

房地产估价报告

估价报告编号：金房 D 估字【2020】1037 号

估价项目名称：北京市朝阳区百子湾二路 78 号院(推广名：A 派公寓)6
号楼 9 层 1 单元 1002 号住宅用途房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：北京市丰台区人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：于 慧（注册号：1120130056）

张英琦（注册号：1120030006）

估价报告出具日期：2020 年 6 月 22 日



致估价委托人函

北京市丰台区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于北京市朝阳区百子湾二路78号院6号楼9层1单元1002号住宅用途房地产【建筑面积为92.88平方米，以下简称“估价对象”】的市场价值进行了估价，为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），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，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2020年5月26日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：758万元

大写金额：柒佰伍拾捌万元整

房地产市场单价：81627元/平方米

（币种：人民币）

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：

2020年6月22日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	4
五、依据不足假设.....	4
六、估价报告使用限制.....	4
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、市场背景描述与分析.....	8
六、价值时点.....	13
七、价值类型.....	13
八、估价原则.....	13
九、估价依据.....	15
十、估价方法.....	18
十一、估价结果.....	19
十二、注册房地产估价师.....	19
十三、实地查勘期.....	19
十四、估价作业期.....	19
附 件.....	20



估价师声明

我们郑重声明:

一、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。

二、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, 但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师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, 撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) **【市场条件】**于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二) **【转让前提】**以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三) **【出售情况】**以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。

(四) **【权属】**以产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不存在共有人且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五) **【实地查勘】**注册房地产估价师于2020年5月26日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，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勘查的责任。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。

(六) **【资料来源】**本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人及相关当事人提供，注册房地产估价师在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未向政府有关部门核实的情况下，以估价委托人及相关当事人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提。估价委托人及相关当事人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(七) **【房屋安全、环境污染】**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及环境污染问题且无相应的专业机构进行鉴



定、检测的情况下,本次估价假定估价对象能正常安全使用、无环境污染问题。

二、未定事项假设

(一) **【债权债务】**本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二) **【不可抗力、违约责任、特殊交易】**本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜,以及特殊交易方式对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

(三) **【征收、征用】**本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

三、背离事实假设

(一) **【抵押权】**依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》**【不动产单元号 110105016001GB00208F00020136】**,估价对象存在九笔抵押权,其中八笔已结清贷款并注销,有一笔抵押权于价值时点尚未注销。由于本次估价目的是为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值,办理相关案件提供价值参考依据,故本次估价未考虑已存在的抵押权对估价对象结果的影响。

(二) **【租赁权】**依据相关当事人介绍及注册房地产估价师实地查勘,估价对象于价值时点存在租赁权。由于无法获取租赁相关资料,无法获知具体的租赁情况,且由于本次估价目的是为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值,办理相关案件提供价值参考依据,故本次估价未考虑已存在的租赁权对估价对象结果的影响。

(三) **【查封】**依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》**【不动产单元号 110105016001GB00208F00020136】**,估价



对象存在九笔查封，于价值时点均未解封。由于本次估价目的是为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据，故本次估价未考虑存在的查封情况对估价对象结果的影响。

四、不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) **【报告使用】** 本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得以任何形式公开发表。

(二) **【快速变现】** 估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

(三) **【估价结果】** 本报告的估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于结果单价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结果中列示的总价为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

(四) **【使用期限】** 在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即 2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 21 日。

(五) **【最终解释权】** 本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称: 北京市丰台区人民法院

办公地址: 北京市丰台区近园路 9 号

联系人: 苗成林

联系电话: 010-83827159

二、房地产估价机构

单位名称: 北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址: 北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商

法定代表人: 谢静

备案等级: 一级

证书编号: 建房估备字[2013]083 号

有效期限: 2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日

联系人: 靳泽鹏

办公电话: 010-88400910

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值, 办理相关案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为北京市朝阳区百子湾二路 78 号院 6 号楼 9 层 1 单元 1002 号住宅用途房地产, 建筑面积为 92.88 平方米, 规划及现状用途均为住宅。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况



估价对象所在小区宗地四至为: 东至神木路, 南至北汽资产大厦院, 西至黄木厂路, 北至百子湾二路。区域内基础设施状况达到“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)及宗地红线内“七通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整)。

2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市朝阳区百子湾南二路78号院6号楼9层1单元1002号。估价对象所在楼宇地上共18层, 钢混结构, 竣工时间为2008年3月26日; 估价对象所在单元为两梯八户, 位于第9层, 室内格局为两室一厅一厨一卫一阳台, 建筑面积为92.88平方米, 朝向为南, 层高约2.7米。估价对象建筑物情况详见下表:

房屋坐落	朝阳区百子湾南二路78号院6号楼9层1单元1002		
规划用途	住宅		
房屋性质	商品房		
房屋总层数	所在层数	结构	建筑面积(平方米)
18	9	钢筋混凝土结构	92.88
总计			92.88

估价对象建筑物装饰装修、设施设备状况如下:

-	部位	地面	墙壁	顶棚	备注
内装修	客厅	地砖	壁纸	石膏板	塑钢窗、朝南
	卧室1	木地板	壁纸	涂料	塑钢窗、朝南
	卧室2	木地板	壁纸	涂料	塑钢窗、朝南
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板	塑钢窗, 整体橱柜
	卫生间	地砖	墙砖	铝扣板	暗卫
	阳台	地砖	壁纸	涂料	朝南
公共部位	楼道	地砖	墙砖	涂料	-
外装修	外墙	墙砖			-
	门	入户防盗门			-
设施设备	消防栓、门禁				

(三) 其他权利状况

依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号110105016001GB00208F00020136】, 估价对象存在九笔抵押权, 其中八笔已结清贷款并注销, 有一笔抵押权于价值时点尚未注



销。

依据相关当事人介绍及注册房地产估价师实地查勘, 估价对象于价值时点存在租赁权。由于无法获取租赁相关资料, 无法获知具体的租赁情况。

依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号 110105016001GB00208F00020136】, 估价对象存在九笔查封, 于价值时点均未解封。

除此之外, 估价委托人及相关当事人提供的全部资料未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利; 注册房地产估价师收集的资料中亦未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利。

(四) 区位状况

1、位置

估价对象位于北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院 6 号楼 9 层 1 单元 1002 号。所在项目四至: 东至神木路, 南至北汽资产大厦院, 西至黄木厂路, 北至百子湾二路。

2、居住社区成熟度

估价对象周边有苹果社区、乐成国际、九龙花园、天之骄子小区、北京双井恭和苑等居住小区。

3、交通

估价对象周边有黄木厂路、百子湾南二路、广渠路; 有专 165 路、专 5 路、23 路、54 路、312 路、348 路等公交线路; 北距地铁 14 号线东段朝阳公园站 550 米、西南距地铁 7 号线与 10 号线换乘站双井站约 600 米、东南距地铁 7 号线与 14 号线换乘站九龙山站约 900 米; 所在区域除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制; 小区有地下停车位。



4、外部配套设施

估价对象周边有九龙商厦、北京富力广场购物中心等商业设施, 有中国工商银行(北京九龙山支行)、中国农业银行(北京广渠路支行)、中国银行(乐成中心支行)等金融机构, 有北京东区儿童医院、北京东区口腔医院、北京艺星医疗美容医院等医疗机构, 有A派国际幼儿园、北京工业大学附属中学(首城国际校区)等教育机构。

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)。

5、周围环境

估价对象所在区域内有庆丰公园等绿化设施及通惠河径流, 周边无著名高等学府。

五、市场背景描述与分析

(一) 2020年1季度北京市经济运行情况

新冠肺炎疫情爆发以来, 在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下, 市委市政府统筹推进疫情防控和经济社会发展工作, 3月份主要指标较1-2月有所回升, 物价和就业形势总体稳定。疫情之下, 新产业新业态新模式较快成长, 新兴动能积蓄力量。

1、主要领域逐步恢复

工业支柱行业均有好转。目前, 规模以上工业企业已基本实现全面复工。一季度, 北京市规模以上工业增加值降幅比1-2月收窄1.5个百分点。四大支柱行业中, 电子行业在集成电路市场需求旺盛带动下, 增速比1-2月提高0.9个百分点; 电力行业、医药行业、汽车行业降幅分别比1-2月收窄0.4个、9.1个和4.8个百分点。

服务业中金融、信息行业优势地位凸显。疫情对服务业冲击较大, 一季度服务业增加值按可比价格计算, 同比下降4.8%。疫情影响下, 优势行业表现出较强韧性, 金融、信息行业分别增长5.5%和3.5%, 发



挥了主要支撑作用。

投资降幅逐步收窄。市住建委监测数据显示,北京市2130项规模以上在建工程已基本全面复工。受此带动,一季度北京市固定资产投资降幅比1-2月收窄12.8个百分点。

2、基本民生有效保障

生活必需品及防疫物资保障有力。疫情防控期间,生活必需品、防疫相关产品生产和供应没有中断,较好地满足了居民的生活需求。一季度规模以上工业企业生产口罩约1.3亿只,包装饮用水、合成洗涤剂产量分别增长3.7%和25.1%。超市发挥保障民生作用,实现零售额增长16.9%,增速同比提高7.5个百分点;粮油食品类商品零售额增长18.8%,其中肉禽蛋类和蔬菜类商品分别增长64.5%和62.1%。

价格涨幅有所回落。一季度,北京市居民消费价格同比上涨3.8%,涨幅比1-2月回落0.2个百分点。3月当月居民消费价格上涨3.2%,涨幅比2月回落0.4个百分点;其中食品上涨10.8%,回落1.2个百分点。

就业形势基本稳定。一季度北京市城镇调查失业率为4.3%,保持在4%左右的较低水平。居民收入继续增加,一季度北京市居民人均可支配收入同比增长4.7%;在养老金标准上调、转移就业、岗位补贴、社保补贴、技能培训、公益岗位安置等相关政策作用下,低收入农户收入较快增长,人均可支配收入增速为16.4%,快于北京市平均水平11.7个百分点。

3、新兴动能较快成长

互联网经济显现活力。疫情爆发以来,“宅经济”“云办公”、线上教育等需求旺盛。1-2月规模以上互联网和相关服务业企业收入增长9.6%,带动信息服务业保持增势;互联网广告企业收入增长9.9%;拥有电子商务平台的规模以上教育业企业收入增长58.2%。线上消费增



势强劲，一季度限上批发零售业、住宿餐饮业网上零售额增长 15.9%，占社会消费品零售总额的比重为 29.7%；新零售企业实现零售额同比增长 7 成以上。

科技创新动力不减。1-2 月，中关村示范区规模（限额）以上企业研究开发费用增长 14.9%，其中电子与信息、新材料及应用技术领域分别增长 19.9%和 17.9%；示范区企业实现技术收入占总收入比重为 18.7%，同比提高 2.2 个百分点。

高精尖领域加快复苏。一季度高技术制造业、高技术服务业投资在电子、医药制造业及信息服务业、科技服务业相关项目带动下，分别增长 46.1%和 12.9%。工业中的高技术制造业、战略性新兴产业增加值降幅分别比 1-2 月收窄 4.1 个和 4.4 个百分点，收窄幅度明显大于规模以上工业平均水平。部分高技术产品产量快速增长，集成电路产量增长 34.5%，液晶显示模组产量增长 67.4%。

总的来看，虽然疫情对我市一季度经济产生较大冲击，但随着北京市统筹推进疫情防控和经济社会发展，3 月份主要指标呈现回升趋势，疫情中高精尖领域显现韧性、新经济显现活力，为后期经济进一步恢复和发展积蓄了新的动能。下阶段，要坚决贯彻落实党中央、国务院和市委市政府决策部署，在常态化疫情防控中，加快推进生产生活秩序全面恢复，力争把疫情造成的损失降到最低。

（二）2020 年 1 季度北京市房地产市场运行情况

1、房地产市场建设情况

1 季度，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 311.2 万平方米，同比下降 16.1%。其中，住宅新开工面积为 212.4 万平方米，同比下降 7%；办公楼为 0.8 万平方米，下降 73.3%；商业营业用房为 2.9 万平方米，下降 74.3%。

北京市房屋竣工面积为 52.8 万平方米，同比下降 55.8%。其中，



住宅竣工面积为 34.9 万平方米，下降 54%；办公楼为 4.6 万平方米，增长 84%；商业营业用房为 1.8 万平方米，下降 60.9%。

2、房地产市场销售情况

1 季度，北京市商品房销售面积为 86.7 万平方米，同比下降 41.3%。其中，住宅销售面积为 57 万平方米，下降 53.4%；办公楼为 3.3 万平方米，下降 60.2%；商业营业用房为 17.4 万平方米，增长 1.5 倍。

3、房地产开发企业项目资金到位情况

1 季度，北京市房地产开发企业到位资金为 838 亿元，同比下降 32.6%。其中，国内贷款为 297.8 亿元，下降 27.4%；自筹资金为 193.2 亿元，下降 38.8%；定金及预收款为 254.1 亿元，下降 38.3%。

(三) 2019 年 1-4 月北京市二手住宅市场分析

根据统计，尽管受疫情影响进入各小区带看二手房业务仍然存在种种障碍，但北京二手房市场此前积压的需求开始释放，成交市场出现明显反弹，4 月成交量创下今年新高。

1、二手房成交量创今年新高

4 月，北京二手住宅网签 13161 套，套数环比上涨 68%，较去年同期下降 9%；成交面积 115.53 万平方米，二手北京市折算价格为 6.26 万元/平方米，环比基本持平。

今年 2 月受疫情因素影响，成交量跌至低谷。3 月，疫情有所缓解，二手房市场开始低位复苏，因疫情而积压的需求开始释放。4 月，成交量上涨至 1.32 万套，创下今年北京二手房成交市场月度新高，超过了去年 6-11 月的成交水平，仅次于去年 5 月，名列 1 年来北京二手房市场成交量的第 4 位。

2、今年二手房成交占比 74%

截止 4 月底，今年北京二手住宅网签 33192 套，同比下降 29% (较 2019 年 1-4 月减少 13869 套)；二手成交均价为 6.29 万元/平方米。



2016-2018年北京整体成交市场中,二手房市场份额总体表现稳定,从2019年开始,二手房对比新房市场,份额开始降低,仅占比72%,2020年1-4月,二手房成交占比为74%。

4月,受此前疫情影响,报价指数为29.59%,环比下降5%,指数连续回落,多数业主报价松动。

4月,北京二手房市场成交结构较稳定,主力成交面积段仍为60-90平方米。120-150平方米面积段产品占比8.3%,占比环比下降1.6%,降幅最大;60平方米以下面积段产品占比25.2%,占比环比上涨2.6%,涨幅最大。

二室和三室占比相当,二室产品成交占比40.2%,三室产品占比39.1%;二室占比环比上涨2.2%,涨幅最大;三室占比39.1%,占比环比下降2.3%,降幅最大。

从区域成交量来看,4月北京16个区域二手房成交量环比均上涨,原因在于因为疫情而积压的需求开始释放;怀柔区涨幅最大,环比上涨135%。

4月,北京二手房市场3321个楼盘有成交记录,其中朝阳区739个楼盘累计成交3111套,成交套数居首位。

大兴黄村、顺义城区、房山良乡商圈成交量排名位居前三;从楼盘排行来看,位于昌平区的天通苑东区,以65套成交量荣登楼盘成交量排行榜榜首。

北京二手住宅成交均价整体保持平稳,近郊区环比基本持平。4月,东城、丰台、石景山等3个区域二手价格小幅上涨,石景山区涨幅最大,环比上涨2%(1008元/平方米);西城、朝阳、海淀等13个区域二手价格环比下降,其中延庆区降幅最大,环比下降3.6%(910元/平方米);房山区二手价格环比持平。

从区域一二手住宅成交均价来看,东城、石景山、丰台等3个区



域一二手住宅成交均价环比上涨; 怀柔、密云、昌平、顺义、门头沟、朝阳等6个区域一二手住宅成交均价均下降。

六、价值时点

根据估价目的, 并结合估价委托人要求, 确定价值时点为估价对象实地查勘之日, 即2020年5月26日。

七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准, 本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象作为住宅用途房地产于价值时点2020年5月26日日在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

八、估价原则

房地产的市场价值评估, 应遵循下列原则:

(一) 独立、客观、公正原则

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。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、实践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人中的任何一方, 应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。



(二) 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。

在合法产权方面，估价委托人及相关当事人已提供估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号 110105016001GB00208 F00020136】，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制。故本次估价遵循合法原则。

(三) 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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的评估价值对应的时间，称为价值时点。

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2020 年 5 月 26 日。

(四) 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。根据经济学原理, 在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时, 则理性的买者会购买其中价格最低的; 或者反过来, 如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时, 则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出, 相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果, 是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此, 只是由于房地产的独一无二特性, 使得完全相同的房地产几乎没有, 但在同一个房地产市场上, 相似的房地产会有相近的价格。

(五) 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。所谓最高最佳利用, 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。

估价对象规划及现状用途均为住宅。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析, 注册房地产估价师认为估价对象作为住宅利用为最佳, 即按规划及现状住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

九、估价依据

(一) 有关国家法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年第三次修正)(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布, 2020年1月1日实施);

2、《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, 2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过并公布, 2007年10月1日施行);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年第三次修正)(2019



年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布,2020年1月1日实施);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十三号令,2007年10月28日,第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,自2008年1月1日起施行;2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正);

5、《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令 第248号,2007年7月20日国务院常务会议通过;根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

6、《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》(中华人民共和国国务院令 第55号,1990年5月19日公布并实施);

7、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令 第96号,2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改的决定》);

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发(1986)90号,1986年9月15日国务院发布,同年10月1日正式实施;根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

9、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号,2016年3月23日公布,2016年5月1日执行);

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017修正本)(中华人民共和国国务院令 第691号,根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉



和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订, 2017年11月19日公布并实施);

11、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税》(财税〔2018〕32号, 2018年4月4日发布, 2018年5月1日执行);

12、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号, 2019年3月20日发布, 2019年4月1日执行);

13、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第448号, 2005年8月20日公布, 同年10月1日实施; 根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施);

14、《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, 2016年7月2日中华人民共和国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并公布, 2016年12月1日起施行)。

(二) 有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》(北京市人民政府 209号, 2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过, 同年12月6日正式实施);

2、《北京市契税管理规定》(2010修正本)(北京市人民政府第226号令, 2010年11月16日北京市人民政府第78次常务会议审议通过, 2016年11月27日公布并正式实施);

3、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》(京政发(2016)24号, 2016年6月28日公布, 2016年7月1日起实施);

4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》(京政发〔1985〕86号, 1985年5月11日发布, 同年1月1



日起执行)；

5、《北京市人民政府关于印发〈北京市地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》（京政发〔2011〕72号，2011年12月21日发布，并于2012年1月1日执行）；

6、《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，2014年8月28日）；

7、《北京市已购公有住房上市出售实施办法》（京政发〔2003〕3号，2003年9月5日发布，2003年10月1日起施行）。

（三）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012年）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

（四）估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

- 1、《北京市丰台区人民法院委托书》【（2019）京0106执4333号】原件；
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号110105016001GB00208F00020136】复印件；
- 3、其他相关评估资料。

（五）我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

十、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。



比较法: 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。

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。

十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 利用科学的估价方法(比较法、成本法), 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, 详细考虑了影响房地产价值的各项因素, 确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 26 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为:

房地产市场总价: 758 万元

大写金额: 柒佰伍拾捌万元整

房地产市场单价: 81627 元/平方米

(币种: 人民币)

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于 慧	1120130056		年 月 日
张英琦	1120030006		年 月 日

十三、实地查勘期

2020 年 5 月 26 日

十四、估价作业期

2020 年 5 月 26 日至 2020 年 6 月 22 日



附 件

附件一:《北京市丰台区人民法院委托书》【(2019)京0166执4333号】原件

附件二:《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号110105016001GB00208F00020136】复印件

附件三: 估价对象位置示意图

附件四: 估价对象实地查勘情况和相关照片

附件五: 房地产估价机构营业执照复印件

附件六: 房地产估价机构备案证书复印件

附件七: 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件八: 其他需要说明的情况:

我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助