

房地产估价报告

估价报告编号:

建正合生(2019)-037-鉴估字第026号

估价项目名称:

北京市平谷区平谷镇仁合温泉家园1号楼6层
(5)-6-12住宅房地产市场价值评估

估价委托人:

北京市平谷区人民法院

房地产估价机构:

北京建正合生房地产评估有限公司

注册房地产估价师:

白 静 (注册号: 1120060033)

黄子苓 (注册号: 4320110018)

估价报告出具日期:

二〇一九年七月九日



致估价委托人函

北京市平谷区人民法院:

承蒙贵院的委托,我对位于北京市平谷区平谷镇仁合温泉家园1号楼6层(5)-6-12的房地产进行了评估。

估价目的: 为估价委托人解决法律纠纷,估价对象进入执行程序提供价值参考依据。

估价对象: 估价对象是位于北京市平谷区平谷镇仁合温泉家园1号楼6层(5)-6-12的房地产(房屋所有权证号:京房权证平私移字第32460号,评估建筑面积:132.94平方米,房屋所有权人:张丽红,房屋用途:住宅,产别:私有产)。估价对象范围包括房产及其分摊土地使用权。

价值时点: 2019年6月21日(现场勘查之日)。

价值类型: 本次估价的价值是指公开市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 遵照有关法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法进行分析、测算和判断,在满足本次估价的假设和限制条件下,估价对象在价值时点下的市场价值为(人民币):

房地产评估单价: 17545 元/平方米

房地产评估总价: 233.24 万元

大写金额: 贰佰叁拾叁万贰仟肆佰元整。

特别提示:

1、上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水、电、暖气费、司法诉讼费用、交易税费等。

2、上述估价结果中不考虑抵押权等因素对估价结果的影响,也不考虑拖欠税费、拖欠相关费用等因素对估价结果的影响。

北京建正合生房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一九年七月九日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
十四、估价报告使用期限.....	11
附 件.....	12
1、《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》（（2017）京 0117 执 2782 号）复印件；	
2、《北京市平谷区人民法院关于张丽红房产评估有关事项的函》复印件；	
3、估价对象位置示意图；	
4、估价对象现场照片；	
5、《房屋所有权证》（京房权证平私移字第 32460 号）复印件；	
6、专业帮助情况和相关专业意见；	
7、房地产估价机构营业执照复印件；	
8、房地产估价机构资质证书复印件；	
9、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	



估价师声明

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、我公司注册房地产估价师黄子苓、白静、估价助理秦浩奇于 2019 年 6 月 21 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，因被执行人不配合导致估价人员未能进入估价对象房屋室内。我公司注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观，我们不承担对估价对象房屋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查勘的责任。建筑物的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

4、本估价报告系进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要的专业帮助。

5、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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

6、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】的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

一、估价报告的假设条件

1、一般假设

(1) 对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》(京房权证平私移字第 32460 号)复印件,我们没有权限向政府有关部门进行核实,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。

(2) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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。

(5) 对房地产市场的假设。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:

- ① 交易双方自愿地进行交易;
- ② 交易双方处于利己动机进行交易;
- ③ 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(6) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设,故本估价报告无未定事项假设。



3、背离事实假设

至价值时点，估价委托人提供的资料未能证明估价对象是否存在抵押权、租赁权、查封登记等情况，本次估价目的是为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据，本次估价假设估价对象不存在抵押权、租赁权、查封登记等情况，故不考虑或有抵押权、租赁权、查封登记等情况对估价结果的影响。

4、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于被执行人不配合，估价人员未能进入估价对象房屋室内查勘，根据估价委托人提供的《北京市平谷区人民法院关于张丽红房产评估有关事项的函》的要求，本次估价过程中对估价对象房屋室内装修情况设定为中等装修标准进行评估。

二、估价报告的使用限制条件

1、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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、本次估价价值时点为 2019 年 6 月 21 日，现场勘查之日。

5、本估价报告估价结果为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。



6、本估价结果的测算以估价对象在价值时点的状况和对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

7、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，如注册房地产估价师根据其执业经验不能获悉，估价机构及注册房地产估价师不承担相关责任。

8、本报告须经北京建正合生房地产评估有限公司加盖公章并由参与本次估价的注册房地产估价师签字后方可使用。

9、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

10、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档以及供房地产估价行业主管部门查阅。



估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人: 北京市平谷区人民法院

二、房地产估价机构

单 位 名 称: 北京建正合生房地产评估有限公司

地 址: 北京市朝阳区高碑店乡半壁店村惠河南街 1008-B 四惠大厦 3 层 3013-3015 房间

资质证书号: 京建房估备字 [2004] 第 0119 号

资 质 等 级: 一级

法定代表人: 刘凯

联 系 人: 黄子芬

联 系 电 话: 010-85517887

邮 编: 100123

三、估价目的

为估价委托人解决法律纠纷, 估价对象进入执行程序提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象是位于北京市平谷区平谷镇仁合温泉家园1号楼6层(5)-6-12的房地产(房屋所有权证号: 京房权证平私移字第32460号, 评估建筑面积: 132.94平方米, 房屋所有权人: 张丽红, 房屋用途: 住宅, 产别: 私有产)。估价对象范围包括房产及其分摊土地使用权。

(二) 估价对象概况

名称: 北京市平谷区平谷镇仁合温泉家园1号楼6层(5)-6-12房产及其分摊土地使用权;

坐落: 北京市平谷区平谷镇仁合温泉家园1号楼6层(5)-6-12;

规模: 估价对象产权登记面积132.94平方米;



用途: 住宅;

权属: 根据《房屋所有权证》(京房权证平私移字第32460号), 房屋所有权人为张丽红, 房屋用途与实际用途均为住宅;

土地形状: 小区宗地形状较规则, 对土地利用较有利;

土地开发程度: 红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力);

房屋结构: 混合;

室内主要装饰装修: 根据估价委托人提供的《北京市平谷区人民法院关于张丽红房产评估有关事项的函》, 估价对象按室内中等装修程度进行评估。

新旧程度: 建筑物基础有足够承载力, 未发现明显不均匀沉降, 承重结构部件及主要非承重墙体基本完好。

五、价值时点

2019年6月21日(现场勘查之日)。

六、价值类型

1、价值类型

本次估价的**价值**是指公开市场价值。

公开市场价值, 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。

2、价值内涵

本估价结果为房产及其分摊土地使用权, 并满足本报告设定的其他假设和限制条件下的房地产市场价值。

七、估价原则

1、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, 评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说, 独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干



扰,应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则要求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。在合法产权方面,应以权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据。在合法使用方面,应以使用管制(如城市规划、土地用途管制等)为依据。在合法处分方面,应以法律、行政法规或合同(如土地使用权出让合同)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。本报告遵守这一原则。

3、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象最可能的一种使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予估价对象带来最高价值的使用。他的一种具体表现,是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力,采用最高最佳利用方式,取得最大的收益。估价要以房地产的最高最佳利用为前提。

4、替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或相近时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。房地产价格也遵循这一替代规律,某房地产的价格受其它具有相同使用价值的房地产价格影响,即同类型具有替代可能的房地产价格相互牵制。换言之,具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

5、价值时点原则



房地产是不断变化的, 房地产具有很强的时间性, 它是某一点上的价格。在不同时点, 同一处房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格, 所以在评估一处房地产的价格时, 必须假定市场停止在价值时点上, 同时估价对象状况通常也是以其在该时点时的状况为准。本报告的价值时点为 2019 年 6 月 21 日。

八、估价依据

1、法律、法规、政策和标准依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第 10 次会议第二次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第 11 次会议第二次修正);

(3) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号, 2007 年 10 月 1 日起施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(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 日起施行);

(5) 《司法鉴定程序通则》(2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过, 2016 年 3 月 2 日司法部令第 132 号公布, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(6) 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);

(7) 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);

(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》(法释[2018]15 号)

(9) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(10) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(11) 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘[2016]001 号);

(12) 《关于调整<北京市房屋重置成新价评估技术标准>相关系数



的通知》(2018年6月1日起执行);

2、委托方提供的有关资料:

(1)《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》((2017)京0117执2782号)原件;

(2)《北京市平谷区人民法院关于张丽红房产评估有关事项的函》原件;

(3)《房屋所有权证》(京房权证平私移字第32460号)复印件;

3、估价人员实地勘测所获取的资料:

(1)估价对象位置示意图;

(2)估价对象现场照片;

4、估价人员根据估价对象的特点,进行分析和掌握的市场资料。

九、估价方法

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。

1、比较法

(1)比较法定义

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。

(2)比较法技术路线

第一步:搜集交易实例;

第二步:选取可比实例;

第三步:建立比较基础;

第四步:进行交易情况修正;

第五步:进行市场状况调整;

第六步:进行房地产状况调整;

第七步:计算比较价值。

(3)比较法公式

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正



系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 权益因素修正系数

2、收益法

(1) 收益法定义

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。

(2) 收益法技术路线

第一步：选择具体估价方法；

第二步：测算收益期或持有期；

第三步：测算未来收益；

第四步：确定报酬率或资本化率、收益乘数；

第五步：计算收益价值。

(3) 收益法公式

公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right]$$

式中：V—收益价值（元或元/m²）；

A—未来第一年净收益（元或元/m²）；

Y—报酬率（%）；

g—净收益逐年递增的比例（%）

t—收益期（年）；

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响该房地产市场价格因素的分析，最后综合确定估价对象在价值时点下的市场价值为（人民币）：

房地产评估单价：17545 元/平方米

房地产评估总价：233.24 万元

大写金额：贰佰叁拾叁万贰仟肆佰元整。



十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
白 静	1120060033		年 月 日
黄子芬	4320110018		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 6 月 21 日

十三、估价作业日期

2019 年 6 月 21 日至 2019 年 7 月 9 日

十四、估价报告使用期限

本报告的有效期,自出具报告之日起壹年,即自 2019 年 7 月 9 日起至 2020 年 7 月 8 日止。

北京建正合生房地产评估有限公司

二〇一九年七月九日



附 件

- 1、《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》（（2017）京 0117 执 2782 号）复印件；
- 2、《北京市平谷区人民法院关于张丽红房产评估有关事项的函》复印件；
- 3、估价对象示意图；
- 4、估价对象现场照片；
- 5、《房屋所有权证》（京房权证平私移字第 32460 号）复印件；
- 6、专业帮助情况和相关专业意见；
- 7、房地产估价机构营业执照复印件；
- 8、房地产估价机构资质证书复印件；
- 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件。