



涉执房地产处置司法估价报告

(北京)华信(2022)(估)字第00926号

估价项目名称：北京市房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、
2层3单元202、2层5单元202、5层5单元502
住宅用途涉执房地产处置司法评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

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：陈金超（注册号：1120200036）
曹丽丽（注册号：1120190027）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十八日



致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院的委托，我对北京市房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、2层3单元202、2层5单元202、5层5单元502住宅用途涉执房地产（以下简称估价对象）的市场价格进行评估。

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：本次估价对象为位于北京市房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、2层3单元202、2层5单元202、5层5单元502住宅用途涉执房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的国有出让建设用地使用权，不包含动产、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的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110111103001GB00627F00080015、110111103001GB00627F00080016、110111103001GB00627F00080020、110111103001GB00627F00080050]，估价对象坐落为房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、2层3单元202、2层5单元202、5层5单元502，房屋所有权人为北京汇金房地产开发有限公司，房屋共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，房屋建筑面积合计为520.26平方米（其中2层3单元201为106.01平方米、2层3单元202为106.01平方米、2层5单元202为154.12平方米、5层5单元502为154.12平方米），房屋结构为混合结构，证载总楼层为6层，所在层数分别为2、5层，不动产权证书号为[京（2021）房不动产权第0006116号]，规划用途为住宅，本次估价设定用途为住宅。

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份），



北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号1层办公01-401室
电话：010-85926553

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

估价对象分摊土地使用权人为北京汇金房地产开发有限公司，估价对象分摊土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，土地终止使用年期为2073年10月16日，于价值时点，估价对象土地剩余土地使用年期为51.07年；由于估价委托人提供的资料均未记载估价对象国有建设用地使用权分摊面积，故本次估价未列示估价对象分摊土地使用权面积。

估价对象基本情况见下表：

序号	不动产权证号	权利人	房屋共有情况	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	朝向	所在楼层/总层数
1	京 (2021) 房不动 产权第 0006116 号	北京汇金 房地产开 发有限公 司	单独所有	房山区汇丰街4号院 14号2层3单元201	106.01	南北	2/6
2				房山区汇丰街4号院 14号2层3单元202	106.01	南北	2/6
3				房山区汇丰街4号院 14号2层5单元202	154.12	南北	2/6
4				房山区汇丰街4号院 14号5层5单元502	154.12	南北	5/6
合计					520.26		--

价值时点：2022年9月22日（注册房地产估价师实地查勘之日）。

价值类型：本次估价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、成本法。

估价结果：估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，运用科学的估价方法，全面分析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，确定估价对象于价值时点2022年9月22日的房地产市场价格（币种：人民币）

房地产总价：800.45万元

大写：人民币捌佰万零肆仟伍佰元整

详见下表：



北京华信房地产评估有限公司

住所：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

序号	1	2	3	4
房号	2层3单元201	2层3单元202	2层5单元202	5层5单元502
建筑面积	106.01	106.01	154.12	154.12
房地产单价(元/m ²)	15434	15434	15125	15579
总价(万元)	163.62	163.62	233.11	240.10
总计(万元)	800.45			

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用者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：
二〇二〇年九月二十八日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	18
六、价值类型	18
七、估价原则	18
八、估价依据	20
九、估价方法	22
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业日期	23
附 件	24
附件一、《北京市房山区人民法院委托书》[案件号：(2022)京0111执 恢1188号]	
附件二、估价对象区域位置图及现状照片	
附件三、《不动产权利及其他事项登记信息》(共4份)	
附件四、房地产估价机构《营业执照》副本复印件	
附件五、房地产估价机构备案证书复印件	
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：

一、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。

二、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。

三、注册房地产估价师陈金超已于2022年9月22日对估价对象进行了实地查勘，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。

四、注册房地产估价师是按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. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产权单元号：110111103001GB00627F00080015、110111103001GB00627F00080016、110111103001GB00627F00080020、110111103001GB00627F00080050]为估价依据，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的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份）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. 估价对象权利人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：由买受人负担全部税费，本次按照上述方式为前提开展评估工作，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、供暖费、水电气费等及其滞纳金；经过估价人员现场查询，亦未获得相关人员告知，本次估价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（包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的负担方式情况，本次估价未考虑上述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. 根据估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象现状空置，无法判断是否存在处置后被执行人不自愿配合交付的因素，最终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；根据估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象现状空置；本次估价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。

11. 根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，未记载估价对象是否存在抵押登记；根据估价人员不动产登记信息查询，于价值时点，估价对象不存在抵押登记；本次估价设定，于价值时点，估价对象不存在抵押登记。截图如下：



北京华信房地产评估有限公司

住所: 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

2层3单元201:

不动产登记信息查询结果告知单

编号: 20221997039 (转)

委托人: 孟华东
您(身份证号: 110111103001100627F00080015) 于 2022 年 09 月 15 日申请查询不动产登记信息, 凭证编号: C32020913004978, 查询条件为 110111103001100627F00080015, 查询用途为 买卖。

经查询, 结果如下:

一、所有权/使用权登记信息

序号	权利人	不动产坐落	宗地面积/房屋建筑面积 (m ²)	用途	权利类型	权利性质	土地使用期限	房屋是否共有	权证号	登记时间
1	***	房山区汇丰街4号院14号2层3单元201	45807.65/106.01	住宅	国有建设用地使用权/房屋所有权	商品房/出让	2003-10-17起 2073-10-16止	否	京(2021)房不动产权第0006116号	2021-03-23

二、抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形

序号	不动产坐落	抵押权登记情形	查封登记情形	行政限制情形	预告登记情形	异议登记情形
1	房山区汇丰街4号院14号2层3单元201	无	有	无	无	无

说明:

1. 经北京市不动产登记信息系统v2.0, 本不动产登记信息查询结果告知单截止时间为 2022 年 09 月 15 日 15 时 55 分。
2. 该查询结果包括北京市行政区划范围内已联网的不动产登记信息。
3. 您填写的不动产具体坐落位置、权证号、不动产单元号, 应与不动产权证书或登记簿记载的信息完全一致, 否则将无法正确显示查询结果。
4. 委托申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 请妥善保管, 不得泄露给他人或不正当使用。
5. 以上查询结果仅供参考, 如有异议, 请到不动产所在区登记中心核实。

第 1 页 共 1 页

2层3单元202:

不动产登记信息查询结果告知单

编号: 20221997049 (转)

委托人: 孟华东
您(身份证号: 110111103001100627F00080016) 于 2022 年 09 月 15 日申请查询不动产登记信息, 凭证编号: C32020913004993, 查询条件为 110111103001100627F00080016, 查询用途为 买卖。

经查询, 结果如下:

一、所有权/使用权登记信息

序号	权利人	不动产坐落	宗地面积/房屋建筑面积 (m ²)	用途	权利类型	权利性质	土地使用期限	房屋是否共有	权证号	登记时间
1	***	房山区汇丰街4号院14号2层3单元202	45807.65/106.01	住宅	国有建设用地使用权/房屋所有权	商品房/出让	2003-10-17起 2073-10-16止	否	京(2021)房不动产权第0006116号	2021-03-23

二、抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形

序号	不动产坐落	抵押权登记情形	查封登记情形	行政限制情形	预告登记情形	异议登记情形
1	房山区汇丰街4号院14号2层3单元202	无	有	无	无	无

说明:

1. 经北京市不动产登记信息系统v2.0, 本不动产登记信息查询结果告知单截止时间为 2022 年 09 月 15 日 15 时 52 分。
2. 该查询结果包括北京市行政区划范围内已联网的不动产登记信息。
3. 您填写的不动产具体坐落位置、权证号、不动产单元号, 应与不动产权证书或登记簿记载的信息完全一致, 否则将无法正确显示查询结果。
4. 委托申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 请妥善保管, 不得泄露给他人或不正当使用。
5. 以上查询结果仅供参考, 如有异议, 请到不动产所在区登记中心核实。

第 1 页 共 1 页



北京华信房地产评估有限公司

住所：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

2层5单元202:

不动产登记信息查询结果告知单

编号: 20221997059 (续)

孟华东: 您(身份证号: 110111103001600627F00080020) 2022年09月15日申请查询不动产登记信息, 受理编号: C20220915005000, 查询条件为: 110111103001600627F00080020, 查询用途为: 买卖。

经查询, 结果如下:

一、所有权/使用权登记信息

序号	权利人	不动产坐落	宗地面积/房屋建筑面积 (m ²)	用途	权利类型	权利性质	土地使用期限	房屋是否共有	权证号	登记时间
1	***	房山区汇丰街4号院14号2层5单元202	45807.65/154.12	住宅	国有建设用地使用权/房屋所有权	商品房/出让	2003-10-17起 2073-10-16止	否	京(2021)房不动产权第0006116号	2021-03-23

二、抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形

序号	不动产坐落	抵押权登记情形	查封登记情形	行政限制情形	预告登记情形	异议登记情形
1	房山区汇丰街4号院14号2层5单元202	无	有	无	无	无

说明:

- 经查北京市不动产登记信息系统v2.0, 本不动产登记信息查询结果告知单截止时间为: 2022年09月15日14时40分。
- 该查询结果包括北京市行政区划范围内已联网的不动产登记信息。
- 您填写的不动产具体坐落位置、权证号、不动产单元号, 应与不动产权证书或证明记载的信息完全一致, 否则将无法正确显示查询结果。
- 查询申请人对上述信息中涉及的国家机关、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 请妥善保管, 不得泄露给他人或不正当使用。
- 以上查询结果仅供参考, 如有异议, 请到不动产所在区登记中心核实。

第 1 页 共 1 页

5层5单元502:

不动产登记信息查询结果告知单

编号: 20221997079 (续)

孟华东: 您(身份证号: 1102201100110011001) 2022年09月15日申请查询不动产登记信息, 受理编号: C20220915005028, 查询条件为: 110111103001600627F00080050, 查询用途为: 买卖。

经查询, 结果如下:

一、所有权/使用权登记信息

序号	权利人	不动产坐落	宗地面积/房屋建筑面积 (m ²)	用途	权利类型	权利性质	土地使用期限	房屋是否共有	权证号	登记时间
1	***	房山区汇丰街4号院14号5层5单元502	45807.65/154.12	住宅	国有建设用地使用权/房屋所有权	商品房/出让	2003-10-17起 2073-10-16止	否	京(2021)房不动产权第0006116号	2021-03-23

二、抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形

序号	不动产坐落	抵押权登记情形	查封登记情形	行政限制情形	预告登记情形	异议登记情形
1	房山区汇丰街4号院14号5层5单元502	无	有	无	无	无

说明:

- 经查北京市不动产登记信息系统v2.0, 本不动产登记信息查询结果告知单截止时间为: 2022年09月15日15时11分。
- 该查询结果包括北京市行政区划范围内已联网的不动产登记信息。
- 您填写的不动产具体坐落位置、权证号、不动产单元号, 应与不动产权证书或证明记载的信息完全一致, 否则将无法正确显示查询结果。
- 查询申请人对上述信息中涉及的国家机关、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 请妥善保管, 不得泄露给他人或不正当使用。
- 以上查询结果仅供参考, 如有异议, 请到不动产所在区登记中心核实。

第 1 页 共 1 页

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。



（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份），于价值时点，估价对象存在查封登记，结合本次估价目的，本次估价未考虑查封登记对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份），未记载估价对象建成年代情况。根据估价人员走访调查，本次估价设定估价对象建成年代为2012年，如与实际情况不符，报告内容需做相应调整。

2. 估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份），未记载估价对象分摊土地面积，故本次估价未列示估价对象分摊的国有土地使用权面积。本次估价结果为估价对象房地产价格，特此提请报告使用者注意！

3. 因非估价机构原因，估价人员未能对估价对象权属资料原件进行核验，本次估价按照估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份）记载内容进行估价，并设定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

二、估价报告使用限制

（一）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、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。估价



结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价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。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

（五）当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价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：北京市房山区人民法院
住所：北京市房山区良乡政通路10号房山法院
联系人：冯永良
联系电话：010-80381406

二、房地产估价机构

名称：北京华信房地产评估有限公司
统一社会信用代码：91110105722611663U
住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室
法定代表人：王庆泽
备案级别：一级
备案证书编号：建房估备字[2013]第102号
有效期限：2022年9月14日至2025年9月13日
联系人：孟华东
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）估价对象概况

估价对象为北京市房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、2层3



单元 202、2 层 5 单元 202、5 层 5 单元 502 的住宅地产，房屋建筑面积合计为 520.26 平方米（其中 2 层 3 单元 201 为 106.01 平方米、2 层 3 单元 202 为 106.01 平方米、2 层 5 单元 202 为 154.12 平方米、5 层 5 单元 502 为 154.12 平方米）。本次估价范围为估价对象房地产，包括房屋所有权及其分摊的国有出让建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等非房地产类财产或权益。

（二）土地基本状况

经估价人员实地查勘，估价对象所在宗地四至为：东至区间道路，南至山水华府小区及汇豪国际酒店，西至大窦路，北至区间道路；所在宗地形状呈较规则多边形，三面临路，东临区间道路，西临大窦路、为支路，北临区间道路；场地地势平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。

宗地位置示意图如下：



估价对象位于房山区窦店区域，区域市政基础设施完备，所在宗地红线外达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）；



红线内达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），保障程度高。

（三）建筑物基本状况

估价对象所在项目推广名为世界名园南区，由十余幢住宅楼组成。估价对象所在14号楼建成于2012年，建筑结构为混合，房屋总层数为地上6层，均为住宅用房。估价对象为2层3单元201、2层3单元202、2层5单元202、5层5单元502，房屋建筑面积合计为520.26平方米（其中2层3单元201为106.01平方米、2层3单元202为106.01平方米、2层5单元202为154.12平方米、5层5单元502为154.12平方米），层高为标准层高，朝向均为南北，目前均为空置。

估价对象基本情况见下表：

序号	不动产权证号	权利人	房屋共有情况	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	朝向	楼层	层高
1	京 (2021) 房不动产权 第 000611 6号	北京汇 金房地 地产开 发有限 公司	单独所 有	房山区汇丰街4号院14号2层3单元201	106.01	南北	2/6	标准层高
2				房山区汇丰街4号院14号2层3单元202	106.01	南北	2/6	标准层高
3				房山区汇丰街4号院14号2层5单元202	154.12	南北	2/6	标准层高
4				房山区汇丰街4号院14号5层5单元502	154.12	南北	5/6	标准层高
合计					520.26	--	--	--

其具体装修、设备设施及维护情况如下：

外装修：刷涂料，局部石材；

电梯间及楼梯等公共区域：地面水泥地面，墙面及顶棚刮白；

室内装修：毛坯。

所在建筑物共计五个单元，每单元配备一部电梯，并配备管道，水卫、电照、消防设等设备设施。



估价对象现状照片如下：



小区入口



外立面



楼牌号



单元门（5单元）



电梯



楼梯



5层5单元502



5层5单元502室内环境



2层5单元202



2层5单元202室内环境



2层3单元202



2层3单元202室内环境



2层3单元201



2层3单元201室内环境

经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物房屋地基未发现不均匀沉降，承重构件和围护墙完好，地面平整，门窗启闭较灵活，涂料光泽度较好，水卫、电照、暖通、电梯等设备齐全完好，房屋日常维护保养状况较好。

（四）权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

估价对象为住宅用途商品房，土地所有权归国家所有。根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份），估价对象分摊国有土地使用权人为北京汇金房地产开发有限公司，土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地终止使用年期为2073年10月16日，于价值时北京市房山区汇丰街4号院14号2层3单元201等共4套住宅用途涉执房地产处置司法评估



点，估价对象土地剩余使用年期为 51.07 年，估价对象分摊土地使用权面积未记载。

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（共 4 份），估价对象坐落于房山区汇丰街 4 号院 14 号 2 层 3 单元 201、2 层 3 单元 202、2 层 5 单元 202、5 层 5 单元 502，房屋所有权人为北京汇金房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，房屋建筑面积合计为 520.26 平方米（其中 2 层 3 单元 201 为 106.01 平方米、2 层 3 单元 202 为 106.01 平方米、2 层 5 单元 202 为 154.12 平方米、5 层 5 单元 502 为 154.12 平方米），规划用途为住宅，本次估价设定用途为住宅，不动产权证号为京（2021）房不动产权第 0006116 号。

3. 他项权利状况

（1）抵押权

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，未记载估价对象是否存在抵押登记；根据估价人员不动产登记信息查询，于价值时点，估价对象不存在抵押登记；本次估价设定，于价值时点，估价对象不存在抵押登记。

（2）租赁权

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；根据估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象现状空置；本次估价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。

4. 其他他项权利

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单



元号：110111103001GB00627F00080015、110111103001GB00627F00080016、110111103001GB00627F00080020、110111103001GB00627F00080050]，于价值时点，估价对象存在查封登记，结合本次估价目的，本次估价未考虑查封登记对估价结果的影响。

估价对象权属清晰，来源合法。

五、价值时点

2022年9月22日（注册房地产估价师实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价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：

（一）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、实践经验和职业道德进行估价；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；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。

本次评估中，估价机构和估价师与各方估价利害关系人没有任何利害关系，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，遵循独立客观公正原则。



（二）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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规，国务院所属部门的有关规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次评估，对估价对象的状况判定是依据估价对象取得的《不动产权利及其他事项登记信息》（共4份），有关估价对象面积、用途、权属等状况均依据登记证书。估价对象产权清晰、用途合法，根据《民法典》和《城市房地产管理法》，遵循合法原则。

（三）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。

本次评估的价值时点为房地产估价师现场实地查勘之日，估价对象描述和市场分析均为价值时点的状况，估价结果为估价对象于价值时点的状况下的价值，遵循价值时点原则。

（四）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。替代原则是以替代理论为依据，即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值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。



本次评估选用了比较法和成本法，方法运用中均选取与估价对象同类用途房地产的近期成交价格进行测算，成本法各项参数也参照市场平均水平进行选取，具备可替代性；估价结果没有不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，遵循替代原则。

（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。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。

估价对象已取得《不动产权证书》，产权清晰，登记用途为住宅，现状空置，为法律上允许；经估价人员实地查勘，估价对象建筑物为混合结构，已正常使用多年，技术上满足要求；估价对象地处房山区窦店区域，所在区域内居住类物业较多，交易市场活跃，如对外出售，可获得可观的收益，收入现值大于支出现值，具有财务可行性。因此估价对象现状房地产的价值大于新房地产的价值减去将现状房地产改变为新房地产的必要支出和应得利润，我们认为估价对象维持现状用途、继续利用，能使估价对象的价值达到最大的利用，以维持现状用途为前提进行估价，遵循最高最佳利用原则。

八、估价依据

（一）国家有关的法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》[中华人民共和国主席令第四十五号]；
2. 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第三十二号]；
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三十二号]；
4. 《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》[中华



人民共和国国务院令 第 55 号];

5. 《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令第四十六号];

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36号];

7. 《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];

5. 《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]

(三) 估价委托人提供的估价对象资料

1. 《北京市房山区人民法院委托书》[案件号：(2022)京0111执恢
1188号];

2. 《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：
110111103001GB00627F00080015、110111103001GB00627F00080016、
110111103001GB00627F00080020、110111103001GB00627F00080050];

(四) 估价人员实地查勘的有关资料

包括估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据
资料以及估价对象区域、实物、权益调查情况等。



九、估价方法

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

（一）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。

（二）成本法

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价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，运用科学的估价方法，全面分析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，确定估价对象于价值时点 2022 年 9 月 22 日的房地产市场价格为（币种：人民币）：

房地产总价：800.45 万元
大 写：人民币捌佰万零肆仟伍佰元整
详见下表：

序号	2	3	4
房号	2层3单元201	2层3单元202	5层5单元502
建筑面积	106.01	106.01	154.12
房地产单价(元/m ²)	15434	15434	15125
总价(万元)	163.62	163.62	240.10
总计(万元)	800.45		



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈金超	1120200036	陈金超	2022年9月28日
曹丽丽	1120190027	曹丽丽	2022年9月28日

十二、实地查勘期

本次估价工作实地查勘日为2022年9月22日

十三、估价作业日期

本次估价工作自2022年9月22日至2022年9月28日止



附 件

附件一、《北京市房山区人民法院委托书》[案件号：（2022）京0111执恢1188号]

附件二、估价对象区域位置图及现状照片

附件三、《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：
110111103001GB00627F00080015、110111103001GB00627F00080016、
110111103001GB00627F00080020、110111103001GB00627F00080050]

附件四、房地产估价机构《营业执照》副本复印件

附件五、房地产估价机构备案证书复印件

附件六、房地产估价师注册证书复印件

北京市房山区人民法院 委托书

(2022)京 0111 执恢 1188 号

北京华信房地产评估有限公司：

我院在执行解珉与杨秀芳，北京汇金房地产开发有限公司 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告（若在约定时间未能进入房屋内勘察，请按照普通装修标准进行评估，违建部分不计入评估范围。需评估 4 套房屋，且 4 套房屋均为毛坯房，请按毛坯房标准进行评估）。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

房山区汇丰街 4 号院 14 号 5 层 5 单元 502:154.12(m²)；

房山区汇丰街 4 号院 14 号 2 层 5 单元 202:154.12(m²)；

房山区汇丰街 4 号院 14 号 2 层 3 单元 202:154.12(m²)；

房山区汇丰街 4 号院 14 号 2 层 3 单元 202:154.12(m²)；



2022 年 09 月 09 日

联系人：冯永良 联系电话：80381406

本院地址：北京市房山区良乡政通路 10 号房山法院

估价对象位置示意图



估价对象现状照片



小区入口



外立面



楼牌号



单元门 (5单元)



电梯



楼梯



5层5单元502



5层5单元502室内环境

估价对象现状照片



2层5单元202



2层5单元202室内环境



2层3单元202



2层3单元202室内环境



2层3单元201



2层3单元201室内环境

打印时间：2022年08月23日 10:35:19 第 408 本



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号：110111103001GB00627F00080015

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第

1 页

抵押权登记在第 页

地役权登记在第 页

预告登记在第 页

异议登记在第 页

查封登记在第2 页

房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110111103001GB00627F00080015 房地坐落: 房山区汇丰街4号院14号2层3单元201

内容	业务号			
	20210322008151			
房屋所有权人	北京汇金房地产开发有 限公司			
证件种类	组织机构代码			
证件号	10279464-9			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	企业			
登记类型	国地房所有权首次登记			
登记原因	国房首次登记			
土地使用权人	北京汇金房地产开发有 限公司			
独用土地面积(m ²)				
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限	2003-10-17起 2073-10-16止			
房地产交易价格(万元)	0			
规划用途	住宅			
房屋性质	商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	2/6			
建筑面积(m ²)	106.01			
专有建筑面积(m ²)	91.88			
分摊建筑面积(m ²)	14.13			
竣工时间				
不动产权证书号	京(2021)房不动产权第 0006116号			
登记时间	2021年03月23日			
登簿人	***			
附记				

查封登记信息

不动产单元号: 110111103001GB00627F00080015

内容	业务号	20220224016362	20220329021288		
查封机关		北京市房山区人民法院	北京市房山区人民法院		
查封类型		司法查封设立登记	司法查封设立登记		
查封文件					
查封文号		(2021)京0111执1615号	(2021)京0111执5280号		
查封期限		2022-02-24起 2025-02-23止	2022-03-29起 2025-03-28止		
查封范围		查封北京汇金房地产开发有限公司名下位于房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、202、2层5单元202、5层5单元502,产权证号:京(2021)房不动产权第0006116号。查封期限三年,自2022-02-24至2025-02-23止。	轮候查封北京汇金房地产开发有限公司名下位于房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、3单元202的房屋,产权证号:京(2021)房不动产权第0006116号,查封期限三年,自2022-03-29至2025-03-28止。		
登记时间		2022年02月24日	2022年04月01日		
登簿人		***	***		
解封业务号			20220420009060		
解封机关					
解封文件					
解封文号			(2021)京0111执5280号		
登记时间			2022年04月20日		
登簿人		***	***		
附记					



19-3-200

33页

打印时间：2022年08月23日 10:39:45

第 409 本



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号：110111103001GB00627F00080016

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第 1 页

抵押权登记在第 页

地役权登记在第 页

预告登记在第 页

异议登记在第 页

查封登记在第 2 页

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110111103001GB00627F00080016 房地坐落: 房山区汇丰街4号院14号2层3单元202

内容	业务号			
房屋所有权人	20210322008151	北京汇金房地产开发有 限公司		
证件种类		组织机构代码		
证件号		10279464-9		
房屋共有情况		单独所有		
权利人类型		企业		
登记类型		国地房所有权首次登记		
登记原因		国房首次登记		
土地使用权人		北京汇金房地产开发有 限公司		
独用土地面积(m ²)				
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限		2003-10-17起 2073-10-16止		
房地产交易价格(万元)		0		
规划用途		住宅		
房屋性质		商品房		
房屋结构		混合结构		
所在层/总层数		2/6		
建筑面积(m ²)		106.01		
专有建筑面积(m ²)		91.88		
分摊建筑面积(m ²)		14.13		
竣工时间				
不动产权证书号		京(2021)房不动产权第 0006116号		
登记时间		2021年03月23日		
登簿人		***		
附记				

查封登记信息

不动产单元号： 110111103001GB00627F00080016

内容	业务号	20220224016362	20220329021288		
查封机关		北京市房山区人民法院	北京市房山区人民法院		
查封类型		司法查封设立登记	司法查封设立登记		
查封文件					
查封文号		(2021)京0111执1615号	(2021)京0111执5280号		
查封期限		2022-02-24起 2025-02-23止	2022-03-29起 2025-03-28止		
查封范围		查封北京汇金房地产开发有限公司名下位于房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、202、2层5单元202、5层5单元502，产权证号：京(2021)房不动产权第0006116号。查封期限三年，自2022-02-24至2025-02-23止。	轮候查封北京汇金房地产开发有限公司名下位于房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、3单元202的房屋，产权证号：京(2021)房不动产权第0006116号，查封期限三年，自2022-03-29至2025-03-28止。		
登记时间		2022年02月24日	2022年04月01日		
登簿人		***	***		
解封业务号			20220420009060		
解封机关					
解封文件					
解封文号			(2021)京0111执5280号		
登记时间			2022年04月20日		
登簿人		***	***		
附记					



打印时间: 2022年08月23日 10:41:54

第 413 本



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号: 110111103001GB00627F00080020

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第

1 页

抵押权登记在第 页

地役权登记在第 页

预告登记在第 页

异议登记在第 页

查封登记在第 2 页

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110111103001GB00627F00080020

房地坐落: 房山区汇丰街4号院14号2层5单元202

内容	业务号			
	20210322008151			
房屋所有权人	北京汇金房地产开发有 限公司			
证件种类	组织机构代码			
证件号	10279464-9			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	企业			
登记类型	国地房所有权首次登记			
登记原因	国房首次登记			
土地使用权人	北京汇金房地产开发有 限公司			
独用土地面积(m ²)				
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限	2003-10-17起 2073-10-16止			
房地产交易价格(万元)	0			
规划用途	住宅			
房屋性质	商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	2/6			
建筑面积(m ²)	154.12			
专有建筑面积(m ²)	133.58			
分摊建筑面积(m ²)	20.54			
竣工时间				
不动产权证书号	京(2021)房不动产权第 0006116号			
登记时间	2021年03月23日			
登簿人	***			
附记				

查封登记信息

不动产单元号： 110111103001GB00627F00080020

内容	业务号			
查封机关	北京市房山区人民法院			
查封类型	司法查封设立登记			
查封文件				
查封文号	(2021)京0111执1615号			
查封期限	2022-02-24起 2025-02-23止			
查封范围	查封北京汇金房地产开发有限公司名下位于房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、202、2层5单元202、5层5单元502，产权证号：京(2021)房不动产权第0006116号。查封期限三年，自2022-02-24至2025-02-23止。			
登记时间	2022年02月24日			
登簿人	***			
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人	***			
附记				



14-5-503

打印时间：2022年08月23日 10:43:26 第 383 本



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号：110111103001GB00627F00080050

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第
 1 页

抵押权登记在第 页

地役权登记在第 页

预告登记在第 页

异议登记在第 页

查封登记在第2 页

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号：110111103001GB00627F00080050

房地坐落：房山区汇丰街4号院14号5层5单元502

内容	业务号			
	20210322008151			
房屋所有权人	北京汇金房地产开发有 限公司			
证件种类	组织机构代码			
证件号	10279464-9			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	企业			
登记类型	国地房所有权首次登记			
登记原因	国房首次登记			
土地使用权人	北京汇金房地产开发有 限公司			
独用土地面积(m ²)				
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限	2003-10-17起 2073-10-16止			
房地产交易价格(万元)	0			
规划用途	住宅			
房屋性质	商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	5/6			
建筑面积(m ²)	154.12			
专有建筑面积(m ²)	133.58			
分摊建筑面积(m ²)	20.54			
竣工时间				
不动产权证书号	京(2021)房不动产权第 0006116号			
登记时间	2021年03月23日			
登簿人	***			
附记				

查封登记信息

不动产单元号： 110111103001GB00627F00080050

内容	业务号			
查封机关	北京市房山区人民法院			
查封类型	司法查封设立登记			
查封文件				
查封文号	(2021)京0111执1615号			
查封期限	2022-02-24起 2025-02-23止			
查封范围	查封北京汇金房地产开发有限公司名下位于房山区汇丰街4号院14号2层3单元201、202、2层5单元202、5层5单元502，产权证号：京(2021)房不动产权第0006116号。查封期限三年，自2022-02-24至2025-02-23止。			
登记时间	2022年02月24日			
登簿人	***			
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人	***			
附记				

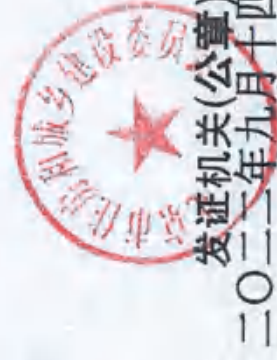


中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 北京华信房地产评估有限公司
法定代表人: 汪庆泽
(执行事务合伙人)

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: 2022-09-14至2025-09-13



二〇二二年九月十四日

注册房地产估价师

3

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00206578



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00222540



姓名 / Full name

姓 陈金超

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No. 110106198808084242

执业机构 / Employer 1120200036

有效期至 / Date of expiry 北京华信房地产评估有限公司

2023-05-27

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

曹丽丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

231121198707021225

注册号 / Registration No.

1120190027

执业机构 / Employer

北京华信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-08-01

持证人签名 / Bearer's signature

