

# 房地产估价报告

估价报告编号： 中资房评报字(2022)2051 号

(案件编号： (2022)京 0105 执 11984 号)

估价项目名称： 北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号  
涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人： 北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构： 北京中资房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 张显国(注册号： 1120130001)

付 乐(注册号： 1120200016)

估价报告出具日期： 二〇二二年八月四日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我们对位于北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号房地产(建筑面积共计为295.54平方米及其分摊的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)，在现状利用条件下的现时市场价值进行了评估，为估价委托人对估价对象房地产进行司法处置(拍卖)提供价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用比较法和收益法，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，最后确定估价对象于价值时点2022年7月27日在现有状态及利用条件下，假定未设定法定优先受偿款和其他应付款项前提下的评估价值为(币种：人民币)：

**房地产市场价值(总价)：3023.02万元**

**大写金额：叁仟零贰拾叁万零贰佰元整**

**房地产市场价值(单价)：102288元/平方米**

特别提示：

(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；

(二) 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) 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。

估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”和“估价结果报告”。

北京中资房地产土地评估有限公司

法定代表人：



刘春雷

二〇二二年八月四日



## 目 录

第一部分	估价师声明 .....	4
第二部分	估价的假设和限制条件 .....	5
第三部分	房地产估价结果报告 .....	9
一、	估价委托人 .....	9
二、	房地产估价机构 .....	9
三、	估价目的 .....	9
四、	估价对象 .....	9
五、	价值时点 .....	11
六、	价值类型 .....	11
七、	估价原则 .....	12
八、	估价依据 .....	13
九、	估价方法 .....	14
十、	估价结果 .....	14
十一、	注册房地产估价师 .....	15
十二、	实地查勘期 .....	15
十三、	估价作业期 .....	15
第四部分	附件 .....	16
一、	《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；	
二、	《房屋所有权证》【京房权证宣私字第33383号】复印件；	
三、	估价对象及可比实例地理位置示意图；	
四、	估价对象现状照片；	
五、	估价机构营业执照复印件；	
六、	估价机构备案证书复印件；	
七、	估价人员资格证书复印件。	

## 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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2. 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。

3. 本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要交易双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑交易双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素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值产生的影响。

4. 评估专业人员已对估价委托人所提供的、本报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且经和估价委托人确认，本次报告可采用其所提供的资料。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5. 房地产拍卖是特殊的市场交易，由于快速变现等因素的影响，拍卖市场的成交价格与正常市场成交价格有一定的偏差，本次估价的评估价值只能应用于房地产拍卖市场。

6. 本报告以估价对象可以正常上市交易出售，不受任何限制为假设前提；同时，应在交易时缴纳国家及北京市规定的相关税费，其中买受人应缴纳契税、印花税，被执行人应缴纳增值税和个人所得税。

7. 本次评估估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费及其滞纳金、物业管理费、司法诉讼费、拍卖佣金及其他应付费等。

8. 本次评估价值为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值。

9. 估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证宣私字第 33383 号】上载明的信息为准。

10. 评估专业人员对估价对象实物状况及其区位状况进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

11. 本次估价结果未考虑国家宏观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的影响。

12. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设，故本报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被北京市朝阳区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

## 四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设，故本报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设，故本报告无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本报告估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

2. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象登记用途、建筑面积或建筑物使用状况等评估条件发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

3. 本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4. 估价报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》。《房地产估价报告》提供给估价委托人，《房地产估价技术报告》根据有关规定由北京中资房地产土地评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。

5. 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

6. 本估价报告自出具日起壹年内有效(即2022年8月4日至2023年8月3日)，超过期限需重新进行评估。

7. 本报告书对估价对象公开市场价值的估算，特别是估价对象所



在区域，相关房地产市场的调查、分析和判断，是基于截止到此次评估现场作业最后一天我们所获取的反映价值时点国家及当地经济、政策及市场条件的文字和访谈资料做出的。本报告书出具后如国家及当地的经济、政策及市场条件发生较大变化，或出现自然灾害等不可抗力影响，以及本报告书所设定的前提条件发生改变，委托方及估价目的的相关各方应重新审视本报告及其结论，必要时，在报告有效期内需重新进行估价。同时，我们对本报告书出具后所发生的上述变化不承担责任。

8. 本估价报告全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，本报告由北京中资房地产土地评估有限公司负责解释。

### 第三部分 房地产估价结果报告

#### 一、估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：张璐阳

联系电话：010-86377533

#### 二、房地产估价机构

单位名称：北京中资房地产土地评估有限公司

单位地址：北京市西城区西直门外大街18号楼13层6单元1603

统一社会信用代码：911101087263404262

房地产备案证书号：建房估备字〔2015〕019号

备案等级：一级(有效期限2021年5月25日至2024年5月24日)

法定代表人：冯春雷

联系人：张显国

联系电话：010-88334853-803

邮政编码：100044

#### 三、估价目的

为(2022)京0105执11984号案件的需要，对位于北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号的市场价格进行评估，评估基准日：2022年7月27日。

## 四、估价对象

估价对象位于北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号，建筑面积295.54平方米及其分摊的国有土地使用权。

### 1、个别因素

#### (1) 位置状况

估价对象位于北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号，所在小区——清芷园位于西城区陶然亭附近，其南侧紧邻右安门东街，东侧紧邻菜市口大街，紧临地铁陶然亭站，交通比较便利。

#### (2) 权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证宣私字第33383号】，房屋所有权人为王春明，房屋坐落在北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号，建筑面积为295.54平方米，房屋规划用途为住宅，钢混结构，产别为私产。

#### (3) 建筑物情况

根据估价委托人提供的相关资料和估价师现场勘察，估价对象所在建筑物建成年份约为2004年，小区外墙为红色条形砖，一梯一户；市政供电、供水、管道天然气，配备网络宽带、电话及有线电视系统，总层数为17（-2）层，估价对象在第9层。南北朝向，复式，现室内格局为五室两厅一厨三卫，估价对象客厅、卧室地面铺地板（地砖），内墙贴墙纸，立体吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖，铝扣板吊顶；室内卫生间坐便器、洗漱台等齐全，厨房一体化橱柜；防盗门、塑钢窗，经估价人员现场勘查估价对象目前出租，维护保养状况较好。

#### (4) 宗地基础设施状况

估价对象所在的宗地开发程度目前已达到红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通天然气)。

#### 2、区域因素

估价对象位于北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号，所在小区——清芷园位于西城区陶然亭附近，其南侧紧邻右安门东街，东侧紧邻菜市口大街，紧临地铁陶然亭站，133路、144路、381路、414路等多条公交车辆在此设站，交通比较便利；周边商业设施有王府井购物中心右安门店、物美超市等；餐饮设施有玉华宫餐厅、屠大碗右安门拉面、京南城一锅涮烤羊蝎子等；医疗设施有首都医科大学附属北京佑安医院、首都医科大学附属北京友谊医院等；金融机构有中国银行、交通银行、中国建设银行等；教育设施有北京第十五中学附属小学、北京市西城区鱼尾狮幼儿园等；估价对象周边交通比较便利、小区周边生活、公建配套设施较好，区域商业繁华度较好，住宅集聚度较好，人文环境较优。

估价对象周边同类型物业均有分布，区域内绿化率及景观环境较优。

#### 五、价值时点

二〇二二年七月二十七日，此次评估的取价标准均为价值时点有效的标准。

#### 六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价值类型为位于北京市西城区清芷园9号楼9层A座903号房地产(房屋建

筑面积 295.54 平方米及其分摊的国有土地使用权), 在 2022 年 7 月 27 日现状条件下的房地产市场价格。

## 七、 估价原则

在遵循公正、公平、公开、客观、科学的工作原则的前提下, 我们具体依据如下估价技术原则:

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评价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条件下的价值或价格原则。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合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### 1、有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国民法典》;
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (5) 《中华人民共和国房地产估价规范》【GB/T50291-2015】;
- (6) 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》【GB/T 50899-2013】;
- (7) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);
- (8) 《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);
- (9) 《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);
- (10) 《涉案房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房协【2021】37号);
- (11) 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘【2016】001号);
- (12) 《北京市工程造价信息》;
- (13) 《委托鉴定评估规范指南(土地、房地产评估类)》(北估秘【2022】001号)。

## 2、估价委托人提供的资料

- (1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
- (2) 《房屋所有权证》【京房权证宣私字第 33383 号】复印件。

3、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以及实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

根据国家有关法律、法规以及房地产估价规范，遵循估价原则，依据评估目的，并结合估价对象房地产的特点和我们掌握的资料，本次评估选用比较法、收益法进行估价。然后依据各方法的估价结果，综合分析确定估价对象房地产市场价值。

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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

## 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，利用科学的评估方法，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，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 27 日的估价结果为： (币种：人民币)

房地产市场价格(总价): 3023.02 万元

大写金额: 叁仟零贰拾叁万零贰佰元整

房地产市场价格(单价): 102288 元/平方米

### 十一、注册房地产估价师

估价师	注册号	签名	签名日期
张显国	1120130001	张显国	2022年8月4日
付乐	1120200016	付乐	2022年8月4日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十七日

### 十三、估价作业期

二〇二二年七月十八日至二〇二二年八月四日。

北京中资房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月四日





#### 第四部分 附件

- 一、 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
- 二、 《房屋所有权证》【京房权证宣私字第 33383 号】复印件；
- 三、 估价对象及可比实例地理位置示意图；
- 四、 估价对象现状照片；
- 五、 估价机构营业执照复印件；
- 六、 估价机构备案证书复印件；
- 七、 估价人员资格证书复印件。