

房地产估价报告

估价报告编号：金房D估字【2019】0449号

估价项目名称：北京市朝阳区望京西园315号楼6层606号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：北京市第四中级人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：南 锟（注册号：1120180016）

郑 姗（注册号：1120070025）

估价报告出具日期：2019年6月6日



致估价委托人函

北京市第四中级人民法院：

承蒙委托，我对位于北京市朝阳区望京西园 315 号楼 6 层 606 号住宅用途房地产（建筑面积为 218.17 平方米，以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价，为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），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，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 5 月 28 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：1092 万元

大写金额：壹仟零玖拾贰万元整

房地产市场单价：50055 元/平方米

（币种：人民币）

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：

2019 年 6 月 6 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、市场背景描述与分析	8
六、价值时点	13
七、价值类型	13
八、估价原则	13
九、估价依据	15
十、估价方法	19
十一、估价结果	19
十二、注册房地产估价师	19
十三、实地查勘期	20
十四、估价作业期	20
附 件	21



估价师声明

我们郑重声明：

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。

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）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) **【市场条件】**于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二) **【转让前提】**以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三) **【租售情况】**以估价对象于价值时点未有任何形式的租售为假设前提。

(四) **【权属】**以产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应的国有出让建设用地使用权，不存在共有人且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五) **【实地查勘】**注册房地产估价师于2019年5月28日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑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勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

(六) **【资料来源】**本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人及相关当事人提供。本次估价是以估价委托人及相关当事人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。估价委托人及相关当事人对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

(七) **【房屋安全、环境污染】**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，未发现估价对象存在安全隐患及环境污染问题且专业机构未进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象能正常使用、无环境污染问题。



二、未定事项假设

（一）【债权债务】本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（二）【不可抗力、违约责任、特殊交易】本次估价时未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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（三）【征收、征用】本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

三、背离事实假设

【抵押权】根据相关当事人提供的《最高额抵押担保合同》显示，估价对象于价值时点存在抵押权。考虑到估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押权对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

【楼层】根据相关当事人提供的《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1131451号】，估价对象所在楼宇房屋总层数为地上共24层，地下共2层；根据《房屋所有权证》所附北京市房屋登记表页记载估价对象所在楼宇房屋总层数为地上共24层；根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象所在楼宇房屋总层数为地上共24层，地下共2层，本次估价对象所在楼宇房屋总层数以《房屋所有权证》及注册房地产估价师实地查勘为准，即地上共24层，地下共2层。在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

本次估价项目不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假



设。

六、估价报告使用限制

（一）【报告使用】本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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以任何形式公开发表。

（二）【快速变现】估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

（三）【估价结果】本报告的估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于结果总价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

（四）【使用期限】在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即2019年6月6日至2020年6月5日。

（五）【最终解释权】本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市第四中级人民法院
办公地址：北京市丰台区三顷地甲3号
联系人：李建勋
联系电话：（010）89082655

二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
办公地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商
法定代表人：谢 静
备案等级：一级
证书编号：建房估备字[2013]083号
有效期限：2019年9月17日
联系人：赵清华
办公电话：（010）88400910

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为北京市朝阳区望京西园315号楼6层606号住宅用途房地产，建筑面积为218.17平方米，房屋性质为商品房。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象位于北京市朝阳区望京西园315号楼6层606号。估价对



象所在小区宗地形状较规则，四至：东至阜安西路，东南至阜通北大街，西南至望京街，西北至宏昌路，北至宏泰西街。区域内基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热）及小区内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热及场地平整）。

2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市朝阳区望京西园315号楼6层606号，所在小区的推广名为“绿荫芳邻”。估价对象所在楼宇为塔楼，共地上24层，地下共2层，钢混结构，建成年代为2001年；估价对象位于第6层，所在单元两梯六户，建筑面积为218.17平方米，户型为四室二厅，朝向为南北。

估价对象建筑物情况详见下表：

证号	X京房权证朝字第1131451号					
房屋所有人	王志勇					
共有情况	单独所有					
房屋坐落	朝阳区望京西园315号楼6层606					
房屋性质	商品房					
规划用途	住宅					
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份(年)	建筑面积(m ²)
315	24(-2)	6	606	钢混	2001	218.17

估价对象于价值时点建筑物装饰装修、设施设备状况如下：

-	部位	地面	墙壁	顶棚	备注
内装修	客厅	地砖	涂料/木饰面	造型石膏板吊顶	朝北、带阳台
	餐厅	地砖	涂料/木饰面	造型石膏板吊顶 (部分脱落)	朝北
	卧室1	木地板	涂料	石膏板吊顶	朝南、带卫生间
	卧室2	木地板	涂料	涂料(有开裂)	朝南、带阳台
	卧室3	木地板	涂料	涂料	朝北
	卧室4	木地板	涂料	涂料	朝北
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板	整体橱柜，带阳台
	卫生间(共3个)	地砖	墙砖	铝扣板	均为暗卫
	阳台-卧室	地砖	墙砖	涂料	朝南
	阳台-客厅	地砖	涂料	涂料/木质造型	朝北
阳台-厨房	地砖	墙砖	涂料	朝北	
公共部位	楼道/电梯间	地砖	涂料	涂料	-
	楼梯间	水泥地	涂料	涂料	-



-	部位	地面	墙壁	顶棚	备注
外装修	外墙	水刷石			
	门窗	入户防盗门、塑钢窗			
设施设备状况		2部电梯，门禁，烟感等消防设施			

（三）其他权利状况

根据相关当事人提供的《最高额抵押担保合同》显示，估价对象于价值时点存在抵押权。

除此之外，估价委托人及相关当事人提供的全部资料未显示估价对象于价值时点存在租赁权、担保权、典权等其他他项权利，注册房地产估价师收集的资料中亦未显示估价对象于价值时点存在租赁权、担保权、典权等其他他项权利。

（四）区位状况

1、位置

估价对象位于北京市朝阳区望京西园315号楼6层606号，所在小区推广名为“绿荫芳邻”。估价对象所在小区四至为：东至阜安西路，东南至阜通北大街，西南至望京街，西北至宏昌路，北至宏泰西街，位于望京商圈，西南距北四环约2.5公里。

2、居住社区成熟度

估价对象周边有慧谷阳光、大西洋新城、华鼎世家等多个居住物业。

3、交通

估价对象周边有望京街、阜通西大街、宏昌路等道路；周边有421路、467路、471路、538路、682路、运通104线等多条公交线路，西距地铁14号线东段与15号线换乘站望京站约500米，西南距地铁14号线东段阜通站约800米；除执行北京市机动车辆尾号限行政策外，无其他特殊交通管制；估价对象所在项目有一定数量地下及地面停车位。



4、外部配套设施

估价对象周边有凯德 MALL、旺角购物广场等大型商业设施；有中国工商银行、中国邮政储蓄银行、交通银行等金融服务机构；有北京朝阳凌和望京医院、望京社区卫生服务中心等医疗机构；有白家庄小学、北京市望京实验学校(宝星分校)、首都师范大学附属实验学校(西园校区)等教育机构。

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

5、周围环境

估价对象北侧有北小河流经，周边无国内外知名高等院校。

五、市场背景描述与分析

（一）2019年1季度北京市经济运行情况

1季度，北京市经济开局良好，高质量发展取得积极成效，发展动力加快转换，发展模式逐步优化，发展活力有所增强，发展环境不断改善，成为经济平稳健康发展的有力支撑。

初步核算，1季度北京市地区生产总值7409.6亿元，按可比价格计算，同比增长6.4%，继续运行在合理区间。居民消费价格同比上涨1.8%，涨幅比上年同期回落0.5个百分点，涨势温和。北京市城镇调查失业率为4%，就业形势保持稳定。

从主要领域看，农业结构深入调整，工业生产高位开局，服务业运行平稳，固定资产投资快速增长，市场消费增势稳定，民生继续改善，市场预期稳定向好。

高质量发展内生动力进一步增强，发展动力加快转换，发展模式逐步优化，发展活力有所增强，发展环境不断改善，有力支撑了经济良好开局。



1、发展动力加快转换

一是创新赋能新发展。中关村创新动力强劲，1-2月中关村示范区规模（限额）以上高新技术企业实现总收入增长12.4%，其中技术收入增长17.7%，占总收入的比重为16.5%，同比提高0.7个百分点。企业创新产出较快增长，北京市大中型重点企业[1]拥有有效发明专利8.9万件，增速高达42%，实现新产品销售收入525.4亿元，增长28.1%。

二是高端行业积极带动。北京市新经济增加值占GDP比重保持在1/3左右。金融业、信息服务业、科技服务业对北京市经济增长的贡献率合计超过6成。固定资产投资中，信息服务业、金融业投资分别增长25.6%和22.9%。

三是新动能快速成长。商业新模式表现活跃。限额以上批发和零售企业网上零售额增长25.2%，占社会消费品零售总额的24.9%，同比提高3.9个百分点；住餐企业线上线下共同发力，餐饮收入增长6.9%，高于零售总额增速3.1个百分点。新产品生产、销售快速增长。新能源汽车、智能电视产量分别增长2.5倍和17.3%，智能家电类、可穿戴智能设备类零售额分别增长33.9%和82%。

2、发展模式逐步优化

一是“减量”优化发展空间。北京通过疏解整治促提升，正在逐步剥掉“白菜帮”，集中培育“白菜心”。1季度，北京市规模以上法人单位减少93家，近8成集中在制造业、批发零售业和住宿餐饮业，其中城六区减少62家。伴随“减量”发展以及疏解腾退空间再利用，空间经济发展效率进一步提升。在传统农业规模缩减的同时，农业生态功能日益增强，林业产值占农林牧渔业总产值的比重同比提高12.2个百分点。



二是“集约”提升产出效率。1-2月，北京市规模以上工业企业劳动生产率为41.9万元/人，同比提高3.5万元/人。规模以上服务业企业人均创收32.3万元，同比提高3.8万元。中关村示范区企业人均创收34.3万元，同比提高2.6万元。1季度，规模以上工业单位增加值能耗同比下降5.4%，降幅较上年全年扩大2.9个百分点。

3、发展活力有所增强

一是市场预期稳定向好。从生产者预期看，企业景气调查结果显示，1季度北京市企业景气指数为124.8，处于“较为景气”区间。从消费者预期看，1季度，消费者信心指数为119.3，比2018年4季度提高6点，创六年来指数新高。其中，反映消费者对当前经济生活评价的满意指数为118.5，比上季度提高2.6点；反映消费者对未来经济生活发展变化的预期指数为119.9，提高8.3点。

二是新设企业聚焦优结构惠民生。市市场监督管理局数据显示，1季度北京市新设企业超过4万家，增长7.8%；其中，信息服务业和居民服务业分别增长29.7%和20.4%，反映出符合首都功能定位和服务百姓生活的企业表现活跃。

与此同时，发展环境不断改善。随着优化营商环境系列政策的出台，北京市营商环境持续优化。在2018年国家发改委对全国22个城市营商环境试评价中，北京综合排名第一。减税降费等政策红利持续释放，服务业企业税费成本呈下降趋势，1-2月重点服务业[2]企业流转税率为2.8%，同比下降0.3个百分点。服务业扩大开放进一步拓宽了服务业发展空间，为北京经济高质量发展赋予了新动能。

总的来看，1季度北京市经济实现了良好开局，高质量发展内生动力增强成为重要支撑。下阶段，要继续坚持“稳中求进”工作总基调，深化供给侧结构性改革，巩固经济发展基础，推动首都高质量发



展取得新成效。

(二) 2019年1季度北京市房地产市场运行情况

1、房地产市场建设情况

1季度,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为370.9万平方米,同比增长1.4倍。其中,住宅新开工面积为228.4万平方米,增长1.2倍;办公楼为3万平方米,下降26.8%;商业营业用房为11.3万平方米,增长2.8倍。

北京市房屋竣工面积为119.5万平方米,同比下降35.9%。其中,住宅竣工面积为75.8万平方米,下降11.7%;办公楼为2.5万平方米,下降91.2%;商业营业用房为4.6万平方米,下降83%。

2、房地产市场销售情况

1季度,北京市商品房销售面积为147.7万平方米,同比增长87.2%。其中,住宅销售面积为122.4万平方米,增长1.3倍;办公楼为8.3万平方米,增长16.9%;商业营业用房为7.1万平方米,增长18.3%。

3、房地产开发企业到位资金情况

1季度,北京市房地产开发企业到位资金为1243.4亿元,同比下降3.1%。其中,国内贷款为410.1亿元,下降14.9%;自筹资金为315.6亿元,增长4.7%;定金及预收款为411.9亿元,增长28.1%。

(三) 2019年1季度北京市二手房市场

1、总体走势

本季度北京市二手住宅共成交32621套,较上季度减少了381套,环比降低1.15%。同比去年同期增加了3577套,增加了12.32%。

本季度成交套数环比上季度基本持平,同比略高于去年同期水平,二手住宅市场逐渐趋稳态势已较为明显。



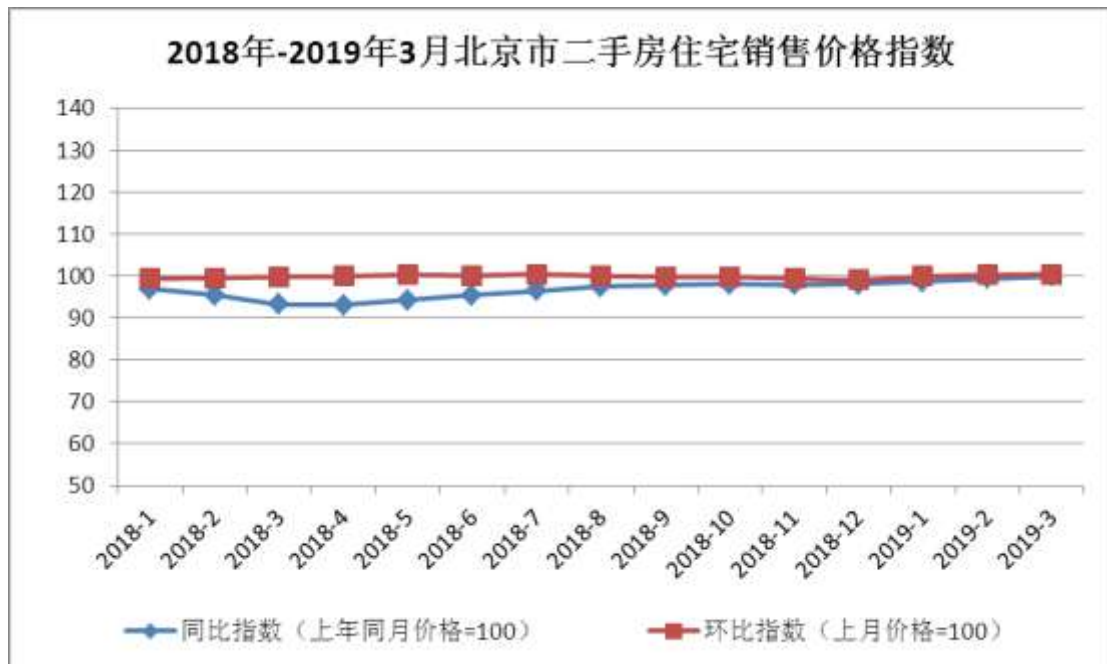
2019年1季度北京市二手住宅市场成交情况

月份		成交套数	
		套数(套)	环比增长(%)
2018年	1季度	29044	16.69
	2季度	47596	63.88
	3季度	45145	-5.15
	4季度	33002	-26.9
2019年	1季度	32621	-1.15

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

2、成交价格

2019年1季度的三个月北京市二手住宅销售价格同比指数分别98.6、99.3和99.9，呈逐渐上升态势但仍处于100以下，价格水平同比下降，且跌幅有所收窄；环比指数分别为99.9、100.2和100.4，呈上升趋势，自本季度2月开始，环比指数突破100，价格水平环比上涨。



时间	同比指数 (上年同期价格=100)	环比指数 (上月价格=100)	
2018年	1月	96.9	99.4
	2月	95.4	99.5
	3月	93.2	99.8
	4月	93.1	99.9
	5月	94.3	100.3
	6月	95.4	100.1
	7月	96.5	100.4



时间	同比指数（上年同期价格=100）	环比指数（上月价格=100）	
2019年	8月	97.4	100
	9月	97.8	99.8
	10月	98.0	99.8
	11月	97.9	99.4
	12月	98.1	99
2019年	1月	98.6	99.9
	2月	99.3	100.2
	3月	99.9	100.4

（数据来源：北京市统计局）

六、价值时点

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2019年5月28日。

七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准，本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象作为住宅用途房地产于价值时点2019年5月28日在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

八、估价原则

房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

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。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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

（二）合法原则

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。

在合法产权方面，估价对象已取得《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1131451号】，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制，故本次估价遵循合法原则。

（三）价值时点原则

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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的评估



价值对应的时间，称为价值时点。

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2019年5月28日。

（四）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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。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。

（五）最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用，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。

估价对象房屋规划用途为住宅。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为住宅用房利用为最佳，即按规划住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

九、估价依据

（一）有关国家法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）（中华人民共和国主席令第十八号，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《关于修改部分法律的决定》通过并公布实施)；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，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并公布，2007年10月1日施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正本）（中华人民共和国主席令第二十八号，2004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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》通过并公布实施）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号令，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》通过并颁布施行）；

5、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令248号，2007年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令55号，1990年5月19日公布并实施）；

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号，1986年9月15日国务院发布，同年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

8、《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，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行）；



9、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日发布，2018年5月1日执行）；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017修正本）（中华人民共和国国务院令 第691号，根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017年11月19日公布并实施）；

11、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号，2005年8月20日公布，同年10月1日实施；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施）；

12、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国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并公布，2016年12月1日起施行）；

13、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日发布，2019年4月1日执行）。

（二）有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》（北京市人民政府209号，2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过，同年12月6日正式实施）；

2、《北京市契税管理规定》（2010修正本）（北京市人民政府第226号令，2010年11月16日北京市人民政府第78次常务会议审议通过，2016年11月27日公布并正式实施）；

3、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂



行条例>有关规定的通知》（京政发〔2016〕24号，2016年6月28日公布，2016年7月1日起实施）；

4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》（京政发〔1985〕86号，1985年5月11日发布，同年1月1日起执行）；

5、《北京市人民政府关于印发〈北京市地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》（京政发〔2011〕72号，2011年12月21日发布，并于2012年1月1日执行）；

6、《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，2014年8月26日公布并实施）。

（三）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012年）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

（四）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》原件；
- 2、《北京市第四中级人民法院价格评估委托书》【（2017）京04执2号】原件；
- 3、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1131451号】复印件；
- 4、《最高额抵押担保合同》复印件。

（五）我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。



十、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。

比较法：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。

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。

十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），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，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2019年5月28日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：1092 万元

大写金额：壹仟零玖拾贰万元整

房地产市场单价：50055 元/平方米

（币种：人民币）



十二、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
南 锟	1120180016		年 月 日
郑 姗	1120070025		年 月 日

十三、实地查勘期

2019年5月28日

十四、估价作业期

2019年5月28日至2019年6月6日



附 件

附件一：《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件

附件二：《北京市第四中级人民法院价格评估委托书》【(2017)京 04 执 2 号】复印件

附件三：估价对象位置示意图

附件四：估价对象实地查勘情况和相关照片（注册房地产估价师于 2019 年 5 月 28 日对估价对象进行了实地查勘）

附件五：《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1131451 号】复印件

附件六：《最高额抵押担保合同》复印件

附件七：房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件

附件八：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件九：其他需要说明的情况：

我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。