

涉执房地产处置司法估价报告

(北京)华信(2022)(估)字第00795号

估价项目名称:北京市朝阳区松榆里30号楼4层403住宅用途涉
执房地产处置司法评估

估价委托人:北京市朝阳区人民法院

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:曹丽丽(注册号:1120190027)

陈金超(注册号:1120200036)

估价报告出具日期:二零二二年八月二十六日



致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我对北京市朝阳区松榆里30号楼4层403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：本次评估估价对象为位于北京市朝阳区松榆里30号楼4层403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建设用地使用权，不包含家具家电、机器设备、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《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，估价对象坐落于朝阳区松榆里30号楼4层403，房屋所有权人为时凤雄，规划用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，房屋性质为房改房（成本价），房屋结构为混合结构，建筑面积为44.32平方米，证载总楼层为6层，估价对象所在层数为4层，不动产权证书号为[京（2018）朝不动产权第0051569号]。

至价值时点，估价对象尚未办理单独的《国有土地使用证》，故本次评估未列示估价对象土地使用权分摊面积。

价值时点：2022年8月4日。

价值类型：本次评估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。



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:beijinguaxin.co@163.com

估价结果：估价人员根据本次评估目的，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 8 月 4 日的房地产市场价格（币种：人民币）如下：

房地产总价：287.50 万元

大 写：人民币贰佰捌拾柒万伍仟元整

房地产单价：64869 元/平方米（取整）

本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人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：



2022 年 8 月 26 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	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	17
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业日期	21
附 件	22
附件一、估价对象区域位置图	
附件二、估价对象现状照片	
附件三、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[案件号：（2022） 京 0105 执 19323 号]	
附件四、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》	



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

附件五、《抵押权登记信息》

附件六、《查封登记信息》

附件七、房地产估价机构《营业执照》副本复印件

附件八、房地产估价机构备案证书复印件

附件九、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、注册房地产估价师曹丽丽已于2022年8月4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《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）、抵押权登记信息、查封登记信息》等资料，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. 本次评估估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》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. 估价对象房屋所有权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，本次评估按照法



律法规规定的税费负担方式进行测算，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；根据估价人员及估价委托人走访估价对象所在小区物业，至价值时点，估价对象存在欠缴物业费等情况，但物业公司及相关部门未出具包含具体金额的单据，其他相关费用是否有欠缴情况未知，故本次估价结果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，本次评估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. 估价人员于价值时点顺利进入估价对象室内进行查勘，不存在不配合查勘情况，实际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及当事人介绍，至价值时点，估价对象现为当事人(房屋所有权人)自用，不存在租赁情况；本次评估设定估价对象不存在租赁、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

本次评估的估价结果已扣除房改房(成本价)出售住宅上市需补缴的地价款。本次扣除的地价款为按照《关于2001年向职工出售公有住宅楼房的价格及有关政策的通知》[京国土房管方字(2000)696号]规定估算的数值，具体地价款金额应以实际交易过程中发生的金额为准。

根据《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发(2003)3号]规定：已购公有住房可以进入市场出售，房屋买受人在办理房屋权属登记



手续时按照当年房改成本价的1%补交土地出让金或土地收益，按照房改成本价的有关政策上市出售已购公有住房；根据《关于2003年向职工出售公有住房的价格及政策的通知》[京房改办字（2003）20号]规定：公有住房出售的成本价及有关折扣政策仍按2001年出售公有住房的价格及有关政策执行；根据《关于2001年向职工出售公有住宅楼房的价格及有关政策的通知》[京国土房管方字（2000）696号]规定：城近郊区（东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山）新建公有住宅楼房成本价为每建筑平方米1560元。远郊区县新建公有住宅楼房成本价，由区县房改办会同区县有关部门按规定测定。本次评估房改成本价按照1560元/平方米的价格进行计算，最终房屋实际补交的地价款金额应以主管部门核定为准。

（三）背离事实假设

1 根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，至价值时点，估价对象已设立抵押权，结合估价目的，本次评估未考虑抵押权对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

2. 根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的《查封登记信息》，至价值时点，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《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》未记载估价对象建成年代情况，根据估价人员及估价委托人走访估价对象所在小区物业公司，估价对象建成年代为1991年，本次评估设定估价对象



建成年代为1991年，如与实际情况不符，报告内容需做相应调整。

2. 估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，本次评估设定估价对象未办理单独的《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未测绘，故本次评估未列示估价对象分摊的国有土地使用权面积。本次评估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，估价人员尚未对估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）、抵押权登记信息、查封登记信息》原件进行核实，如估价委托人提供的资料与实际资料不符，估价结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

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会使用。

（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



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

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、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估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：北京市朝阳区人民法院

联系人：张法官

联系电话：86377533

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：2021年5月27日至2022年9月16日

联系人：王超群

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) 估价对象范围



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

本次评估估价对象为位于北京市朝阳区松榆里30号楼4层403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建设用地使用权，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象为位于北京市朝阳区松榆里30号楼4层403住宅用途涉执房地产，所在项目推广名为“松榆里”。根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，估价对象房屋所有权人为时凤雄，规划用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，房屋性质为房改房（成本价），建筑面积为44.32平方米。

至价值时点，估价对象未办理单独的《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未测绘。





（三）土地基本状况

1. 所在项目土地四至：东至武圣东路、南至松榆南路、西至武圣路、北至松榆北路。

2. 土地形状：所在宗地形状为较规则多边形。

3. 土地开发程度：宗地红线外达“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

4. 土地剩余使用年限：根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》记载，估价对象房屋性质为房改房（成本价），土地使用权类型为划拨。于价值时点，土地剩余使用年期为无限年期。

5. 地势地质状况：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。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于朝阳区松榆里 30 号楼 4 层 403，所在项目推广名称为“松榆里”，具体情况如下：

1. 建筑结构：混合结构。

2. 建筑面积：44.32 平方米。

3. 楼层：证载总楼层为 6 层，估价对象所在层数为 4 层。

4. 朝向：东。

5. 空间布局：户型结构为平层，空间布局合理。

6. 建筑类型：板楼。

7. 用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。

8. 设施设备：管道通畅，水卫、电照、消防设备齐全完好，能够满足日常住宅使用。



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

9. 装饰装修：估价对象建筑物外立面正在进行旧房改造。

公共区域装修情况如下：

楼道：地面为水泥，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。

内部装修情况如下：

客厅：地面铺地板，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；

厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为集成板；

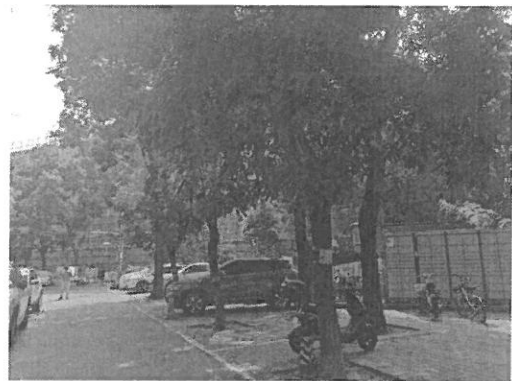
卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为集成板。

10. 新旧程度：估价对象建成于1991年，至价值时点，已使用31年，所在小区物业管理一般，小区品质一般，所在建筑物使用维护状况一般，整体综合成新率一般。估价对象现状照片列示如下：

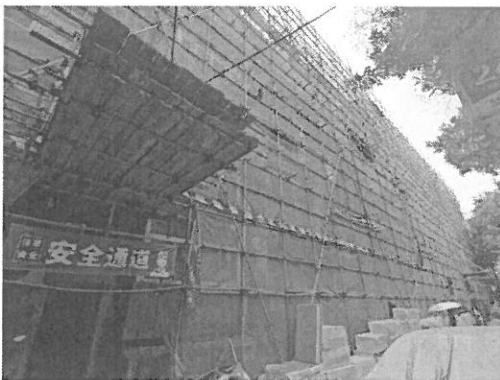
估价对象现状照片



小区入口



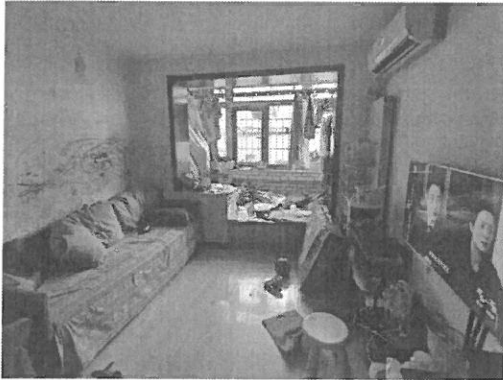
区内环境



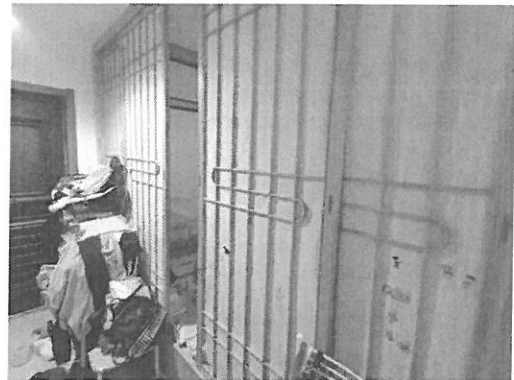
外立面



入户门



客厅



客厅



厨房



卫生间

(五) 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房改房（成本价），所在宗地为国有土地，土地所有权归国家所有。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，估价对象土地坐落于朝阳区松榆里30号楼4层403，土地使用权人为时凤雄，使用权类型为划拨，土地用途为住宅，土地剩余使用年限为无限年期。估价对象尚未办理单独的《国有土地使用证》，故本次评估未列示估价对象土地使用权分摊面积。

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，估价对象坐落于朝阳区松榆里30号楼4层403，房屋所有权人为时凤雄，



房屋共有情况为房屋单独所有，房屋性质为房改房（成本价），规划用途为住宅，建筑面积为44.32平方米。

3. 他项权利设立

（1）抵押权

根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，至价值时点，估价对象已设立抵押权。

（2）租赁权

估价委托人未明确存在租赁权，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及当事人介绍，至价值时点，估价对象现为当事人（房屋所有权人）自用，不存在租赁权。

截止至价值时点，除上述抵押权外，估价对象未设定租赁权、地役权等其他他项权利。

4. 其他情况

根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的《查封登记信息》，至价值时点，估价对象存在查封登记。

估价对象权属清晰，来源合法。

五、价值时点

2022年8月4日（估价人员实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估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

我们在本次评估时遵循了以下原则：

（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。

本次在对估价对象的权利状况等方面进行判断时，依据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）、抵押权登记信息、查封登记信息》进行评估，且于价值时点，估价对象已取得了《房屋所有权证》[京（2018）朝不动产权第0051569号]，遵循了合法性原则。

（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的波动性，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。

（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，比较法运用中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，成本法运用中各项参数也参照市场平均水平进行选取，具备可替代性；评估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的原则。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。

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，估价对象规划用途为住宅。经估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象周边有较多同类用途物业，交易和租赁市场活跃。我们认为估价对象维持规划用途、继续利用最为有利，以维持规划用途为前提进行估价。



八、估价依据

（一）国家有关的法律、法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第三十二号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第四十六号]
3. 《中华人民共和国民法典》[主席令十三届第四十五号]
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第三十二号]
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税（2016）36号]
6. 《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]
7. 《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]

（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]

（三）估价委托人提供的估价对象资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[案件号：（2022）京0105
执19323号]
2. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》
3. 《抵押权登记信息》
4. 《查封登记信息》



（四）估价人员实地查勘的有关资料

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。根据本次评估的估价目的及估价对象实际状况，进行方法适用性分析，最终采用比较法、成本法两种方法进行测算，评估估价对象房地产价格。

1. 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。

2. 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

估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，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，确定估价对象在价值时点2022年8月4日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价：287.50万元

大 写：人民币贰佰捌拾柒万伍仟元整

房地产单价：64869元/平方米（取整）





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:beijinguaxin.co@163.com

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹丽丽	1120190027	曹丽丽	2022年8月26日
陈金超	1120200036	陈金超	2022年8月26日

十二、实地查勘期

本次评估工作实地查勘日为2022年8月4日

十三、估价作业日期

本次评估工作自2022年8月4日至2022年8月26日止



附 件

附件一、估价对象区域位置图

附件二、估价对象现状照片

附件三、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[案件号：（2022）京
0105 执 19323 号]

附件四、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》

附件五、《抵押权登记信息》

附件六、《查封登记信息》

附件七、房地产估价机构《营业执照》副本复印件

附件八、房地产估价机构备案证书复印件

附件九、房地产估价师注册证书复印件