

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于北京市大兴区鹿华路 10 号院 24 号楼-2 至 3 层 103 住宅、戊类库房用途及大兴区鹿华路 10 号院 26 幢-1 层 509、510 车位用途房地产市场价值估价项目

估价委托人：泊头市人民法院

估价机构：河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨晓洁(注册号：1320170041)

李秀红(注册号：1320060035)

估价报告出具日期：2022 年 07 月 28 日

估价报告编号：德信行【2022】估字第 202207011 号

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：泊头市人民法院
地 址：裕华中路 366 号
联 系 电 话：0317-8189171

(二) 估价机构

名 称：河北德信行房地产资产评估有限公司
法定代表人：程永坤
注册地址：河北省石家庄市长安区建华北大街 28 号中恒大厦商业办公楼 1 单元 2401 室
资质等级：壹级
资质证书编号：冀建房估（石）40 号
联系电话：0311-68003905

(三) 估价目的

泊头市人民法院在关于 [REDACTED] 诉 [REDACTED] 借款合同纠纷执行一案，需了解涉案房地产市场价值，特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，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

1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为《不动产权利及其他事项登记信息》复印件载明范围内坐落于北京市大兴区鹿华路 10 号院（紫禁壹号院北院小区）24 号楼-2 至 3 层 103 住宅、戊类库房用途及大兴区鹿华路 10 号院 26 幢-1 层 509、510 车位的房地产，其中 24 号楼-2 至 3 层 103 建筑面积 366.25 平方米，车位总建筑面积为 93.54 平方米。此次评估包含房产所有权价值、装饰装修价值和其所占用或分摊的土地使用权价值。

2、估价对象位置

估价对象是指位于北京市大兴区鹿华路 10 号院 24 号楼-2 至 3 层 103 住宅、戊类库房用途及大兴区鹿华路 10 号院 26 幢-1 层 509、510 车位的房地产，坐落于大兴区鹿华路 10 号院（紫禁壹号院北院）。

3、估价对象权益状况描述

24 号楼-2 至 3 层 103 权益状况

至价值时点，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

位于北京市大兴区鹿华路 10 号院

24 号楼-2 至 3 层 103 住宅、戊类库房用途及 26 幢-1 层 509、510 车位用途房地产市场价值估价项目
件记载，房屋所有权人及土地使用权人为[REDACTED]，证件类型为身份证，证件号码为[REDACTED]，不动产权证书号为京（2019）大不动产权第 0001279 号，房屋共有情况为单独所有，权利人类型为个人，登记类型为国地房所有权转移登记，登记原因为新建房屋买卖，房地坐落为大兴区鹿华路 10 号院 24 号楼-2 至 3 层 103，建筑面积为 366.25 m²，登记时间为 2019-01-16，规划用途为住宅、戊类库房。

抵押信息共 1 条。抵押权人为中信银行股份有限公司总行营业部，抵押人为[REDACTED]，不动产登记证明号为京（2019）大不动产证明第 0003093 号，抵押方式为一般抵押，债权数额为 1190 万元，债务履行期限为 2016-09-27 起 2038-09-27 止，登记时间为 2019-03-04。

查封信息共 4 条。1. 查封机关为河北省沧州市中级人民法院，查封文号为（2020）冀 09 执保 26 号，查封期限为 2020 年 08 月 13 日起 2023 年 08 月 12 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2020 年 08 月 13 日。2. 查封机关为河北省泊头市人民法院，查封文号为（2021）冀 0981 执 211 号，查封期限为 2021 年 09 月 10 日起 2024 年 09 月 09 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2021 年 09 月 10 日。3. 查封机关为河北省泊头市人民法院，查封文号为（2021）冀 0981 执 1219 号，查封期限为 2022 年 01 月 06 日起 2025 年 01 月 05 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2022 年 01 月 06 日。4. 查封机关为河北省泊头市人民法院，查封文号为（2022）冀 0981 执 24 号之一，查封期限为 2022 年 02 月 17 日起 2025 年 02 月 16 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2022 年 02 月 17 日。

26 幢-1 层 509、510 车位权益状况

至价值时点，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，房屋所有权人及土地使用权人为[REDACTED]，证件类型为身份证，证件号码为[REDACTED]，不动产权证书号为京（2019）大不动产权第 0004554/0004557 号，房屋共有情况为单独所有，权利人类型为个人，登记类型为国地房所有权转移登记，登记原因为新建房屋买卖，房地坐落为大兴区鹿华路 10 号院 26 幢-1 层 509/510，建筑面积均为 46.77 m²，土地使用期限为 2013-09-18 起至 2063-09-17 止。登记时间为 2019-02-22，规划用途为车位。

查封信息共 4 条。1. 查封机关为河北省沧州市中级人民法院，查封文号为（2020）冀 09 执保 26 号，查封期限为 2020 年 08 月 13 日起 2023 年 08 月 12 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2020 年 08 月 13 日。2. 查封机关

位于北京市大兴区鹿华路 10 号院
24 号楼-2 至 3 层 103 住宅、戊类库房用途及 26 幢-1 层 509、510 车位用途房地产市场价格估价项目
为河北省泊头市人民法院，查封文号为（2021）冀 0981 执 211 号，查封期限为 2021 年 09 月 10 日起 2024 年 09 月 09 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2021 年 09 月 10 日。3. 查封机关为河北省泊头市人民法院，查封文号为（2021）冀 0981 执 1219 号，查封期限为 2022 年 01 月 06 日起 2025 年 01 月 05 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2022 年 01 月 06 日。4. 查封机关为河北省泊头市人民法院，查封文号为（2022）冀 0981 执 24 号之一，查封期限为 2022 年 02 月 17 日起 2025 年 02 月 16 日止，查封类型为司法查封设立登记，登记时间为 2022 年 02 月 17 日。

4、估价对象实物状况

土地状况：估价对象所属宗地占地面积适中，北至凉水河路，西至鹤翔街，南至鹿华路，土地形状较规则，地势平坦，场地平整，地质条件较好。估价对象区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气、土地平整）。

小区状况：估价对象所在小区规模适中。小区内景观以人文景观为主，设有公共活动区域。有专职物业管理公司，管理水平较好。

建筑物状况：根据现场勘查，估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》复印件载明位置与实际位置一致，位于北京市大兴区鹿华路 10 号院 24 号楼-2 至 3 层 103 住宅、戊类库房用途及大兴区鹿华路 10 号院 26 幢-1 层 509、510 车位。

24 号楼-2 至 3 层 103 为联排别墅，钢筋混凝土结构，总层数 5 层，估价对象所在层为-2 至 3 层，3 层以上建有阁楼。住宅别墅建筑质量较好，外墙面石材，入户防盗门。估价对象室内平面布局合理，层高约 3.3 米，采光通风状况良好。客厅为地砖或石材地面，墙面壁纸或艺术墙漆，顶棚为石膏板造型吊顶；卧室地砖地面或木地板，墙面壁纸，顶棚为石膏板造型吊顶；厨房与卫生间地砖地面，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。阁楼为地板地面、墙面刷乳胶漆，造型吊顶。室内楼梯石材踏步或者木制踏步。室内供排水、热水、电、暖气、燃气、中央空调、电梯设施齐全，保障率良好，房屋成新度较好，维护状况较好。

车位所在区域总层数为 1 层，估价对象车位位于-1 层。车位位于地下一层，公共区域水泥地面或者地坪漆，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。

（五）价值时点

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，依据估价委托人委托，确定价值时点为 2022 年 07 月 12 日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2022 年 07 月 12 日的房地产市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、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 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值及价格；

3、价值时点原则 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则 评估价值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；

5、最高最佳利用原则 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）、《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）、《中华人民共和国民法典》；
- （3）、《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （5）、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- （6）、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；
- （7）、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

- (8)、《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》；
- (9)、《人民法院委托评估工作规范》；
- (10)、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；
- (11)、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

2、技术规范依据：

- (1)、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (2)、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- (3)、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

3、估价委托人提供的资料：

- (1)、河北省泊头市人民法院鉴定委托书（（2022）冀0981委评13号）；
- (2)、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
- (3)、其他相关资料。

4、估价方搜集的有关资料

- (1)、现场查看资料及现场拍摄照片；
- (2)、北京市房地产市场情况；

（九）估价方法选用及定义

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求，根据北京市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

根据此次估价目的，结合估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，此次评估我们采用了比较法和收益法综合确定房地产市场价值。

估价对象规划用途为住宅、戊类库房用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象为住宅、戊类库房用途房地产，可以以租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象为住宅、戊类库房用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

其他估价方法包括基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法等方法。这些方法主要适用于批量评估，需要大量统计数据为基础，不适用本次评估的待估对象，故不采用其他估价方法进行评估。

2、估价方法定义及公式：

比较法

(1) 比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 比较法基本公式如下：

估价对象比准价格 $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

收益法

(1) 收益法基本原理：

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对象价值或价格的方法。

(2) 收益法基本公式如下：

估价对象收益价格 $V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$

式中 V—收益价值(元，元/m²)； A_i—期间收益(元，元/m²)；
V_t—期末转售收益(元，元/m²) Y_i—未来第 i 年的报酬率(%)；
Y_t—期末报酬率(%) t—持有期(年)。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下，估价对象房地产市场

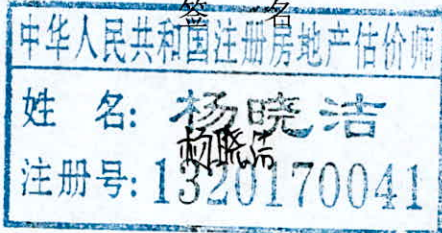

位于北京市大兴区鹿华路 10 号院

24 号楼-2 至 3 层 103 住宅、戊类库房用途及 26 幢-1 层 509、510 车位用途房地产市场价格估价项目
价值为 3375.14 万元,人民币大写叁仟叁佰柒拾伍万壹仟肆佰元整,详细结果如下表:

序号	规划用途	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价格 (万元)	备注
1	住宅、戊类 库房	24-103	366.25	92154	3375.14	
2	车位	26-509	46.77	--	--	包含在 24-103 房 地产价值中
3	车位	26-510	46.77	--	--	包含在 24-103 房 地产价值中
合计			459.79		3375.14	

(币种:人民币;估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
杨晓洁	1320170041	 姓名: 杨晓洁 注册号: 1320170041	年 月 日
李秀红	1320060035	 姓名: 李秀红 注册号: 1320060035	2022年 7 月 28 日

(十二) 实地查勘期

自 2022 年 07 月 12 日至 2022 年 07 月 12 日

(十三) 估价作业期

自 2022 年 07 月 12 日至 2022 年 07 月 28 日