

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：百成首信估字[2017]Z073号

估价项目名称：安国市升级工程商业楼 8#15 号楼（商住）房地产  
市场价值咨询估价

估价委托人：北京市通州区人民法院

房地产估价机构：北京百成首信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姚建明（1120020003）、王彦艳（1120100003）

估价报告出具日期：2018年3月2日

# 北京百成首信房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区农展馆南路 12 号 1 号楼 2 层 2003 室 电话：010-65822278

## 致估价委托人函

百成首信估字[2017]Z073 号

北京市通州区人民法院：

受贵单位委托，我们对安国市升级工程商业楼 8#15 号楼（商住）房地产市场价格价值进行了评估。估价目的：为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格价值提供咨询意见。价值时点：2017 年 11 月 2 日。价值类型：市场价格。结构类型：混合结构。建筑面积：380.39 平方米。证载用途：商住。权属：估价对象房屋所有权人为刘凤江。范围：估价对象包括安国市升级工程商业楼 8#15 号楼（商住）房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含可移动的家具及装饰品等）及其占用范围内的土地。经过实地查看和市场调查，按照严谨的估价程序，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在合理的假设下，选用收益法、成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值为人民币 191.49 万元，大写金额壹佰玖拾壹万肆仟玖佰元整，单价为人民币 5034 元/m<sup>2</sup>。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2019 年 3 月 1 日止。

此致

房地产估价机构：北京百成首信房地产评估有限公司（章）

估价机构法定代表人（签章）：

二〇一八年三月二日

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告 .....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、附 件 .....	10
(一) 《北京市通州区人民法院委托执行函》	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 估价对象权属证书复印件	
(五) 估价人员、估价机构资质证书复印件	
(六) 估价机构营业执照复印件	

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）注册房地产估价师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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及相关专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师王彦艳已于2017年11月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚建明	1120020003		年 月 日
王彦艳	1120100003		年 月 日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价人员对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑估价委托人所提供的情况和资料的真实性、合法性、准确性及完整性。受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 估价人员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，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，假定估价对象是安全的。

3. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 依据《房屋所有权证》（0102299号）复印件，估价对象证载用途为商住。本次估价以估价对象保持该用途、继续使用为估价前提。

5. 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》（0102299号）复印件。若与实际不符，应据实调整评估价值。估价对象的权属是以《房屋所有权证》（0102299号）复印件上记载的为准。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

7. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

### （二）未定事项假设

无。

### （三）背离事实假设

在价值时点，估价人员现场了解，估价对象已查封、未出租、未设立抵押权。依据《北京市通州区人民法院委托执行函》，并考虑本次估价目的，本次估价不

考虑未到期租赁、抵押、担保等他项权利对估价结果的影响,亦不考虑司法查封、行政限制等情况,提请报告使用者注意。如尚有抵押等他项权利债务未偿还,此债务应在司法处理时另行考虑。

#### (四) 不相一致假设

依据《北京市通州区人民法院委托执行函》,估价对象地址为安国市东方药城升级工程商业楼 8#15 号楼(产权证号:0102299)。依据《房屋所有权证》(0102299 号)复印件,估价对象证载地址为升级工程商业楼 8#15 号楼。实地查勘楼栋铭牌为普宁路 1 号。本次估价以估价对象上述地址一致为估价前提。

#### (五) 依据不足假设

2017 年 11 月 2 日,我公司估价人员到估价对象所在地进行实地查勘,但未能入户。依据估价委托人出具的《北京市通州区人民法院函》(2015 通执字第 1780 号),室内按普通装修进行评估。

#### (六) 估价报告使用限制

1. 本报告仅为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格价值提供咨询意见,不作他用。本报告不作为估价对象权属确认的依据。

2. 本报告使用期限为一年(2018 年 3 月 2 日至 2019 年 3 月 1 日),即估价目的在报告完成后的一年内实现,估价结果可作估价对象在价值时点的市场价值参考,超过一年,需重新进行估价。

3. 本报告专为估价委托人所使用。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分,使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失,本估价机构不承担责任。本报告解释权为本房地产估价机构。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位名称：北京市通州区人民法院  
地址：北京市通州区梨园北街 187 号  
邮编：101101  
联系人：姜凤龙  
电话：81553821

#### (二) 房地产估价机构

名称：北京百成首信房地产评估有限公司  
住所：北京市朝阳区农展馆南路 12 号 1 号楼 2 层 2003 室  
法定代表人：陈再进  
房地产估价资质等级：一级  
资质证书号：建房估证字[2013]090 号  
资质证书有效期：2016 年 9 月 28 日至 2019 年 9 月 27 日  
营业执照统一社会信用代码：91110105722618523L  
联系人：姚建明 联系电话：010-65822278

#### (三) 估价目的

为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见。

#### (四) 估价对象

- 一) 名称：安国市升级工程商业楼 8#15 号楼（商住）。
- 二) 范围：估价对象包括安国市升级工程商业楼 8#15 号楼（商住）房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含可移动的家具及装饰品等）及其占用范围内的土地。
- 三) 坐落：安国市普宁路。
- 四) 规模：依据估价委托人提供的《房屋所有权证》（0102299 号）复印件，估价对象建筑面积为 380.39 平方米。

五)用途:依据估价委托人提供的《房屋所有权证》(0102299号)复印件,估价对象的证载用途为商住;估价对象的实际用途为商住。

六)权属:估价对象土地所有权属于国家。依据估价委托人提供的《房屋所有权证》(0102299号)复印件,估价对象房屋所有权人为刘凤江。

七)四至:东至普宁路3号楼,西至升级街36号楼,南至普宁路,北至荷花池路楼。

八)土地形状:估价对象宗地形状较为规则,可利用程度较高。

九)土地开发程度:估价对象宗地土地开发程度可达到“七通一平”(宗地外“通电、通路、通供水、通排水、通有线电视、通讯、通暖气”及宗地内场地平整)。

十)土地使用权:依据估价委托人提供的《国有土地使用权出让合同》,土地使用权取得方式为出让。

十一)建筑结构:依据估价委托人提供的《房屋所有权证》(0102299号)复印件,估价对象为混合结构。

十二)设施设备:估价对象设施设备包含管道自来水、排水、照明、集中供暖、电话等。

十三)外观及装饰装修:估价对象楼宇外墙面为瓷砖及涂料,单元门为无框玻璃门,外窗为铝合金窗。依据估价委托人出具的《北京市通州区人民法院函》(2015通执字第1780号),设定室内为普通装修。

十四)使用维护状况及完损状况(新旧程度):估价人员实地查勘,估价对象所在楼基础的稳固性较好、未见不均匀沉降,地面、墙面、门窗等基本无破损。

十五)通风:可自然通风,通风情况好。

十六)采光日照:外墙有窗子,可自然采光。

十七)层高(室内净高):室外测量一层净高为3.4米,因本次评估未能入户,二、三层净高无法测量。

十八)空间布局:估价对象商业设计为混合结构型式,灵活分隔性一般;设定空间分区以及各个空间的交通流线合理性较好。

十九)楼层:估价对象证载楼层为第1-3层。

二十)朝向:南向。



二十一) 公共服务设施: 估价对象地处安国市东部环城路内, 其外部公共服务设施较齐备, 1 公里范围内购物、医疗、餐饮、娱乐、邮政等设施如下:

1. 购物: 中心交易大厅、全兴超市、华旺超市等。
2. 银行: 中国农业银行 24 小时自助银行、中国邮政储蓄银行(药城营业所)、河北省农村信用社、中国农业银行(药城办事处)等。
3. 医疗: 保定市脑血管病医院安国分院、安国德润儿童医院、东方药城医院、药城商业中心社区卫生服务站等。
4. 餐饮: 东北山城饭店、天府饭店、众鑫川菜、兄弟沸腾鱼等。
5. 休闲: 安国市中药材国贸中心广场、万家乐洗浴中心、金色阳光 KTV、百花堂等。
6. 邮政: -。
7. 小学: 河北省安国市宏安小学。
8. 中学: -。
9. 幼儿园: 大风车幼儿园、红黄蓝幼儿园、智迪幼儿园、国学幼儿园等。

#### (五) 价值时点

依据估价目的及《北京市通州区人民法院委托执行函》, 价值时点确定为 2017 年 11 月 2 日。

#### (六) 价值类型

依据估价目的, 确定此次估价的价值类型为市场价值。

市场价值, 是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。

#### (七) 估价原则

##### 一) 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。

##### 二) 合法原则

遵循合法原则, 评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 三) 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。

### 四) 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。

### 五) 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。

## (八) 估价依据

### 一) 有关法律、法规、政策性文件:

1. 《中华人民共和国土地管理法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国物权法》;
4. 《中华人民共和国资产评估法》;
5. 《中华人民共和国税收征收管理法》;
6. 《中华人民共和国营业税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 540 号);
7. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号);
8. 《关于修改征收教育费附加的暂行规定的决定》(国务院令[2005]448 号);
9. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令[1993]第 138 号);
10. 《中华人民共和国印花税法》(国务院令 第 11 号);
11. 《中华人民共和国印花税法实施细则》(中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 财税[1988]255 号);
12. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号);
13. 《财政部 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);

14. 《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);

15. 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务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 16 号);

16. 《河北省地方税务局 河北省国家税务局关于印发〈河北省城市维护建设税征收管理办法〉的通知》(冀地税发[2004]57 号);

17. 《河北省地方教育附加征收使用管理规定》(河北省人民政府令 2003 年第 8 号)等。

二)技术标准、规程、规范:

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)估价委托人提供的相关资料:

1. 《房屋所有权证》(0102299 号)复印件;
2. 《国有土地使用权出让合同》影印件;
3. 《北京市通州区人民法院委托执行函》等。

四)本房地产估价机构掌握的有关市场资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料:

1. 现行存贷款利率;
2. 《实地查勘记录表》等。

## (九)估价方法

依据估价对象、估价目的,本次估价采用收益法、成本法来估价。

一) 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。

二) 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。

两种方法综合得出估价对象市场价值。

### （十）估价结果

遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用收益法、成本法两种估价方法，对安国市升级工程商业楼8#15号楼（商住）、建筑面积380.39平方米的房地产，在2017年11月2日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果总价为人民币大写壹佰玖拾壹万肆仟玖佰元整（小写191.49万元），单价为人民币5034元/m<sup>2</sup>。

### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚建明	1120020003		年 月 日
王彦艳	1120100003		年 月 日

### （十二）实地查勘期

2017年11月2日。

### （十三）估价作业期

2017年11月16日至2018年3月2日。

## 四、附 件

- (一) 《北京市通州区人民法院委托执行函》。
  - (二) 估价对象位置示意图。
  - (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片。
  - (四) 估价对象权属证书复印件。
  - (五) 估价人员、估价机构资质证书复印件。
  - (六) 估价机构营业执照复印件。
-

## 估价对象位置示意图



## 估价对象实地查勘情况及相关照片

注册房地产估价师王彦艳已于2017年11月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但未能入户。依据《北京市通州区人民法院函》(2015通执字第1780号)，室内按普通装修进行评估。



1



2



3



4



5



6