

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：苏地仁合房估字第 2022FY-286 号

估价项目名称：南京市鼓楼区人民法院案件执行涉及位于北京市  
东城区建国门内大街甲 11 号 16 层 2 单元 2-1902  
房地产市场价值评估

估价委托人：南京市鼓楼区人民法院

房地产估价机构：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

注册房地产估价师：周 蓉 注册号：3220180303

丁毛毛 注册号：3220210458

估价报告出具日期：二〇二二年八月十五日

司法评估委托书号：（2022）苏 0106 委鉴字第 00069 号



## 致估价委托人函

南京市鼓楼区人民法院：

受贵院的委托[司法评估委托书号：（2022）苏 0106 委鉴字第 00069 号]，我公司依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学、公允的方法，对吴秋所属的位于北京市东城区建国门内大街甲 11 号 16 层 2 单元 2-1902 房地产进行了评估，估价对象范围包括建筑面积为 115.6 m<sup>2</sup>的房屋所有权及其相应分摊的国有建设用地使用权，和与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施以及室内不可移动装饰装修、床和床垫两项可移动家具。估价目的是为南京市鼓楼区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点为 2022 年 8 月 4 日。

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，在认真分析现有资料的基础上，选用了比较法作为评估的基本方法，经过详细测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的市场价值为 1291.17 万元

大写人民币壹仟贰佰玖拾壹万壹仟柒佰元整

其中：

1. 房地产总价：1291.06 万元

2. 可移动家具（床及床垫）总价：0.11 万元

货币种类：人民币。

表 1 估价结果一览表

序号	坐落	基本状况				总价（万元）
		用途	所在层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	
1	建国门内大街 甲 11 号 16 层 2 单元 2-1902	酒店式公寓	16/28	115.6	111683	1291.06
2		可移动家具 (床和床垫)		/		0.11
合计				/		1291.17



特别提示:

1.本次评估价值为估价对象在正常状态下的市场价值,未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2.本报告必须完整使用方为有效,对单独使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失,受托房地产估价机构不承担责任。

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年八月十五日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	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 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	13
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
附 件 .....	15



## 注册房地产估价师声明

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.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）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.我们承诺遵守道德规范和行为准则，具备专业胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

6.没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价师姓名	注册号	签名
注册房地产估价师 周 蓉	3220180303	
注册房地产估价师 丁毛毛	3220210458	

二〇二二年八月十五日



## 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设

##### 1. 权益方面假设

本次评估所依据的估价对象的权属资料为估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件）及《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件），本次估价假设其合法、真实、准确和完整。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

##### 2. 评估价值假设

2.1 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

交易双方掌握必要的市场信息；

交易双方有较充裕的时间进行交易；

不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

2.2 本评估报告结果包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气以及配套的其他相关辅助设施和及室内不可移动装饰装修、床和床垫两项可移动家具的价值。

##### 3. 评估方法假设



技术报告中选用了比较法作为评估测算方法，运用该方法是基于以下假设：

比较法中所采用可比实例交易时所处的房地产市场环境为公开市场。

#### 4.价值内涵假设前提

估价对象建筑面积及估价对象用途来源为估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件）及《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件），均认为数据合法、真实、准确和完整。

5.我公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了关注，但未进行专业性检测，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，本次评估假设其无房屋质量及环境污染问题。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

1.本次估价目的是为南京市鼓楼区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，由于估价对象未来若进行司法处置，将在公开市场上进行拍卖，故本次评估价值类型设定为估价对象在完全权利下的公开市场价值，未考虑因抵押、债务、被查封或其他权利限制对估价对象价值的影响。

2.估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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均对房地产价值产生影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化，本次评估忽略了上述条件变化时对估价结果的影响。

3.本估价报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及诉讼费用的负担等因素对公开市场价值的影响。

4.估价结果未考虑因市场交易运作失当对房地产正常价值的影响，也未考虑估价对象在公开市场交易时，交易双方附加的非房地产



本身的交易条件对房地产正常价值的影响。

#### （四）不相一致假设

估价对象《不动产权证书》（复印件）登记坐落为北京市东城区建国门内大街甲 11 号 16 层 2 单元 2-1902，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象所在楼幢铭牌为北极阁路 1 号院 2 号楼，结合长安太和小区物业人员的介绍，两者实为同一坐落。本次评估按登记坐落进行描述。

#### （五）依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》（复印件）及《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）等资料，但未提供权属证书等资料原件，因此本公司未能对复印件和原件进行核对，出于估价师职责能力范围之外，也未能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。

## 二、估价报告使用限制

（一）本评估报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

（二）本估价报告应用范围是为南京市鼓楼区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

（三）本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。

（四）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

（五）未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，





亦不得以其他方式公开发表。

(六)按有关规定本估价报告自出具日起一年内有效,若过期使用,必须进行期日修正或重新评估。超过估价报告应用有限期使用估价报告的,相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的,相关责任由出具估价报告的估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

(七)必须在本报告有效期内,按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果,否则本报告无效。

(八)其他需要说明的问题

1. 本报告必须完整使用(尤其是价格)方为有效,对单独使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失,受托机构不承担责任。

2. 本报告解释权为本评估机构所有,使用报告者如有任何疑问,须向本公司提出咨询,其他任何单位和个人所发表意见均不代表本公司对该房地产价值的意见。

3. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后生效,复印件无效。

4. 报告中所使用的货币为人民币。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：南京市鼓楼区人民法院

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

估价机构住所：南京市鼓楼区中山路 55 号 A 19、A 20

法定代表人：肖阳

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00014

有效期限：2016 年 02 月 21 日至 2025 年 04 月 06 日

联系人：陈晓梅

联系电话：025-84732817

传真：025-84732871

邮政编码：210029

网址：<http://www.jssdrh.com>

电子信箱：[info@jssdrh.com](mailto:info@jssdrh.com)

### 三、估价目的

估价目的是为南京市鼓楼区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

本次评估列入估价范围的为位于北京市东城区建国门内大街甲 11 号 16 层 2 单元 2-1902 房地产，包括建筑面积为 115.6 m<sup>2</sup>的房屋所有权及其相应分摊的国有建设用地使用权，和与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施以及室内不可移动装饰装修、床和床垫两项可移动家具。

#### (二)估价对象登记状况



根据估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》、《不动产权利及其他事项登记信息》及房屋销售合同记载内容，估价对象登记状况如下表：

**表 2 不动产登记状况表**

不动产权证书编号	京（2017）东不动产权第 0014258 号
权利人	吴秋
坐落	北京市东城区建国门内大街甲 11 号 16 层 2 单元 2-1902
不动产单元号	110101008001GB00361F00010409
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	酒店式公寓
面积	共有宗地面积 5293.62 m <sup>2</sup> /房屋建筑面 115.6 m <sup>2</sup>
	专有建筑面积：86.06 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：29.54 m <sup>2</sup>
使用期限	2074 年 08 月 29 日
房屋结构	钢筋混凝土
所在层数/总层数	16/28
房屋竣工时间	2012 年 04 月 26 日

### （三）估价对象权益状况

#### 1. 房屋权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《不动产权利及其他事项登记信息》，权利人为吴秋，规划用途为酒店式公寓。

#### 2. 土地权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《不动产权利及其他事项登记信息》，权利人为吴秋，用途为酒店式公寓，土地权利性质为出让。

#### 3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件记载内容，在价值时点，估价对象存在查封登记：

业务号	查封机关	查封类型	查封文号	查封期限	查封范围	登记时间
20201216008021	南京市鼓楼区人民法院	司法查封设立登记	（2017）苏0106执恢177号	2020-12-16 起 2023-12-15 止	查封 3 年	2020-12-17
20210409005231	南京市鼓楼区人民法院	司法查封设立登记	（2021）苏0106民初3670号	2021-04-09 起 2024-04-08 止	轮候查封 3 年	2021-04-09



由于本次评估价值为估价对象在正常状态下的市场价值，故本次评估未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

#### (四)估价对象实物状况

##### 1.估价对象土地状况

估价对象位于北京市东城区建国门内大街甲11号16层2单元2-1902，其所在的长安太和小区东至朝阳门南小街、南至北极阁路、西至建国门内大街13号院、北至西总布胡同。估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、通暖）和红线内“七通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、通暖及场地平整），土地终止日期为2074年08月29日，在价值时点剩余使用年限为52.07年，共有宗地面积5293.62m<sup>2</sup>。

##### 2.估价对象房屋状况

估价对象位于北京市东城区建国门内大街甲11号16层2单元2-1902，所在楼栋为钢筋混凝土结构公寓楼，建筑年代为2012年，总层数为28层，地下4层、地上24层。所在楼栋建筑物外墙为石材幕墙，内部上下通过楼梯、电梯连接。估价对象位于第16层，建筑面积115.6m<sup>2</sup>，户型为一室一厅一厨一卫，正常层高。估价对象室内具体装修如下：客厅地面木地板、墙面墙纸、顶面石膏板吊顶，卧室地面木地板、墙面墙纸、顶面石膏板吊顶，开放式厨房地面大理石、顶面石膏板吊顶，卫生间地面大理石、顶面吊顶，在价值时点，估价对象被查封，目前为空置状态。

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋维护保养状况较优，成新度较高。

##### 3.两项可移动家具状况

床为布艺床，无明显破损，保养状况一般，成新度较低。

床垫为强力牌，无明显破损，保养状况一般，成新度较低。

#### (五)估价对象区位状况



估价对象所在的北京市东城区长安太和小区，位于北京二环内，距离北京市市中心直线距离约 2.5km。估价对象所在区域周边有朝阳门南小街小区、赵堂子胡同小区、西总布胡同小区、外交部宿舍等小区，有明阳国际中心、天润财富中心、光华长安大厦等写字楼，有北京国际饭店、北京中粮广场购物中心、金宝汇购物中心等商业。区域发展成熟，基础设施完善，并且有建国门内大街、朝阳门南小街、北极阁路等城市主次干道，道路质量较好，路网较密集，通达性较高。估价对象所在区域内公交、地铁线路较多，周边有 24 路、63 路、夜 28 路等多条公交车停靠外交部街、北京站口北等公交站，有地铁 1 号线、2 号线、5 号线等多条地铁停靠北京站、东单、建国门等地铁站，交通便利度优。

估价对象所处区域商业设施规模以中小型为主，有学校、超市、银行、医院、餐饮等生活配套服务设施，周边绿化较好，无明显的水污染、有少量的大气污染和声污染，综合环境质量较优。估价对象所在区域已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气的开发水平，供水、供电、供气保证率高，基础设施总体条件优。估价对象所在建筑位于北京市东城区建国门内大街甲 11 号，为钢筋混凝土结构公寓楼，共 28 层。估价对象位于第 16 层，朝北，景观较优。

**表 3 估价对象所在区域公共配套设施一览表**

学校	华汇和睿国际幼儿园、东城区西总布小学、北京市第二十四中学等
超市	世纪家家福超市、鸿燕兴旺便民超、华润万家等
菜场	朝内南小街菜市场等
医院	北京恒和中西医结合医院、北京协和医院(东单院区)、北京华尔医院等
银行	招商银行(长安街支行)、中国工商银行(建国门内大街支行)、北京银行(东单支行)、中国邮政储蓄银行(建内大街支行)等

## 五、价值时点

本次评估价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘日期，即 2022 年 8 月 4 日。



## 六、价值类型

1.本次评估的价值是估价对象在价值时点的市场价值。所谓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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2.本次估价目的是为南京市鼓楼区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，市场价值评估采用公开市场价值标准。

## 七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

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。

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。

3.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的原则。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。

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.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。

## 八、估价依据

### (一) 国家及地方有关部门颁布的法律法规及相关文件

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日起实施）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）



3.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）

4.《中华人民共和国城乡规划法》（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，根据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》第二次修正）

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号，2021 年 9 月 1 日起实施）

6.《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，自 1990 年 5 月 19 日起实施，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

7.《司法鉴定程序通则》（司法部令 第 107 号，2007 年 10 月 1 日施行）

8.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，2009年11月12日法释〔2009〕16号发布，自2009年11月20日起施行）

9.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月7日法释〔2011〕21号发布，自2012年1月1日起施行）

10.《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）

11.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号，由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于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 12 月 1 日起施行）



12.《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）

13.北京市政府及相关部门颁布的其他相关政策法规

### （二）本次估价依据的技术规程及有关技术文件

1.《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015，2015年12月1日起施行）

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起施行）

3. 建设部《房屋完损等级评定标准》

### （三）估价委托人提供的有关资料

1.《司法评估委托书》原件

2.《不动产权证书》复印件

3.《不动产权利及其他事项登记信息》复印件

4. 估价委托人提供的其他资料复印件

### （四）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

2. 估价对象所在地统计资料

3. 估价对象所在地城市规划资料

4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

### （五）注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况、室内不可移动装饰装修资料

3. 估价对象所在地商品房交易的市场资料

4. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片





## 5. 注册房地产估价师调查的可比实例的资料

### 九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

本公司注册房地产估价师结合估价对象的具体状况，在对其进行实地查勘（包括对估价对象地理位置、周围环境及估价对象的建筑、结构及配套设施等），以及类似房地产调查后，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，决定选用比较法评估估价对象的房地产价值。

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。

### 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，在认真分析现有资料的基础上，选用了比较法作为评估的基本方法，经过详细测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的市场价值为 1291.17 万元

大写人民币 **壹仟贰佰玖拾壹万壹仟柒佰元整**

其中：

1. 房地产总价：1291.06 万元

2. 可移动家具（床及床垫）总价：0.11 万元

货币种类：人民币。



### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
周 蓉	3220180303		年 月 日
丁毛毛	3220210458		年 月 日

### 十二、实地查勘期

我公司注册房地产估价师于2022年8月4日对估价对象进行了实地查勘。

### 十三、估价作业期

从2022年8月4日起至2022年8月15日止。



## 附 件

1. 《司法评估委托书》复印件
2. 《不动产权证书》复印件
3. 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
4. 估价委托人提供的其他资料复印件
5. 估价对象地理位置图
6. 估价对象现状照片
7. 房地产估价机构营业执照及资质证书复印件
8. 注册房地产估价师资格证书复印件