

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：百成首信估字[2023]053号

估价项目名称：北京市朝阳区双桥东路3号院7号楼3层2单元301住宅  
及15幢-1层157车位司法鉴定评估

估价委托人：河北省保定市满城区人民法院

房地产估价机构：北京百成首信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王彦艳(注册号：1120100003)、王宁(注册号：1120210096)

估价报告出具日期：二〇二三年十一月二十一日



# 北京百成首信房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区双桥东路11号院1号楼2层201室

电话：010-6511175

百成首信估字〔2023〕053号

## 致估价委托人函

河北省保定市满城区人民法院：

受贵单位委托，我们对北京市朝阳区双桥东路3号院7号楼3层2单元301住宅及15幢-1层157车位进行了评估。经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵照相关法律法规、《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》《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）等技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定了估价对象的市场价值。

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：

- 名称：北京市朝阳区双桥东路3号院7号楼3层2单元301住宅及15幢-1层157车位。
- 坐落：朝阳区双桥东路3号院。
- 范围：估价对象包括北京市朝阳区双桥东路3号院7号楼3层2单元301住宅及15幢-1层157车位（含结构、装修及房屋内设施设备部分，不含可移动的家具及装饰品等）及其占用范围内的土地。
- 规模：估价对象住宅建筑面积为141.18平方米，车位建筑面积为36.64平方米。
- 用途：估价对象证载用途为住宅、车位。
- 权属：估价对象住宅房屋所有权人为王金华，马明，车位房屋所有权人为马明；权利性质均为商品房。

（三）价值时点：2023年11月8日。

（四）价值类型：市场价值。

# 北京百成首信房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区农展馆南路12号1号楼2层2003室

电话：010-65822278

(五) 估价方法：比较法、收益法。

(六) 估价结果：人民币 842.37 万元，大写金额捌佰肆拾贰万叁仟柒佰元整。其中住宅的市场价值为人民币 817.15 万元，大写金额捌佰壹拾柒万壹仟伍佰元整，单价为人民币 57880 元/m<sup>2</sup>；估价对象地下车库的市场价值为人民币 25.22 万元，大写金额为贰拾伍万贰仟贰佰元整。

(七) 特别提示：报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2024 年 11 月 20 日止。

此致

房地产估价机构：北京百成首信房地产评估有限公司（章）

估价机构法定代表人（签章）：



二〇二三年十一月二十一日

## （四）估价对象

### 一）估价对象财产范围

估价对象包括北京市朝阳区双桥东路3号院7号楼3层2单元301住宅及15幢-1层157车位（含结构、装修及房屋内设施设备部分，不含可移动的家具及装饰品等）及其占用范围内的土地。

### 二）估价对象基本状况

1. 名称：北京市朝阳区双桥东路3号院7号楼3层2单元301住宅及15幢-1层157车位。

2. 坐落：估价对象位于北京市朝阳区双桥东路3号院。

3. 规模：依据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件、《房屋所有权证》（X京房权证朝字第935135号）影印件，估价对象住宅的建筑面积为141.18平方米，车位的建筑面积为36.64平方米。

4. 用途：依据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件、《房屋所有权证》（X京房权证朝字第935135号）影印件，估价对象的证载用途为住宅及车位；估价对象的实际用途为住宅及车位。

5. 权属：估价对象土地所有权属于国家。依据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件、《房屋所有权证》（X京房权证朝字第935135号）影印件，估价对象住宅的房屋所有权人为王金华、马明，车位的房屋所有权人为马明。

### 三）土地基本状况

1. 四至：住宅东至小区路，西至小区路，南至小区花园，北至小区花园；车位东至车位隔断墙，西至车位隔断墙，南至车位通道，北至外墙。

2. 形状：土地形状规则，便于利用。

3. 开发程度：估价对象宗地土地开发程度可达到“七通一平”。

4. 土地使用期限：依据《中华人民共和国民法典》第359条，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期，故土地使用期限按居住用地最高出让年限70年考虑。

### 四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：依据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件，估价对象为钢混结构。

2. 设施设备：估价对象设施设备包含管道自来水、排水、照明、自供暖、管道天然气。配备 1 部通力 KONE 电梯。

3. 装饰装修：估价对象楼宇外墙面为瓷砖等块料饰面，单元门为防盗对讲门，外窗为塑钢。住宅室内为普通装修：客厅的墙面、顶面刷乳胶漆，地面铺木地板；卧室的墙面、顶面刷乳胶漆，地面铺木地板；厨房、卫生间地面铺瓷砖，墙面铺贴瓷砖，铝扣板吊顶；厨房配整体橱柜，卫生间配洁具。车位为毛坯：地面为水泥地，墙面、顶面刷大白。

4. 新旧程度：注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在楼基础的稳固性较好、未见不均匀沉降，地面、墙面、门窗等基本无破损。

5. 层数：依据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件、《房屋所有权证》（X京房权证朝字第 935135 号）影印件，估价对象住宅建筑证载总层数为 8 层，车位总层数为地下 1 层。

6. 层高（室内净高）：估价对象住宅室内净高为 2.67 米，车位净高 3.4 米。

7. 楼层：估价对象住宅证载楼层为第 3 层，车位证载楼层为-1 层。

8. 朝向：估价对象住宅建筑物为多层，卧室及客厅为南向；车位为北侧停放。

9. 通风：估价对象建筑形式为板楼，住宅设计为双向通风。

10. 采光日照：估价对象住宅为南向自然采光。

11. 空间布局：据注册房地产估价师实地查勘，估价对象住宅为三室两厅一厨两卫套型，明厨一明卫一暗卫。

## （五）价值时点

依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）2.0.11，价值时点是所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

依据《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），人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

本次估价，委托估价人出具的《河北省保定市满城区人民法院司法评估委托

点，得出转售收益现值。两者相加得出估价对象的收益价值。

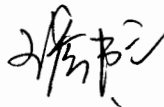

注册房地产估价师对所选用估价方法的测算结果进行校核和比较分析，根据估价目的、估价对象实际情况、房地产市场状况、估价方法适用性等因素，确定得出综合测算结果的方法，得出估价对象市场价值。

## (十) 估价结果

遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用比较法、收益法两种估价方法，对北京市朝阳区双桥东路3号院7号楼3层2单元301住宅及15幢-1层157车位、建筑面积141.18平方米的住宅及36.64平方米的车位，在2023年11月8日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果总价为人民币大写捌佰肆拾贰万叁仟柒佰元整（取整到百位，小写842.37万元）。其中住宅的市场价值为人民币817.15万元，大写金额捌佰壹拾柒万壹仟伍佰元整，单价为人民币57880元/m<sup>2</sup>；估价对象地下车库的市场价值为人民币25.22万元，大写金额为贰拾伍万贰仟贰佰元整。

## (十一) 注册房地产估价师

表 3.1 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王彦艳	1120100003		2023年11月21日
王宁	1120210096		2023年11月21日

## (十二) 实地查勘期

依据《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 7.0.11，实地查勘期为实地查勘的起止日期，自进入实地查勘现场之日起至完成实地查勘之日止。

注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为2023年11月8日。