

# 房地产估价报告

估价项目名称：北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼 16  
层 1609 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市海淀区人民法院

房地产估价机构：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈俊超（注册号：1119960059）

倪德治（注册号：1120180017）

估价报告编号：建亚评字 2019-077 号

估价报告出具日期：2019 年 3 月 13 日



扫描二维码，查询报告真伪



## 致估价委托人函

北京市海淀区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼 16 层 1609 号，冯小红所有的建筑面积为 116.77 平方米单元住宅（以下简称“估价对象”）正常市场价值进行了评估。估价目的是为估价委托人办理“(2017)京 0108 执 13056 号”案件提供价值参考依据。

经过客观、公正的估价，确定上述估价对象在价值时点二〇一九年二月二十日的房地产市场价值为：

房地产市场价值总额：959.15 万元

大写金额：人民币玖佰伍拾玖万壹仟伍佰元整

楼面单价：82140 元/平方米

详细的估价结果及有关说明见后附的《估价结果报告》。

此致

敬礼！

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月十三日



## 目录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	6
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 .....	10
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附件 .....	16
1. 《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2017)京 0108 执 13056 号】	
2. 《北京市海淀区人民法院公函》	
3. 《房屋所有权转移登记申请书》	
4. 《存量房屋买卖合同》【合同编号：C228867】	
5. 估价对象位置图	
6. 估价对象照片	
7. 估价机构营业执照复印件	
8. 估价机构备案证书复印件	
9. 估价人员资格证书复印件	



## 估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们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、意见和结论是我们独立、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. 我们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. 我公司估价人员于 2019 年 2 月 20 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况, 估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 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】、《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。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告由北京建亚恒泰房地产评估有限公司负责解释。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人提供的《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2017)京 0108 执 13056 号】、《房屋所有权转移登记申请书》、《存量房屋买卖合同》【合同编号：C228867】等有关资料进行测算求取的，我们对该资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 本次评估估价对象建筑面积等相关登记信息按照《房屋所有权转移登记申请书》、《存量房屋买卖合同》【合同编号：C228867】确定，如若估价对象房屋建筑面积等相关登记信息发生变化，估价结果将做相应调整。

3. 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。

4. 由于估价对象为一栋住宅楼中的一套房产，本次估价以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项公共权益及各项服务配套设施为前提。

5. 本估价报告的结论是依据委托方提供的法律文件及有关资料进行测算求取的，仅为估价委托人办理“(2017)京 0108 执 13056 号”案件提供价值参考依据。

6. 本次评估以估价对象合法使用和可按现状持续使用并具有完整产权且能合法上市交易为前提。

7. 因我公司估价人员现场勘查时无法进入室内查勘，根据《北京市海淀区人民法院公函》，本次评估对房屋室内装修按普通装修进行评估。

8. 根据估价委托人提供的《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2017)京 0108 执 13056 号】、《房屋所有权转移登记申请书》、《存量房屋买卖合同》【合同编号：C228867】等相关资料，估价对象抵押租赁等他项权利状况不明，本次评估仅为估价委托人办理“(2017)京 0108 执 13056 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象抵押、租赁等他项权利状况进一步核实，估价结果未考虑估价对象抵押、租赁等他项权利状况对估价结果的影响。



## 二、估价报告使用限制

### （一）估价报告的用途

为估价委托人办理“(2017)京 0108 执 13056 号”案件提供价值参考依据。

### （二）估价报告使用者

北京市海淀区人民法院

### （三）估价报告使用期限

自 2019 年 3 月 13 日起至 2020 年 3 月 12 日止。

### （四）在使用估价报告时需要注意的其他事项

本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人、估价报告审查部门及与本次估价目的有关的机构之外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经我公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：北京市海淀区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 88 号 1022 室

法定代表人：杨军

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2015]027 号

### 三、估价目的

为估价委托人办理“(2017)京 0108 执 13056 号”案件提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象的区位状况

##### 1. 位置

(1) 坐落：北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼 16 层 1609 号；

(2) 方位：三环路以内，联想桥以南约 1.5 千米，大柳树路西侧；

(3) 四至：西临住宅社区，南临大柳树路 17 号院，北临大柳树路 13 号院，东临大柳树路。

##### 2. 交通

(1) 道路状况：估价对象所在小区东临大柳树路、西距大慧寺北路约 200 米、南距大慧寺路约 180 米、北距学院南路约 400 米；

(2) 出入可利用交通工具：估价对象周边有 16、86、92、94 路等公交线路，距地铁 4 号线魏公村站约 1 千米，交通便捷度较优；

(3) 交通管制状况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区有地上、地下停车场，停车较方便。

##### 3. 外部配套设施

(1) 基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通”（即通路、



通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热);

(2) 公共服务设施: 估价对象周边分布有中坤广场、枫蓝国际购物中心、中国农业科学院附属小学、北京交通大学附属中学、北京动物园、紫竹院公园、北京交通大学、中央财经大学、北京大学口腔医院、中国银行、中国农业银行、中国光大银行等, 生活配套设施齐全度较优。

#### 4. 周围环境

自然和人文环境状况: 估价对象周边有北京动物园、紫竹院公园、北京交通大学、中央财经大学等, 自然及人文环境较优。

5. 所处楼幢: 位于北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼。

6. 楼层: 所处楼幢总楼层为 21 (-2) 层, 估价对象所在楼层为 16 层。

## (二) 估价对象的实物状况

### 1. 估价对象的具体情况

富海中心项目占地约 3.12 公顷, 总建筑面积约 16 万平方米, 其中地上建筑面积 11.4 万平方米, 地下建筑面积 4.5 万平方米, 是由两栋超 5A 级商务大厦和两栋具有高尚公寓品质的高档住宅楼组成。

本次评估估价对象位于富海中心 5 号楼 16 层 1609 号, 建筑面积为 116.77 平方米, 5 号楼为钢筋混凝土结构住宅楼, 约建成于 2003 年, 总层数为 21 (-2) 层 (其中地上 21 层, 地下 2 层), 估价对象位于第 16 层。有关估价对象装修、设备情况如下:

外装修: 涂料 (局部墙砖)。

电梯间: 地砖地面、涂料墙面、涂料顶棚。

室内装修:

因我公司估价人员现场勘查时无法进入室内查勘, 根据《北京市海淀区人民法院公函》, 本次评估对房屋室内装修按普通装修进行评估。





估价对象有关详细说明见下表：

建筑物状况		
房屋规划用途	房屋总层数	估价对象所在楼层
住宅	21 (-2)	16
结构	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)
钢筋混凝土	116.77	---
建成年代	户型	朝向
约 2003 年	二室二厅	西北
装修及使用状况		
外装修	公共部分装修	室内装修状况
涂料 (局部墙砖)	普通装修	设定为普通装修
层高 (米)	建筑类型	现使用状况
约 2.6 米	塔楼	---
配套及设备状况		
市政设施情况	通水、通电、通讯、通燃气等，基础配套设施较完善。	
其他设备	三菱电梯 3 部	
居住区情况		
估价对象所在项目位于北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼 16 层 1609 号，小区规模较小，小区环境较好。		

### (三) 估价对象权益状况

#### 1. 房屋登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权转移登记申请书》、《存量房屋买卖合同》

【合同编号：C228867】及其他相关资料，估价对象登记状况为：

买受人：冯小红；

房屋坐落：北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼 16 层 1609 号；

房屋所有权证号：京房权证海私移字第 0060325 号；

房屋规划/使用用途：住宅/住宅；

房屋总层数/所在层数：21 (-2) /16；



建筑结构：钢筋混凝土；  
建筑面积：116.77 平方米。

## 2. 估价对象权属描述

估价对象房屋买受人为冯小红，由于本次估价仅是为估价委托人办理“(2017)京 0108 执 13056 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况作进一步核实。

## 3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2017)京 0108 执 13056 号】、《北京市海淀区人民法院公函》、《房屋所有权转移登记申请书》、《存量房屋买卖合同》【合同编号：C228867】等相关资料，估价对象抵押、租赁等他项权利状况不明，本次评估仅是为估价委托人办理“(2017)京 0108 执 13056 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象抵押、租赁等他项权利状况作进一步核实。

## (四) 市场背景描述与分析

### 1. 估价对象所在地区的经济社会发展状况

北京是中华人民共和国的首都，也是世界历史文化名城和古都之一，有 3000 多年建城史，800 多年建都史，曾为辽、金、元、明、清五朝帝都。1949 年 10 月 1 日中华人民共和国成立，北京从此成为新中国的首都。2017 年 9 月，国务院正式批复了《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》。本次城市总体规划编制工作坚持一切从实际出发，贯通历史现状未来，统筹人口资源环境，让历史文化和自然生态永续利用，同现代化建设交相辉映。坚持抓住疏解非首都功能这个“牛鼻子”，紧密对接京津冀协同发展战略，着眼于更广阔的空间来谋划首都的未来。坚持以资源环境承载能力为刚性约束条件，确定人口总量上限、生态控制线、城市开发边界，实现由扩张性规划转向优化空间结构的规划。坚持问题导向，积极回应人民群众关切，努力提升城市可持续发展水平。坚持城乡统筹、均衡发展、多规合一，实现一张蓝图绘到底。坚持开门编制规划，汇聚各方智慧，努力提高规划编制的科学性和有效性，切实维护规划的严肃性和权威性。

2017 年末北京市常住人口 2170.7 万人，比上年末减少 2.2 万人。其中，常住外来人口 794.3 万人，占常住人口的比重为 36.6%。常住人口中，城镇人口



1876.6 万人, 占常住人口的比重为 86.5%。常住人口出生率 9.06‰, 死亡率 5.30‰, 自然增长率 3.76‰。常住人口密度为每平方公里 1323 人, 比上年末减少 1 人。年末全市户籍人口 1359.2 万人, 比上年末减少 3.7 万人。

海淀区位于北京城区西部和西北部, 东与西城区、朝阳区相邻, 南与丰台区毗连, 西与石景山区、门头沟区交界, 北与昌平区接壤。幅员面积 430.8 平方千米, 边界线长约 146.2 千米, 南北长约 30 千米, 东西最宽处 29 千米, 约占北京市总面积的 2.6%。

2017 年末海淀区常住人口 348.0 万人, 比上年末减少 11.3 万人。其中, 常住外来人口 127.6 万人, 占常住人口的比重为 36.7%。常住人口出生率 9.0‰, 死亡率 4.0‰, 自然增长率 5.0‰。常住人口密度为每平方公里 8079 人, 比上年末减少 262 人。2017 年末海淀区户籍人口 235.4 万人, 比上年末减少 4.8 万人。

## 2. 2018 年北京市房地产市场运行情况

### (1) 房地产市场建设情况

2018 年, 北京市商品房新开工面积为 2321.1 万平方米, 同比下降 6.2%。其中, 住宅新开工面积为 1233.6 万平方米, 增长 0.6%; 办公楼为 221.3 万平方米, 下降 39.3%; 商业营业用房为 108.3 万平方米, 下降 32%。

北京市商品房竣工面积为 1557.9 万平方米, 同比增长 6.2%。其中, 住宅竣工面积为 731.2 万平方米, 增长 21.1%; 办公楼为 249.9 万平方米, 下降 22.2%; 商业营业用房为 162.8 万平方米, 下降 2.5%。

### (2) 房地产市场销售情况

2018 年, 北京市商品房销售面积为 696.2 万平方米, 同比下降 20.4%。其中, 住宅销售面积为 526.8 万平方米, 下降 14%; 办公楼为 75.8 万平方米, 下降 30%; 商业营业用房为 35 万平方米, 下降 53.1%。

### (3) 房地产开发企业项目资金到位情况

2018 年, 北京市房地产开发企业项目到位资金为 5726.7 亿元, 同比下降 18.1%。其中, 国内贷款为 1657.1 亿元, 下降 14.9%; 自筹资金为 1534.9 亿元, 下降 11.4%; 定金及预收款为 2049.8 亿元, 下降 14.9%。

## 五、价值时点

2019 年 2 月 20 日 (实地查勘日期)



## 六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是在公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点 2019 年 2 月 20 日的估价对象房地产价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。

(二) 合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

(三) 价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

(四) 替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格来，从而保证估价的客观合理性。

(五) 最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳使用状态进行评估。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和政策

1. 《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 自 2007 年 10 月 1 日起施行】；

2. 《中华人民共和国土地管理法》【根据 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》第二次修正 1999 年 1 月 1 日起施行】；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2007 年 8 月 30 日第十届全



国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正 中华人民共和国主席令 第 72 号 1995 年 1 月 1 日起施行】;

4. 《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);

5. 《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 自 2016 年 12 月 1 日起施行】;

6. 国务院、建设部、北京市人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件。

## (二) 有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】;

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015 2015 年 4 月 8 日发布 2015 年 12 月 1 日起实施】;

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013 2013 年 6 月 26 日发布 2014 年 2 月 1 日起实施】。

## (三) 估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2017)京 0108 执 13056 号】;

2. 《北京市海淀区人民法院公函》;

3. 《房屋所有权转移登记申请书》;

4. 《存量房屋买卖合同》【合同编号: C228867】。

## (四) 房地产估价人员掌握和搜集的估价所需资料

# 九、估价方法

## (一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：



### 1. 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易案例的地区。估价对象位于北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼 16 层 1609 号，用途为住宅，近期有同类或类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价。因此本次估价可采用比较法进行评估。

### 2. 收益法

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象所在小区业态成熟度一般，无法搜集到相关出租交易案例，难以准确求取房地产价值，故本次估价不宜采用收益法。

### 3. 成本法

成本法是房地产估价的基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，并且估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价可采用成本法进行估价。

### 4. 假设开发法

假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

## （二）选用的估价方法及选用的理由

### 1. 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。估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价选用成本法。

### 2. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，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。估价对象位于北京市海淀区大柳树富海中心 5 号楼 16 层 1609 号，用途为住宅，近期有同类或类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价，因此本次估价可采用比较法进行评估。

### （三）估价技术路线

#### 1. 采用成本法测算估价对象价值

依据成本法，测算在价值时点下重新建造或重新购置同样的房地产所需花费的费用，扣除折旧因素后所得出的结果即估价对象的积算价格，包括土地取得费、建筑物建造费、利息、利润、相关税费。其中，土地取得费采用基准地价系数修正法进行测算。

#### 2. 采用比较法测算估价对象价值

根据替代原理，在同一供求范围内的类似地区，选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质物业的交易案例进行市场比较、修正，求取估价对象的比准价值。

3. 估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合成本法和比较法的估价结果，采用简单算术平均法确定估价对象在价值时点的市场价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，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，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2019 年 2 月 20 日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：959.15 万元

大写金额：人民币玖佰伍拾玖万壹仟伍佰元整

楼面单价：82140 元/平方米



## 十一、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
陈俊超	估价师 1119960059		2019年3月13日
倪德治	估价师 1120180017		2019年3月13日
郝明	估价助理人员		2019年3月13日

## 十二、实地查勘期

2019年2月20日。

## 十三、估价作业期

2019年2月20日至2019年3月13日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇一九年三月十三日





## 附件

1. 《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2017)京 0108 执 13056 号】
2. 《北京市海淀区人民法院公函》
3. 《房屋所有权转移登记申请书》
4. 《存量房屋买卖合同》【合同编号：C228867】
5. 估价对象位置图
6. 估价对象照片
7. 估价机构营业执照复印件
8. 估价机构备案证书复印件
9. 估价人员资格证书复印件