

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：GD2023-67-SF26

估价项目名称：北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层  
-205号房地产司法评估房地产司法评估

估价委托人：北京市第四中级人民法院

房地产估价机构：北京国地房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐宏彦（注册号 1120030037）

胡江娜（注册号 1120200043）

估价报告出具日期：2023年5月12日

## 致估价委托人函

### 北京市第四中级人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院在执行（2022）京04执恢30号案件中涉及的位于北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号房地产在设定条件下的市场价值进行了客观、公正的评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为位于北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号的房地产。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，估价对象坐落为北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号，不动产权证书号为X京房权证昌字第628790号，房屋所有权人为王军，房屋共有情况为单独所有，土地使用权人为王军，规划用途为库房，房屋性质为商品房，房屋结构为钢混结构，估价对象所在楼座房屋总层数为9层，估价对象位于-2层，楼号为3号楼，房号为-2层-205号，建筑面积12.62平方米，登记时间为2014年10月14日。

在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用比较法和成本法确定估价对象在设定条件下于价值时点2023年4月18日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

**房地产总价：19.94万元，**

**大写金额：壹拾玖万玖仟肆佰元整。**

估价过程及有关说明详见《估价的假设和限制条件》、《房地产估价结果报告》，本次提交正式报告一式捌份。

北京国地房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2023年5月12日

## 目 录

<b>第一部分 估价师声明</b> .....	<b>2</b>
<b>第二部分 估价的假设和限制条件</b> .....	<b>3</b>
一、一般假设 .....	3
二、未定事项假设 .....	4
三、背离事实假设 .....	4
四、不相一致假设 .....	5
五、依据不足假设 .....	5
六、估价报告使用限制 .....	5
七、关于评估报告和评估结果使用的特别提示 .....	6
<b>第三部分 房地产估价结果报告</b> .....	<b>7</b>
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
<b>第四部分 附件</b> .....	<b>15</b>

## 第一部分 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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本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）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我公司注册房地产估价师胡江娜、徐宏彦已于2023年4月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并进行了拍照记录。
6. 没有本公司以外的人员对本估价报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本次估价结果为估价对象设定条件下的公开市场价值，为建（构）筑物及其分摊土地使用权的整体价值，不包含可移动设备设施的价值。

2. 本次估价中所称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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3. 本次估价中假设估价对象处于公开公平的交易市场中，未来市场短期波动、短期变现和强制处分等因素对其价值会有一些影响，在此我们在确定房地产价值时未考虑上述因素影响。

4. 本估价报告中依据的估价对象的权属、面积和用途等资料均由估价委托人提供，上述资料均为复印件，经核实与原件一致，我们未向政府有关登记部门进行核实，无理由怀疑该文件资料的合法性、真实性、准确性和完整性，在此说明该文件资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责。

5. 估价对象的质量状况、房屋安全及环境污染等因素是影响其房地产价值的重大因素，本次估价是基于估价对象不存在上述问题为前提进行的，如该项假设与相应专业机构的鉴定意见存在不一致之处，则须重新进行价值评估。

6. 我们对估价对象未来收益的预测、未来投资的预测等技术操作依据估价委托人及估价利害关系人提供的有关资料进行，如这些资料的真实性或估价对象未来利用方向及利用程度改变，可能导致估价对象价值的改变，应重新进行价值评估。

7. 估价对象在实际交易过程中可能发生额外的交易税费、手续费和其他费用，本次估价以有关法律法规规定的正常税费负担条件为前提。

8. 本次估价中在确定报酬率等折现率时均假设其每年保持不变。

9. 根据委托人提供的《查封登记信息》，估价对象已被北京市第四中级人民法院查封。委托人没有提供其他有关抵押、担保、租赁等资料，

也没有提供关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费等形式限制权利情况和权属清晰情况等方面有关资料，估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，因此本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，评估结果未考虑上述状况的影响。

10. 委托方人民法院未明确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），本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是说明对估价必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

1. 关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况和权属清晰情况的设定：根据委托人提供的《查封登记信息》，估价对象已被北京市第四中级人民法院查封。委托人没有提供其他有关抵押、担保、租赁等资料，也没有提供关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费等形式限制权利情况和权属清晰情况等方面有关资料，估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，因此本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，评估结果未考虑上述状况的影响。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因此本次估价不考虑估价对象已被查封以及担保物权和其他优先受偿权的影响，假设估价对象产权清晰，评估结果未考虑上述状况的影响。

#### 四、不相一致假设

不相一致假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故本次估价无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

依据不足假设是说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映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然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。

1. 土地剩余使用年限的确定：权属文件已明确了土地使用权终止日期或使用年限的商品房，据实计算土地剩余使用年限；权属文件未明确土地使用权终止日期的商品房，以法定最高出让年限扣除出让后房屋已使用年限（考虑建设周期）来估算剩余使用年限，库房的法定最高出让年限为 50 年。

2. 关于房屋内部条件的设定：因无法进入房屋勘验，根据估价对象房屋用途为库房及估价师现场调查了解，本次估价中按照简单装修评估。

3. 关于房屋内部户型结构的设定：因无法进入房屋勘验，根据现场勘验、小区物业管理人员介绍以及调查同小区相似户型的房屋，本次估价其户型结构按照开间评估。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本次估价报告出具日期为 2023 年 5 月 12 日，评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算。最长不得超过一年。

2. 本估价报告仅供估价委托人为本报告所列明的估价目的使用，不得挪作他用，其内容对第三者不负任何责任。

3. 未经房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

4. 本估价报告经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章后方可使用，其必须完整使用方为有效，我公司不承担因报告使用不当造成的任何损失。

## 七、关于评估报告和评估结果使用的特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

2. 评估结果仅为人民法院确定法院财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估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。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：北京市第四中级人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京国地房地产土地评估有限公司

法定代表人：蔡苏文

住所：北京市海淀区中关村南大街17号韦伯时代中心3号楼1401室

统一社会信用代码：91110108633728210U

备案等级：一级

证书编号：京建房估备字〔2013〕001号

有效期限：2022年9月8日至2025年9月7日

联系人员：徐宏彦

联系电话：010-51667273

### 三、估价目的

本次估价目的是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

估价对象为位于北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号的房地产，包括房屋建筑物及其占用建设用地使用权。房屋所有权人为王军，规划用途为库房，估价对象所在楼座房屋总层数为9层，估价对象位于-2层，房屋性质为商品房，房屋结构为钢混结构，建筑面积为12.62平方米，建成年份约为2012年。

#### 2. 估价对象实物状况

本次估价对象所处物业名称为招商嘉铭珑原，位于北京市昌平区东小口地区，四至东至清华附小（昌平学校）、南至规划道路、西至道路、北至溪城家园。该项目由招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司开发

建设，主要由多栋小高层楼房组成，小区内环境较好。

估价对象位于北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号，项目所处宗地呈较规则多边形，整体地形为平原地形，该宗地与相邻土地、道路在同一水平线上，地势平坦，被洪水淹没的可能较小，地基稳定、承载力能满足项目规划建设需要，无不良地质现象，宗地土壤沉积较深厚，土壤条件较好。估价对象所处物业土地开发程度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，宗地内场地平整。

本次估价对象所处物业为普通住宅区，估价对象建筑面积12.62平方米，库房用途，钢混结构，小高层楼房，楼宇设施较齐全。所处楼幢房屋总层数为9层，估价对象位于-2层，建筑功能满足使用要求。项目地上公共区域精装修，因未能进入房屋内部勘验，估价对象库房内部装修状况按照简单装修设定评估，估价对象所处物业建成于约2012年，维护状况较好，成新率为85%，具体详见估价对象实物状况表。

估价对象实物状况

表 3-1

所处物业情况						
物业类型	住宅	物业规模	-	容积率	2.0	
物业档次	普通住宅区	建筑外观	小高层楼房	建筑结构	钢混结构	
设备设施	较齐全	停车条件	停车位较充足	物业服务	较好	
外墙	墙砖	门窗	塑钢窗	屋面	平屋顶	
公共区域	精装修	门禁系统	有	采暖方式	集中供暖	
房屋内部情况						
空间布局	-	层高	-	新旧程度	85%	
建筑功能	功能较齐全					
部位	地面	墙面	顶棚	门窗	设备设施	其它
内部情况	因未能进入房屋内部勘验，估价对象库房内部装修状况按照简单装修设定评估					
特殊情况	无					

### 3. 估价对象权益状况

估价对象已取得不动产权证书，规划用途为库房，所处物业名称为招商嘉铭珑原，容积率约为2.0，无其他规划限制条件。

估价对象未进行分割测绘，无具体分摊土地使用权面积。

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，估价对象坐落为北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号，不动产权证书号为X京房权证昌字第628790号，房屋所有权人为王军，房屋共有情况为单独所

有，土地使用权人为王军，规划用途为库房，房屋性质为商品房，房屋结构为钢混结构，估价对象所在楼座房屋总层数为9层，估价对象位于-2层，楼号为3号楼，房号为-2层-205号，建筑面积12.62平方米，登记时间为2014年10月14日。

#### 估价对象权益状况

表 3-2

房产证号	X京房权证昌字第628790号			所有权人	王军	
房屋座落	北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号			房屋性质	商品房	
产别	私产	幢号	3号楼	房号	-2层-205号	
结构类型	钢混结构	建筑面积	12.62平方米	使用状况	-	
总层数	9层	所处楼层	-2层	规划用途	库房	
土地证号	-		使用面积	-		
权属性质	-	使用年限	-	至	-	
实际用途	库房	建成年份	2012年	公摊系数	-	

#### 4. 估价对象区位状况

估价对象所处物业名称为招商嘉铭珑原，位于北京市昌平区东小口地区，四至为东至清华附小（昌平学校）、南至规划道路、西至道路、北至溪城家园。

估价对象地处昌平区东小口地区，周边有溪城家园、紫御华府、世茂奥临花园、林奥嘉园等同类物业，物业聚集程度较好。项目所处位置交通较便捷，有558路、昌27路等公交线路及地铁5号线设站点。估价对象周边有清华小学（昌平学校）等教育设施，周边商业配套有林奥CITY，佳运广场、万乐佳超市、华泰超市、盒马鲜生、麦德龙、永辉超市、海底捞、局气、枫桦园酒店、星巴克、北京银行、建行等；还有北京百草园中医医院等医疗设施。项目周边生活配套设施较齐全，基础设施较完善。

估价对象所处区域配套基础设施条件完善，估价对象达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）和场地平整，宗地内达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）和场地平整。

### 五、价值时点

根据估价委托人要求，本次估价价值时点根据实地查勘日期设定为2023年4月18日，与实地查勘日期一致。

## 六、价值类型

本次评估的房地产市场价值为位于北京市昌平区陈家营西路3号院3号楼-2层-205号，用途为库房，房屋性质为商品房，建筑面积为12.62平方米，土地剩余使用年期内，在设定条件下于价值时点2023年4月18日的公开市场价值，为建筑物及其分摊土地使用权的整体价值。

## 七、估价原则

本次估价我们主要遵循以下原则进行评估：

### 1. 独立、客观、公正原则

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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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。

### 2. 合法原则

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。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，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。

### 3. 价值时点原则

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。

#### 4. 替代原则

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。市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则是针对评估价值而言的，不论采用何种估价方法进行估价，把评估价值放到市场上去衡量，应没有不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### 5. 最高最佳利用原则

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。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

### 八、估价依据

#### 1. 有关法律、法规和政策

(1)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令 13 届第 45 号, 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);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过, 根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令256号发布,根据2021年7月2日中华人民共和国国务院令743号第三次修订);

(7)《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日中华人民共和国国务院令248号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订);

(8)中华人民共和国财政部和国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

(9)中华人民共和国国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第14号);

(10)《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);

(11)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

## 2. 有关估价标准

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,2015年12月1日起实施);

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,自2014年2月1日起实施);

(3)《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);

(4)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)。

## 3. 估价委托书、估价委托合同以及估价委托人提供的有关资料。

- (1) 估价委托书和估价委托合同;
- (2) 估价对象权属证明复印件;
- (3) 其他相关资料。

4. 我公司掌握的有关市场资料及估价人员实地查勘、调查中所搜集的有关资料。

- (1) 北京市工程造价信息和房地产市场信息;
- (2) 北京市向有关部门查询或作市场调查所掌握的信息;
- (3) 估价人员实地查勘所获得的资料。

## 九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有收益法、比较法、成本法和假设开发法等，根据估价对象的特点及我们所掌握的市场资料，在遵循有关法律法规、政策和估价标准的基础上，经过估价人员的实地查勘和认真分析，针对估价对象的用途和房地产市场的运行规律，本次估价选用比较法和成本法，最后经过综合测算确定估价对象的市场价值。

### 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

在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用比较法和成本法确定估价对象在设定条件下于价值时点 2023 年 4 月 18 日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

**房地产总价：19.94 万元，**

**大写金额：壹拾玖万玖仟肆佰元整。**

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
徐宏彦	1120030037		年 月 日
胡江娜	1120200043		年 月 日

### 十二、实地查勘期

自 2023 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 18 日止。

### 十三、估价作业期

自 2023 年 4 月 18 日至 2023 年 5 月 12 日止。



## 第四部分 附件

1. 委托司法鉴定函复印件;
2. 估价对象位置图;
3. 估价对象实地查勘照片;

我公司注册房地产估价师徐宏彦、胡江娜已于2023年4月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,详见附件。

4. 估价对象权属证明复印件;
5. 专业帮助情况和相关专业意见;

没有本公司以外的人员对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件;
7. 注册房地产估价师资格证书复印件。