

# 涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：北京市大兴区旧宫镇佳和园 11 号楼 4 层  
3-402 住宅房地产市场价格评估

估价报告编号：仁达房估字【2023】第 202301108005363 号

估价委托人：东明县人民法院

房地产估价机构：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谢娟娟（注册号：1120200113）  
米楠（注册号：1120090012）

估价报告出具日期：二〇二三年三月二十三日

## 致估价委托人函

东明县人民法院:

承蒙委托, 我公司对位于北京市大兴区旧宫镇佳和园 11 号楼 4 层 3-402 住宅房地产市场价值进行了评估, 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序, 按照国家关于房地产评估的有关规定, 运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2023 年 2 月 22 日, 在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

建筑面积: 93.34 平方米

单位面积房地产价值: 42567 元/平方米

房地产价值总额: 397.32 万元

大写: 叁佰玖拾柒万叁仟贰佰元整

(货币种类: 人民币)

提示说明:

1. 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的买方应缴交易税费、相关物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金、司法诉讼费用、拍卖佣金等。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式, 经与承办法官确认, 本次评估估价对象交易税费按照法律相关规定负担, 即转让人和买受人各自负担。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产土地资产评估有限公司



二〇二三年三月二十三日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

东明县人民法院

### 二、房地产估价机构

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

土地估价机构备案函编号: 京土估备字[2020]0085号

房地产备案等级: 一级

证书编号: 建房估备字[2013]069号

法定代表人: 于京博

联系人: 赵江峰

联系电话: (010) 88312168

地址: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室

### 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

估价对象位于北京市大兴区旧宫镇佳和园11号楼4层3-402, 包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及不可移动装饰装修, 不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。建筑面积为93.34平方米, 房屋用途为住宅。

#### (二) 区位状况

##### 1. 位置状况

估价对象位于北京市大兴区旧宫镇佳和园11号楼4层3-402, 朝

向为南北。南临旧宫东西大街约 200 米，南距南五环约 2 公里，地理位置状况较好。

## 2. 交通状况

估价对象所在项目南临旧宫东西大街约 200 米，南距南五环约 2 公里，道路通达度较好；周边有兴 42、兴 73、324、354 等路公交车通过，公交便捷度好；周边无交通管制，小区内设有地面停车位，但停车位较少，停车便捷度一般；总体交通便捷度较好。

## 3. 外部配套设施状况

### (1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气)，基础设施状况完善。

### (2) 公共服务设施状况

估价对象周边有旧宫镇第一中心幼儿园、旧宫医院、旧宫中学、旧宫商厦、物美超市、中国工商银行、北京农商银行、中国邮政储蓄银行、汉庭酒店、北平食府等，公共配套设施状况较完善。

## 4. 环境状况

估价对象所在区域内绿化一般，街道整洁，综合认为环境质量一般。

## (三) 权益状况

### 1. 不动产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人未提供有关估价对象土地使用年限的相关资料，根据估价委托人提供的不动产权属调查资料《房屋产权登记书》、《北京市房屋登记表》及《不动产登记信息查询结果告知单》【编号：20230757746（网）】，权利性质为出让，房屋用途为住宅，房屋坐落为北京市大兴区旧宫镇佳和园 11 号楼 4 层 3-402，房屋所有权人为李卫东，房屋建筑面积为 93.34 平方米，估价对象建筑物状况详见下表：

## 房屋产权登记书

收件号	兴私字第 091336 号
产别	私产
登记种类	转移登记
座落	大兴区佳和园 11#-3-402 号
楼(幢号)	11#
部位及房号	3-402
结构	混合
间数	3
建筑面积	93.34

## 北京市房屋登记表

坐落	大兴旧宫镇佳和园 11-3-402
所有权人	李卫东
产别	私有产
房屋用途	住宅
楼号或幢号	11
部位及房号	3-402
结构	混合
房屋总层数	6
所在层数	4
建成年份	2001
建筑面积	93.34

## 不动产登记信息查询结果告知单(编号: 20230757746(网))

权利人	***
不动产坐落	大兴区旧宫镇佳和园 11 号楼 4 层 3-402
宗地面积/房屋建筑面积(平方米)	-/93.34
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	-/出让
土地使用期限	1999-10-12 起 2069-10-11 止
房屋是否共有	否
权证号	京房权证兴私字第 091366 号
登记时间	无

## 2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号: 110115006001GB00505F00070014】, 估价对象于价值时点存在尚未注销的抵押权、且被查封, 抵押权及查封登记信息详见下表:

## 抵押权登记信息

业务号	7745682
内容	
不动产单元号	110115006001GB00505F00070014
抵押权人	中国工商银行股份有限公司北京方庄支行
证件种类	营业执照
证件号码	110106001424049
抵押人	李卫东
抵押方式	一般抵押
登记类型	房屋抵押权登记
登记原因	房屋抵押
被担保主债权数额	17.000000 (人民币万元)
担保范围	乙方向甲方发放的本合同项下之贷款本金、利息、罚息、相关费用和现实债权的费用。
债务履行期限 (债权确定期间)	2001-9-21 至 2021-9-21
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	是
不动产登记证明号	X京房他证兴字第038533号
登记时间	2011/2/21
登簿人	张志海

## 查封登记信息

不动产单元号	110115006001GB00505F00070014
业务号	20211012005296
内容	
查封机关	山东省东明县人民法院
查封类型	司法查封设立登记
查封文件	——
查封文号	(2021)鲁1728执736号
查封期限	2021-10-12 起 2024-10-11 止
查封范围	——
登记时间	2021-10-12
登簿人	李学玲

除此之外,根据估价委托人提供的资料,至价值时点,估价师了解知悉的估价对象未发现存在其他权利状况。

## (四) 实物状况

## 1. 土地实物状况

估价对象所在楼土地位于北京市大兴区旧宫镇佳和园11号楼,土地四至为东至旧宫中学、南至旧宫东西大街、西至庀殿路、北至大兴区旧宫医院,宗地形状较规则,土地平坦,宗地地质、土壤条件良好,

可以满足混合结构多层住宅建筑对地基承载力的需求。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气), 红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气)。

## 2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的不动产权属调查资料《房屋产权登记书》、《北京市房屋登记表》及《不动产登记信息查询结果告知单》【编号: 20230757746(网)】, 估价对象房屋坐落为北京市大兴区旧宫镇佳和园11号楼4层3-402, 所在楼栋建筑形式为板楼, 建成于2001年, 结构为混合, 房屋总层数为6层, 本次评估估价对象所在层数为4层, 房屋所有权人为李卫东, 建筑面积93.34平方米, 房屋用途为住宅, 朝向为南北。

由于现居住人原因, 未对次卧进行内部查勘, 估价对象除次卧外建筑物装饰装修、设施设备状况如下:

外立面: 外墙涂料及面砖;

客厅: 地面为复合地板, 顶棚石膏吊顶, 墙面刷白;

主卧室(带阳台): 地面为复合地板, 顶棚刷白, 墙面刷白;

厨房: 地面为铺地砖, 顶棚铝扣板, 墙面为瓷砖到顶;

卫生间: 地面为铺地砖, 顶棚铝扣板, 墙面为瓷砖到顶;

门窗: 入户门为防盗门, 室内木门, 窗为塑钢窗;

估价对象房屋成新度一般;

估价对象所在楼栋安装设施设备有: 电话接口、有线电视、专用宽带、管道燃气等, 设施配备完善度较差, 所在楼栋为集中供暖。

## 五、价值时点

2023年2月22日(实地查勘之日)

## 六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2023年2月22日在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

## 七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

### 2. 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。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3. 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的原则。

### 4. 替代原则

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相



同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

#### 5. 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。它是指法律上允许,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。

### 八、估价依据

#### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》
7. 《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》
8. 《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》
9. 《人民法院委托评估工作规范》
10. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

#### (二) 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】

#### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《东明县人民法院委托书》【(2023)鲁1728执恢125号】  
(原件)

2. 《房屋产权登记书》(复印件)
3. 《北京市房屋登记表》(复印件)
4. 《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号: 110115006001GB00505F00070014】(复印件)
5. 《不动产登记信息查询结果告知单》【编号: 20230757746(网)】(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

### (一) 本次估价所选取方法的理由

#### 1. 选取比较法的理由

估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，所以适合采用比较法。

#### 2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

### (二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象房地产市场价值，故未采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

### (三) 估价方法定义

#### 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. 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。

## 十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2023 年 2 月 22 日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

建筑面积: 93.34 平方米

单位面积房地产价值: 42567 元/平方米

房地产价值总额: 397.32 万元

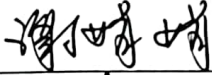

大写: 叁佰玖拾柒万叁仟贰佰元整

(货币种类: 人民币)

提示说明: 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的买方应缴交易税费、相关物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金、司法诉讼费用、拍卖佣金等。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式,经与承办法官确认,本次评估估价对象交易税费按照法律相关规定负担,即转让人和买受人各自负担。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
谢娟娟	1120200113		2023年3月25日
米楠	1120090012		2023年3月3日

参加估价人员: 段彩超

## 十二、实地查勘期

2023年2月22日

## 十三、估价作业期

2023年2月22日至2023年3月23日