

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：北京市石景山区八宝山南路京汉旭城家园 **15**
号楼 **2005** 号住宅用途房地产市场价格估价

估价委托人：北京市门头沟区人民法院

估价机构：中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司

注册房地产估价师：张玉明（注册号 **1120050036**）

倪勇智（注册号 **1120160008**）

估价报告出具日期：**2019** 年 **10** 月 **29** 日

估价报告编号：中瑞国际房评字[**2019**]第 **000418** 号

致估价委托人函

北京市门头沟区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对北京市石景山区八宝山南路京汉旭城家园 15 号楼 2005 号（建筑面积为 59.61 平方米）住宅用途房地产的市场价值进行了估价，估价目的是为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产客观、公正、科学、合理的市场价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选用比较法与收益法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，充分考虑影响房地产价格的各项因素，估价确定估价对象房地产在 2019 年 10 月 14 日符合假设限制条件下的市场价值为(币种:人民币):

房地产单价：56767 元/平方米

房地产总价：338.39 万元

大写金额：叁佰叁拾捌万叁仟玖佰元整

估价过程、结果及有关说明详见《估价结果报告》。

中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司

法定代表人：

2019 年 10 月 29 日

目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	3
第三部分 估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
第四部分 附 件.....	16
1、《委托司法鉴定函》复印件；	
2、《房屋所有权证》【京房权证石私字第 140603 号】复印件；	
3、估价对象位置图；	
4、估价对象现状照片；	
5、估价机构营业执照和资质复印件；	
6、估价人员资格证书复印件。	

第一部分 估价师声明

一、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有关房地产估价标准的规范进行估价工作，撰写估价报告。

5.我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.需要声明的事项：

(1) 本报告价值时点为**2019年10月14日**，报告出具之日为**2019年10月29日**。在市场无明显价格波动条件下，估价报告使用期限自报告出具之日起不超过一年，即**2019年10月29日至2020年10月28日**。随着时间的推移，该房地产的价格应作相应调整，甚至重估。

(2) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不能做其它用途。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，也不得以任何形式公开发表。

二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张玉明	1120050036		2019年10月29日
倪勇智	1120160008		2019年10月29日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、假设估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

3、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

4、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

5、估价人员未对估价对象房屋进行专业测量，经实地查勘，估价对象为成本价出售住宅，估价对象房屋与估价委托人提供的权属等证明资料载明的面积大体相当，在无理由怀疑的情况下，本次估价以估价委托人提供的权属证明资料载明的数据为准。

本报告估价委托人为北京市门头沟区人民法院，委估的房地产为北京市石景山区八宝山南路京汉旭城家园 15 号楼 2005 号住宅用途房地产。

根据《房屋所有权证》【京房权证石私字第 140603 号】，房屋所有权人为盛宁，房屋坐落为北京市石景山区八宝山南路京汉旭城家园 15 号楼 2005 号，产别为私有产，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为 59.61 m²，房屋结构为钢混，房屋所在建筑物总层数为 23 层，房屋所在层数为第 20 层，房屋建成年代为 2004 年。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事项假设

本次评估为估价委托人进行司法执行之目的使用，提供估价对象正常市场价值参考，故本次估价设定估价对象于价值时点为无抵押、租赁、典权等其他权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价值，特提请报告使用方注意。

四、不相一致假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

因估价委托人原因，我们未能查看本项目产权资料的原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

六、估价报告使用限制

1、 本报告估价结果是在价值时点、在本次估价目的特定条件下客观公允价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。

2、 本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产

价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、 本报告估价结果已包含估价对象所分摊国有土地使用权价值。

4、 本报告估价结果包含估价对象房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，但未考虑估价对象动产、特许经营权等价值。

5、 自价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及使用状况如发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、 本次估价报告非为法律、行政法规规定，未经估价机构书面许可，不得向估价委托人、政府有关部门及本次估价目的条件下的估价报告使用者以外的任何单位和个人提供，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

7、 估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

9、 由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的

准确性。

10、 本报告的最终解释权归中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司所有。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

北京市门头沟区人民法院

案卷号：（2019）京0109执1244号

二、估价机构

中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司

地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际写字楼A座1608室

法定代表人：吕晓英

备案等级：一级

证书编号：建房估备字【2014】005号

联系人：王永男

联系电话：010-66553366-8255

三、估价对象

1.估价对象基本状况

本次估价对象为北京市石景山区八宝山南路京汉旭城家园15号楼2005号住宅用途房地产，房屋总层数为23层，建成年代为2004年，估价对象位于该建筑物的第20层，朝向西南，建筑结构为钢混，建筑面积为59.61平方米。

房屋格局为一室一厅一厨一卫。房屋室内装修情况为：卧室地面铺地板，墙面及顶棚涂刷料；客厅地面铺地砖，墙面及顶棚涂刷料；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，顶棚PVC；内木门，断桥铝窗，整体橱柜，

户门为防盗门。

根据现场勘察，估价对象所在建筑物结构施工质量良好，未发现基础沉降、结构变形等现象。

2. 估价对象权利状况

(1) 房地产权属描述

根据《房屋所有权证》【京房权证石私字第 140603 号】，房屋所有权人为盛宁，房屋坐落为北京市石景山区八宝山南路京汉旭城家园 15 号楼 2005 号，产别为私有产，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为 59.61 m²，房屋结构为钢混，房屋所在建筑物总层数为 23 层，房屋所在层数为第 20 层，房屋建成年代为 2004 年。

(2) 他项权利状况描述

本次评估设定估价对象于价值时点无抵押、租赁、担保等他项权利存在，不存在法律纠纷，评估结果为估价对象于价值时点完全产权房地产市场价值。

3. 估价对象区位状况

(1) 石景山区概况

估价对象位于北京市石景山区。石景山区的社会经济发展、城市建设和房地产开发状况等，均对估价对象房地产的价格有明显的影响。

石景山区位于北京市的西部，位于长安街西段，最东端距距天安门 14 公里，面积 84.38 平方公里，暖温带半湿润气候。常住人口 63.9 万人（截止到 2011 年底）。交通畅捷，可进入性强。石景山因“燕都第一仙山——石景山”而得名，自古就是京西历史文化重镇。区域内山地面积占 23%，城市绿化覆盖率为 47.09%。人均拥有公共绿地面积达 73.89 平方米，居北

北京市城区首位，是北京市城区中山林资源最丰富、绿化覆盖率最高、人均拥有公共绿地最多的地区。2018年，实现地区生产总值584.6亿元，按可比价格计算，比上年增长7.0%。2018年末，全区常住人口59.0万人。

2019年1-6月，石景山区工业生产继续保持增长态势，全区累计完成现价工业总产值109.5亿元，同比增长10.4%；工业销售产值109.9亿元，同比增长10.2%；实现出口交货值0.5亿元，工业产销率为100%，产销衔接良好。

2019年1-6月，全区实现社会消费品零售额147.4亿元，同比增长5.4%，增速较一季度提高1.6个百分点，在城六区中排第二位，与全市增速持平。分行业看，批发零售业实现零售额138亿元，同比增长5.1%；住宿餐饮业实现零售额9.4亿元，同比增长9%。

2019年1-6月，据住户收支与生活状况调查资料显示，2019年上半年，我区居民人均可支配收入36916元，同比增长8.0%。

总之，石景山区良好的社会经济发展状况，在基础设施和公共设施建设、环境建设等方面的逐步完善，为估价对象房地产的增值和保值提供了一定的外部环境。

(2) 估价对象区位状况

位置：估价对象为北京市石景山区八宝山南路京汉旭城家园15号楼2005号，位于西五环内，小区东邻重兴嘉园，南邻石景山区中铁建小区，西邻北京瑞鼎经贸有限公司，北临聚兴路，地理位置一般。

社区成熟度：估价对象周边有重兴园小区、重聚园小区等住宅小区，社区成熟度较高。

自然环境：估价对象周边有道路绿化，绿化率一般，自然环境一般。

公共服务配套设施：小区周边有首航超市、永辉广场、中国建设银行等商业金融配套设施；有北京爱乐实验小学、北京市黄庄职业高级中学、北京市燕都中西医结合医院、石景山同心医院等教育医疗机构生活服务配套设施完善。

交通：小区周边主要道路为聚兴路、鲁谷大街等，道路通达性较好，附近有 76 路、436 路、481 路、531 路、545 路等公交车通行并设站，周边一公里范围内无轨道交通站点，交通便捷度一般。

基础设施状况：估价对象所处地区土地现状开发程度达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通路、通信、通热、通燃气）。

四、估价目的

本次估价为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产客观、公正、科学、合理的市场价值参考。

五、价值时点

2019年10月14日（委托函指定）。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是在满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经营适当营销后，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。

七、估价依据

1. 有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》
- (5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- (6) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014
- (7) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》

GB/T50899-2013

(8) 《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【2014】26号）

(9) 《北京市高级人民法院关于委托司法执行工作的若干规定（试行）》

(10) 其它相关法律法规。

2. 估价委托人提供的有关资料。

3. 估价人员掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

八、估价原则

1、客观、独立、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。

2、合法原则：要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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：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的原则。

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。

最高最佳利用：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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”、“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”、“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法”、“估价对象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，应选用假设开发法”。根据估价对象及其所在地房地产市场状况等，本次评估估价对象的估价方法适用性分析如下：

1.比较法

是以替代原理为基础，首先收集并选取一定数量符合一定条件的可比实例，然后对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况（区位、实物、权益）调整后得到各个可比实例价格，最后根据它们之间的差异程度、可比实例与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算得出估价对象价值或价格。

有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方

法，估价对象所在区域类似的房地产交易较活跃，宜选用市场比较法进行估价。

2.收益法

是以预期原理为基础，通过分析估价对象房地产状况，以及过去、现在和未来收益的变化情况，选择具体的报酬资本化法（全剩余寿命模式、持有加转售模式）或直接资本化法，通过合理预测估价对象收益期及未来收益、利用报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格。

估价对象类似物业出租情况较多，且租赁市场较为稳定，故选用收益法进行估价。

3.成本法

是以生产费用价值论为理论依据，以房地产的重新开发建设成本为导向，根据估价对象房地产状况及所在区域土地市场状况，选择房地合估或房地分估的路径，测算估价对象在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，即重置成本或重建成本，然后减去建筑折旧得到估价价值或价格。

由于在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本，估价对象为住宅现房，采用成本法进行估价会与其市场价值差距较大，故不选用成本法进行估价。

4.假设开发法

是以预期原理为基础，首先根据估价对象所处的开发建设阶段等情况，选择动态分析或静态分析法，通过调查估价对象状况、估价对象所在地的房地产市场状况等情况，确定估价对象未来开发完成后的房地产状况及其经营方式，测算估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发必要支出及应

得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点的后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格。

假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法，因此采用假设开发法估价较不适宜。

综上所述，且根据《房地产估价规范》的有关要求，本次估价选用比较法和收益法对估价对象房地产价值进行测算，分别将上述方法的估算结果分析综合后，得出估价对象于价值时点符合估价假设与限定条件下的市场价值。

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经估价人员实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，估价得到估价对象房地产在价格定义和有关限制条件下，于价值时点 2019 年 10 月 14 日的市场价值为（币种：人民币）：

房地产单价：56767 元/平方米

房地产总价：338.39 万元

大写金额：叁佰叁拾捌万叁仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
-----	-------	-----	------

张玉明 1120050036 2019年10月29日

倪勇智 1120160008 2019年10月29日

参与作业人员：于波

十二、实地查勘期

2019年10月14日。

十三、估价作业期

2019年10月14日至2019年10月29日。

第四部分 附 件

- 1、 《委托司法鉴定函》复印件；
- 2、 《房屋所有权证》【京房权证石私字第 140603 号】复印件；
- 3、 估价对象位置图；
- 4、 估价对象现状照片；
- 5、 估价机构营业执照和资质复印件；
- 6、 估价人员资格证书复印件。

估价对象位置示意图



估价对象照片

