

# 涉执房地产处置司法评估报告

(北京)华信(2021)(估)字第00846号

估价项目名称：北京市密云区司马台村2号院38号楼-1层B106  
号戊类库房用途涉执房地产处置司法评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京华信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李维波（注册号：1120190036）

李 佳（注册号：1120110008）

估价报告出具日期：二零二一年十一月十九日



## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我对北京市密云区司马台村2号院38号楼-1层B106号库房用途涉执房地产（以下简称估价对象）市场价格进行评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象涉执房地产市场价格。

**估价对象：**本次评估估价对象为位于北京市密云区司马台村2号院38号楼-1层B106号的戊类库房用途涉执房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产或权益。

根据估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》，房屋所有权人为王佳萍，坐落为密云区司马台村2号院38号楼-1层B106号，房屋共有情况为单独所有，规划用途为戊类库房，根据估价人员及法院工作人员物业询访，实际用途为住宅，遵循合法原则，本次评估设定用途为戊类库房，房屋性质为商品房，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为5层，所在层数为-1层，建筑面积为69.37平方米，土地使用权取得方式为出让，分摊土地面积未记载。

**价值时点：**2021年11月2日。

**价值类型：**本次评估采用的是市场价格标准。根据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。采用市场价格标准时，要求评估的客观合理价格应是市场价格。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象



# 北京华信房地产评估有限公司

办公地址：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，全面考虑了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点2021年11月2日的房地产市场价格为（币种：人民币）：

房地产总价：90.27万元

大 写：玖拾万贰仟柒佰元整

房地产单价：13013元/平方米（取整）

本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述及有关说明，请见《估价结果报告》。



北京华信房地产评估有限公司

法定代表人

王庆印

2021年11月19日



## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	15
八、估价依据 .....	16
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业日期 .....	19
附 件 .....	20
附件一、估价对象区域位置图	
附件二、估价对象现状照片	
附件三、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[(2021)京 0105 执 19358 号]、《现状评估函》	
附件四、《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》	
附件五、估价机构企业营业执照、备案证书复印件	
附件六、房地产估价师注册证书复印件	



## 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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 房地产估价师李维波已于2021年11月2日对估价对象进行了实地查勘，我们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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》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、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 本次评估根据估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》为依据，我们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、准确、完整。

2. 注册房地产估价师李维波已对房屋安全、环境污染等影响估价对象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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价对象建筑面积以估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》上载明的为依据。

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。

6. 估价委托人未书面说明估价对象交易税费负担方式，根据估价委托人介绍，待处置房地产处置后的税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，本次评估设定按上述方式开展评估工作，最终税



费负担方式以实际为准。

7. 估价委托人未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金；根据估价人员及法院工作人员走访小区物业，至价值时点，估价对象不存在欠缴物业费情况，其他相关费用是否有欠缴情况未知，在此提请报告使用方注意，本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

8. 估价委托人未书面明确估价对象财产处置费用从财产处置价款中扣除，根据估价委托人介绍，上述费用从财产处置价款中扣除，故本次评估未考虑估价对象财产处置费用对估价结果的影响，实际的财产处置费用扣除方式以实际情况为准。

9. 非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行查勘，无法判断估价对象是否存在不自愿配合交付的情况，具体是否存在不配合交付因素应以估价对象实际交付情况为准。

10. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，亦未提供估价对象的租赁信息相关资料；非估价机构原因，估价人员未能进入估价对象室内进行实地查勘，无法确定估价对象是否存在租赁、占有情况；本次评估设定估价对象不存在租赁、用益物权及占有使用情况，如与实际情况不符，估价结果需做相应调整。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，至价值时点，估价对象存在抵押登记，结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押登记对估价结



果的影响，提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托人提供的《查封登记信息》，至价值时点，估价对象存在查封登记，结合本次估价目的，本次评估未考虑查封登记对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

#### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，估价对象的规划用途为戊类库房，根据估价人员及法院工作人员物业询访，估价对象实际用途为住宅，且小区内同类型房屋基本为居住使用，遵循合法原则，本次评估设定用途为戊类库房。

#### （五）依据不足假设

1. 本次评估估价委托人提供的《房地产权登记信息》，未记载估价对象建成年代情况。根据估价人员同法院工作人员及一方当事人走访物业调查，最终确定估价对象建成年代为 2019 年，本次评估设定估价对象建成年代为 2019 年，如与实际情况不符，报告内容需做相应调整。

2. 根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，估价对象所在楼层为-1 层，因地势原因，估价对象现状位于地上，可从室外地上台梯抵达估价对象。

3. 非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，根据对房屋的室外查勘及估价人员同法院工作人员走访物业调查，设定估价对象整体朝向为南，设定布局合理。如与实际情况不符，报告内容需做相应调整。

4. 非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，本次估价设定估价对象工程质量为：房屋承重结构完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭较灵活；墙面、顶棚面层涂料较好，设备、管道较通畅，水卫、电





照设备齐全，维护情况较好，能够满足日常居住使用。

5. 非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，根据估价委托人提供的《现状评估函》，按照一般装修标准评估房屋状况，估价委托人在《现状评估函》中未对一般装修标准进行界定，故根据通常状况下能够满足居住条件的装修标准，设定一般装修定义为：客厅：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卧室：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为PVC吊顶；卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为PVC吊顶，本次评估室内装修依据此情况为准。

6. 根据估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》，分摊土地面积未记载，故本次评估未列示估价对象分摊的国有土地使用权面积。本次评估估价结果为估价对象房地产价值，特此提请报告使用者注意！

## 二、估价报告使用限制

（一）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估价报告。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。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；

（二）本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，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。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；

（三）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



后才可使用；

（四）本估价报告使用期限自报告出具之日起为壹年。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状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（五）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作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；

（六）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；

（七）未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 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  
地址：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里  
联系人：范俊  
联系电话：010-85998937

### 二、房地产估价机构

受托机构：北京华信房地产评估有限公司  
法定代表人：王庆泽  
住所：北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-401 室  
统一社会信用代码：91110105722611663U  
备案等级：一级  
证书编号：建房估备字[2013]第 102 号  
有效期限：2021 年 5 月 27 日至 2022 年 9 月 16 日  
联系人：邵海峰  
联系电话：010-85926553

### 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而评估估价对象涉执  
房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围



本次评估估价对象为位于北京市密云区司马台村 2 号院 38 号楼-1 层 B106 号戊类库房用途涉执房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产或权益。

## （二）估价对象基本状况

本次估价对象为位于北京市密云区司马台村 2 号院 38 号楼-1 层 B106 号戊类库房用途涉执房地产，所在小区推广名为“龙湖长城源著二期”，根据估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》，房屋所有权人为王佳萍，坐落为密云区司马台村 2 号院 38 号楼-1 层 B106 号，房屋共有情况为单独所有，规划用途为戊类库房，根据估价人员及法院工作人员物业询访，实际用途为住宅，遵循合法原则，本次评估设定用途为戊类库房，房屋性质为商品房，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 5 层，所在层数为-1 层，建筑面积为 69.37 平方米，土地使用权取得方式为出让，分摊土地面积未记载。

### 地理位置示意图





### （三）土地基本状况

1. 所在项目土地四至：东至古北水镇、南至雾灵山国家自然保护区、西至卧虎山、北至明司马台长城。
2. 土地形状：较规则多边形。
3. 土地开发程度：宗地红线外达“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。
4. 土地剩余年限：根据估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》，土地使用期限为2011年12月1日起2061年11月30日止，至价值时点，土地剩余使用年限为40.1年。

### （四）建筑物基本状况

1. 建筑物结构：钢筋混凝土结构。
2. 朝向：设定估价对象整体朝向为南。
3. 建筑面积：69.37平方米。
4. 楼层：总楼层5层，所在层-1层。因地势原因，估价对象现状位于地上，可从室外地上台梯抵达估价对象。
5. 用途：戊类库房。
6. 设施设备：非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，本次估价设定估价对象：设备、管道通畅，水卫、电照、消防设备齐全完好，能够满足日常居住使用。
7. 装饰装修：非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，根据估价委托人提供的《现状评估函》，按照一般装修标准评估房屋状况，估价委托人在《现状评估函》中未对一般装修标准进行界定，故根据通常状况下能够满足居住条件的装修标准，设定一般装修定义为：客厅：地面



铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卧室：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为PVC吊顶；卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为PVC吊顶，本次评估室内装修依据此情况为准。

8. 新旧程度：估价对象建成于2019年，所在建筑物使用维护状况较好，综合成新率较好。

### 估价对象现状照片



区外道路



小区入口



区内环境



外立面



楼牌号



户门



## （五）权益状况描述与分析

### 1. 土地权益状况

估价对象为戊类库房用途商品房，所在宗地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》，房屋所有权人王佳萍拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地剩余使用年期为 40.1 年，分摊土地面积未记载。

### 2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供估价对象的《房地产权登记信息》，估价对象位于北京市密云区司马台村 2 号院 38 号楼-1 层 B106 号，房屋所有权人为王佳萍，房屋共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，规划用途为戊类库房，建筑面积为 69.37 平方米。

### 3. 其他权利状况

#### （1）抵押权

根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，至价值时点，估价对象存在抵押登记，结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押登记对估价结果的影响。

#### （2）租赁权

由于非估价机构原因，估价人员未能进入估价对象室内进行实地查勘，估价对象租赁情况不明，另由于估价委托人未能提供租赁相关证明文书，结合本次估价目的，本次评估未考虑租赁情况对估价结果的影响。

#### （3）其他权利

根据估价委托人提供的《查封登记信息》，至价值时点，估价对象存在查封登记，结合本次估价目的，本次评估未考虑查封登记对估价结果的



影响。除上述权利外，估价对象未设定地役权、其他担保等他项权利。

## 五、价值时点

2021年11月2日（估价人员实地查勘之日）

## 六、价值类型

本次评估采用的是市场价格标准。根据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。采用市场价格标准时，要求评估的客观合理价格应是市场价格。

## 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

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册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都是公平合理的价值或价格的原则。

### 2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

估价对象在价值时点已取得《不动产权证书》[京（2021）密不动产权第0004595号]，遵循了合法性原则。

### 3. 价值时点原则

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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的





波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

#### 4. 替代原则

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价格，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

本次估价比较法、收益法均选取与估价对象同项目同类用途房地产的近期成交价格及租金价格，收益法各项参数也参照市场平均水平进行选取，具备可替代性；且可比实例与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内。

#### 5. 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。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。

经估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场活跃。我们认为估价对象维持规划用途、继续利用最为有利，以维持规划用途为前提进行估价。

## 八、估价依据

### （一）国家有关的法律、法规



1. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第三十二号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第四十六号]
3. 《中华人民共和国民法典》[主席令十三届第四十五号]
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第三十二号]
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36号]
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]

## (二) 技术标准文件

1. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]
2. 《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]
3. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知[法办(2018)273号]
4. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知[中房学〔2021〕37号]

## (三) 估价委托人提供的估价对象资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[(2021)京0105执19358号]、《现状评估函》
2. 《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》

## (四) 估价人员实地查勘的有关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法。

根据本次评估的估价目的及估价对象实际状况，进行方法适用性分析，最终采用比较法、收益法两种方法进行测算，评估估价对象房地产价格。



## 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的方法。

## 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。

详细的估价方法适用性分析见《估价技术报告》。

## 十、估价结果

估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，运用科学的估价方法，全面考虑了影响估价对象价格的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点2021年11月2日的估价结果如下(币种：人民币)：

房地产总价：90.27万元

大 写：玖拾万贰仟柒佰元整

房地产单价：13013元/平方米(取整)



## 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李维波	1120190036		2021年11月19日
李 佳	1120110008		2021年11月19日



## 十二、实地查勘期

2021 年 11 月 2 日

## 十三、估价作业日期

2021 年 11 月 2 日至 2021 年 11 月 19 日