



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层住宅用途涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：北京市第二中级人民法院

估价机构：中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张玉明（注册号 1120050036）

倪勇智（注册号 1120160008）

估价报告出具日期：2022 年 2 月 14 日

估价报告编号：中瑞国际房评报字【2022】第 0061 号

## 致估价委托人函

北京市第二中级人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层住宅用途房地产（商品房，建筑面积为 733.43 平方米）的市场价值进行了估价。

### 估价对象：

财产范围：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层房地产及其应分摊的国有土地使用权，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：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层住宅用途房地产；

坐落：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层；

规模：房屋建筑面积 733.43 平方米；

用途：住宅；

权属：房屋所有权人为甘建民；

共有情况：单独所有；

房屋性质：商品房。

估价目的：本次估价是为估价委托人确定财产处置参考价提供市场价格参考。

价值时点：2022 年 1 月 18 日。

因北京市第二中级人民法院提供的《委托书》未明确价值时点，注册房地产估价师于 2022 年 1 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，所以价值时点确定为 2022 年 1 月 18 日。

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定，本次评估采用市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），市场价值是经适当营销后，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。

结合本次估价目的和北京市第二中级人民法院提供的《委托书》的要求，本报告书提供的房地产价值是在满足假设限制条件下于价值时点的市场价值，即估价对象用途为商品房住宅，现状室内装修（详见估价对象概况），土地取得方式为出让，于价值时点2022年1月18日的正常市场情况下的房地产市场价值。

**估价方法：**本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选用比较法和收益法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，充分考虑影响房地产价格的各项因素，估价确定估价对象房地产在2022年1月18日符合假设限制条件下的市场价值为：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	1097.36	1085.77
	单价（元/平方米）	14962	14804
权重		50%	50%
评估价值	总价（万元）	1091.56	
	大写金额	壹仟零玖拾壹万伍仟陆佰元整	
	单价（元/平方米）	14883	

### 专业意见：

1、依据《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》第三十条：因网络司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的规定，由相应主体承担；没有规定或者规定不明的，人民法院可以根据法律原则和案件实际情况确定税费承担的相关主体、数额。本次仅评估估价对象正常市场价值，交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、根据注册房地产估价师的现场勘查，评估房屋存在欠缴采暖费、物业费，因委托方未提供相关处理方式，本次评估结果未扣除该部分费用（约 109422 元），特提请报告使用方注意。

3、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

4、评估对象可能存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，特提请报告使用方注意。

#### 5、评估报告和评估结果使用特别提示：

（1）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评估报告。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；

（2）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；

（3）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；

（4）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可使用；

(5) 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。

估价过程、结果及有关说明详见《估价结果报告》。

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年2月14日

# 目 录

第一部分	估价师声明.....	1
第二部分	估价假设和限制条件.....	2
第三部分	估价结果报告.....	6
	一、估价委托人.....	6
	二、估价机构.....	6
	三、估价目的.....	6
	四、估价对象.....	6
	五、价值时点.....	11
	六、价值类型.....	12
	七、估价原则.....	12
	八、估价依据.....	14
	九、估价方法.....	16
	十、估价结果.....	21
	十一、注册房地产估价师.....	23
	十二、实地查勘期.....	23
	十三、估价作业期.....	23
第四部分	附 件.....	24
	1、北京市第二中级人民法院委托书复印件；	
	2、《不动产登记簿》复印件；	
	3、《北京市房屋登记表》复印件；	
	4、《北京市存量房屋买卖合同》【CW421113】复印件；	
	5、估价对象位置图；	
	6、估价对象现状照片；	
	7、可比实例位置图和外观照片；	
	8、估价机构营业执照和资质复印件；	
	9、注册房地产估价师资格证书复印件。	

## 第一部分 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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5.注册房地产估价师张玉明、估价人员王永男于2022年1月18日已对估价对象房地产进行实地查勘。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一) 一般假设

1、因估价委托人原因，我们未能查看本项目产权资料的原件，估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿》、《北京市房屋登记表》、《北京市存量房屋买卖合同》【CW421113】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、注册房地产估价师张玉明、估价人员王永勇于2022年1月18日已对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

3、估价人员未对估价对象房屋进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋与估价委托人提供的权属等证明资料载明的面积大体相当，在无理由怀疑的情况下，本次估价以估价委托人提供的权属证明资料载明的数据为准。

4、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

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、本报告估价委托人为北京市第二中级人民法院，委估的房地产为北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区68号1至3层住宅用途房地产。

根据《不动产登记簿》（复印件），房屋所有权人为甘建民，房屋坐落为延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区68号1至3层，房屋共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋结构为混合，建筑面积为733.43平方米，房屋所在建筑物总层数为3层，估价对象位于建筑物的地上第1至3层。

## （二）其他特殊假设

### 1、未定事项假设

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人未提供有关估价对象土地使用年限的相关资料，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（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用途与房产证载用途一致为住宅，土地使用权类型为国有出让。

### 2、背离事项假设

本次估价是为估价委托人确定财产处置参考价提供市场价格参考，不考

考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，估价对象不存在租赁情况，故本次估价设定估价对象于价值时点为无抵押、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价值，特提请报告使用方注意。

### 3、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

### 4、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、在本次估价目的特定条件下客观公允价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本报告估价结果已包含估价对象所分摊国有土地使用权价值。

4、本报告估价结果包含估价对象房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，但未考虑估价对象动产、特许经营权等价值。

5、自价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及使用状况如

发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本次估价报告非为法律、行政法规规定，未经估价机构书面许可，不得向估价委托人、政府有关部门及本次估价目的条件下的估价报告使用者以外的任何单位和个人提供，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

7、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、本报告价值时点为 2022 年 1 月 18 日，报告出具之日为 2022 年 2 月 14 日。在市场无明显价格波动条件下，估价报告使用期限自报告出具之日起不超过一年，即 2022 年 2 月 14 日至 2023 年 2 月 13 日。随着时间的推移，该房地产的价格应作相应调整，甚至重估。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，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

9、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

10、本报告的最终解释权归中瑞国际房地产土地资产评估有限公司所有。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

北京市第二中级人民法院

案号：（2021）京 02 执 1550 号

### 二、估价机构

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际写字楼 A 座 1608 室

法定代表人：吕晓英

备案等级：一级

证书编号：建房估备字【2014】005 号

联系人：王永男

联系电话：010-66553366

### 三、估价目的

本次估价是为估价委托人确定财产处置参考价提供市场价格参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象概况

财产范围：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层房地产及其应分摊的国有土地使用权，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：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层住宅用

途房地产；

坐落：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层；

规模：房屋建筑面积 733.43 平方米；

用途：住宅；

权属：房屋所有权人为甘建民；

共有情况：单独所有；

房屋性质：商品房。

## （二）估价对象基本状况

### 1、土地实物状况描述与分析

至价值时点，估价对象尚未办理独立的土地登记手续，根据《不动产登记簿》（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用途与房产证载用途一致为住宅，土地使用权类型为国有出让。

估价项目名称：北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层；

估价对象所在小区四至：东邻万科石京龙滑雪场，南邻龙聚山庄村中区，西邻龙聚山庄村中区，北邻山区；

土地用途：住宅；

土地面积：具体面积不详；

土地形状：形状规则；

地形地势：山庄内房屋依山而建，区内道路坡度较大；

地质、土壤条件：无不良地质现象，地基有足够承载力；小区土壤未见异常；

土地开发程度：估价对象所在宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地内“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

土地实物状况分析：估价对象所在小区宗地形状规则，利于各幢楼栋的合理布置，山庄内房屋依山而建，区内道路坡度较大，宗地地基承载力强，不太适合做为建筑基底，对估价对象房地产价值一般。

## 2、建筑物实物状况描述与分析

本次估价对象为北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区68号1至3层住宅用途房地产，房屋所在建筑物总层数为3层，建筑结构为混合，建筑类型为独栋别墅，朝向为东南西北，建成年代约为2004年，估价对象位于地上第1至3层，建筑面积为733.43平方米，室内单层净高约为2.7米。

龙聚山庄68号位于小区中部，有小区门禁，整体环境较好。

一层房屋格局为两室一厅一厨两卫，房屋室内装修情况为：断桥铝窗，木质造型吊顶，卧室木地板，顶棚刷涂料，木护栏；二层房屋格局为三室一厅三卫，房屋室内装修情况为：断桥铝窗，木质造型吊顶，卧室木地板，顶棚刷涂料，木护栏；三层房屋格局为三室一厅两卫，房屋室内装修情况为：断桥铝窗，木质造型吊顶，榻榻米卧室，顶棚刷涂料；地下房屋格局为三室一储两厅一卫，房屋室内装修情况为：客厅为石材地面，室内铺地毯，墙贴壁纸（一间软包）。内木门，整体橱柜，入户门为防盗门，室内单层净高约为2.7米。

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，承重构件完好牢固，楼梯间及公共部分保养维护状况较好。

建筑物实物状况分析：估价对象建筑规模、外观设计、小区环境及维护

状况均能满足其现状用途需求。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 土地权益状况描述

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人未提供有关估价对象土地使用年限的相关资料，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（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用途与房产证载用途一致为住宅，土地使用权类型为国有出让。

#### (2) 建筑物权益状况描述

根据《不动产登记簿》（复印件），房屋所有权人为甘建民，房屋坐落为延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区68号1至3层，房屋共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋结构为混合，建筑面积为733.43平方米，房屋所在建筑物总层数为3层，估价对象位于建筑物的地上第1至3层。

#### (3) 他项权利状况描述

根据注册房地产估价师的现场勘查及对委托方提供资料的分析，至价值时点，估价对象存在抵押他项权利及司法查封，不存在租赁情况，未发现估价对象存在地役等他项权利。

权益状况分析：估价对象利用符合规划条件，所有权清晰且无共有情况；因其存在抵押及查封情况，权益状况存在瑕疵。鉴于本次评估目的，本次评估未考虑抵押及查封对估价结果的影响，评估结果为估价对象于价值时点完全产权状况下的房地产市场价格。

### 4、估价对象区位状况

## (1) 延庆区概况

估价对象位于北京市延庆区。延庆区的社会经济发展、城市建设和房地产开发状况等，均对估价对象房地产的价格有明显的影响。

延庆地处北京市西北部，为北京市郊区之一。东邻北京怀柔区，南接北京昌平区，西与河北省怀来县接壤，北与河北省赤城县相邻，距北京德胜门74公里。延庆地域总面积1993.75平方公里，其中，山区面积占72.8%，平原面积占26.2%，水域面积占1%。区人民政府驻延庆镇，距北京市区74千米，辖11镇4乡3个街道办事处。截止到2020年末，延庆区常住人口345671人，其中：常住外来人口80736人，占常住人口比例23.4%；居住在城镇的人口205689人，占常住人口比例59.5%；男性人口为181790人、女性人口为163881人。

2021年，全区规模以上工业完成工业总产值1328211.4万元，同比下降9.8%，降幅比1-11月份扩大0.6个百分点。其中，电气机械和器材制造业完成工业总产值749459.5万元，下降23.7%。

2021年，实现社会消费品零售总额1090909.8万元，同比增长9.4%。其中，限额以上单位实现零售额672374.8万元，增长15.3%；限额以下单位实现零售额418535.0万元，增长1.1%。

2021年，固定资产投资（不含农户）同比下降52.2%。其中，房地产开发投资下降35.5%；建安投资下降41.7%。

2021年，全区居民实现人均可支配收入40148元，名义增长7.4%；城镇居民实现人均可支配收入54214元，名义增长7.4%。

2021年，全区实现财政收入304086万元，同比增长20.2%。其中，一般公共预算收入完成234500万元，增长3.0%。财政支出1458134万元，下



降 4.8%。其中，一般公共预算支出 1259503 万元，下降 9.5%。

## (2) 估价对象区位状况

**位置：**估价对象为北京市延庆区张山营镇龙聚山庄龙聚北区 68 号 1 至 3 层，位于延庆城区北部约 5 公里处，小区东邻万科石京龙滑雪场，南邻龙聚山庄村中区，西邻龙聚山庄村中区，北邻山区，地理位置一般。

**社区成熟度：**估价对象周边有龙聚山庄一期、龙聚山庄二期等住宅小区，社区成熟度一般。

**自然环境：**估价对象临近旧小路、京青线，有一定的汽车尾气及粉尘、噪音污染；该项目为市政供水，水质无污染，附近无辐射、固体废物等污染源，估价对象为环山别墅，绿化率较好，自然环境较好。估价对象周边无特殊人文环境。

**公共服务配套设施：**小区周边有世纪华联生活超市（京银路店）、华联生活超市（靳家堡店）；距中国银行（北京延庆支行）、中国邮政储蓄银行（庆园街支行）约 6 公里；距北京市延庆区医院约 6.8 公里，距北京中医医院延庆医院约 6.2 公里；距靳家堡中学约 1.1 公里、距靳家堡中心小学约 2.3 公里，生活服务配套设施一般。

**交通：**小区周边主要道路为旧小路、京青线等，道路通达性较好，附近有 Y40 路、Y45 路等公交车通行并设站，附近一公里范围内无轨道交通站点，故交通便捷度一般。

**基础设施状况：**估价对象所在区域开发程度达到宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地内“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 1 月 18 日。

因北京市第二中级人民法院提供的《委托书》未明确价值时点，注册房地产估价师于 2022 年 1 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，所以价值时点确定为 2022 年 1 月 18 日。

## 六、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定，本次评估采用市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），市场价值是经适当营销后，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。

结合本次估价目的和北京市第二中级人民法院提供的《委托书》的要求，本报告书提供的房地产价值是在满足假设限制条件下于价值时点的市场价值，即估价对象用途为商品房住宅，现状室内装修（详见估价对象概况），土地取得方式为出让，于价值时点 2022 年 1 月 18 日的正常市场情况下的房地产市场价值。

## 七、估价原则

### （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。

依据委托方提供的《不动产登记簿》，估价对象房屋用途为住宅，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。

估价对象规划用途为住宅，以估价对象所处位置和环境分析，本次评估以规划用途住宅为前提进行估价。

## 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》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

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委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)；

2、《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)；

3、《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)；

4、《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)；

5、《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)。

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)。

### （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）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

### （四）估价委托人提供的资料

- 1、北京市第二中级人民法院委托书原件；
- 2、《不动产登记簿》复印件；
- 3、《北京市房屋登记表》复印件；
- 4、《北京市存量房屋买卖合同》【CW421113】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、估价对象现状状况资料，如估价对象建筑类型、结构、建成年代、楼层等；
- 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

## 1、估价方法介绍

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”、“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”、“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法”、“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测算的，应选用假设开发法”。

### （1）比较法

是以替代原理为基础，首先收集并选取一定数量符合一定条件的可比实例，然后对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况（区位、实物、权益）调整后得到各个可比实例价格，最后根据它们之间的差异程度、可比实例与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算得出估价对象价值或价格。

### （2）收益法

是以预期原理为基础，通过分析估价对象房地产状况，以及过去、现在和未来收益的变化情况，选择具体的报酬资本化法（全剩余寿命模式、持有加转售模式）或直接资本化法，通过合理预测估价对象收益期及未来收益、利用报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格。

### （3）成本法

是以生产费用价值论为理论依据，以房地产的重新开发建设成本为导向，根据估价对象房地产状况及所在区域土地市场状况，选择房地合估或房地分估的路径，测算估价对象在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，即重置成本或重建成本，然后减去建筑折旧得到估价

价值或价格。

#### **(4) 假设开发法**

是以预期原理为基础，首先根据估价对象所处的开发建设阶段等情况，选择动态分析或静态分析法，通过调查估价对象状况、估价对象所在地的房地产市场状况等情况，确定估价对象未来开发完成后的房地产状况及其经营方式，测算估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点的后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格。

## **2、估价方法的选择**

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价目的并结合估价对象实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

**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：**估价对象类似物业出租情况较多，且租赁市场较为稳定，故选用收益法进行估价。

**未选取成本法理由：**由于在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本，采用成本法进行估价会与其市场价值差距较大，故不选用成本法进行估价。

**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。



综上所述，且根据《房地产估价规范》的有关要求，本次估价选用比较法和收益法对估价对象房地产价值进行测算，分别将上述方法的估算结果分析综合后，得出估价对象于价值时点符合估价假设与限定条件下的市场价值。

### 3、简要计算过程及结果

估价技术路线：采用比较法和收益法分别测算出估价对象为商品房性质下的市场价值，综合考虑两种方法适应性后确定最终市场价值。

#### (1) 采用比较法测算估价对象房地产价格

公式：房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况）调整

过程：选取与估价对象类似（在同一供求圈、用途与结构相同）、成交日期与价值时点接近、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的三个交易案例作为可比实例，通过对估价对象和三个比较案例交易时间、交易情况、区域因素和个别因素的调查，对影响房地产价格的各种因素进行修正。

结果：比较法测算结果单价为 14962 元/平方米。

#### (2) 采用收益法测算估价对象房地产价格

收益法分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，本次评估采用持有加转售模式（持有期内出租）的估价思路。

公式：房地产价格=收益期内价值+收益期外转售价值

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中： $V$  -----收益价值

$A_i$  -----期间收益

$V_t$  -----期末转售收益

$Y_i$  -----未来第*i*年的报酬率

$Y_t$  -----期末报酬率

$t$  -----持有期（年）

过程：选取与估价对象类似（在同一供求圈、用途与结构相同）的三个案例，通过对影响房地产租赁价格的各种因素进行修正，取得估价对象市场租金水平，测算估价对象持有期及未来收益，根据持有期间的报酬率，求取持有期后转售收益折现价值，最终持有期收益价值与持有期结束后转售收益折现价值相加，得到房地产市场价值。

结果：收益法测算结果单价为 14804 元/平方米。

### （3）估价方法适用性分析及估价结果权重确定

根据本次评估的估价目的和估价对象的实际情况，采用比较法和收益法是适用的，比较法是以替代原理为理论依据，能够客观、准确的反映房地产市场价值，收益法是以预期收益原理为理论依据，从收益的角度反映估价对象市场价值。

经估价专业人员认真复核分析，认为采用的两种估价方法选用合理、数据可靠性较高、计算结果差异不大，故取上述两种方法结果的算数平均值作为综合测算结果，比较法、收益法测算结果权重分别为 0.5、0.5，则：

估价对象房地产单价=14962×0.5+14804×0.5

=14883（元/平方米）

房地产总价=14883×733.43=1091.56（万元）

## 十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，估价得到估价对象房地产在价格定义和有关限制条件下，于价值时点 2022 年 1 月 18 日的市场价值为：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	1097.36	1085.77
	单价（元/平方米）	14962	14804
权重		50%	50%
评估价值	总价（万元）	1091.56	
	大写金额	壹仟零玖拾壹万伍仟陆佰元整	
	单价（元/平方米）	14883	

### 专业意见：

1、依据《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》第三十条：因网络司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的规定，由相应主体承担；没有规定或者规定不明的，人民法院可以根据法

律原则和案件实际情况确定税费承担的相关主体、数额。本次仅评估估价对象正常市场价值，交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、根据注册房地产估价师的现场勘查，评估房屋存在欠缴采暖费、物业费，因委托方未提供相关处理方式，本次评估结果未扣除该部分费用（约109422元），特提请报告使用方注意。

3、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

4、评估对象可能存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，特提请报告使用方注意。

5、评估报告和评估结果使用特别提示：

（1）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评估报告。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；

（2）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；

（3）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以使用；

（4）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可以使用；

（5）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。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张玉明	1120050036		2022年2月14日
倪勇智	1120160008		2022年2月14日

参与作业人员：于波

### 十二、实地查勘期

进入估价对象现场之日：2022年1月18日。

完成实地勘察之日：2022年1月18日。

### 十三、估价作业期

2022年1月18日至2022年2月14日。

## 第四部分 附件

- 1、 北京市第二中级人民法院委托司法鉴定函复印件；
- 2、 《不动产登记簿》复印件；
- 3、 《北京市房屋登记表》复印件；
- 4、 《北京市存量房屋买卖合同》【CW421113】复印件；
- 5、 估价对象位置图；
- 6、 估价对象现状照片；
- 7、 可比实例位置图和外观照片；
- 8、 估价机构营业执照和资质复印件；
- 9、 注册房地产估价师资格证书复印件。

## 估价对象位置示意图





# 可比实例位置图和外观照片

## 可比实例位置图



## 实例实物照片



龙聚山庄



# 估价对象照片



