

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：京港（2019）涉案字第（61）号

估价项目名称：北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元

804 涉案房地产价格评估

估价委托人：北京市石景山区人民法院

房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 蓬（注册号：1120050083）

薛 威（注册号：1119980039）

估价报告出具日期：二〇一九年十月十一日



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室
邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）
传真：(010) 68727086

致估价委托人函

北京市石景山区人民法院：

受贵院委托，我对北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元 804 涉案房地产的现状市场价值进行了评估，为贵院处理案件提供价格参考依据。

根据北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：（2019）京 0107 执 6198 号，2019 年 8 月 27 日）、北京市石景山区人民法院《执行裁定书》（案件号：（2019）京 0107 执 6198 号，2019 年 7 月 24 日）、《房屋买卖居间合同》、北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况说明》（2019 年 9 月 5 日）及现场查勘，房屋坐落于北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元 804，买受人为郭强志，建筑面积为 66.65 平方米，房屋用途为住宅，房屋总层数为 11 层，估价对象位于地上第 8 层，结构为钢混结构；根据《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》（编号：DB—17—圈门 B—0207 号）记载，被征收人为贾嘉仪，安置房屋产权为按照经济适用住房产权管理。

估价人员于 2019 年 8 月 27 日进行现场查勘，故本次估价的价值时点为 2019 年 8 月 27 日，估价结论为估价对象于价值时点满足全部假设与限制条件下的市场价值。

根据估价目的，我司遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，在分析现有资料的基础上，考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象于价值时点的房地产价值为（币种：人民币）：



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室
邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）
传真：(010) 68727086

房地产总价：**1418712 元**（大写金额：壹佰肆拾壹万捌仟柒佰壹拾贰元整），单位建筑面积单价：**21286 元/平方米**。

特此奉达

北京京港房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月十一日

特别提示：

1. 估价结论受本估价报告中假设和限制条件的影响，请估价报告使用者予以关注。
2. 以上内容均摘自本估价报告，欲了解估价对象的全面情况，请认真阅读估价报告全文。
3. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；
4. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；
5. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
6. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价依据	14
八、估价原则	16
九、估价方法	17
十、估价结果	19
十一、估价人员	21
十二、实地查勘日	21
十三、估价作业期	21
附 件	22
1. 北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：（2019）京0107执6198号， 2019年8月27日）复印件	
2. 北京市石景山区人民法院《执行裁定书》（案件号：（2019）京0107执6198号，2019 年7月24日）	
3. 北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况说明》（2019年9月5日）复 印件	
4. 《房屋买卖居间合同》复印件	
5. 《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》（编号：DB—17—圈门B—0207号）	
6. 估价对象位置图与估价对象照片	
7. 估价机构营业执照和资质证书复印件	
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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经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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》（编号：DB—17—圈门 B—0207 号）、《房屋买卖居间合同》等相关资料的复印件进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师张蓬、估价员司媛媛对估价对象所在楼座内外及室内进行了现场查勘，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。

(3) 本次估价假设买受人对估价对象的使用、管理、处置等任何有关运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为限制条件。

(5) 估价对象得到最有效利用，并能按现状保持正常使用。

(6) 估价对象的买受人、房屋座落、建筑面积、房屋用途、层数、房屋结构等以北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：（2019）京 0107 执 6198 号，2019 年 8 月 27 日）、《房屋买卖居间合同》、北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况说明》（2019 年 9 月 5 日）及现场查勘为准；安置房屋产权以《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》（编号：DB—17—圈门 B—0207



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

号) 为准；最终以该房产权属登记为准，如权属登记情况与现实情况不符，应重新进行评估。

(7) 本报告未考虑可能与估价对象有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(8) 根据房地产估价师现场查勘及涉案当事人介绍，估价对象空置，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权，不考虑租赁对估价对象价值的影响。

(9) 本报告估价结果是估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价格，包括划拨土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装及装修工程价值，不包括室内可移动的设施设备、家具、电器等物品价值。

(10) 本次评估依据《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》及估价人员现场调查了解，估价对象为按经济适用住房产权管理，土地出让金按照房屋买卖成交价格的 3% 缴纳土地出让金，如与事实不符，价格应作出相应调整。

(11) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2. 未定事项假设

(1) 由于估价委托方未能提供《房屋所有权证》，故本次估价设定估价对象能够合法取得《房屋所有权证》且能上市交易为假设前提。

(2) 根据《房屋买卖居间合同》及北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况说明》（2019 年 9 月 5 日）显示，建筑面积约为 66.65 平方米，如建筑面积发生变化，最终建筑面积以房管部门测绘为准，报告的结果须进行相应调整或重新估价。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

3. 背离事实假设

本次估价对象无背离事实事项，故无背离事实假设。

4. 不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

5. 依据不足假设

根据估价人员现场调查及涉案当事人介绍，估价对象建成年代约为 2013 年，故本次估价设定估价对象建成年代为 2013 年。

6. 估价报告使用限制

(1) 本次估价依据上述假设和限制条件进行测算，如上述条件发生变化，报告的结果须进行相应调整或重新估价。

(2) 本估价报告仅为估价委托人进行案件处理提供价格参考依据，用于其他目的无效；如果估价目的发生变化，估价报告须做相应调整。

(3) 估价委托人对其所提供的资料负完全的法律责任，对所提供资料的完整性、合法性和真实性负责。本估价报告仅对估价对象本身的市场价值发表意见，由于提供资料不实或不完整造成的损失由估价委托人承担。

(4) 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观、内部装修和使用状况，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查勘的责任。

(5) 未经本估价机构书面同意，本报告的任何部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

(6) 本估价报告由北京京港房地产估价有限公司负责解释。

(7) 本估价报告应用的有效期为：自报告出具之日起壹年内有效，



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

即二〇一九年十月十一日至二〇二〇年十月十日。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

估价结果报告

一、估价委托人：北京市石景山区人民法院

地 址：北京市石景山区阜石路 169 号石景山法院执行局

联 系 人：景润

电 话：15311367083

二、房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

地 址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

资 质 级 别：建设部壹级（证书号：建房估证字[2014]004 号）

法定代表人：吴庆忠

联 系 人：司媛媛

电 话：010-68727083

三、估价目的

评估估价对象于价值时点的市场价值，为估价委托人处理案件提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象的范围

根据北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：（2019）京0107执6198号，2019年8月27日）、北京市石景山区人民法院《执行裁定书》（案件号：（2019）京0107执6198号，2019年7月24日）及《房屋买卖居间合同》，估价对象位于北京市门头沟区石



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

门营A4地块1楼3单元804及北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况说明》(2019年9月5日)，建筑面积为66.65平方米；估价对象范围为其房屋所有权及相应分摊划拨土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

(二) 估价对象的基本情况

1. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象位于北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元 804，土地实物状况详见表 1。

表 1：土地实物状况一览表

估价项目名称	北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元 804 房地产		
四至范围	估价对象所在楼座（石门营 A4 地块 1 楼）四至范围为：东临小区围墙，南临石园中路，西临小区入口，北临小区 2 号楼。估价对象所在小区（石门营 A4 地块）四至范围为：东至石园中路，南至紫金北路，西至石园南路，北至石龙南路。		
土地用途	住宅	土地面积	划拨用地，具体面积不详
土地级别	居住用途七级 VIII-门 1 地价区片	土地形状	小区形状规则
地形地势	地势平坦，自然排水通畅	地质条件	无不良地质现象，地基有足够承载力
土地开发程度	估价对象所在宗地外基础设施条件为六通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯）、宗地内基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、小区供暖），保障率较好。		

分析：根据上述描述，可知估价对象所属宗地为划拨用地，所在小区宗地规则，估价对象所在宗地外基础设施条件为六通、宗地内基础设施条件为七通，能够保证生活需要，对房地产价值较有利。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

(2)建筑物实物状况

根据估价人员现场查勘及估价委托人提供的资料，估价对象建筑物实物状况详见表 2。

表 2：建筑物实物状况一览表

估价项目名称	北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元 804 房地产		
建筑面积	66.65 平方米	建筑结构	钢混
建成年份	2013 年	所在楼座建筑形式	板楼
总层数	11 层	估价对象楼层	8 层
层高	约 2.7 米	利用现状	空置
空间布局	2 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，格局较好		
朝向	南北		
楼内外装修与设施情况	估价对象基础设施齐备，通路、天然气、上水、下水、通电、小区供暖、通讯等。 估价对象楼座外立面刷涂料。楼宇单元门为防盗门。楼梯间地面为水泥地，墙面刷涂料、顶棚刷涂料。		
室内装修设备状况	户门安装防盗门，安装断桥铝窗户。客厅、卧室地面铺地砖，墙面、顶棚刷涂料，配有石膏角线；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装整体橱柜、洗菜池、马桶、淋浴器、洗手池等设备；阳台地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。		
使用及维护状况	估价对象建成年份为 2013 年；估价对象建筑结构完好，地基无不均匀沉降，公共部分完好，公共设施完好，外立面刷涂料，外窗为断桥铝窗，楼梯为水泥地面，墙壁刷涂料，顶棚刷涂料。根据《房屋完损等级鉴定标准》及估价人员的现场观察，综合考虑估价对象房屋及装修设施设备经济耐用年限评定估价对象于价值时点 2019 年 8 月 27 日的综合成新率为 94%。		
物业管理	有物业管理进行日常维护和管理，物业管理状况较好。		



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

2. 权属状况

(1) 登记状况

根据估价委托人提供的北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：（2019）京 0107 执 6198 号，2019 年 8 月 27 日）、北京市石景山区人民法院《执行裁定书》（案件号：（2019）京 0107 执 6198 号，2019 年 7 月 24 日）、《房屋买卖居间合同》及北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况说明》（2019 年 9 月 5 日），估价对象登记状况如下。

表 3：估价对象登记状况一览表

估价项目名称	北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元 804 房地产		
买受人	郭强志		
房屋坐落	北京市门头沟区石门营 A4 地块 1 楼 3 单元 804		
安置房屋产权	按照经济适用住房产权管理		
总层数	11 层	所在楼层	8 层
建筑面积（m ² ）	66.65 平方米	房屋用途	住宅
土地使用权取得方式	划拨		
备注	无		

(2) 房地产权利状况

根据北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：（2019）京 0107 执 6198 号，2019 年 8 月 27 日）、北京市石景山区人民法院《执行裁定书》（案件号：（2019）京 0107 执 6198 号，2019 年 7 月 24 日）、《房屋买卖居间合同》，买受人为郭强志；根据《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》（编号：DB—17—圈门 B—0207 号），被征收人为贾嘉仪，安置房屋产权为按照经济适用住房产权管理。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

根据房地产估价师现场勘查及涉案当事人介绍，截止价值时点，估价对象空置，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权，不考虑租赁对估价对象价值的影响。

3. 区位状况

估价对象坐落于北京市门头沟区石门营A4地块，属于北京市基准地价居住用途七级VIII-门1地价区片，位于西六环外，距西六环的直线距离约为4公里。

表 4：估价对象概况一览表

临路状况	估价对象所在小区（石门营 A4 地块）周边道路有石园中路、紫金北路、石园南路、石龙南路等，总体分析临路状况较好。
交通条件	估价对象所在区域的主要交通道路有石园中路、紫金北路、石园南路、石龙南路等，路网密集程度较好。估价对象所在小区附近有公交931路、948路等线路，距地铁S1号线石厂站直线距离约为100米，公共交通出行较为方便。估价对象所在区域路网密集程度较好，小区内车位能基本满足停车需求，驾车出行较便利。总体评价区域内交通状况较好。
自然和人文环境情况	估价对象所在小区为独立小区，内部建筑密度适中，绿化率较好，估价对象区域内有轻微的空气污染，自然环境较好；区内人车混合，居民以常住居民为主，人文环境较好。总体来看自然和人文环境较好。
外部配套设施	估价对象所在区域有中小学：中国人民大学附属小学（惊西校区）、大峪中学分校；综合超市：物美超市（石门营店）等；医院：北京女医师协会仁圣医院；银行：中国邮政、北京农商银行等；此外洗衣店、菜市场等公共配套服务设施较好。估价对象周边教育、医疗、文体娱乐设施、银行、邮局、菜市场等公共服务设施配套较好。
	估价对象所在宗地外基础设施条件为六通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯）、宗地内基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、小区供暖），保障率较好。
商业繁华度	区域内有物美超市（石门营店）等商业网店，商业网点数量较多，规模较大，总体评价商业繁华度较好。
居住社区成熟度	估价对象所在区域有石门营 A3 地块、石门营 A5 地块等居住类小区，规模较大，社区发展完善程度较高，总体评价居住社区成熟度较好。
区域土地利用方向	估价对象所在区域土地利用规划用途以居住及综合、配套公共设施用地为主，估价对象的现状用途与该区域的土地利用方向较一致。
规划条件	周边新建改造规划不详



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

五、价值时点

估价人员于 2019 年 8 月 27 日对估价对象进行了现场查勘，故本次价值时点确定为 2019 年 8 月 27 日。

六、价值类型

本报告所评估出的房地产价格为估价对象（土地性质为划拨用地，安置房屋产权为按照经济适用住房产权管理，建筑面积 66.65 平方米），估价对象所在宗地外基础设施条件为六通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯）、宗地内基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、小区供暖），于价值时点 2019 年 8 月 27 日满足全部假设限制条件下的市场价值。

七、估价依据

本次估价的估价依据包括国务院、住建部、国土部以及北京市人民政府、北京市房地产相关管理部门颁布的有关法规和政策文件，估价委托人提供的有关资料，本公司掌握的市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 有关政策法规和文件

- (1) 《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 日通过）
- (2) 《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，2004 年 8 月 28 日第二次修正）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年修正）



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

-
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令
第 46 号，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）
 - (5) 《北京市建筑工程预算定额》
 - (6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
 - (7) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
 - (8) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
 - (9) 《关于加强经济适用住房交易管理有关问题的通知》（京
国土房管市一〔2004〕501 号）

2. 估价委托人或买受人提供的资料

- (1) 北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：
（2019）京 0107 执 6189 号，2019 年 8 月 27 日）复印件
- (2) 北京市石景山区人民法院《执行裁定书》（案件号：（2019）
京 0107 执 6198 号，2019 年 7 月 24 日）
- (3) 北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况
说明》（2019 年 9 月 5 日）复印件
- (4) 《房屋买卖居间合同》复印件
- (5) 《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》（编号：
DB—17—圈门 B—0207 号）

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获
取的资料。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

八、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价中，我们遵循的原则主要有以下各项：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 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。本次估价结果是在设定估价委托人所提供权属资料合法有效前提下得出的结论。

3. 替代原则



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

替代原则要求房地产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的原则。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。即本次估价结果与类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围内。

4. 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。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

九、估价方法

1. 估价方法选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法四种方法。根据估价对象的特点和估价目的，结合估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查看，以及遵循房地产市场价格估价的确定原则，选择比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

其根据是：

1) 采用比较法能比较真实反映估价对象市场价值，且区域市场交易案例较多，故本次估价应采用比较法；



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

2) 收益法适用于有租金等经济收入土地和建筑物，目前该区域房地产租赁市场较为活跃，故本次估价可采用收益法；

3) 成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目或当估价对象同类房地产交易较少、无租金收益的情况，本次估价对象为单套住宅且同类房地产交易较活跃，故不宜采用成本法；

4) 假设开发法适用于待开发房地产的估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

2. 估价方法说明

(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出估价对象的价值或价格的方法。根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响房地产价值的比较因素，主要包括：房地产用途、交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况）。通过因素修正和调整，得出估价对象的现值。

比较法公式为： $P_d = P_b \times a \times b \times c$

式中： P_d ——估价对象价格

P_b ——可比实例成交价格

a: 估价对象交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

b: 估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数

c: 估价对象房地产状况指数/可比实例房地产状况指数

(2) 收益法

收益法是通过测算收益期或持有期预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85 (五线)

传真：(010) 68727086

来求取估价对象价值的方法。

当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，收益价格按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V— 房地产收益价格

A_i — 房地产期间收益（元或元/m²）

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）

Y_i — 未来第*i*年的报酬率（%）

Y_t — 期末报酬率（%）

t— 持有期（年）

3. 估价步骤

- （1）采用比较法求取估价对象于价值时点市场价值；
- （2）采用收益法求取估价对象于价值时点收益价值；
- （3）根据房地产市场情况，分析上述结果，扣减综合地价款得出估价结论。

十、估价结果

（1）经估价测算，四舍五入后，比较法的结果为房地产单价 22284 元/平方米，收益法的结果为房地产单价 21604 元/平方米。比较法通过对现有市场交易实例进行修正和调整直接得出估价对象的市场价值，实例价格与因素调整比例均由市场调查确定，数据准确且可靠性强，充分体现了目前的房地产市场情况；收益法通过预期估价对象未来收益并折算成现值间接估算估价对象的收益价值，价值时点的租金与测算源于市场调查，后期的收益与转售收入源于估价师对未



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

来市场的判断与预测，准确性可靠性强。两种方法从不同角度反映了估价对象的市场价值，估价结果相互印证。

根据两种方法测算数据的可靠性，采用算数平均确定估价对象的市场价值，则估价结果为：

$$\begin{aligned} & \text{未扣减综合地价款房地产单价} \\ & = (22284 + 21604) \div 2 = 21944 \quad (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

(2) 本次评估依据《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》及估价人员现场调查了解，按照房屋买卖成交价格的 3% 缴纳土地出让金。

$$\begin{aligned} & \text{已扣减综合地价款房地产单价} \\ & = 21944 \times (1 - 3\%) = 21286 \quad (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

房地产总价 = $21286 \times 66.65 = 1418712$ 元（大写金额：壹佰肆拾壹万捌仟柒佰壹拾贰元整），单位建筑面积单价：21286 元/平方米。

表 5 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m ²)		22284	21604
	总价 (元)		1485229	1439907
估价结果	未扣减综合地价款房地产单价 (元/m ²)		21944	
	已扣减综合地价款房地产单价 (元/m ²)		21286	
	总价 (元)		1418712	



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

十一、估价人员

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 蓬	1120050083		2019 年 10 月 11 日
薛 威	1119980039		2019 年 10 月 11 日

其他估价人员：

姓名	签名	签名日期
司媛媛		2019 年 10 月 11 日

十二、实地查勘日

二〇一九年八月二十七日

十三、估价作业期

二〇一九年八月二十七日至二〇一九年十月十一日



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

邮编：10004 电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

附 件

1. 北京市石景山区人民法院《价格评估委托书》（案件号：（2019）京0107执6198号，2019年8月27日）复印件
2. 北京市石景山区人民法院《执行裁定书》（案件号：（2019）京0107执6198号，2019年7月24日）
3. 北京燕京都物业管理有限公司门头沟分公司出具的《情况说明》（2019年9月5日）复印件
4. 《房屋买卖居间合同》复印件
5. 《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》（编号：DB—17—圈门B—0207号）
6. 估价对象位置图与估价对象照片
7. 估价机构营业执照和资质证书复印件
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件