

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号： 京城捷信 20230453—SF073

估价项目名称： 北京市房山区窦店镇腾龙家园二区1
号楼6层3单元602住宅用途涉执
房地产市场价格评估

估价委托人： 北京市房山区人民法院

房地产估价机构： 北京京城捷信房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 李慧杰（注册号：1120070130）
王立明（注册号：1120020046）

估价报告出具日期： 2023年11月24日



致估价委托人函

北京市房山区人民法院:

承蒙委托,我对贵院受理的案号为“(2023)京0111执恢1777号”案件所涉及的北京市房山区窦店镇腾龙家园二区1号楼6层3单元602住宅用途涉执房地产在现状状态及利用条件下的房地产市场价格进行了估价。

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:

财产范围:北京市房山区窦店镇腾龙家园二区1号楼6层3单元602房屋所有权及其应分摊的国有出让土地使用权,含室内装修,不包含室内动产、债权债务等其他财产及权益;

名称:北京市房山区窦店镇腾龙家园二区1号楼6层3单元602住宅用途房地产;

坐落:北京市房山区窦店镇腾龙家园二区1号楼6层3单元602;

规模:房屋建筑面积143.78平方米;

用途:住宅;

权属:房屋所有权人为曾万新;

房屋性质:商品房;

共有情况:单独所有。

三、价值时点:



价值时点为 2023 年 10 月 31 日。

北京市房山区人民法院提供的《委托书》未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，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。注册房地产估价师于 2023 年 10 月 31 日对估价对象完成了实地查勘，故价值时点确定为 2023 年 10 月 31 日。

四、价值类型：

根据本次估价目的和北京市房山区人民法院提供的《委托书》的要求，确定本次估价价值类型为市场价格。

五、估价方法：

本次估价采用比较法、收益法。

六、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细准确的测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2023 年 10 月 31 日的市场价格如下（币种：人民币）：

估价对象市场价格总额：1997248 元

大写金额：壹佰玖拾玖万柒仟贰佰肆拾捌元整

房地产单价：13891 元/建筑平方米

专业意见：无。

特别提示：



- (1) 上述价格为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价格;
- (2) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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;
- (3) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证;
- (4) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致估价结果对应的估价对象状况、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, 估价结果应当进行相应调整后才会使用;
- (5) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内, 估价报告或者估价结果未使用之前, 如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整后才会使用。

北京京城捷信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇二三年十一月二十四日





目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、假设条件.....	2
二、估价报告使用限制.....	4
三、其他需要说明的事项.....	5
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	18



- 1、北京市房山区人民法院《委托书》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《房屋所有权证》【X京房权证房字第045350号】复印件
- 5、《抵押权登记信息》复印件
- 6、《查封登记信息》复印件
- 7、专业帮助情况和相关专业意见
- 8、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件



估价师声明

我们郑重声明：

- 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《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》【X京房权证房字第045350号】、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件，注册房地产估价师检查了相关材料，无理由怀疑其合法性、真实性。本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师王立明和评估专业人员牛亚娟于2023年10月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的实地查勘仅限于其外部状况和使用状况。我们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检视的责任。

4、注册房地产估价师实地查勘时，对估价对象的建筑面积、用途、建筑结构、土地状况等进行了调查了解，估价对象的相关情况以估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证房字第045350号】、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件记载为准。

5、估价对象使用人应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的



使用权。

6、本次评估估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，因此，本次评估以交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担为前提。

7、本次评估人民法院未明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、本次评估关注了评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，经咨询法院系统对涉执项目该类费用的处理方式，评估费从财产处置价款中扣除，网络司法拍卖活动不收取拍卖费用，诉讼费、律师费由申请人支付。

9、北京市房山区人民法院提供的《委托书》未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，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。注册房地产估价师于2023年10月31日对估价对象完成了实地查勘，故价值时点确定为2023年10月31日。

（二）其他特殊假设

1、未定事项假设

根据《房屋所有权证》【X京房权证房字第045350号】复印件记载，估价对象房屋用途为住宅，土地使用权取得方式为有偿（出让），本次评估设定估价对象土地用途与房屋用途一致为住宅。

2、背离事实假设

（1）根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证房字第



045350号】、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件记载，至价值时点，估价对象已抵押并已被司法查封。根据本次估价目的，本次评估未考虑抵押和司法查封对估价结果的影响，在此提请报告使用人注意。

(2)根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋有租赁情况，根据调查了解，租期即将届满，且估价委托人未提供《租赁合同》，经与承办法官沟通，本次评估不考虑租赁因素对估价结果的影响，在此提请报告使用人注意。

3、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

4、依据不足假设

因估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋建成年代，根据注册房地产估价师的查勘了解，估价对象房屋建成年代约为2006年。

二、估价报告使用限制

有关估价报告和估价结果使用的提示、限制条件除本报告“致估价委托人函”所说明特别提示外，还包括：

- 1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即2023年11月24日起至2024年11月23日止。
- 2、本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。



3、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供。根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以任何形式公开发表。

4、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

三、其他需要说明的事项

- 1、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 2、本估价报告由北京京城捷信房地产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市房山区人民法院

住所：北京市房山区良乡镇政通路10号

法院联系人：崔光伟

联系方式：010-80381511、010-60315947

二、房地产估价机构

机构名称：北京京城捷信房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403-411

法定代表人：龚秋平

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2014]013号

联系人：王立明

联系电话：010-84631292

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

(一) 估价对象概况



财产范围：北京市房山区窦店镇腾龙家园二区 1 号楼 6 层 3 单元 602 房屋所有权及其应分摊的国有出让土地使用权，含室内装修，不包含室内动产、债权债务等其他财产及权益；

名称：北京市房山区窦店镇腾龙家园二区 1 号楼 6 层 3 单元 602 住宅用途房地产；

坐落：北京市房山区窦店镇腾龙家园二区 1 号楼 6 层 3 单元 602；

规模：房屋建筑面积 143.78 平方米；

用途：住宅；

权属：房屋所有权人为曾万新；

房屋性质：商品房；

共有情况：单独所有。

（二）估价对象土地基本状况

估价对象为腾龙家园住宅小区的一套住宅，为共有宗地，其基本状况如下：

估价对象所在小区四至：南至阎周路，北至区间路，西至空地，东至大窦路。

宗地形状：形状较规则；

地势：平坦；

土地开发程度：宗地内外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）；

根据《房屋所有权证》【X 京房权证房字第 045350 号】复印件记载，估价对象房屋用途为住宅，房屋性质为商品房，土地使用权取得方式为有偿（出让），本次评估设定估价对象土地用途与房屋用途一致为



住宅。

(三) 估价对象建筑物基本状况

公共部分					
结构形式	混合		建筑类型	板楼	
外立面装饰	1层为外墙砖, 2层及以上为涂料				
建成年份	约2006年		总楼层	6层	
楼梯间装修	墙面为涂料、顶棚为涂料、地面为水泥				
层户数数量	2户/层		供暖	集中供暖	
门禁系统	无		燃气	天然气	
其它	光纤宽带、有线电视				
户内部分					
所在楼层	6层		朝向	南、北	
户型	跃层, 一层为二室一厅一厨一卫; 上跃利用坡屋顶设计, 为二室一厅一卫, 南、北带封闭露台; 通过室内铁楼梯联通上下层		建筑规模 (m ²)	143.78	
采光、通风情况	楼体无遮掩、通透、采光良好		利用状况	租赁	
各个房间装修情况		墙面	顶棚	地面	
	客厅	涂料	涂料、部分石膏板	地砖	
	卧室	壁纸、涂料	壁纸、涂料	木地板	
	厨房	瓷砖	PVC吊顶	地砖	
	卫生间	瓷砖	PVC吊顶	地砖	
入户门	防盗门	户内门	木门	户窗	断桥铝合金窗、塑钢窗
阳台	1个封闭阳台	洁具	坐便、洗手池	厨具	整体橱柜
维护状况	根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象建筑物地基和基础均未发现不均匀沉降, 承重构件完好牢固, 楼梯间及公共部分保养维护状况一般。室内墙体牢固未发现裂缝; 地面平整, 窗完好无损, 上下水管道畅通, 卫生配件齐全, 供电照明装置良好, 能正常使用, 但整体橱柜地柜柜门有脱落现象。				

(四) 权益状况

1、权属登记状况



根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证房字第045350号】复印件记载，登记信息摘要如下：

房屋所有权人	曾万新		
房屋坐落	房山区窦店镇腾龙家园二区1号楼6层3单元602		
用途	住宅	共有情况	单独所有
建筑面积 (m ²)	143.78	房屋结构	混合
楼号	1号楼	部位及房号	3-602
房屋总层数	6层	房屋所在层	6层
土地使用权取得方式	有偿 (出让)		

备注：估价对象证载房屋结构为混合，实际为砖混结构。

2、他项权利情况

根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的现场勘察，估价对象已被司法查封，除存在抵押权、租赁权外，未发现估价对象存在地役等其他他项权利。

五、价值时点

价值时点为2023年10月31日。

北京市房山区人民法院提供的《委托书》未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，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。注册房地产估价师于2023年10月31日对估价对象完成了实地查勘，故价值时点确定为2023年10月31日。

六、价值类型

根据本次估价目的和北京市房山区人民法院提供的《委托书》的



要求，确定本次估价价值类型为市场价格。市场价格是评估对象房地产在现实市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本次评估中遵循的估价原则如下：

（一）独立、客观、公正原则

独立客观公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

根据估价对象的《房屋所有权证》【X京房权证房字第045350号】复印件记载，估价对象规划用途为住宅，房屋性质为商品房，土地使用权取得方式为有偿（出让），本次估价根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）价值时点原则



遵循价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

本次估价根据价值时点原则确定政府有关房地产法律、法规、税收政策、估价标准等估价依据，估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

(四) 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果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。

本次评估中，选取具有替代性的案例确定估价对象比较价格、租金水平，就是遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

所谓最高最佳利用，是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象规划用途与实际用途均为住宅，以估价对象所处位置和环境分析，维持现状、继续利用最为合理，本次评估以维持现状用途为前提进行估价。



八、估价依据

(一) 国家及北京市法律、法规及规范性文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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，2021年1月1日施行）；

2、《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并公布，2004年8月28日施行；2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，于2020年1月1日起实施）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，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，1995年1月1日施行；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，于2020年1月1日起实施）；

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，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正通过并颁布，2015年4月24日施行；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, 2019年4月23日施行);

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46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, 2016年12月1日施行);

6、《北京市城乡规划条例》(2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过; 2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)。

(二) 人民法院司法解释

1、《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》(法释[2004]16号);

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]36号);

3、《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);

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

5、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发[2007]5号);

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号);

7、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定》(京高法发[2005]10号);

8、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的规定(试行)》。



(三) 技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

(四) 估价委托人提供的资料

- 1、北京市房山区人民法院《委托书》；
- 2、《房屋所有权证》【X京房权证房字第045350号】复印件；
- 3、《抵押权登记信息》复印件；
- 4、《查封登记信息》复印件。

(五) 本公司掌握的相关政策、有关市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获得的资料

- 1、估价机构掌握的房地产政策、税收政策及房地产市场状况的资料；
- 2、房地产估价师对所在区域的交通状况、环境状况等的调查，对周边区域类似房地产销售、租赁情况的调查；
- 3、估价对象现状状况资料，如估价对象建筑类型、户型、结构、装修等；
- 4、房地产估价师实地查勘所填写的现场勘查表；
- 5、房地产估价师搜集的其他相关资料。



九、估价方法

(一) 估价方法的选用

根据估价目的并结合估价对象实际状况及区域房地产市场状况,选取比较法和收益法进行评估。

选取比较法理由:估价对象房地产在周边或类似区域存在较多类似房地产交易实例,具备应用比较法条件;

选取收益法理由:估价对象作为住宅用途房地产,通常有租金等经济收入,符合收益法的应用条件。

未选用成本法理由:成本法一般适用于房地产市场狭小,缺乏交易案例,无法采用其他估价方法进行评估,且通常没有考虑到效用、价值和市场需求,对住宅房地产不是很适用。本次估价对象位于腾龙家园住宅小区,区域内同类房地产交易和租赁市场活跃。因此,注册房地产估价师认为成本法不适用。

未选用假设开发法理由:假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的对象,而估价对象为已开发完成的房地产,理论上不适用假设开发法。

(二) 估价方法定义及估价测算简要内容

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。具体公式为:

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数



其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况。

区位状况主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境、所处楼幢、楼层和朝向；

实物状况主要有建筑类型、建筑结构、建筑规模、设施设备、空间布局、装修状况、建筑功能、外观、新旧程度；

权益状况主要有担保物权设立情况、规划限制条件、租赁情况。

2、收益法：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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，根据《房地产估价规范》的第4.3.2条的规定：当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜采用持有加转售模式来估价。本次评估采用持有加转售模式（持有期内出租）的估价思路，收益法公式：

房地产价格=收益期内价值+收益期外转售价值

3、对比较法和收益法求出的估价对象房地产价格结果进行比较分析，并经技术处理，最终求出估价对象房地产市场价格。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细准确的测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点2023年10月31日的市场价格如下（币种：人民币）：



估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(元)	2053610
单价(元/m ²)	14283		13302	
评估价格	总价(元)	1997248 (大写:壹佰玖拾玖万柒仟贰佰肆拾捌元整)		
	单价(元/m ²)	13891		

专业意见: 无。

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
李慧杰	1120070130		2023年11月24日
王立明	1120020046		2023年11月24日

参加本次估价的其它评估专业人员:

姓名	签名	签名日期
牛亚娟		2023年11月24日

十二、实地查勘期

进入估价对象现场之日: 2023年10月31日

完成实地查勘之日: 2023年10月31日

十三、估价作业期

自2023年9月25日至2023年11月24日



附 件

- 1、北京市房山区人民法院《委托书》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《房屋所有权证》【X京房权证房字第 045350 号】复印件
- 5、《抵押权登记信息》复印件
- 6、《查封登记信息》复印件
- 7、专业帮助情况和相关专业意见
- 8、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件