

---

# 房地产估价报告

估价报告编号：GD2019-16-SF9

估价项目名称：天津市北辰区龙顺道北侧御龙园 49-2-102  
号房地产市场价格评估

估价委托人：北京市丰台区人民法院

房地产估价机构：北京国地房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐宏彦（注册号 1120030037）

尚磊（注册号 1120140007）

估价报告出具日期：2019年1月31日

## 致估价委托人函

北京市丰台区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院在执行(2018)京 0106 执 1833 号案件中涉及的位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园 49-2-102 号房地产在现状条件下的市场价值进行了客观、公正的评估。本次估价目的是为估价委托人核实资产价值，为案件执行提供房地产市场价值参考。

本次估价对象为位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园 49-2-102 号的房地产。估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》，估价对象位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园 49-2-102 号，权利人为刘学伟，共有情况为单独所有，登记日期为 2012 年 8 月 9 日，不动产权证号为 113021211993，幢号为 49-2-102，房屋规划用途为居住，房屋建筑面积 184.91 平方米，估价对象所在楼座房屋总层数为 4 层，估价对象位于第 1-2 层，估价对象为叠拼别墅，房屋结构为钢混结构。土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地面积为 254.80 平方米，使用期限至 2075 年 8 月 9 日，截止价值时点估价对象剩余使用年限为 56.58 年。

在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用比较法和成本法，确定估价对象在现状条件下于价值时点 2019 年 1 月 8 日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

**房地产总价：361.30 万元**

**大写金额：叁佰陆拾壹万叁仟元整**

**房地产单价：19539 元/平方米**

估价过程及有关说明详见《估价的假设和限制条件》、《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》，本次提交正式报告一式伍份。

北京国地房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2019 年 1 月 31 日

## 目 录

<b>第一部分 估价师声明</b> .....	<b>2</b>
<b>第二部分 估价的假设和限制条件</b> .....	<b>3</b>
一、一般假设 .....	3
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	4
四、不相一致假设 .....	4
五、依据不足假设 .....	4
六、估价报告使用限制 .....	5
<b>第三部分 房地产估价结果报告</b> .....	<b>6</b>
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 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	错误! 未定义书签。
十二、实地查勘期 .....	错误! 未定义书签。
十三、估价作业期 .....	错误! 未定义书签。
<b>第四部分 房地产估价技术报告</b> .....	<b>错误! 未定义书签。</b>
一、估价对象描述与分析 .....	错误! 未定义书签。
二、市场背景描述与分析 .....	错误! 未定义书签。
三、估价对象最高最佳利用分析 .....	错误! 未定义书签。
四、估价方法适用性分析 .....	错误! 未定义书签。
五、估价测算过程 .....	错误! 未定义书签。
六、估价结果确定 .....	错误! 未定义书签。
<b>第五部分 附件</b> .....	<b>错误! 未定义书签。</b>

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们在本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们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) 和《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。

5. 我公司注册房地产估价师尚磊已于 2019 年 1 月 8 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 并进行了拍照记录。

6. 没有本公司以外的人员对本估价报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本次估价结果为估价对象现状条件下的公开市场价值，为建（构）筑物及其分摊土地使用权的整体价值，不包含可移动设备设施的价值。

2. 本次估价中所称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。

3. 本次估价中假设估价对象处于公开公平的交易市场中，未来市场短期波动、短期变现和强制处分等因素对其价值会有一定的影响，在此我们在确定房地产价值时未考虑上述因素影响。

4. 本估价报告中依据的估价对象的权属、面积和用途等资料均由估价委托人提供，上述资料均为复印件，该文件资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责。

5. 估价对象的质量状况、房屋安全及环境污染等因素是影响其房地产价值的重大因素，本次估价是基于估价对象不存在上述问题为前提进行的，如该项假设与相应专业机构的鉴定意见存在不一致之处，则须重新进行价值评估。

6. 我们对估价对象未来收益的预测、未来投资的预测等技术操作依据估价委托人及估价利害关系人提供的有关资料进行，如这些资料的真实性或估价对象未来利用方向及利用程度改变，可能导致估价对象价值的改变，应重新进行价值评估。

7. 估价对象在实际交易过程中可能发生额外的交易税费、手续费和其他费用，本次估价以有关法律法规规定的正常税费负担条件为前提。

8. 本次估价中在确定报酬率等折现率时均假设其每年保持不变。

### 二、未定事项假设

未定事项假设是说明对估价必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

1. 关于容积率的确定：依据估价人员的调查，估价对象所处项目的容积率约为 0.7，故本次估价设定估价对象容积率为 0.7。

2. 关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况和权属清晰情况的设定：估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司天津南开支行，债权数额为 110 万元，不动产登记证明号为 113041304223，债务履行期限为 2013 年 6 月 28 日至 2024 年 6 月 28 日。

估价委托人没有提供担保、租赁等资料，也没有提供其他关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况等形式限制权利情况和权属清晰情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果不考虑其影响。

### 三、背离事实假设

背离事实假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故本次估价无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

不相一致假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故本次估价无不相一致的假设。

### 五、依据不足假设

依据不足假设是说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

1. 土地剩余使用年限的确定：权属文件已明确了土地使用权终止日期或使用年限的商品房，据实计算土地剩余使用年限；权属文件未明确土地使用权终止日期的商品房，以法定最高出让年限扣除出让后房屋已使用年限（考虑建设周期）来估算剩余使用年限；已购公有住房和经济适用住房等按照法定最高出让年限 70 年计算土地剩余使用年限。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

## 六、估价报告使用限制

1. 本次估价报告出具日期为 2019 年 1 月 31 日，报告使用有效期是自报告出具之日起壹年。随着时间的推移，该房地产的价值应作相应调整，甚至重估。

2. 本估价报告仅供估价委托人为本报告所列明的估价目的使用，不得挪作他用，其内容对第三者不负任何责任。

3. 未经房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

4. 本估价报告经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章后方可使用，其必须完整使用方为有效，我公司不承担因报告使用不当造成的任何损失。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：北京市丰台区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京国地房地产土地评估有限公司

法定代表人：蔡苏文

住所：北京市海淀区中关村南大街17号韦伯时代中心3号楼1401室

统一社会信用代码：91110108633728210U

备案等级：一级

证书编号：京建房估备字[2013]001号

有效期限：2017年11月9日至2019年11月23日

联系人员：徐宏彦

联系电话：51667273

### 三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人核实估价对象资产价值，为案件执行提供房地产市场价格参考。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

本次估价对象为位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园49-2-102号的房地产，权利人为刘学伟，幢号为49-2-102，规划用途为居住，房屋建筑面积184.91平方米，估价对象所在楼座房屋总层数为4层，估价对象位于第1-2层，估价对象为叠拼别墅，房屋结构为钢混。土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地面积为254.80平方米，估价对象土地剩余使用年限为56.58年。

#### 2. 估价对象实物状况



估价对象所处物业名称为御龙园，位于天津市北辰区双街镇，四至为东至顺畅路、南至龙顺道、西至道路、北至双新大道。该项目由天津顺潮房地产开发有限公司开发建设，总建筑面积约为80万平方米，由多栋联排、独栋及叠拼别墅组成，小区环境较好。

本次估价对象为位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园49-2-102号的房地产，钢混结构，建筑面积为184.91平方米，土地面积为254.80平方米，估价对象所处楼房屋总层数4层，估价对象位于第1-2层，估价对象为叠拼别墅，朝向为南北向。

具体情况详见下表。

估价对象实物状况

表3-1

所处物业情况						
物业类型	住宅小区	物业规模	80万平方米	容积率	0.7	
物业档次	别墅区	建筑外观	多层楼房	建筑结构	钢混结构	
设备设施	齐全	停车条件	停车位较充足	物业服务	较好	
外墙	涂料	门窗	塑钢窗	屋面	平屋顶	
公共区域	普通装修	门禁系统	有	采暖方式	集中供暖	
房屋内部情况						
空间布局	四室二厅三卫	层高	-	新旧程度	90%	
建筑功能	功能齐全					
部位	地面	墙面	顶棚	门窗	设备设施	其它
客厅	地砖	壁纸	石膏	防盗门/断桥铝窗	石膏装饰	-
餐厅	地砖	壁纸	石膏	断桥铝窗	石膏装饰	-
卧室	木地板	壁纸	石膏	木门/断桥铝窗	石膏装饰	-
卫生间	地砖	墙砖	铝扣板	木玻门	洁具	-
厨房	地砖	墙砖	铝扣板	断桥铝窗	橱柜	-
阳台	地砖	壁纸	铝扣板	断桥铝窗		
布局调整	-					

### 3. 估价对象权益状况

本次估价对象为位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园49-2-102号的房地产。估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》，估价对象位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园49-2-102号，权利人为刘学伟，共有情况为单独所有，登记日期为2012年8月9日，不动产权证号为113021211993，幢号为49-2-102，房屋规划用途为居住，房屋建筑面积184.91平方米，估价对象所在楼座房屋总层数为4层，估价对象位于第1-2层，估价对象为叠

拼别墅，房屋结构为钢混。土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地面积为 254.80 平方米，使用期限至 2075 年 8 月 9 日，截止价值时点估价对象剩余使用年限为 56.58 年。

关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况和权属清晰情况的设定：估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司天津南开支行，债权数额为 110 万元，不动产登记证明号为 113041304223，债务履行期限为 2013 年 6 月 28 日至 2024 年 6 月 28 日。

估价委托人没有提供担保、租赁等资料，也没有提供其他关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况等形式限制权利情况和权属清晰情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果不考虑其影响。

### 估价对象权益状况

表 3-2

房产证号	113021211993		所有权人	刘学伟	
房屋座落	天津市北辰区龙顺道北侧御龙园 49-2-102 号		房屋性质	商品房	
产 别	私产	幢 号	49 号楼	房 号	2 单元 102 号
结构类型	钢混结构	建筑面积	184.91 平方米	使用状况	自用
总层数	地上 4 层	所处楼层	1-2 层	规划用途	居住
土地证号	-		使用面积	254.80	
权属性质	出让	使用年限	-	至	2075 年 8 月 9 日
实际用途	住宅	建成年份	约 2009 年	公摊系数	-
特殊情况	-				
其他情况	-				

#### 4. 估价对象区位状况

估价对象地处天津市北辰区双街镇，周边有碧龙园、聚龙园、紫御园、双街新城、双街新家园、国耀上河城、柴楼兴园等小区，居住社区成熟度较好。小区所处位置交通较便捷，有 610 路、810 路等公交线路。估价对象周边有双街幼儿园、北辰区模范小学、双街小学、天津市九十二中学、天津工业职业学院等教育设施；配套有金融创新大厦、皓康口腔上蒲口卫生所、天津万源龙顺度假庄园、双街葡萄创意园、天津石雕艺术博物馆、东疆进口商品直销中心、联合一百便利超市、中国邮政双街邮电所、北辰农村合作银行等。小区周边生活配套设施齐全，基础设施完善，较适宜居住。

估价对象所处区域配套基础设施条件完善,估价对象达到宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热),宗地内达到“七通”和场地平整。

## 五、价值时点

根据估价委托人要求,本次估价价值时点根据实地查勘日期设定为2019年1月8日,与实地查勘日期一致。

## 六、价值类型

本次评估的房地产市场价值为位于天津市北辰区龙顺道北侧御龙园49-2-102号,用途为住宅,建筑面积为184.91平方米,土地面积为254.80平方米,土地剩余使用年期内,在现状条件下于价值时点2019年1月8日的公开市场价值,为建筑物及其分摊土地使用权的整体价值。

## 七、估价原则

本次估价我们主要遵循以下原则进行评估:

### 1. 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。所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价;所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法,是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规,国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对

象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

### 3. 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。

### 4. 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。市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则是针对评估价值而言的，不论采用何种估价方法进行估价，把评估价值放到市场上去衡量，应没有不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

### 5. 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。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

## 八、估价依据

### 1. 有关法律、法规和政策

(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十次会议第二次修正);

(2)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(3)《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,2005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);

(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，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

(6)《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令第248号，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

(7)中华人民共和国财政部和国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

(8)中华人民共和国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)；

(9)《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)。

## 2. 有关估价标准

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施)；

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施)。

3. 估价委托书、估价委托合同以及估价委托人提供的有关资料。

4. 我公司掌握的有关市场资料及估价人员实地查勘、调查中所搜集的有关资料。

## 九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有收益法、比较法、成本法和假设开发法等，根据估价对象的特点及我们所掌握的市场资料，在遵循有关法律法规、政策和估价标准的基础上，经过估价人员的实地查勘和认真分析，针对估价对象的用途和房地产市场的运行规律，本次估价选用比较法和成本法，最后经过综合测算确定估价对象的市场价值。

### 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. 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。

## 十、估价结果

在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用比较法和成本法，确定估价对象在现状条件下于价值时点 2019 年 1 月 8 日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

**房地产总价：361.30 万元**

**大写金额：叁佰陆拾壹万叁仟元整**

**房地产单价：19539 元/平方米**

### 估价结果汇总表

币种：人民币

表 3-3

相关结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算结果	总价（万元）	361.96	360.61
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19575	19502
	所占比例	50%	50%
评估价值	总价（万元）	361.30	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19539	