

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：京杜鸣估F字[2023]第35524号

估价项目名称：北京市朝阳区立清路7号院3号楼-3层
16B2-02号仓储用途房地产市场价格价值估价

估价委托人：北京市东城区人民法院

房地产估价机构：杜鸣联合房地产土地资产评估（北京）有限公司

注册房地产估价师：姚 宇（注册号：_____）

闫 伟（注册号：_____）

估价报告出具日期：2023年12月4日



致估价委托人函



北京市东城区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于北京市朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02号仓储用途房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行（2023）京0101执恢1481号案件确定财产处置参考价值提供参考依据。

估价对象：根据委托人提供的案件号为（2023）京0101执恢1481号的《北京市东城区人民法院委托书》及相关权属资料。本次估价对象为位于北京市朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02号仓储用途房地产。估价范围为房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权及室内固定装修、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

估价对象基本情况如下表：

证号	京（2021）朝不动产权第0051313号		
房屋所有权人	北京景和顺文化传媒 有限公司	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	企业	房屋用途	仓储
房地坐落	朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02		
房屋性质	商品房	房屋结构	钢筋混凝土
所在层/总层数	-3/24	建筑面积	79.83平方米

价值时点：根据委托人提供的案件号为（2023）京0101执恢1481号的《北京市东城区人民法院委托书》，结合《房地产估价规范》，本估价报告的价值时点为现场查勘时间2023年11月27日。

价值类型：按照房地产交易方式或有关经济行为类型划分，价值类型分为买卖价格、租赁价格、市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、抵押净值、保险价值、计税价值和征收价值等。根据委托人提供的案件号为（2023）京0101执恢1481号的《北京市东城区人民法院委托书》，结合《房地产估价规范》，本次估价价值类型采用市场价值。



估价师声明



- 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、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、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。
- 6、注册房地产估价师闫伟于2023年11月27日已对估价对象现场进行查勘。
- 7、注册房地产估价师姚宇、闫伟对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责作出承诺和保证。



估价假设和限制条件



一、一般假设

(一) 本报告所依据的有关资料由估价委托人提供, 包括《不动产权利及其他事项登记信息》等资料, 本报告结论成立以上述资料合法、真实、准确和完整且房屋所有权及相应分摊的国有出让建设用地使用权无权属纠纷为假设前提。

(二) 本次估价以估价对象能够按照法定用途并遵循最高最佳利用原则维持现状持续有效使用为假设前提。

(三) 本次估价根据北京市东城区人民法院出具的《北京市东城区人民法院委托书》对估价对象在价值时点的市场价值进行评估, 本次估价以估价对象无权属纠纷为假设前提, 对基于产权上的纠纷估价机构不予承担任何责任。

(四) 本次估价中, 注册房地产估价师对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 未发现影响估价对象价值或价格的上述因素存在明显负面影响。

本次估价以现场难于观察到的建筑物及配套设施、设备内部不存在安全、质量、环境污染等问题为假设前提。

(五) 本报告以估价对象可以正常上市交易出售, 不受任何限制为假设前提; 同时, 应在交易时缴纳国家及北京市规定的相关税费。

(六) 注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积及相应分摊的国有出让建设用地使用权面积进行测量, 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》记载建筑面积为测算依据。

由于估价对象未进行分摊面积测绘, 故关于国有出让建设用地使用权面积, 暂以“相应分摊的国有出让建设用地使用权”进行描述。如上述情况发生变化, 本估价报告应作相应调整。

(七) 估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值, 其公开市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格:

- 1、交易双方是自愿地进行交易的;
- 2、交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化;
- 3、交易双方具有必要的专业知识, 并了解交易对象;



估价方法：本次估价采用比较法和成本法进行估价，将上述两种方法的估算结果综合分析后，得出估价对象的市场价值。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定：估价对象在价值时点不考虑他项权利影响下的市场价值估价结果为人民币 63 万元，大写人民币陆拾叁万元整，折合单位建筑面积价值约为人民币 7892 元/平方米。



杜鸣联合房地产土地资产评估（北京）有限公司

法定代表人签字：



2023 年 12 月 4 日



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、本次估价的未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设	3
三、估价报告使用限制	4
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13





- 4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6、不存在特殊买者的附加出价。

(八) 本报告所得出的估价结果内涵包括房地产、附着于房地产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备的价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

(九) 本次估价未考虑抵押权、租赁权等他项权利及其他相关债权、债务对评估价值的影响。

(十) 本次估价是以估价对象产权完整、清晰、无纠纷为假设前提。

(十一) 估价委托人未明确估价对象是否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。本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

(十二) 根据人民法院财产处置相关规定及惯例，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般在财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除上述费用。

二、本次估价的未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设

(一) 未定事项假设

对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

(二) 背离事实假设

因估价目的的特殊需求、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价无背离事实假设。

(三) 不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象



的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（四）依据不足假设

在估价委托人无法提供所必须的反应估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

三、估价报告使用限制

（一）估价委托人只可按照本估价报告的估价目的合理使用，不可用于其它用途。

（二）本估价报告仅限估价委托人及估价当事人使用，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

（三）本估价报告使用期限自2023年12月4日至2024年12月3日止。

若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。如果使用本估价报告时间不在本估价报告使用期限范围内，我们对由此造成的损失不承担责任。

（四）本次估价结果未扣除估价对象交易税费，如果报告使用人在本次估价目的相关经济行为中涉及到卖方净得价（即扣除转让方交易税费后的市场价格），应在本次估价结果基础上另行考虑交易税费，不可以直接应用本次估价结果。

（五）本估价报告所依据的估价委托人提供的有关资料，包括法律文件，如《北京市东城区人民法院委托书》、《不动产权利及其他事项登记信息》等资料真实、合法、准确为假设前提。



估价结果报告



一、估价委托人

- (一) 名称: 北京市东城区人民法院
- (二) 联系人: 吴月君
- (三) 联系电话:

二、房地产估价机构

- (一) 名称: 杜鸣联合房地产土地资产评估(北京)有限公司
- (二) 住所:
- (三) 法定代表人: 骆蓉
- (四) 备案等级: 一级
- (五) 机构备案证书编号: 建房估备字【2013】第104号
- (六) 有效期限: 2022-08-29至2025-08-28
- (七) 统一社会信用代码:

三、估价目的

为估价委托人执行(2023)京0101执恢1481号案件确定财产处置参考价值提供参考依据。

四、估价对象

根据委托人提供的案件号为(2023)京0101执恢1481号的《北京市东城区人民法院委托书》及相关权属资料。本次估价对象为位于北京市朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02号仓储用途房地产。

估价范围为房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权及室内固定装修、公共配套设施,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

具体情况如下:

(一) 区位状况

估价对象区位状况较好。具体情况如下表所示:

区位因素		区位状况及分析
位置状况	坐落	位于朝阳区立清路7号院3号楼



描述	方位	估价对象位于北五环外
	临街(路)状况	东临立清路、南临祥安北街、西临区域内道路、北临立军路
交通状况描述	道路状况	附近有立清路、立军路
	出入可利用交通工具	公交车及地铁;附近有558路?、专107路、昌27路专线等多条公交线路通行并设站;距地铁5号线立水桥站约1100米
	交通管制情况	双向行车,无交通管制
	停车方便程度	停车较为方便
外部配套设施状况描述	基础设施	基础设施完善,满足仓储用途所需
	公共服务设施	其周边公共服务设施适合住宅发展,具体如下: 购物:永辉超市、幸福荣耀超市、麦德龙等; 教育:北京朝阳外国语学校(来广营校区)、清华附小(昌平学校)等; 金融:民生银行、中国邮政储蓄银行、招商银行等; 医疗:北京开生医院等;
周围环境状况描述	自然环境	邻近有来广营滨河公园,自然环境较好
	人文环境	人文环境一般
	景观	周边多为居住物业,景观一般

综上所述,估价对象区位状况较好,能够满足现状用途的使用需求。

(二) 实物状况

1. 估价对象建筑物实物状况描述与分析

具体情况如下表所示:

序号	建筑物实物状况名称	建筑物实物状况及分析
1	名称	朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02号(小区推广名为明天第一城)
2	规模	建筑面积79.83平方米
3	用途	仓储
4	所在层/总层数	所在层数为-3层,总层数为24层
5	建筑结构	钢筋混凝土结构
6	设施设备	供电、电讯、消防喷淋设备等均有配备
7	装修装饰	估价对象位于朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02,所属楼宇外墙饰面砖。入户门为栅栏式防盗门,室内布局为复式,-3层及夹层地面均为地砖,顶棚均为涂料,墙面为涂料,部分为瓷砖。室内配有卫生洁具,市政给排水系统、消防喷淋设备等
8	建成时间	2007年
9	现状及维护状况	估价对象目前闲置,维护状况一般
10	完损状况	根据现场查勘,室内墙体有渗漏迹象;估价对象属于按法定用途可正常使用的房屋
11	建筑功能	仓储
12	工程质量	合格



13	外观	统一、平整
14	使用现状	闲置

综上所述，估价对象建筑物实物状况一般，能够满足作为仓储用房的使用需求。



2. 估价对象土地实物状况描述与分析

估价对象所在土地适合作为建设用地使用，具体情况如下表所示：

序号	土地实物状况名称	土地实物状况及分析
1	名称	北京市朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02号仓储用途出让性质国有建设用地使用权
2	四至	东临立清路、南临祥安北街、西临区域内道路、北临立军路
3	用途	仓储
4	形状	较规则多边形
5	地形	平原
6	地势	平坦
7	地质	适用作建设用地
8	开发程度	七通一平
9	土地剩余使用年限	约31年
10	其他	无

综上所述，估价对象土地实物状况较好，能够满足建设用地的使用需求。

(三) 权益状况

根据委托人提供的案件号为(2023)京0101执恢1481号的《北京市东城区人民法院委托书》及相关资料，估价对象权属资料如下：

1、权属资料

《不动产权利及其他事项登记信息》

证号	京(2021)朝不动产权第0051313号
房地坐落	朝阳区立清路7号院3号楼-3层16B2-02
房屋所有权人	北京景和顺文化传媒有限公司
房屋共有情况	单独所有
房屋性质	商品房
房屋结构	钢混结构
房屋建筑面积	79.83平方米
所在层/总层数	-3/24
抵押权登记信息	
不动产登记证明号	京(2021)朝不动产证明第0029548号
登记时间	2021年6月22日
查封登记信息	
查封类型	司法查封设立登记
查封文号	(2022)京0111执5725号、(2023)京0101执374号、(2022)



京 0115 执 11461 号



2、他项权利

(1) 抵押权

根据估价委托人提供的相关资料复印件显示估价对象已设定抵押权。

(2) 租赁权

由于当事人原因，无法确定估价对象有无租约，本报告未考虑租赁权对价值的影响。

(3) 其他他项权利

估价对象已被依法查封。

3、权属状况分析

综上所述，估价对象权属清晰，无其他影响正常交易的情况。

五、价值时点

根据委托人提供的案件号为(2023)京0101执恢1481号的《北京市东城区人民法院委托书》，结合《房地产估价规范》，本估价报告的价值时点为现场查勘时间2023年11月27日。

六、价值类型

按照房地产交易方式或有关经济行为类型划分，价值类型分为买卖价格、租赁价格、市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、抵押净值、保险价值、计税价值和征收价值等。根据本次估价目的，本次估价价值类型采用市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

(一) 遵循独立、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。

(二) 遵循合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 遵循价值时点原则



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。

(四) 遵循替代原则

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应在合理范围内。

(五) 遵循最高最佳利用原则

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。

估价对象最高最佳利用状况包括最佳用途、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，并应符合下列规定：

1、当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不同时，应先根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其对于估价对象依法享有的开发利用权利，确定估价对象的最高最佳利用状况；

2、当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择，并应在估价报告中说明：

(1) 维持现状、继续利用前提。估价对象现状正常使用，故适用维持现状、继续利用前提。

(2) 更新改造再予以利用前提。估价对象重新改造不能增加估价对象市场价值，故不适用更新改造再予以利用前提。

(3) 改变用途再予以利用前提。估价对象合法用途为仓储，最高最佳利用应遵循合法原则，故不适用改变用途再予以利用前提。

(4) 改变规模再予以利用前提。估价对象为仓储，与规划用途一致，无法改变规模，故不适用改变规模再予以利用前提。

(5) 重新开发再予以利用前提。估价对象正常使用，故不适用重新开发再予以利用前提。

(6) 上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。估价对象适用维持现状、继续利用前提，不存在上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。



综上所述，本次估价选择维持现状、继续利用前提为最高最佳利用方式。



八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）。

(二) 估价技术标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 4、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法[2016]10号）；
- 5、关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知（北估秘[2016]001号）；
- 6、《北京市关于更新出让国有出让建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2022]12号）及附件《北京市基准地价更新成果》；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 8、《关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知》（北估秘[2021]002号）；
- 9、《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) 权属依据

《不动产权利及其他事项登记信息》复印件。

(四) 其他依据



- 1、《北京市东城区人民法院委托书》；
- 2、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

对于市场价值的求取，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价方法选用过程如下：

（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格或价值的方法。其中：

土地重置成本是指在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。

建筑物重置成本是指采用价值时点的建筑材料，建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润；

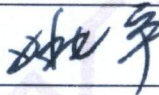
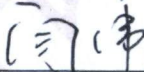
建筑物重建成本是指采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物完全相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定：估价对象在价值时点不考虑他项权利影响下的市场价值估价结果为人民币 63 万元，大写人民币陆拾叁万元整，折合单位建筑面积价值约为人民币 7892 元/平方米。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚宇			2023年12月4日
闫伟			2023年12月4日



十二、实地查勘期

实地查勘期为自进入估价对象现场日 2023 年 11 月 27 日至完成实地查勘日 2023 年 11 月 27 日。

十三、估价作业期

自现场查勘日 2023 年 11 月 27 日至估价报告出具日 2023 年 12 月 4 日。

杜鸣联合房地产土地资产评估（北京）有限公司

2023年12月4日



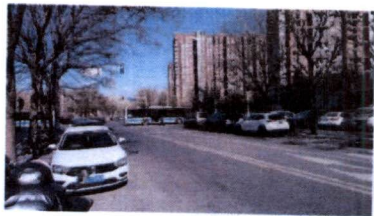
附 件

- 附件一：《北京市东城区人民法院委托书》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和相关照片
- 附件四：《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 附件五：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件六：房地产估价机构备案证书复印件
- 附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件





估价对象位置示意图



周边道路



小区入口



小区内部环境



所在楼外立面



楼牌号



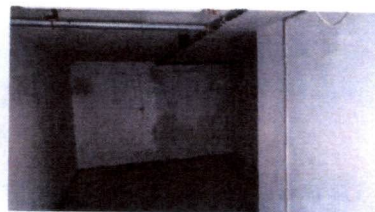
单元门



入户门



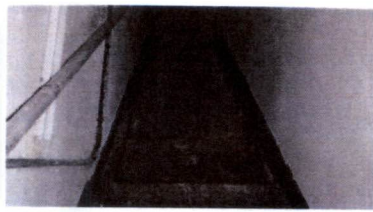
内部现状



内部现状



内部现状



内部现状



估价人员

估价对象现状照片

