

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：金房D估字【2022】1503号

估价项目名称：北京市西城区崇善里6号7幢1层住宅用途房地
地产市场价格评估

估价委托人：北京市西城区人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：苗永（注册号：1120100043）

张慧颖（注册号：1120190062）

估价报告出具日期：2022年8月4日





致估价委托人函

北京市西城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于北京市西城区崇善里6号7幢1层住宅用途房地产（建筑面积为14.1平方米，以下简称“估价对象”）的市场价格进行了估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），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，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2022年7月7日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价格为：

房地产市场总价：254.83万元（取整到百位）

大写金额：贰佰伍拾肆万捌仟叁佰元整

房地产市场单价：180730元/平方米

（币种：人民币）

特别提示：

①上述估价结果为转让人和买受人各自负担交易税费条件下的房地产市场价格。

②根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象于价值时点存在在建、扩建情况，由于在建、扩建部分未取得相关规划手续及权属证件，经与估价委托人沟通，本次估价未考虑上述部分对估价结果的影响，且未考虑恢复成原始格局可能产生的相关费用，在此提请报告使用者注意。

③由于估价委托人未能提供估价对象土地权属文件，也未能提供估价对象有关已办理土地有偿使用变更的相关证明文件。根据注册房地产估价师调查了解，并与估价委托人沟通，其土地使用权类型等同于划拨用地。本次估价设定估价对象土地使用权类型为划拨。

④根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（部分）及注册房地产估价师现场查勘，估价对象为公私混合院落翻建住宅平房，经注册房地产估价师调查了解，“翻建住宅平房由市规划国土部门按照不动产登记的‘原位置、原规模、原高度、原用途’要求严格审批”，且经周边房屋经纪人介绍，未办理土地权属文件的平房住宅上市需先办理土地权属文件，公私混合院落平房办理土地权属文件，程序需所在院落相邻房屋权利人签字同意，本次估



价假设估价对象可进行正常交易为假设前提。

⑤根据估价委托人提供的资料,估价对象尚未补缴政府土地出让收益。根据注册房地产估价师市场调查,估价对象需补缴政府土地出让收益后方可上市,本次估价以估价对象可以转为上市交易的商品房为假设前提,且估价结果已考虑需补缴的政府土地出让收益。该扣除金额仅供参考,最终实际补缴金额应以北京市规划和自然委员会相关部门批准结果为准。

⑥根据估价委托人提供的《北京市西城区人民法院评估委托函》【案号:(2020)京0102执恢3840号】,评估范围为“刘恋所有的位于北京市西城区崇善里6号7幢1层房产”;根据估价委托人提供的《不动产登记簿》(部分),该房屋共有情况为按份共有,刘恋为共有人,其共有份额为1/2。经注册房地产估价师现场查勘,该房屋未进行物理分割,无法单独剥离其1/2产权价值,经与估价委托人沟通确认,本次评估为该房屋完整产权的市场价格,即估价对象范围为该“北京市西城区崇善里6号7幢1层房产”整体。

估价的详细结果及相关说明,详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人: 谢静

2022年8月4日

1101020157



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	4
四、不相一致假设.....	4
五、依据不足假设.....	5
六、估价报告使用限制.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附 件.....	21



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、注册房地产估价师与本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》（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，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) **【市场条件】**于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二) **【转让前提】**以估价对象为符合法律、法规规定,在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三) **【出售情况】**以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。

(四) **【权属】**以估价对象各产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权,且各产权人之间无权属纠纷,足额支付有关税费,并能保持现状利用为假设前提。

(五) **【资料来源】**本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人提供,注册房地产估价师在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未向政府有关部门核实的情况下,以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提。估价委托人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(六) **【实地查勘】**注册房地产估价师于2022年7月7日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘,注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

(七) **【房屋安全、环境污染】**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及环境污染问题且无相应的专业机构进行鉴



定、检测的情况下,本次估价假定估价对象能正常安全使用、无环境污染问题。

(八)【用益物权及占有使用】估价委托人提供的全部资料未显示估价对象于价值时点存在用益物权及占有使用情况;注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。本次估价假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况为前提。如与实际情况不一致,估价报告应做相应调整。

(九)【欠缴税金及相关费用】估价委托人提供的全部资料未显示估价对象存在欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等,本次估价假定估价对象不存在欠缴上述税费为前提。在此提请报告使用者在财产处置过程中关注。

(十)【交易前提】根据估价委托人提供的《不动产登记簿》(部分)及注册房地产估价师现场查勘,估价对象为公私混合院落翻建住宅平房,经注册房地产估价师调查了解,“翻建住宅平房由北京市规划和自然委员会相关部门按照不动产登记的‘原位置、原规模、原高度、原用途’要求严格审批”,且经周边房屋经纪人介绍,未办理土地权属文件的平房住宅上市需先办理土地权属文件,公私混合院落平房办理土地权属文件,程序需所在院落相邻房屋权利人签字同意,本次估价假设估价对象可进行正常交易为假设前提。

二、未定事项假设

(一)【债权债务】本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二)【不可抗力、违约责任、特殊交易】本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜,以及特殊交易方式对估价结



果的影响。

(三) **【征收、征用】**本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

(四) **【土地使用权类型】**由于估价委托人未能提供估价对象土地权属文件,也未能提供估价对象有关已办理土地有偿使用变更的相关证明文件。根据注册房地产估价师调查了解,并与估价委托人沟通,其土地使用权类型等同于划拨用地。本次估价设定估价对象土地使用权类型为划拨。如上述情况与实际不符,估价报告需做相应调整。

三、背离事实假设

(一) **【查封】**根据估价委托人提供的《不动产登记簿》(部分),估价对象于价值时点存在1笔延期查封,查封机关为北京市西城区人民法院,查封期限为2021年06月10日起至2024年06月09日止,登记时间为2021年06月10日。结合估价目的,本次估价未考虑上述查封情况对估价结果的影响。

(二) **【租赁权】**根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》,估价对象于价值时点存在租赁权,承租方为马力,租赁期限自2021年12月20日至2027年12月20日止,租期为7年,月租金为2500元。其签订日期晚于查封设立日期,依据合法原则,本次估价未考虑上述租赁权对估价结果的影响。

(三) **【加建、扩建情况】**根据注册房地产估价师现场查勘,估价对象于价值时点存在加建、扩建情况,由于加建、扩建部分未取得相关规划手续及权属证件,经与估价委托人沟通,本次估价未考虑上述部分对估价结果的影响,且未考虑恢复成原始格局可能产生的相关费用,在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

(一) **【登记坐落与实际坐落】**根据估价委托人提供的《不动产



登记簿》部分，估价对象登记坐落为北京市西城区崇善里 6 号 7 幢 1 层，根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象实际坐落为北京市西城区崇善里 6 号 6，根据估价委托人介绍，上述坐落均指估价对象。依据合法性原则，本次估价根据《不动产登记簿》描述为准。在此提请报告使用者注意。

（二）【证载结构与现状结构】根据估价委托人提供的《不动产登记簿》部分，估价对象证载结构为砖木，根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象现状结构为砖混，证载结构与现状结构不一致。根据注册房地产估价师调查，若要将估价对象进行市场交易，需恢复为原始结构。故本次以证载结构进行描述及测算，且未考虑恢复成原始结构可能产生的相关费用，在此提请报告使用者注意。

（三）【评估范围】根据估价委托人提供的《北京市西城区人民法院评估委托函》【案号：（2020）京 0102 执恢 3840 号】，评估范围为“刘恋所有的位于北京市西城区崇善里 6 号 7 幢 1 层房产”；根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（部分），该房屋共有情况为按份共有，刘恋为共有人，其共有份额为 1/2。经注册房地产估价师现场查勘，该房屋未进行物理分割，无法单独剥离其 1/2 产权价值，经与估价委托人沟通确认，本次评估为该房屋完整产权的市场价格，即估价对象范围为该“北京市西城区崇善里 6 号 7 幢 1 层房产”整体。

五、依据不足假设

【政府土地出让收益】根据估价委托人提供的资料，估价对象尚未补缴政府土地出让收益。根据注册房地产估价师市场调查，估价对象需补缴政府土地出让收益后方可上市，本次估价以估价对象可以转为上市交易的商品房为假设前提，且估价结果已考虑需补缴的政府土地出让收益。该扣除金额仅供参考，最终实际补缴金额应以北京市规划和自然委员会相关部门审批结果为准，在此提请报告使用者注意。



六、估价报告使用限制

（一）【报告使用】

1、本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得以任何形式公开发表。

2、估价报告的使用者为估价委托人，或为估价委托人确认的当事人、利害关系人和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不得因得到估价报告而成为估价报告使用者。估价机构不承担对上述以外的任何单位和个人对本报告书使用引发的责任。

（二）【估价结果】

1、估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

2、本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不作为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。

3、本次估价对象为司法处置涉及的房地产，估价对象处置过程中存在评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，注册房地产估价师已关注上述费用，但由于上述费用尚未发生存在不确定性，估价结果未扣减相关费用。在此提请报告使用者注意。

4、本次估价对象为司法处置涉及的房地产，估价对象在被迫转让过程中可能存在处置后被执行人不自愿配合交付等因素产生，可能会对司法处置行为产生不利影响，在此提请报告使用者特别关注。

5、经与估价委托人沟通，估价作业期间注册房地产估价师根据估价对象现有材料进行评估。如报告出具之后估价委托人提供补充材料



导致估价报告变化的, 估价报告应做相应调整。在此提请报告使用者注意。

6、估价对象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, 如发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后方可使用, 在此提请报告使用者注意。

(三) **【使用期限】** 在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效, 即 2022 年 8 月 4 日至 2023 年 8 月 3 日。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方可使用, 在此提请报告使用者注意。

(四) **【最终解释权】** 本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市西城区人民法院

办公地址：北京市西城区半步桥街52号

联系人：贾秋春

联系电话：010-83916180

二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商

法定代表人：谢静

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]083号

有效期限：2022年1月14日至2022年9月16日

联系人：杜媛媛

办公电话：010-88400910

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

（一）估价对象范围

估价对象为北京市西城区崇善里6号7幢1层住宅用途房地产，建筑面积为14.1平方米，规划及现状用途均为住宅。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象位于北京市西城区崇善里6号7幢1层，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（部分），估价对象规划用途为住宅，由



于估价委托人未能提供估价对象土地权属文件，也未能提供估价对象有关已办理土地有偿使用变更的相关证明文件。根据注册房地产估价师调查了解，并与估价委托人沟通，其土地使用权类型等同于划拨用地。本次估价设定估价对象土地使用权类型为划拨。

估价对象所在宗地形状较规则，所在宗地四至：东、西至民宅，南至北安里路，北至崇善里路。区域内基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）及宗地红线内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）。

2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市西城区崇善里6号7幢1层。估价对象原始状况为1间平房，为地上1层砖木结构建筑物，建筑面积为14.1平方米，朝向为北，根据注册房地产估价师现场查勘及相关当事人介绍，估价对象建成于八十年代，后于2016年左右进行翻建，估价对象1层西北方向均有扩建（1层储藏室为他人所属）且加建了两层，均未取得相关规划手续及权属证件。估价对象房屋所有权人为李惠玲、刘恋，规划及现状用途均为住宅，1层净高为2.2米。估价对象建筑物权益状况详见下表：

不动产单元号	110102001004GB00212F00010003		
房地坐落	西城区崇善里6号7幢1层		
房屋所有权人	李惠玲，刘恋		
房屋共有情况	按份共有		
规划用途	住宅		
房屋结构	砖木结构		
所在层/总层数	1/1		
建筑面积（m ² ）	14.1		
附记	共有权人	房屋共有权证号	共有份额
	刘恋	X京房权证西字第081325号	1/2
	李惠玲	X京房权证西字第081326号	1/2

估价对象于价值时点建筑物装饰装修、设施设备状况如下：

估价对象外装修：水泥抹灰；

门窗：防盗门、断桥铝合金窗；



内装修：地面为地砖，顶棚为石膏板吊顶，墙壁为涂料、墙砖；
设施设备：门禁等。

（三）其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（部分），估价对象于价值时点存在 1 笔延期查封，查封机关为北京市西城区人民法院，查封期限为 2021 年 06 月 10 日起至 2024 年 06 月 09 日止，登记时间为 2021 年 06 月 10 日。

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，估价对象于价值存在租赁权，承租方为马力，租赁期限自 2021 年 12 月 20 日至 2027 年 12 月 20 日止，租期为 7 年，月租金为 2500 元。

除此之外，估价委托人提供的全部资料未显示估价对象于价值时点存在抵押权、用益物权、担保权、典权等其他他项权利；注册房地产估价师收集的资料中亦未显示估价对象于价值时点存在抵押权、用益物权、担保权、典权等其他他项权利。

（四）区位状况

1、位置状况

估价对象位于北京市西城区崇善里 6 号 7 幢 1 层，南距西长安街约 400 米，所在宗地四至：东、西至民宅，南至北安里路，北至崇善里路。估价对象位于所在宗地西南侧。估价对象证载 1 层，朝向为北。

2、居住社区成熟度

估价对象周边有北安里 9 号院、钟声社区、力学胡同 14 号院等居住片区。

3、交通状况

估价对象周边有崇善里路、北安里路等道路，南距西长安街约 400 米；周边有 1 路、14 路、52 路、70 路、68 路等公交线路；西北距地



铁 4 号线灵境胡同站约 800 米，西南距地铁 1 号线、4 号线换乘站西单站约 400 米；除执行北京市机动车限行政策外，无其他特殊交通管制；估价对象周边有地上车位。

4、外部配套设施状况

估价对象周边有西单商场、西单大悦城等商业设施，有中国邮政储蓄银行等金融机构，有北京市第二医院、北京协和医院（西区）等医疗机构，有北京力学小学、北京市第四中学等教育机构。

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

5、周围环境状况

估价对象周边有中山公园、北海公园等公共绿化设施；周边有天安门、故宫博物馆、国家大剧院等设施。

五、价值时点

根据估价目的，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2022 年 7 月 7 日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为房地产市场价格。

本次估价结果中的市场价格是指估价对象作为住宅用途房地产于价值时点 2022 年 7 月 7 日在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价格。

七、估价原则

房地产的市场价格评估，应遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

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。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、实践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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

（二）合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

在合法产权方面，估价委托人已提供估价对象《不动产登记簿》（部分）、《北京市房屋登记表》及《房产平面图》，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制。故本次估价遵循合法原则。

（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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价



既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的评估价值对应的时间，称为价值时点。

根据估价目的，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2022 年 7 月 7 日。

（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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

（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。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

估价对象规划及现状用途均为住宅。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为住宅利用为最佳，即按规划及现状住宅用途对估价对象利用属最有效利用。



八、估价依据

（一）有关国家法律、法规和政策

1、《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，2021年1月1日起施行）；

2、《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，2016年7月2日中华人民共和国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并公布，2016年12月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年第三次修正）（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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》通过并公布，2020年1月1日实施）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年第三次修正）（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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》通过并公布，2020年1月1日实施）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正本）（1998年12月27日，中华人民共和国国务院令第256号发布，2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号令，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行；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》修正）；

7、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令第248号，2007年7月20日国务院常务会议通过；根据2020年3月27日国务院令第726号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公



布并实施)；

8、《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》（1990年5月19日国务院令第55号发布；根据2020年11月29日国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订并施行）；

9、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》，2001年8月15日公布并实施）；

10、《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，2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

11、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；

12、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；

13、《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2021年6月10日通过，自2022年7月1日起施行）；

14、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；2021年9月1日起实施）；

15、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行）；

16、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017修正本）（中华人民共和国国务院令第691号，根据2017年10月30日国务院第191次常



务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订,2017年11月19日公布并实施);

17、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号,2018年4月4日发布,2018年5月1日执行);

18、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号,2019年3月20日发布,2019年4月1日执行);

19、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第448号,2005年8月20日公布,同年10月1日实施;根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施)。

(二) 有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》(北京市人民政府209号,2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过,同年12月6日正式实施);

2、《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市契税具体适用税率等事项的决定》(北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十二次会议,2021年7月31日公布,2021年9月1日施行);

3、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》(京政发〔2016〕24号,2016年6月28日公布,2016年7月1日起实施);

4、《北京市人民政府关于印发〈北京市地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》(京政发〔2011〕72号,2011年12月21日发布,并于2012年1月1日执行);

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,2022年3月14日执行)。

(三) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》(2012年);
- 5、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。

(四) 估价委托人提供的估价所需资料

1、《北京市西城区人民法院评估委托函》【案号:(2020)京0102执恢3840号】原件;

- 2、《不动产登记簿》(部分)复印件;
- 3、《北京市房屋登记表》复印件;
- 4、《房产平面图》复印件;
- 5、《房屋租赁合同》复印件;
- 6、其他相关评估资料。

(五) 我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的确定

1、选用方法的理由

比较法: 由于估价对象为住宅用途房地产, 所在区域存在较多类似房地产可比实例, 市场交易活跃, 符合比较法的适用条件, 其计算结果能够反映该区域类似房地产的市场成交水平, 故本次估价适宜选用比较法。

成本法: 考虑可以了解到估价对象土地重置成本及房屋建造成本的相关信息 and 参数, 故可依照成本法分别测算其土地重置成本以及在



价值时点下重新建造或重新购置同样的房屋所需花费的费用,扣除折旧所得出的结果即为估价对象的建筑物重置成新价值。估价对象的土地重置成本与建筑物重置成新价值之和即为估价对象的房地产价值,故本次估价适宜选用成本法。

2、未选用方法的理由

收益法:作为住宅用房,在满足居住功能的前提下,国家房地产调控政策对房地产交易及租赁市场影响较大,另目前房屋租赁市场租售比失调,采用收益法很难准确反映估价对象的客观市场价值,故本次估价不适宜选用收益法。

假设开发法:由于假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法,估价对象为已建成的房地产,故本次估价不适宜选用假设开发法。

(二) 选用方法的定义

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。

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。

(三) 估价技术路线

首先采用比较法、成本法分别求取估价对象出让条件下市场价格,再将比较法和成本法的计算结果进行综合分析,确定估价对象于价值时点出让条件下的房地产市场价格,在此基础上扣减应向政府补缴的政府土地出让收益,得出估价对象的房地产市场价格。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,利用科学的估价方法(比较法、成本法),在认真分析现有资料的基



基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2022年7月7日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价格为：

房地产市场总价：254.83万元（取整到百位）

大写金额：贰佰伍拾肆万捌仟叁佰元整

房地产市场单价：180730元/平方米

（币种：人民币）

特别提示：

①上述估价结果为转让人和买受人各自负担交易税费条件下的房地产市场价格。

②根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象于价值时点存在加建、扩建情况，由于加建、扩建部分未取得相关规划手续及权属证件，经与估价委托人沟通，本次估价未考虑上述部分对估价结果的影响，且未考虑恢复成原始格局可能产生的相关费用，在此提请报告使用者注意。

③由于估价委托人未能提供估价对象土地权属文件，也未能提供估价对象有关已办理土地有偿使用变更的相关证明文件。根据注册房地产估价师调查了解，并与估价委托人沟通，其土地使用权类型等同于划拨用地。本次估价设定估价对象土地使用权类型为划拨。

④根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（部分）及注册房地产估价师现场查勘，估价对象为公私混合院落翻建住宅平房，经注册房地产估价师调查了解，“翻建住宅平房由北京市规划和自然委员会相关部门按照不动产登记的‘原位置、原规模、原高度、原用途’要求严格审批”，且经周边房屋经纪人介绍，未办理土地权属文件的平房住宅上市需先办理土地权属文件，公私混合院落平房办理土地权属文件，程序需所在院落相邻房屋权利人签字同意，本次估价假设估价对象可进行正常交易为假设前提。

⑤根据估价委托人提供的资料，估价对象尚未补缴政府土地出让收益。根据注册房地产估价师市场调查，估价对象需补缴政府土地出让收益后方可上市，本次估价以估价对象可以转为上市交易的商品房为假设前提，且估价结果已考虑需补缴的政府土地出让收益。该扣除金额仅供参考，最终实际补缴金额应以北京市规划和自然委员会相关部门审批结果为准。

⑥根据估价委托人提供的《北京市西城区人民法院评估委托函》【案号：（2020）京0102执恢3840号】，评估范围为“刘恋所有的位于北京市西城区崇善里6号7幢1层房产”；根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（部分），该房屋共有情况为按份共有，刘恋为共有人，其共有份额为1/2。经注册房地产估价师现场查勘，该房屋未进行物理分割，无法单独剥离其1/2产权价值，经与估价委托人沟通确认，本次评估为该房屋完整产权的市场价格，即估价对象范围为该“北京市西城区崇善里6号7幢1层房产”整体。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苗永	1120100043		2022年8月4日
张慧颖	1120190062		2022年8月4日

十二、实地查勘期

2022年7月7日

十三、估价作业期

2022年7月7日至2022年8月4日



附 件

附件一: 《北京市西城区人民法院评估委托函》【案号: (2020)京 0102 执恢 3840 号】复印件

附件二: 估价对象位置示意图

附件三: 估价对象实地查勘情况 (注册房地产估价师于 2022 年 7 月 7 日对估价对象进行了实地查勘)

附件四: 《不动产登记簿》(部分)复印件

附件五: 《北京市房屋登记表》复印件

附件六: 《房产平面图》复印件

附件七: 《房屋租赁合同》复印件

附件八: 房地产估价机构营业执照复印件

附件九: 房地产估价机构备案证书复印件

附件十: 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件十一: 其他需要说明的情况:

我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。