

房地产估价报告

估价项目名称：北京市通州区紫运西里 13 号楼 151 及跃层
住宅房地产市场价值评估

估价报告编号：(京) 北方亚事〔2019〕(估) 字第 190080 号

估价委托人：北京市通州区人民法院

房地产估价机构：北京北方亚事房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张宽花（注册号：1120080054）

宋 蓉（注册号：1120070075）

估价报告出具日期：二〇一九年五月二十九日

致估价委托人函

北京市通州区人民法院：

承蒙委托，我对位于北京市通州区紫运西里 13 号楼 151 及跃层住宅房地产的市场价值进行了评估，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。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 5 月 15 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：164.40 平方米

单位面积房地产价值：41314 元/平方米

房地产价值总额：679.2 万元

大写：陆佰柒拾玖万贰仟元整

（货币种类：人民币）

提示说明：

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、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京北方亚事房地产土地评估有限公司

法定代表人：

（签章）

二〇一九年五月二十九日

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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	13

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师何潇于 2019 年 5 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
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. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》（京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号）复印件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
6. 估价对象为执行项目，本次评估已考虑了其交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。
7. 本次估价所依据的有关房地产情况等资料由估价委托人提供，未能对所提供的《房屋所有权证》（京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号）复印件与原件进行核对，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册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。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。
8. 注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，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查勘的责任。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。

二、未定事项假设：

无。

三、背离事实假设：

无。

四、不相一致假设：

无。

五、依据不足假设：

1. 估价委托人仅提供了《房屋所有权证》（京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号）复印件，未记载房屋建成年代及土地使用权取得方式，本次估价此信息系由双方当事人提供：2002 年；本次评估设定土地使用权取得方式为出让商品房，且根据房地产开发的一般顺序，类似项目土地使用权取得时间为房屋建成年代的前两年，即 2000 年。如其与产权登记信息不一致时，应以产权登记部门的登记信息为准。

2. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号）复印件，估价对象至价值时点已设定抵押权，但因本次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，故依据估价委托人要求：暂不考虑抵押、租赁、担保等他项权利状况对估价结果的影响。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于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，不能作为其他目的使用。

2. 本次报告估价结果中单位面积房地产价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于取整位数不同，总价值会产生细微误差。

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。

3. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

4. 本次估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”，本次仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”供估价机构存档和有关管理部门查阅。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，未经估价机构和估价委托人书面同意，本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告自出具之日二〇一九年五月二十九日起使用期限为一年。若国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力引起房地产市场有较大波动或超过一年需作相应调整。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的评估价值应作相应的调整，甚至重估。

估价结果报告

一、估价委托人

北京市通州区人民法院

二、房地产估价机构

北京北方亚事房地产土地评估有限公司

办公地址:北京市丰台区丰台北路 18 号院 3 号楼 6 层 601 内 0607 室

联系电话: 010-83832862、13366826442

资质等级: 壹级

证书编号: 京建房估备字[2013]003 号

统一社会信用代码: 911101087226175552

法人代表: 夏铁石

联系人: 张宽花

联系电话: 13366826442

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) 估价对象概况

估价对象位于通州区紫运西里 13 号楼 151 及跃层,包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权,建筑面积为 164.40 平方米,房屋设计用途为住宅;实际用途为住宅。

(二) 权益状况

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人仅提供了《房屋所有权证》(京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第

0601542 号)，记载房屋产别为私有产，本次估价设定土地使用权取得方式为出让。

2. 建筑物权益状况

根据《房屋所有权证》（京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号）复印件，估价对象建筑物权益状况详见下表：

房屋坐落	通州区紫运西里 13 号楼 151 及跃层		
不动产权证号	京房权证通私字第 0622318 号		
房屋所有权人	王宏等		
产别	私有产		
幢号	13		
房号	151、151 跃层		
设计用途	住宅		
结构	混合		
所在层数/房屋总层数	5 和 6/6		
建筑面积 (m ²)	164.40		
附记			
共有人	共有份额	共有权证号	备注
黄智	二分之一	京房通私共字第 0601542 号	

3. 其他权利状况

根据《房屋所有权证》（京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号）复印件及估价委托方介绍，估价对象至价值时点设定有抵押权；未设定租赁、担保等他项权利。

（三）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在楼宇为通州区紫运西里 13 号楼，所在项目土地四至：东至桦秀路、西至荔景西路、南至紫运南街、北至紫运北街，土地形状呈较规则四边形。本次评估为分摊土地使用权。故本次评估估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权取得方式设定为出让。估价对象所在项目土地地形较平坦，未发现不良地质条件，地形地势对开发建设无不良影响，开发程度较高，宗地中等规模，可利用性较好。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通

下水、通讯、通热力及通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气）。

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的相关资料及估价人员实地查勘，房屋坐落为通州区紫运西里 13 号楼 151 及跃层，房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅，所在楼宇为 6 层板楼，房屋结构为混合，估价对象所在层数为 5 层及跃层，跃层部分房间改造为上下两层，建成年代为 2002 年，建筑面积为 164.40 平方米，南北朝向，户型为 4 室 1 厅 1 厨 2 卫。

估价对象现状建筑物装饰装修、设施设备及维护使用状况如下：

楼栋外立面：外墙砖；

室内装饰装修：

户门：普通防盗门；室内木门、塑钢窗；

客厅：瓷砖地面，乳胶漆顶棚及墙面；

卧室：木地板、乳胶漆顶棚及墙面；

厨房及卫生间：瓷砖地面，PVC 顶棚、瓷砖墙面；

设备设施状况：所在楼栋设有小区监视系统、门禁系统等。设施设备完善度一般。至价值时点房屋实际用途为住宅。

根据建筑物物质、功能及外部折旧的一般规律，并结合估价对象外部的维修养护状况较好的具体情况，综合确定成新度为 75%。

五、价值时点

2019 年 5 月 15 日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点 2019 年 5 月 15 日在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

市场价值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。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 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的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。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。

3. 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的原则。

4. 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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地

产所处的区域范围。

5. 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的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
5. 《中华人民共和国资产评估法》

（二）技术标准

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）估价委托人提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》【（2018）京 0112 执 7860 号】（原件）
2. 《房屋所有权证》（京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号）（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人

员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象属于收益性的房地产，且同类房地产以出租方式获取收益的情形很多，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象房地产市场价值，且估价对象为单套住宅房地产，其开发建设需与所在项目其他房地产共同开发建设，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故未采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

（三）估价方法定义

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. 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。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 5 月 15 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：164.40 平方米

单位面积房地产价值：41314 元/平方米

房地产价值总额：679.2 万元

大写：陆佰柒拾玖万贰仟元整

（货币种类：人民币）

提示说明：

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、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

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
张宽花	1120080054		年 月 日
宋 蓉	1120070075		年 月 日

其他参与人员：

十二、实地查勘期

2019 年 5 月 15 日

十三、估价作业期

2019 年 4 月 25 日至 2019 年 5 月 29 日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》【(2018)京 0112 执 7860 号】(复印件)
2. 估价对象及可比实例位置示意图
3. 估价对象实地查勘及可比实例外观照片
4. 《房屋所有权证》(京房权证通私字第 0622318 号、京房通私共字第 0601542 号)(复印件)
5. 专业帮助情况和相关专业意见
本次估价没有专业帮助,未依据相关专业意见。
6. 房地产估价机构《营业执照》(复印件)
7. 房地产估价机构《资质证书》(复印件)
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)

估价对象及可比实例位置示意图



估价对象及可比实例照片



小区入口



楼宇外观



楼牌号



单元入口



入户门



卧室



卧室



卧室



客厅



厨房



卫生间



改装部位



可比实例 1



可比实例 2



可比实例 3