

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层
-102 房地产价值评估报告

估价委托人：北京市房山区人民法院

估 价 方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

估 价 人 员： 杨军 注册号 1119980085

 吕松冈 注册号 1120170061

估价报告出具日期：2022 年 11 月 30 日

估价报告编号：高地估字 22011013 号

致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵单位委托，我对北京市房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层-102 室房地产价值进行了客观、公正的评估，其评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为房山区月华南大街19号院1号楼-1层-102室房地产，不包括其室内可移动的家具、电器、设备设施等物品。根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，估价对象不动产单元号 110111012001GB00388F00010002，房屋所有权人为北京星华蓝光置业有限公司，营业执照证件号91110111071658811P，单独所有，不动产权证书号“京（2018）房不动产权第0021991号”。权利人类型企业，房屋用途商业用房，房屋性质为商品房。房屋建筑面积182.21平方米。登记时间2018年5月8日。

根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，土地使用期限2013年9月13日起2053年9月12日止。至价值时点土地使用权剩余期限约31年。

根据《查封登记信息》，上述房屋已被北京市房山区人民法院查封。查封文号“（2022）京 0111 执 958 号”。

估价对象价值时点为二〇二二年八月二十九日。

本报告估价结果的价值类型为正常市场价值。该价值不考虑估价对象存在查封、抵押、担保物权或其他优先受偿权的情况及快速变现方式对交易价值的影响。不包括交易买卖双方权属过户时应缴纳的契税、所得税、土地增值税等税费。

根据项目情况采用比较法、收益法进行评估，结合估价经验以及对影响房地产市场价格的因素进行分析，经过客观公正的评估，确定上述估价对象在价值时点 2022 年 8 月 29 日的市场价值如下：

房地产总价 人民币 **346.64** 万元

大写总价 人民币叁佰肆拾陆万陆仟肆佰元整

单 价 人民币 **19024** 元/平方米

估价结果汇总表

币种：人民币

评估方法		比较法	收益法
相关结果	测算结果		
	总价（万元）	365.19	318.83
	单价（元/m ² ）	20042	17498
评估价值	总价（万元）	346.64	
	单价（元/m ² ）	19024	

此致委托估价人函与本报告后续全部内容必须同时完整使用，详见《估价结果报告》。

本报告原件提交份数壹式五份。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

法定代表人签名：

二〇二二年十一月三十日

目 录

估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
十四、估价报告使用期限.....	15

附件：

- 1、北京市房山区人民法院委托书（复印件）
- 2、不动产权利及其他事项登记信息（复印件）

其中：《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》2 页

《查封登记信息》 1 页

- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象现场照片
- 5、估价机构法人营业执照（复印件）
- 6、估价机构备案证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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、我们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）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行评估，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价是以估价对象在合法用途下持续使用为假设前提。

2、本报告估价结果是在正常市场状态条件下形成的, 未考虑未来宏观政策发生变化对估价对象价值产生的影响。

3、本报告估价结果仅为正常交易方式下的市场价值, 不考虑快速变现方式对交易价值的影响。

4、本估价报告所依据的权属材料(见附件)以委托估价方提供的为准, 假设这些资料全部是真实、有效的。

5、假设供求关系、市场结构保持稳定, 未发生重大变化或实质性改变。

6、假设未有遇到自然力或其他不可抗力对于估价结果带来的影响。

7、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况, 估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对其它被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

二、未定事项假设: 无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的抵押、担保物权和其他优先受偿权情况。假设为没有查封、未设立抵押、担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设: 无不相一致假设。

五、依据不足假设: 无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告所确定的估价对象价值是在本次估价目的特定条件下形成或成立的正常价值,对于其它估价目的并不适用。若估价目的或限制条件变更,须另行评估。

2、本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

3、本报告仅供委托方使用,非法律规定的情况,未经本估价机构许可,不得提供给其它机构和个人,其全部或部分内容未经本机构同意,不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

4、本报告应用有效期为一年,即 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日。

5、本估价报告由北京高地经典房地产评估有限责任公司负责解释。

估 价 结 果 报 告

一、委托估价方

估价委托人：北京市房山区人民法院

地址：北京市房山区良乡镇政通路 10 号

二、估价方

受托估价方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

地 址：北京市西城区太平桥大街 98 号院 5 号楼 1 门 101

资质证书号：建房估备字[2015]0022 号

资 质 等 级：一级

法定代表人：郭俊英

电 话：010-68000178

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。

四、估价对象

1、估价对象范围及位置坐落

(1) 估价对象范围

估价对象为北京市房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层-102 室房地产，不包括其室内可移动的家具、电器、设备设施等物品。该房屋建筑面积 182.21 平方米。

（2）估价对象位置坐落

北京市房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层-102 室地处京港澳高速路东侧附近，星光路与月华南大街交叉口的西北角，南侧为月华南大街，西侧为星光路。

2、权益状况

（1）房屋登记状况

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，估价对象房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层-102 室不动产单元号 110111012001GB00388F00010002，房屋所有权人为北京星华蓝光置业有限公司，营业执照证件号 91110111071658811P，单独所有，不动产权证书号“京（2018）房不动产权第 0021991 号”。权利人类型企业，房屋用途商业用房，房屋性质为商品房。房屋建筑面积 182.21 平方米。登记时间 2018 年 5 月 8 日。

（2）土地登记状况

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，估价对象土地使用权人为北京星华蓝光置业有限公司，土地使用期限 2013 年 9 月 13 日起 2053 年 9 月 12 日止。至价值时点土地使用权剩余期限约 31 年。

（3）房屋使用现状

至价值时点，房屋闲置。由于无法入户查看房屋室内设备设施状况不详。

（4）权益限制状况

根据《查封登记信息》，房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层-102 室已被北京市房山区人民法院查封。查封文号“（2022）京 0111 执 958 号”。查封期限 2022 年 4 月 1 日起 2025 年 3 月 31 日止。

3、本次评估权益设定

本次估价假设为估价对象没有查封、未设立抵押、担保物权及其他优先

受偿权的财产进行评估。

4、估价对象建筑物状况

房山区月华南大街 19 号院 1 号楼为一栋综合楼，钢筋混凝土结构，总楼层 8 层，地下 1 层，地上 7 层，地下一层、地上一层均为门面房。建筑内上水、下水、电、供暖、通讯、电信等设施齐全，各项设施维护完好。

房山区月华南大街 19 号院 1 号楼地下一层为下沉开放式商业区，四周由独立的商业门面房围合而成，南侧有电动扶梯和步行楼梯，北侧有电动扶梯进入商业区。至价值时点，地下一层的商铺全部没有营业。

房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层-102 室在地下一层商业区的东北角，入户门朝南，两个落地窗朝南有遮挡，在商业区的位置比较偏。该商铺至价值时点为闲置状态，由于无法入户查看房屋室内设备设施状况不详。

5、周边交通情况

房山区月华南大街 19 号院周边出行道路有月华南大街、星光路等，可贯通京港澳高速、西六环路，去往城市各个方向。西侧为阎村桥公交场站，周围的公交线路主要有 646 路、903 路、839 路、901 路、952 路等，公交出行比较便捷。地铁房山线苏庄站距小区约 1.2 公里。

6、公共配套设施情况

房山区月华南大街 19 号院东侧和北部为居住社区，周边的超市、银行、学校、医院等生活服务设施比较齐全，也主要集中在东侧和北部。大型配套设施主要集中在苏庄区域。

五、价值时点

依据现场勘查时间，确定本次估价价值时点为 2022 年 8 月 29 日。

六、价值类型

此次估价的价格为委估房地产现状条件下的公开市场价值。该价值不包括交易买卖双方权属过户时应缴纳的契税、所得税、增值税等税费。且不考虑估价对象被查封以及原有的抵押、担保物权和其他优先受偿权情况及快速变现方式对交易价值的影响，假设为没有查封、未设立抵押、担保物权及其他优先受偿权的财产价值。

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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价值。

七、估价原则

遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立公正原则、谨慎原则实施本次的估价操作。

1、合法原则是指估价对象是在符合国家的法律、法规和北京市政府的相关规定前提条件下，所进行的合法使用、合法交易与合法处分。

2、最高最佳使用原则是指估价中所确定的客观合理价值是在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最高价值。

3、替代原则是指本次估价的结果不能明显地偏离类似房地产项目在同等条件下的正常价格。

4、价值时点原则是指本次的估价结果应该是估价对象在估价时点的客观合理价值。

5、独立、客观、公正原则是指估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

6、谨慎原则是指估价机构和估价人员在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎态度。

八、估价依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（全国人大常委会第三次修正，2019年9月6日发布）

2、《中华人民共和国土地管理法》（全国人大常委会第三次修正，2019年9月6日发布）

3、《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）

4、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

5、中华人民共和国最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）

（二）技术依据

1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）产权依据

1、房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

2、《查封登记信息》

（四）估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料

九、估价方法

根据委托估价目的，结合估价对象的实际情况，采用比较法、收益法进行评估。

比较法评估选取与估价对象位置相邻、用途相同、建设条件相似的房地产交易实例作为比较实例，并分别进行实地勘察，与估价对象相比较，进行区域因素和个别因素修正，得出估价对象的市场价值。

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。

将上述两种估价方法的估价结果综合分析，采用加权平均计算后，得出估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价对象坐落于北京市房山区月华南大街 19 号院 1 号楼-1 层-102 室，估价对象房屋所有权人为北京星华蓝光置业有限公司，房屋用途商业用房，房屋性质为商品房。房屋建筑面积 182.21 平方米。为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估该房地产价值。该价值不包括交易买卖双方在权属过户时应缴纳的契税、所得税、土地增值税等相关税费。估价对象于价值时点二〇二二年八月二十九日的估价结果如下：

房地产总价 人民币 346.64 万元

大写总价 人民币叁佰肆拾陆万陆仟肆佰元整

单 价 人民币 19024 元/平方米

估价结果汇总表

币种:人民币

评估方法		比较法	收益法
相关结果	测算结果		
	总价(万元)	365.19	318.83
	单价(元/m ²)	20042	17498
评估价值	总价(万元)	346.64	
	单价(元/m ²)	19024	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨军	1119980085		2022年11月30日
吕松冈	1120170061		2022年11月30日

十二、实地查勘期

2022年8月29日至2022年8月29日

十三、估价作业期

2022年8月29日至2022年11月30日

十四、估价报告使用期限

本报告应用有效期为壹年，即2022年11月30日至2023年11月29日。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

二〇二二年十一月三十日