

北京市朝阳区团结湖东里12号B楼12层15A号

住宅涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（京）国评房（2022）（估）SF第036号

估价项目名称：北京市朝阳区团结湖东里12号B楼12层15A号

住宅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：北京市国盛房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：彭惠秋（注册号：1120040119）

杨红英（注册号：1120070085）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我公司本着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则，依据有关法律法规，对位于北京市朝阳区团结湖东里12号B楼12层15A号的住宅房地产进行了市场价格评估：

1、估价目的

因估价对象涉及执行案件，本公司受北京市朝阳区人民法院的委托对（2021）京0105执48742号案件中的涉执房地产即估价对象进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象

估价对象为位于北京市朝阳区团结湖东里12号B楼12层15A号的房地产，根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》、《查封登记信息》、《抵押权登记信息》复印件记载，房屋所有权人为贺秀凤、刘冉，房屋共有情况为共同共有，房屋用途为住宅，建筑面积为44.94平方米，房屋结构为钢混，房屋性质为商品房，分摊土地使用权性质为国有出让。不动产权证书号为【X京房权证朝字第612484号、X京房权证朝字第612485号】。根据当事人介绍，建成年代约为2001年。

3、价值时点

2022年4月15日。

4、价值类型

本次评估的是估价对象的市场价格。即估价对象44.94平方米的房屋所有权及其分摊的出让土地使用权在现状条件下于价值时点2022年4月15日的市场价格。

5、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法和成本法。

6、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运

用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在现状条件下于价值时点2022年4月15日的市场价格为(币种:人民币):

总 价 值：327.48 万元；

大写金额：叁佰贰拾柒万肆仟捌佰元整；

综合单价：72870 元/平方米。

特别提示：

★本报告估价结果的房地产价值是指在目前房地产市场状况下，估价对象现状利用条件下的房地产价值，不包括可移动的机器设备、家具家电及特殊附属物等价值。

★本报告市场价格对应的交易税费处理方式为按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，其中买受人需额外负担法律法规规定的各项税费，转让人应负担的税费从处置价款中扣除。

★本报告估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

★估价对象为涉执房地产，可能会出现因被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情形，本次评估未考虑该情形对估价对象市场价格的影响，在此提请报告使用者注意。

北京市国盛房地产评估有限责任公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年五月十日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】

《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发[2022]12号】

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。

2、在价值时点当时的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3、我们对当事人提供的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，我们认为该资料是合法、真实、准确和完整的。

4、我们对房屋安全、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，我们认为估价对象房地产是安全的。

5、本次估价是以估价对象在现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价格影响因素的作用，为本报告所列估价目的而提供的客观合理价格。

6、估价委托人未提供有关租赁权、用益物权及占有情况的书面说明，我方经过尽职调查也未发现、掌握相关情况，故本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、估价委托人未提供有关估价对象存在欠缴税金及相关费用的说明，故我们以估价对象不存在欠缴包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金为前提进行估价。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项现象，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》、《查封登记信息》、《抵押权登记信息》及估价人员在北京市不动产登记信息系统查询的《不动产登记信息查询结果告知单》【编号：20220829024（网）】记载，估价对象存在抵押权登记情形与查封登记情形。至价值时点，上述情况均未注销。本次评估未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致现象，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件记载，估价对象登记时间为2019年02月27日，至价值时点，估价对象房本已满二年不满五年，估价对象是否为家庭单位的唯一住房，未经查询。结合本次评估目的，本次评估以估价对象房本满二年并且属家庭单位的唯一住房为假设前提进行估价，在此提请报告使用者注意。

根据估价人员调查，估价对象所在小区容积率约为2.5。

根据当事人介绍，建成年代约为2001年。

六、估价报告使用限制

使用范围：

1、本次估价仅为估价委托人对估价对象进行司法评估工作时提供价格参考依据，若改变估价目的，估价结果需作相应调整。由于估价报告使用不当给有关个人、单位造成损失的，我公司不承担任何责任。

2、本报告应用的有效期在市场无重大波动时为自报告出具之日2022年5月10日起壹年内有效，即从2022年5月10日起至2023年5

月9日止。

需注意的其他事项：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等适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对应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

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会使用；

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；

6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果产生的影响。

7、在本次评估的估价结果中，评估单价单位为元/平方米，结果取整；评估总价单位为万元，结果四舍五入保留两位小数。

8、本报告的估价结果为正常条件下的市场价格，房地产市场的波

动及快速变现可能导致房地产价格有较大幅度的变化,本报告未考虑这种变化对估价对象价格产生的影响。

9、如果估价报告使用者发现报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误,请您及时与我公司联系更正。

10、本估价报告经估价机构盖章并有估价师签章后方可使用。

当上述条件及本次估价所遵循的原则发生变化时,本估价结果一般会失效,估价结果须做相应修改,直至重新评估。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：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：徐珂

(二) 房地产估价机构

名称：北京市国盛房地产评估有限责任公司
地址：北京市海淀区中关村南大街2号数码大厦A座1615
法定代表人：彭惠秋
资质等级：一级
资质证书编号：建房估备字[2014]012号
联系人：王卫
电话：(010) 84477678

(三) 估价目的

因估价对象涉及执行案件，本公司受北京市朝阳区人民法院的委托对(2021)京0105执48742号案件中的涉执房地产即估价对象进行评估，为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

本次估价对象范围为北京市朝阳区团结湖东里12号B楼12层15A号，建筑面积44.94平方米房屋所有权及分摊的国有出让土地使用权。

2. 估价对象区位状况

①地理位置

估价对象位于北京市朝阳区团结湖公寓小区，团结湖中路北社区以东，六里屯西里以西，团结湖东里以南，北京陈经纶中学团结湖分校以

北。估价对象所在楼宇总层数为24层，估价对象所在楼层为12层，朝向为东。

②交通状况

估价对象周边有水锥子东路、姚家园路、团结湖路等城市道路，道路通达度较好。估价对象周边有31路、95路、115路、北京妇产医院东院专线等公交线路，距离地铁14号线朝阳公园站约900米，交通便捷度较好。

③外部配套设施

估价对象周边有朝阳区水碓子北里幼儿园(分园)、北京市朝阳区团结湖第一幼儿园、北京唯特幼儿园、水碓子中学、北京陈经伦中学、中央民族大学附属中学(朝阳校区)等教育机构；有北京棕榈泉生活广场、优佳超市(姚家园路店)、华联超市(团结湖店)、京客隆(水碓子东路店)、京客隆(团结湖店)、京客隆(甜水园店)等购物场所；有北京市朝阳区六里屯社区卫生服务中心、首都医科大学附属北京妇产医院北京妇幼保健院、北京京师中医医院、北京弘医堂中医医院等医疗机构；有中国农业银行(北京朝阳路北支行)、中国工商银行(北京甜水园支行)、中国邮政储蓄银行(北京朝阳区团结湖营业所)等金融机构；公共配套设施比较完善，能够满足正常生活需要。

④周边环境

估价对象周边有团结湖东里、安静居住小区、秀水园小区、水碓子东路小区、团结湖中路南三条小区、水碓子东路15号院、团结湖中路北小区，社区成熟度较好，周边有团结湖公园、万科公园、水系等，周边环境较好。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

所在小区四至：东邻六里屯西里，南邻北京陈经纶中学（团结湖分校），西邻团结湖中路北社区，北邻团结湖东里；

形状：估价对象整个项目地块呈不规则矩形；

地形地势：朝阳区地处北京平原，地势从西北向东南缓缓倾斜，坡度一般在1/1000-1/2500之间。平均海拔34米，最高处海拔46米，在大屯到洼里关西关西庄一带；最低处海拔20米，在坝河下游的楼梓庄沙窝村西部；

地质、土壤：北京市在地质构造上正处于华北地区中部——燕山沉降带的西部，地质状况良好。北京地区的岩性条件比较复杂，各类岩石（土）均有出露，大体上可划分为松散堆积物和基岩两大类。堆积物主要分布在山前平原区，其厚度从山前数米向东南逐渐加厚至数百米，主要为各类壤上、砂壤土、砂、卵砾石；

土地用途：住宅；

土地使用年限：设定为住宅用地最高使用年限70年；

开发程度：土地开发程度达到，红线外“七通”，即通市政道路、通上水、通下水、通热、通电、通讯、通气，红线内达到“七通”（通路、给水、排水、通电、通讯、通热、通气）；

（2）建筑物基本状况

建筑规模：建筑面积为44.94平方米；

建筑结构：钢混；

设备设施：估价对象所在楼宇给排水、采暖、通风、燃气、电气、电梯等设施配置齐全，性能良好；

装饰装修：估价对象入户门为防盗门，室内窗为塑钢窗；客厅及卧室地面均为木地板，墙面均为墙纸，顶棚均为石膏吊角线吊顶；厨房及卫生间地面均铺地砖，墙面均贴瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶，厨房配

置整体橱柜，卫生间配置沐浴房、普通洗面盆、坐厕；

建筑功能：住宅；

外观：外墙为涂料；

新旧程度：室内维护和使用状况良好，上水、下水、电及门、窗等零部件使用状况正常，建成年代约为2001年，八成新。

4. 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》、《查封登记信息》、《抵押权登记信息》复印件记载，房屋所有权人为贺秀凤、刘冉，房屋共有情况为共同共有，房屋用途为住宅，建筑面积为44.94平方米，房屋结构为钢混，房屋性质为商品房，分摊土地使用权性质为国有出让。不动产权证书号为【X京房权证朝字第612484号、X京房权证朝字第612485号】。根据当事人介绍，建成年代约为2001年。

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》、《查封登记信息》、《抵押权登记信息》及估价人员在北京市不动产登记信息系统查询的《不动产登记信息查询结果告知单》【编号：20220829024（网）】记载，估价对象存在抵押权登记情形与查封登记情形。至价值时点，上述情况均未注销。本次评估未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

（五）价值时点

2022年4月15日。

（六）价值类型

本次评估的是估价对象的市场价格。即估价对象44.94平方米的房屋所有权及其分摊的出让土地使用权在现状条件下于价值时点2022年4月15日的市场价格。

（七）估价原则

本次评估在遵循了科学、合理原则的前提下，还遵循了以下估价原则：

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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价，其具体表现形式为：合法产权主要表现在以房地产权属证书和有关证件作为估价对象具有合法产权依据；合法使用主要表现在估价对象的使用状况应以符合城市规划及土地用途为准绳；合法交易主要表现在估价对象交易要符合法律规定；合法处分主要表现在估价对象的处分要以法律、行政法规等允许的处分方式为依据进行处分。

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。由于资金的时间价值和房地产市场行情的波动，估价结果具有较强的相关性和时效性。因此在估价过程中应将各种款项折算为价值时点的现值，估价结果即估价对象在价值时点的客观

合理价格或价值。本次评估采用比较法和成本法测算估价对象价格时，都用到了该原则，都是以价值时点的状况为基准。

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。房地产价值遵循替代规律，有相同使用价值，有替代可能的房地产之间因相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。本次评估采用比较法进行价格测算时即运用了该原则，通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

（八）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部、北京市人民政府有关部门颁布的有关法律法规和政策文件、估价委托人、当事人提供的有关资料和我公司掌握的房地产市场行情以及估价人员实地踏勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 有关法律法规和政策文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (6) 国务院 55 号令《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》；
- (7) 《司法鉴定程序通则》；
- (8) 《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》；

(9) 《人民法院委托评估工作规范》；

(10) 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发(2022)12号】；

(11) 其他法律规定、政策文件等。

2. 本次估价采用的估价标准

(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】；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》【中房学(2021)37号】；

3. 估价委托人及当事人提供的资料

(1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2021)京0105执48742号】；

(2) 《房地产权登记信息》复印件；

(3) 《查封登记信息》复印件；

(4) 《抵押权登记信息》复印件；

4. 估价机构现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料

(九) 估价方法

本估价机构的估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及其邻近地区类似房地产进行实地查勘之后,根据估价对象的特点和实际情况,依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范,选择适宜的估价方法。

本次评估采用比较法与成本法测算估价对象房地产的市场价格。

1. 估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃,可供比较的房地产交易案例较多,符合比较法的应用条件及适用范围,故选用比

较法。

比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易案例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象建筑物价值或价格的方法。采用的公式：

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

综上所述，本次估价采用比较法和成本法对房地产价值进行加权平均后求取得到估价对象最终总价值。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在现状条件下于价值时点2022年4月15日的市场价格为（币种：人民币）：

总价值：327.48万元；

大写金额：叁佰贰拾柒万肆仟捌佰元整；

综合单价：72870元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
彭惠秋	1120040119		2022年5月10日
杨红英	1120070085		2022年5月10日

(十二) 实地查勘期

2022年4月15日

(十三) 估价作业期

2022年3月15日至2022年5月10日。

北京市国盛房地产评估有限责任公司

二〇二二年五月十日