

房地产估价报告

(北京)华信(2019)(估)字第00422号

估价项目名称：北京市石景山区苹果园一区26号楼5层7单元501号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：北京市石景山区人民法院

房地产估价机构：北京华信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘新政（注册号：1120170018）
李 佳（注册号：1120110008）

估价报告出具日期：二零一九年七月十七日



致估价委托人函

北京市石景山区人民法院：

受贵院的委托，我对北京市石景山区苹果园一区 26 号楼 5 层 7 单元 501 号住宅用途房地产（以下简称估价对象）市场价值进行评估。

估价目的：为估价委托人审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次评估估价对象为位于北京市石景山区苹果园一区 26 号楼 5 层 7 单元 501 号的住宅房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供估价对象的《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]，房屋坐落为石景山区苹果园一区 26 号楼 5 层 7 单元 501 号，权利人为支国良，共有情况为房屋单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为划拨/房改房（成本价），用途为城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，房屋建筑面积为 67.5 平方米，未记载土地分摊面积，房屋结构为混合，房屋总层数为 6 层，所在层数为 5 层，建成年份为 1999 年。

价值时点：2019 年 6 月 27 日。

价值类型：根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

估价方法：比较法、成本法。



估价结果：估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法、成本法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 27 日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

房地产总价：334.64 万元

大 写：叁佰叁拾肆万陆仟肆佰元整

房地产单价：49576 元/平方米（取整）

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用者使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述及有关说明，请见《估价结果报告》。

北京华信房地产评估有限公司

法定代表人：

2019 年 7 月 17 日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	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、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业日期	17
附 件	18
附件一、估价对象区域位置图	
附件二、估价对象现状照片	
附件三、《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》[(2019)京 0107 执 1170 号]	
附件四、《不动产权证书》[京(2017)石不动产权第 0017655 号]	
附件五、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》	
附件六、估价机构企业营业执照、资质证书复印件	
附件七、估价师资质证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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估价假设和限制条件的限制。

3. 估价人员已于 2019 年 6 月 27 日对估价对象进行了实地查勘，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，也对本估价报告中的估价对象、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。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1. 本次评估根据估价委托人提供估价对象的《不动产权证书》[京(2017)石不动产权第 0017655 号]为依据，我们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. 估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2017)石不动产权第 0017655 号]上载明的为依据。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易。
- （2）交易双方处于利己动机进行交易。
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情。
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易。
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1. 由于无法取得估价对象所在宗地相关规划资料，故无法确定其准确容积率，依据《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],居住用地一到七级的平均容积率为 2.5,本次估价对象所在宗地为居住用途六级地,所以本次评估设定估价对象容积率为六级区域级别平均容积率 2.5。若日后估价委托人提供了估价对象所在宗地相关规划资料,报告内容需做相应调整,提请报告使用者注意。

2. 根据《北京市已购公有住房上市出售实施办法》【京政发(2003)3号】文规定:已购公有住房可以进入市场出售,房屋买受人在办理房屋权属登记手续时按照当年房改成本价(1560元/平方米)的1%补交土地出让金或土地收益,补缴地价款总额为0.11万元($1560 \times 67.5 \times 1\% \div 10000$)(保留两位小数),此次评估的估价结果已扣除成本价出售住宅上市需补缴的地价款,具体地价款金额应以实际交易过程中发生的金额为准。

3. 至价值时点,估价对象权利性质为划拨/房改房(成本价),用途为城镇住宅用地/住宅,划拨土地使用年期为无限年期。

(三) 背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》,于价值时点,估价对象存在抵押登记,由于本次评估是为司法机构审理案件提供价格参考依据,故本次评估未考虑抵押情况对估价结果的影响。

2. 根据估价委托人提供的《查封登记信息》,于价值时点,估价对象存在查封情况,由于本次评估是为司法机构审理案件提供价格参考依据,故本次评估未考虑查封情况对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设



1. 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]，未记载估价对象分摊的国有土地使用权面积，故本次评估未列示估价对象分摊的国有土地使用权面积。本次评估估价结果为估价对象房地产价值，特此提请报告使用者注意！

2. 由于非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，估价对象租赁情况不清晰，根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象为一方当事人居住，不存在租约。如与实际情况不符，报告需做相应调整。

3. 由于非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘。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》[(2019)京 0107 执 1170 号]，按照普通装修标准，故评估机构根据通常状况下能够满足居住条件的装修标准，设定装修为：客厅：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卧室：地面铺木地板，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚刷涂料；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚刷涂料。

4. 由于非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，设定估价对象室内设备设施为居住房屋基本设备设施：管道通畅，水卫、电照、消防设备能够满足正常使用。

5. 由于非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，根据估价人员外部查勘，估价对象朝向为南北，本次评估设定估价对象朝向为南北。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告使用期限自报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整



或委托估价机构重新估价。

（二）估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（四）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

（五）未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



估价结果报告

一、估价委托人

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

联系人：张法官

联系电话：010-68899859

二、房地产估价机构

受托机构：北京华信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91110105722611663U

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字（2013）102 号

有效期限：2016 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 17 日

注册地址：北京市朝阳区建国门外永安里中街 25 号 3 幢二层

法定代表人：王庆泽

联系人：邵海峰

联系电话：010-65830385

三、估价目的

为估价委托人审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为位于北京市石景山区苹果园一区 26 号楼 5 层 7 单



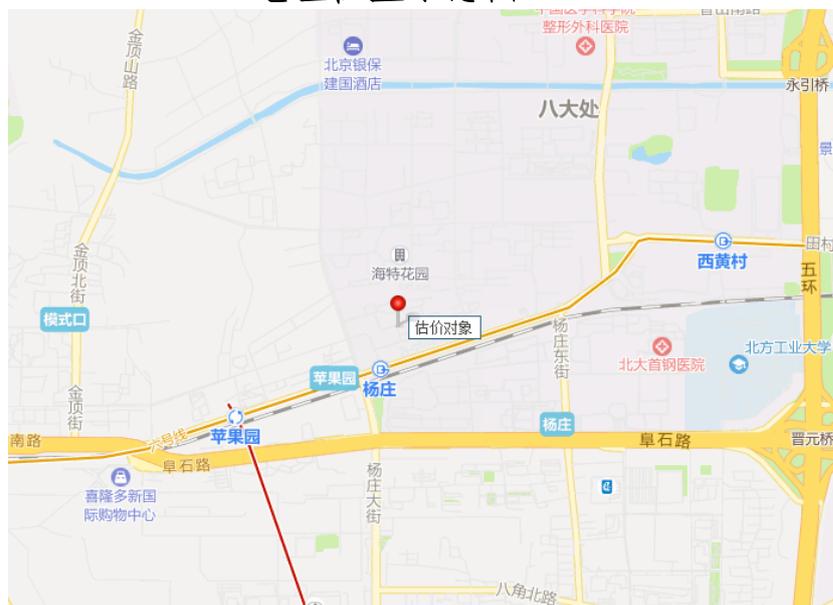
元 501 号的住宅用途房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

本次估价对象为位于北京市石景山区苹果园一区 26 号楼 5 层 7 单元 501 号的住宅用途房地产，所在小区推广名为苹果园一区，位于西五环和西六环之间，朝向为南北，建筑类型为板楼。

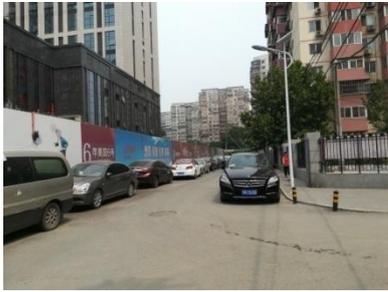
根据估价委托人提供估价对象的《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]，房屋坐落为石景山区苹果园一区 26 号楼 5 层 7 单元 501 号，权利人为支国良，共有情况为房屋单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为划拨/房改房（成本价），用途为城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，房屋建筑面积为 67.5 平方米，房屋结构为混合，房屋总层数为 6 层，所在层数为 5 层，建成年份为 1999 年。

地理位置示意图





估价对象周边及估价对象实物状况照片



区外环境



小区入口



区内环境



停车位



外立面



楼牌号



单元门



户门



（三）土地基本状况

1. 土地四至：现状东至实兴大街、南至苹果园南路、西至苹果园大街、北至苹果园二区。
2. 土地形状：较规则多边形。
3. 土地开发程度：宗地红线外达“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。
4. 土地剩余年限：依据《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]，估价对象权利性质为划拨/房改房（成本价），土地使用权类型为划拨，土地使用年期为无限年期。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑物结构：混合。
2. 朝向：南北
3. 建筑面积：67.5 平方米
4. 楼层：总楼层 6 层，所在层 5 层
5. 用途：住宅
6. 设施设备：管道通畅，水卫、电照、消防设备齐全完好。
7. 装饰装修：估价对象建筑物外立面刷涂料；内部装修为客厅：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卧室：地面铺木地板，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚刷涂料；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚刷涂料。
8. 新旧程度：估价对象建成于 1999 年，所在建筑物使用维护状况较好，综合成新率较高。

（五）权益状况描述与分析



1. 土地权益状况

估价对象所在宗地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]，权利人为支国良，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，土地用途为住宅，未记载土地分摊面积，土地使用年期为无限年期。

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]，估价对象位于北京市石景山区苹果园一区 26 号楼 5 层 7 单元 501 号，权利人为支国良，共有情况为房屋单独所有，权利类型为房屋所有权，权利性质为房改房（成本价），用途为住宅，房屋建筑面积为 67.5 平方米，房屋结构为混合，建成年份为 1999 年。

3. 其他权利状况

（1）抵押权

根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，于价值时点，估价对象存在抵押登记，由于本次评估是为司法机构审理案件提供价格参考依据，故本次评估未考虑抵押情况对估价结果的影响。

（2）租赁权

由于非估价机构原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，估价对象租赁情况不清晰，根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象为一方当事人居住，不存在租赁权。

（3）其他权利

根据估价委托人提供的《查封登记信息》，于价值时点，估价对象存在查封情况，由于本次评估是为司法机构审理案件提供价格参考依据，故本



次评估未考虑查封情况对估价结果的影响。

除上述权利外，未发现其他权利。

五、价值时点

2019 年 6 月 27 日（估价人员实地查勘之日）

六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

估价对象在价值时点已取得《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]，具有合法的产权且用途合法。

3. 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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

本次评估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。

5. 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。最高最佳利用是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。

八、估价依据

（一）国家有关的法律、法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第二十八号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第四十六号]
3. 《中华人民共和国物权法》[主席令第六十二号]
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第七十二号]



5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税（2016）36号]

（二）技术标准文件

1. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]
2. 《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26号）
3. 《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]

（三）估价委托人提供的估价对象资料

1. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》[(2019)京 0107 执 1170 号]
2. 《不动产权证书》[京（2017）石不动产权第 0017655 号]
3. 《抵押权登记信息》、《查封登记信息》

（四）估价人员实地查勘的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法。

根据本次评估的估价目的及估价对象实际状况，进行方法适用性分析，最终采用比较法、成本法两种方法进行测算，评估估价对象房地产价值。

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. 成本法



成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要客观成本费用之和为基础，加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正以求取估价对象房地产客观价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法、成本法，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价值的因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 27 日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价：334.64 万元

大 写：叁佰叁拾肆万陆仟肆佰元整

房地产单价：49576 元/平方米（取整）

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘新政	1120170018		年 月 日
李 佳	1120110008		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 6 月 27 日

十三、估价作业日期

2019 年 6 月 27 日至 2019 年 7 月 17 日



附 件

附件一、估价对象区域位置图

附件二、估价对象现状照片

附件三、《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》[(2019)京
0107 执 1170 号]

附件四、《不动产权证书》[京(2017)石不动产权第 0017655 号]

附件五、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》

附件六、估价机构企业营业执照、资质证书复印件

附件七、估价师资质证书复印件