路公交车，公共出行较便利。周边有慢城、GAV高尔夫会员别墅、北芦新区等多个住宅小区，居住氛围较好。区域内有幼儿园、码头小学、码头镇中学、涿州博康医院、济康中医院、便民市场、银行、周边便利店等，公共配套设施完善。区域内达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），基础配套设施齐全。自然环境较好，人文环境较好。

### 五、价值时点

以现场勘查之日为价值时点，即2021年06月11日。

### 六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。

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



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。

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。

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。

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，最高最佳利用是指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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及技术规范、约束性文件：

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

2、《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，自2016年12月1日起施行）；

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32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

5、《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，自2018年9月1日起施行）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，自2018年12月10日印发）；

7、中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》；

8、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》。

## （二）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；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 3、《协执单位反馈信息》复印件。

## （三）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及照片；
- 2、房地产市场情况。

## 九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象的类似房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其类似房地产有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可作为独立的开发建设项目重新开发建设的，应选用成本法；估价对象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预测或测算的，应选用假设开发法。

由于估价人员从猫眼处观察到估价对象可见部分为毛坯房，同一供需圈内无类似房地产出租案例可供参考，故不选用收益法进行评估。

估价对象均为已建成并投入使用的房地产，维护使用状况较好，为单套房地产，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法进行评估。

估价对象为住宅房地产，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，且估价对象的同类房地产交易较多，故不适用成本法进行评估。

估价对象用途为成套住宅，由于估价对象在价值时点近期有较多类似房地产的交易，对选取的可比实例的各项因素进行比较修正后得出的市场价格，客观地反映了该区域同类型房地产市场的价格水平，故本次选用比较法进行评估。

综上所述，本次评估选用比较法进行评估。

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价

对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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，采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 06 月 11 日的市场价值为 RMB 65.83 万元，大写：人民币陆拾伍万捌仟叁佰元整，房地产单价为 7155 元/平方米。（币种：人民币）

### 十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
陈亚博	1320160070		2021 年 06 月 18 日
辛露	1320190040		2021 年 06 月 18 日

### 十二、实地查勘期

估价人员于 2021 年 06 月 11 日开始并当日完成估价对象实地查勘工作。

### 十三、估价作业日期

2021 年 05 月 31 日至 2021 年 06 月 18 日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二一年六月十八日

## 附 件

- 附件一 北京市房山区人民法院委托评估函复印件
- 附件二 估价对象位置示意图
- 附件三 估价对象现场照片
- 附件四 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 附件五 《协执单位反馈信息》复印件
- 附件六 估价机构营业执照复印件
- 附件七 估价机构资质证书复印件
- 附件八 房地产估价师资格证复印件

# 估价对象位置示意图

(涿州市码头镇)



# 估价对象现场照片



周围环境



周围环境



外部状况



外部状况



外部状况



外部状况



内部状况



内部状况