

北京市西城区西绒线胡同26号院（复地·西绒线26号）

4幢-3层3093号车位市场价值司法评估报告

估价报告编号：（京）国评房（2019）（估）SF第064号

估价项目名称：北京市西城区西绒线胡同26号院（复地·西绒线26号）4幢-3层3093号车位市场价值司法评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京市国盛房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：彭惠秋（注册号：1120040119）

焦 阳（注册号：1120180040）

估价报告出具日期：二〇一九年九月二十九日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我公司本着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则，依据有关法律法规，对位于北京市西城区西绒线胡同 26 号院（复地·西绒线 26 号）4 幢-3 层 3093 号车位进行了市场价值评估：

### 1、估价目的

因估价对象涉及执行案件，本公司受北京市朝阳区人民法院的委托对（2018）京 0105 执 17007 号案件中的涉案房地产即估价对象进行评估，为估价委托人了解估价对象在现状条件下于价值时点的市场价值提供价格参考依据。

### 2、估价对象

估价对象为位于北京市西城区西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3093 号的房地产，根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《房屋登记表》复印件记载，房屋所有权人为曾士祥，房屋共有情况为单独所有，不动产权证书号为 X 京房权证西字第 070810 号，房屋规划用途为车位，建筑面积为 40.4 平方米，房屋结构为钢混，房屋性质为商品房，分摊土地使用权性质为国有出让。根据估价人员调查，估价对象建成年代约为 2010 年。

### 3、价值时点

2019 年 9 月 9 日。

### 4、价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值。即估价对象 40.4 平方米的房屋所有权及其分摊的出让土地使用权在现状条件下于价值时点 2019 年 9 月 9 日的市场价值。

### 5、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

### 6、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在现状条件下于价值时点 2019 年 9 月 9 日的价值为：（币种：人民币）

**总 价 值：30.45 万元；**

**大写金额：叁拾万零肆仟伍佰元整；**

**综合单价：7538 元/平方米。**

特别提示：

★根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件及估价人员在北京市不动产登记信息系统查询的《不动产登记信息查询结果告知单》【编号：201906692223】，估价对象未存在抵押登记情形，但存在查封登记情形。本次评估未考虑未知的他项权利对估价对象价值的影响，并以估价对象不存在物业费、取暖费、水电费等应缴而未缴的费用为前提进行估价，在此提请报告使用者注意。

★据物业人员介绍，该小区并没有独立的“4 幢”楼宇存在，地下部分统一被登记为“4 幢”，在此提请报告使用者注意。

★本报告估价结果的房地产价值是指在目前房地产市场状况下，估价对象现状利用条件下的房地产价值，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值，也不包含估价对象上市交易应缴纳的相关税费。

北京市国盛房地产评估有限责任公司

法定代表人（签章）：

二〇一九年九月二十九日



## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	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.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(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.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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. 估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB / T18508-2014】

《北京市基准地价更新成果》【京政发（2014）26 号】

《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、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。

2、在价值时点当时的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3、我们对估价委托人提供的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，我们认为该资料是合法、真实、准确和完整的。

4、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，我们认为估价对象房地产是安全的。

5、本次估价是以估价对象在现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价格影响因素的作用，为本报告所列估价目的而提供的客观合理价格。

### 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项现象，故本估价报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实现象，故本估价报告无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致现象，故本估价报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

根据估价人员调查，估价对象建成年代约为 2010 年。

## 六、估价报告使用限制

### 使用范围：

1、本次估价仅为估价委托人对估价对象进行司法评估工作时提供价格参考依据，若改变估价目的，估价结果需作相应调整。由于估价报告使用不当给有关个人、单位造成损失的，我公司不承担任何责任。

2、本报告应用的有效期在市场无重大波动时为自报告出具之日 2019 年 9 月 29 日起壹年内有效，即从 2019 年 9 月 29 日起至 2020 年 9 月 28 日止。

### 需注意的其他事项：

1、本报告估价结果的房地产价值是指在目前房地产市场状况下，估价对象现状利用条件下的房地产价值，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值，也不包含估价对象上市交易应缴纳的相关税费。

2、本次估价仅对估价对象进行了一般性勘察，未使用专业检测仪器对其结构、装饰及设备进行检测，不对该房屋是否存在缺陷做鉴定。本报告以估价对象的建筑质量达到国家或行业规定的标准要求为前提。

3、根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件及估价人员在北京市不动产登记信息系统查询的《不动产登记信息查询结果告知单》【编号：20190669223】，估价对象未存在抵押登记情形，但存在查封登记情形。本次评估未考虑未知的他项权利对估价对象价值的影响，并以估价对象不存在物业费、取暖费、水电费等应缴而未缴的费用为前提进行估价，在此提请报告使用者注意。

4、据物业人员介绍，该小区并没有独立的“4 幢”楼宇存在，地

下部分统一被登记为“4 幢”，在此提请报告使用者注意。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果产生的影响。

6、在本次评估的估价结果中，评估单价单位为元/平方米，结果取整；评估总价单位为万元，结果四舍五入保留两位小数。

7、本报告的估价结果为正常条件下的市场价格，房地产市场的波动及快速变现可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价格产生的影响。

8、如果估价报告使用者发现报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请您及时与我公司联系更正。

9、本估价报告经估价机构盖章并有估价师签章后方可使用。

当上述条件及本次估价所遵循的原则发生变化时，本估价结果一般会失效，估价结果须做相应修改，直至重新评估。



## 估价结果报告

### （一）估价委托人

名 称：北京市朝阳区人民法院  
地 址：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里  
联 系 人：●●●●  
电 话：●●●●●●●●

### （二）房地产估价机构

名 称：北京市国盛房地产评估有限责任公司  
地 址：北京市海淀区中关村南大街 2 号数码大厦 A 座 1615  
法定代表人：彭惠秋  
资 质 等 级：一 级  
资质证书编号：建房估备字【2014】012 号  
联 系 人：焦 阳  
电 话：（010）84477678

### （三）估价目的

因估价对象涉及执行案件，本公司受北京市朝阳区人民法院的委托对（2018）京 0105 执 17007 号案件中的涉案房地产即估价对象进行评估，为估价委托人了解估价对象在现状条件下于价值时点的市场价值提供价格参考依据。

### （四）估价对象

#### 1. 估价对象范围

本次估价对象范围为北京市西城区西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3093 号的 40.4 平方米房屋所有权及分摊的出让国有土地使用权。

#### 2. 估价对象区位状况

### ①地理位置

估价对象位于西城区复地·西绒线 26 号，油坊胡同以东，未英胡同以西，西绒线胡同以南，未英胡同 5 号院以北。估价对象所在楼宇房屋总层数为地下 4 层，估价对象所在层数为地下第 3 层。

### ②交通状况

估价对象周边有宣武门内大街、宣武门东大街、西长安街等城市道路，道路通达度较好。估价对象周边有 15 路、22 路、88 路、102 路等公交线路，距地铁 1、4 号线西单站、4 号线宣武门站约 500 米，交通便捷度较好。

### ③外部配套设施

估价对象周边有北京市西城区长安幼儿园、顺城街第一小学、北京市第三十一中学等教育机构；有西单购物中心、庄胜崇光百货、世纪华联超市等购物场所；有北京市第二医院、北京曙光医院等医疗机构；有中国银行、中国工商银行、民生银行等金融机构；公共配套设施基本完善，能够满足正常工作生活需要。

### ④周边环境

估价对象周边有未英胡同 5 号院、和平门小区、英嘉花园、新壁街 6 号院等居住区，估价对象社区成熟度一般。

## 3. 估价对象实物状况

### (1) 土地基本状况

所在项目四至：东邻未英胡同，南邻未英胡同 5 号院，西邻油坊胡同，北邻西绒线胡同。

形状：估价对象整个项目地块呈较规则形状；

地形地势：西城区处于平原区中的“北京缓倾斜冲积平原区”内，

地貌单元由古永定河、清水河、温榆河联合冲积而成，全区处于该地貌单元的中部。地面高程 30 至 50 米之间，由西北向东南缓倾，平均坡度为 1.2‰至 1.3‰。景山为原北京城区的制高点；

地质、土壤：北京市在地质构造上正处于华北地区中部——燕山沉降带的西部，地质状况良好。北京地区的岩性条件比较复杂，各类岩石（土）均有出露，大体上可划分为松散堆积物和基岩两大类。堆积物主要分布在山前平原区，其厚度从山前数米向东南逐渐加厚至数百米，主要为各类壤上、砂壤土、砂、卵砾石；

土地用途：规划用途为车位；

开发程度：土地开发程度达到，红线外“七通”，即通市政道路、通上水、通下水、通热、通电、通讯、通气，红线内达到“七通”（通路、给水、排水、通电、通讯、通热、通气）；

## （2）建筑物基本状况

建筑规模：估价对象建筑面积为 40.4 平方米；

建筑结构：钢混；

装饰装修：车位地面为地胶，墙面刷涂料；

建筑功能：规划用途及实际用途均为车位；

外观：外墙为大理石；

新旧程度：室内维护和使用状况良好，上水、下水、电及门、窗等零部件使用状况正常，建成年代约为 2010 年，综合成新度较高。

## 4. 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《房屋登记表》复印件记载，房屋所有权人为曾士祥，房屋共有情况为单独所有，不动产权证书号为 X 京房权证西字第 070810 号，房屋规划用途

为车位，建筑面积为 40.4 平方米，房屋结构为钢混，房屋性质为商品房，分摊土地使用权性质为国有出让。根据估价人员调查，估价对象建成年代约为 2010 年。

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件及估价人员在北京市不动产登记信息系统查询的《不动产登记信息查询结果告知单》【编号：20190669223】，估价对象未存在抵押登记情形，但存在查封登记情形。本次评估未考虑未知的他项权利对估价对象价值的影响，并以估价对象不存在物业费、取暖费、水电费等应缴而未缴的费用为前提进行估价。

#### （五）价值时点

2019 年 9 月 9 日。

#### （六）价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值。即估价对象 40.4 平方米的房屋所有权及其分摊的出让土地使用权在现状条件下于价值时点 2019 年 9 月 9 日的市场价值。

#### （七）估价原则

本次评估在遵循了科学、合理原则的前提下，还遵循了以下估价原则：

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。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、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：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。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价，其具体表现形式为：合法产权主要表现在以房地产权属证书和有关证件作为估价对象具有合法产权依据；合法使用主要表现在估价对象的使用状况应以符合城市规划及土地用途为准绳；合法交易主要表现在估价对象交易要符合法律规定；合法处分主要表现在估价对象的处分要以法律、行政法规等允许的处分方式为依据进行处分。

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。由于资金的时间价值和房地产市场行情的波动，估价结果具有较强的相关性和时效性。因此在估价过程中应将各种款项折算为价值时点的现值，估价结果即估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次评估采用比较法和收益法测算估价对象价格时，都用到了该原则，都是以价值时点的状况为基准。

4. 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的原则。房地产价值遵循替代规律，有相同使用价值，有替代可能的房地产之间因相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。本次评估采用比较法、收益法进行价格测算时即运用了该原则，通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产

作为参照实例，以近期内租赁价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。估价对象的规划用途为车位，以估价对象所在的位置和环境分析，我们认为估价对象作为规划用途（车位）使用最为有利，并以此为前提进行估价。

### （八）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部、北京市人民政府有关部门颁布的有关法律法规和政策文件、估价委托人、当事人提供的有关资料和我公司掌握的房地产市场行情以及估价人员实地踏勘所获取的资料。具体资料如下：

#### 1. 有关法律法规和政策文件

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《司法鉴定程序通则》；
- （4）《中华人民共和国城市规划法》；
- （5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （6）国务院 55 号令《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》；
- （7）《北京市基准地价更新成果》【京政发（2014）26 号】；
- （8）其他法律规定、政策文件等；

#### 2. 本次估价采用的估价标准

- (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】；
- (3) 《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】；

### 3. 估价委托人及当事人提供的资料

(1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2018)京 0105 执 17007 号】；

- (2) 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
- (3) 《房地平面图》复印件；
- (4) 《房屋登记表》复印件；

### 4. 估价机构现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料

## (九) 估价方法

本估价机构的估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及其邻近地区类似房地产进行实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际情况，依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范，选择适宜的估价方法。

本次评估采用比较法和收益法测算估价对象房地产的市场价值。

1. 估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比較的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易案例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2. 估价对象规划用途为车位，为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围。

收益还原法是运用适当的还原利率，将持有期内房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，加上持有期期末转售收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定房地产价值的一种方法。采用的公式：

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

其中：V——房地产收益价值

$A_i$ ——期间收益

$V_t$ ——期末转售收益

$Y_i$ ——未来第 i 年的报酬率

$Y_t$ ——期末报酬率

t——持有期

综上所述，本次估价采用比较法和收益法对房地产价值进行加权平均后求取得到估价对象最终总价值。

## （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在现状条件下



于价值时点 2019 年 9 月 9 日的价值为：（币种：人民币）

**总 价 值：30.45 万元；**

**大写金额：叁拾万零肆仟伍佰元整；**

**综合单价：7538 元/平方米。**

**（十一）注册房地产估价师**

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
彭惠秋	1120040119		2019 年 9 月 29 日
焦 阳	1120180040		2019 年 9 月 29 日

**（十二）实地查勘期**

2019 年 9 月 9 日

**（十三）估价作业期**

2019 年 8 月 20 日至 2019 年 9 月 29 日。

北京市国盛房地产评估有限责任公司

二〇一九年九月二十九日