

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市朝阳区垡头翠成馨园 124 号楼 7 层 3
单元 704 号房地产价值评估报告

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

估 价 方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

估 价 人 员： 郭俊英 注册号 1119960138

吕松冈 注册号 1120170061

估价报告出具日期：2022 年 4 月 15 日

估价报告编号：高地估字 2200402 号

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵单位委托，我对北京市朝阳区垡头翠成馨园 124 号楼 7 层 3 单元 704 号房地产价值进行了客观、公正的评估，其评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为朝阳区垡头翠成馨园 124 号楼 7 层 3 单元 704 号房地产，不包括其室内可移动的家具、家电及生活用品等物品。根据《房地产权登记信息》，估价对象不动产单元号 1101050218001GB00001F14520086，估价对象房屋所有权人为张宏，房屋共有情况为单独所有，规划用途住宅，房屋性质为经济适用房。房屋建筑面积 66.56 平方米。不动产权证书号“X 京房权证朝字第 830938 号”。登记日期 2010 年 4 月 12 日。

根据《抵押权登记信息》上述房地产已设立抵押权登记。

上述房地产已被北京市朝阳区人民法院查封。查封期限自 2020 年 10 月 21 日起 2024 年 10 月 20 日止。

估价对象价值时点为二〇二二年三月二十四日。

价值类型为市场价值，该价值不包括交易买卖双方权属过户应缴纳的土地收益、契税、个人所得税等税费。

根据项目情况采用比较法、收益法进行评估，结合估价经验以及对影响房地产市场价格的因素进行分析，经过客观公正的评估，确定上述估价对象在满足本报告假设条件的情况下于价值时点 2022 年 3 月 24 日的市场价值如下：

房地产总价 人民币 **393.31** 万元

大写总价 人民币叁佰玖拾叁万叁仟壹佰元整

单 价 人民币 **59092** 元/平方米

特殊事项说明:

估价对象产权性质为经济适用房。根据《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》(北京市住房和城乡建设委员会“京建住[2008]225号”)和《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知》(北京市住房和城乡建设委员会“京建发〔2010〕237号”)规定,提请报告使用者充分注意以下事项:

1、截止价值时点估价对象房地产登记已满5年。根据上述规定,已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的,不得按市场价格上市出售。

2、根据上述规定,2008年4月11日起签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后,可以按市场价出售所购住房。产权人应按原购房价格和出售价格价差的70%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。2008年4月11日(含)前签订购房合同的已购经济适用住房家庭和《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》(京建住[2009]255号)中第一条所列家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后,可以上市出售,产权人应按出售价格的10%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

3、估价对象产权性质为经济适用房,其按市场价上市出售需按照经济适用房的相关规定办理。

此致委托估价人函与本报告后续全部内容必须同时完整使用，详见《估价结果报告》。

本报告原件提交份数壹式五份。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

法定代表人签名：

二〇二二年四月十五日

目 录

估价师声明	7
估价的假设和限制条件	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价方	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、特殊事项说明	17
十二、注册房地产估价师	18
十三、实地查勘期	18
十四、估价作业期	19
十五、估价报告使用期限.....	19
附件	20
1、北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函（复印件）	
2、《房地产权登记信息》（复印件）	
3、《抵押权登记信息》（复印件）	

- 4、《查封登记信息》（复印件）
- 5、估价对象位置示意图
- 6、估价对象实景照片
- 7、估价机构法人营业执照（复印件）
- 8、估价机构备案证书（复印件）
- 9、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、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、意见和结论是我们自己独立、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、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》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行评估，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、本次估价是以估价对象在合法用途下持续使用为假设前提。
- 2、本报告估价结果是在正常市场状态条件下形成的, 未考虑未来宏观政策发生变化对估价对象价值产生的影响。
- 3、本估价报告所依据的权属材料(见附件)以委托估价方提供的为准, 假设这些资料全部是真实、有效的。
- 4、假设供求关系、市场结构保持稳定, 未发生重大变化或实质性改变。
- 5、假设未有遇到自然力或其他不可抗力对于估价结果带来的影响。

二、未定事项假设: 无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的查封、抵押、担保物权和其他优先受偿权情况。假设为没有查封、未设立抵押、担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设: 无不相一致假设。

五、依据不足假设:

估价对象产权性质为经济适用房。根据经济适用房的相关规定, 结合估价目的, 假设其在价值时点符合经济适用房按市场价上市出售的相关规定。

六、估价报告使用限制

1、本报告所确定的估价对象价值是在本次估价目的特定条件下形成或成立的正常价值, 对于其它估价目的并不适用。若估价目的或限制条件变更, 须另行评估。

2、本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容导致可能

的损失, 本估价机构不承担责任。

3、本报告仅供委托方使用, 非法律规定的情况, 未经本估价机构许可, 不得提供给其它机构和个人, 其全部或部分内容未经本机构同意, 不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

4、本报告应用有效期为一年, 即 2022 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日。

5、本估价报告由北京高地经典房地产评估有限责任公司负责解释。

估 价 结 果 报 告

一、委托估价方

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

二、估价方

受托估价方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

地 址：北京市西城区太平桥大街 98 号院 5 号楼 1 门 101

资质证书号：建房估备字[2015]0022 号

资 质 等 级：一级

法定代表人：郭俊英

电 话：68000178

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。

四、估价对象

1、估价对象位置及坐落

估价对象为北京市朝阳区垡头翠成馨园（即翠成盛园）124 号楼 7 层 3 单元 704 号住宅房地产，不包括其室内可移动的家具、家电及生活用品等物品。

朝阳区垡头翠成盛园 124 号楼位于东南四环路外五环路里，西距东四环南路直线距离约 2 公里。小区四至：南与翠成馨园南区为邻，北为翠成馨园北区，西至南武路，东侧为无名道路。

2、权益状况分析

根据委托方提供的《房地产权登记信息》，估价对象朝阳区垡头翠成馨园 124 号楼 7 层 3 单元 704 号房，不动产单元号 1101050218001GB00001F14520086，估价对象房屋所有权人为张宏，房屋共有情况为单独所有，规划用途住宅，房屋性质为经济适用房。房屋建筑面积 66.56 平方米。不动产权证书号“X 京房权证朝字第 830938 号”。权属登记日期 2010 年 4 月 12 日。

(1) 房地产登记状况

不动产单元号	1101050218001GB00001F14520086
房屋所有权人	张宏
房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人
土地使用权人	张宏
房屋性质	经济适用房
不动产权证书号	X 京房权证朝字第 830938 号
房地座落	朝阳区垡头翠成馨园 124 号楼 7 层 1 单元 704
房屋总层数	13 层
所在层	7 层
建筑面积 (m ²)	66.56
规划用途	住宅
房屋结构	钢筋混凝土
竣工时间	2007 年 4 月 30 日
登记时间	2010 年 4 月 12 日

(2) 土地登记状况

根据委托方提供的估价对象《房地产权登记信息》，土地使用权人张宏，土地取得方式、土地使用权终止日期等无记载。

(3) 他项权利状况

根据《抵押权登记信息》，上述房屋已设立抵押权登记，不动产登记证

明号“京（2018）朝不动产证明第 0038133 号”，登记日期 2018 年 6 月 26 日。抵押权人中原信托有限公司，抵押人张宏。被担保主债权数额 210 万元。债务履行期限 12 个月。

（4）查封情况

根据《查封登记信息》，上述房地产已被北京市朝阳区人民法院查封。查封期限自 2021 年 10 月 21 日起 2024 年 10 月 20 日止。

（5）受政策限制权益

①、估价对象产权性质为经济适用房，根据《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（北京市住房和城乡建设委员会“京建住[2008]225 号”）和《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知》（北京市住房和城乡建设委员会“京建发〔2010〕237 号”）规定，已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的，不得按市场价格上市出售。

②、根据上述规定，2008 年 4 月 11 日起签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满 5 年后，可以按市场价出售所购住房。产权人应按原购房价格和出售价格价差的 70% 补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。2008 年 4 月 11 日（含）前签订购房合同的已购经济适用住房家庭和《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》（京建住[2009]255 号）中第一条所列家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满 5 年后，可以上市出售，产权人应按出售价格的 10% 补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

3、本次评估权益设定

由于估价对象产权性质为经济适用房，其按市场价上市出售需按照经济适用房的相关规定办理。其转让权利受到限制。因此，本次估价根据经济适

用房的相关规定，结合估价目的，假设其在价值时点符合按市场价上市转让规定要求条件。

4、估价对象建筑物状况

朝阳区垡头翠成盛园 124 号楼为一栋钢筋混凝土结构塔式小高层住宅楼，2007 年 4 月 30 日竣工，总楼层 13 层。电梯配置标准层为 1 梯 3 户。楼体建筑外墙采用涂料装饰，公共区域地面为水泥地面，内墙面均为内墙漆。建筑内上水、下水、电、燃气、通讯、电信、供暖等设施齐全，各项设施维护良好。

垡头翠成盛园 124 号楼 7 层 3 单元 704 室，户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。南北朝向，主卧室朝南带阳台，小卧室朝北，客厅在南北卧室之间。厨房朝北带阳台。卫生间朝北，且干湿独立分离。

房屋室内装修情况，客厅、卧室地面均铺复合木地板，墙面为内墙漆，顶角贴石膏线。厨房和卫生间地面铺地砖，墙砖到顶，PVC 板吊顶。厨房内安装整体橱柜，灶具等设施齐全。卫生间卫浴设施齐全。南北两个阳台均铺地砖、贴墙砖，PVC 板吊顶。房屋装修整体维护非常好。

园区内道路宽敞，环境整洁。小区内建有休闲场地。机动车停车为地面停车和地下停车两种形式，小区内人车不分流。

5、周边交通情况

朝阳区垡头翠成盛园小区公交出行，附近主要有专 166 路、561 路等公交线路，地铁 7 号线垡头站距小区约 600 米。机动车出行经南武路进入垡头路，可贯东四环路、东五环路、京哈高速等城市主干道，去往城市各个方向，四通八达。

6、公建配套设施情况

朝阳区垡头翠成盛园小区周边为翠成馨园大社区，为东南四环区域的成熟居住区，超市、银行、幼儿园、学校、医院等生活服务设施比较齐全。周

边学校有首都师范大学附属朝阳实验小学(翠南校区)、北京市朝阳区小武基小学、黄冈中学北京朝阳学校等。生活购物有永辉超市、超市发、燕莎奥特莱斯购物中心等大型商业设施。休闲设施有著名的北京欢乐谷公园、翠城公园。周围医院主要有北京优联医院、北京仁安医院和社区医院。

五、价值时点

依据委托书要求确定为估价人员的现场勘查时间，本次估价价值时点为 2022 年 3 月 24 日。

六、价值类型

此次估价的价格为委估房地产现状条件下的公开市场价值。估价对象产权性质为经济适用房，假设其在价值时点符合经济适用房按市场价上市出售的相关规定。

该价值不包括交易买卖双方在权属过户时应缴纳的土地收益、契税、个人所得税等税费。且不考虑估价对象被查封以及原有的查封、抵押、担保物权和其他优先受偿权情况，假设为没有查封、未设立抵押、担保物权及其他优先受偿权的财产价值。

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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价值。

七、估价原则

本公司遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立公正原则、谨慎原则实施本次的估价操作。

(一) 合法原则是指估价对象是在符合国家的法律、法规和北京市政府的有关规定前提条件下，所进行的合法使用、合法交易与合法处分。

(二) 最高最佳使用原则是指估价中所确定的客观合理价值是在法律上

允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

（三）替代原则是指本次估价的结果不能明显地偏离类似房地产项目在同条件下的正常价格。

（四）价值时点原则是指本次的估价结果应该是估价对象在估价时点的客观合理价值。

（五）独立、客观、公正原则是指估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（六）谨慎原则是指估价机构和估价人员在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎态度。

八、估价依据

（一）法规依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（全国人大常委会第三次修正，2019年9月6日发布）

2、《中华人民共和国土地管理法》（全国人大常委会第三次修正，2019年9月6日发布）

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

4、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

5、中华人民共和国最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价

若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）

6、《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（北京市住房和城乡建设委员会“京建住[2008]225号”）

7、《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知》（北京市住房和城乡建设委员会“京建发〔2010〕237号”）

（二）技术依据

1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291 -2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）产权依据

1、《房地产权登记信息》

2、《抵押权登记信息》

3、《查封登记信息》

（四）估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料

九、估价方法

根据委托估价目的，结合估价对象的实际情况，采用比较法、收益法进行评估。

比较法评估选取与估价对象位置相邻、用途相同、建设条件相似的房产交易实例作为比较实例，并分别进行实地勘察，与估价对象相比较，进行区域因素和个别因素修正，得出估价对象的市场价值。

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。

将上述两种估价方法的估价结果综合分析计算后，得出估价对象的市场价值。

十、估价结果

根据项目情况采用比较法、收益法进行评估，结合估价经验以及对影响房地产市场价格的因素进行分析，经过客观公正的评估，确定上述估价对象在满足本报告假设条件的情况下于价值时点 2022 年 3 月 24 日的市场价值如下：

房地产总价 人民币 **393.31** 万元

大写总价 人民币叁佰玖拾叁万叁仟壹佰元整

单 价 人民币 **59092** 元/平方米

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		评估方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	398.51	363.88
	单价（元/m ² ）	59872	54670
评估价值	总价（万元）	393.31	
	单价（元/m ² ）	59092	

十一、特殊事项说明

估价对象产权性质为经济适用房。根据《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（北京市住房和城乡建设委员会“京建住[2008]225号”）和《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知》（北京市住房和城乡建设委员会“京建发〔2010〕237号”）规定，提请报告使用者充分注意以下事项：

1、截止价值时点估价对象房地产登记已满 5 年。根据上述规定，已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的，不得按市场价格上市出售。

2、根据上述规定，2008 年 4 月 11 日起签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满 5 年后，可以按市场价出售所购住房。产权人应按原购房价格和出售价格价差的 70%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。2008 年 4 月 11 日（含）前签订购房合同的已购经济适用住房家庭和《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》（京建住[2009]255 号）中第一条所列家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满 5 年后，可以上市出售，产权人应按出售价格的 10%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

3、估价对象产权性质为经济适用房，其按市场价上市出售需按照经济适用房的相关规定办理。

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭俊英	1119960138		2022年4月15日
吕松冈	1120170061		2022年4月15日

十三、实地查勘期

2022 年 3 月 24 日至 2022 年 3 月 24 日

十四、估价作业期

2022 年 3 月 24 至 2022 年 4 月 15 日

十五、估价报告使用期限

本报告应用有效期为壹年，即 2022 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

二〇二二年四月十五日

附 件

- 1、北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函（复印件）
- 2、《房地产权登记信息》（复印件）
- 3、《抵押权登记信息》（复印件）
- 4、《查封登记信息》（复印件）
- 5、估价对象位置示意图
- 6、估价对象实景照片
- 7、估价机构法人营业执照（复印件）
- 8、估价机构备案证书（复印件）
- 9、房地产估价师注册证书（复印件）