

致估价委托人函

Letter of Transmittal

北京市朝阳区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于朝阳区东三环中路 39 号院 10 号楼 17 层 2001 房地产【证载规划用途为公寓，证载房屋建筑面积为 198.99 平方米】在现状利用条件下的价值水平进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵方提供的《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1334617 号】、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况如下：

估价对象一览表

《房屋所有权证》证号	坐落	楼号	房屋所有权人	建筑面积 (M ²)	证载房屋用途	现状用途	建筑结构	总楼层 (层)	所在层 (层)
X 京房权证朝字第 1334617 号	朝阳区东三环中路 39 号院 10 号楼 17 层 2001	10 号楼	中新恒超实业有限公司	198.99	公寓	空置	钢混	25 (-2)	17

价值时点：2020 年 6 月 19 日

价值类型：市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 6 月 19 日的估价结果如下：(币种：人民币)

房地产市场价值总价：902.46 万元

大写金额：玖佰零贰万肆仟陆佰元整

综合楼面单价：45352 元/平方米

特别提示 (Special Notice)：

(一) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。
(二) 财产拍卖 (或者变卖) 日期与评估报告载明的价值时点不一致时，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。

(三) 在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行调整。

(四) 估价委托人未能提供拖欠税费的情况，本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据，故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

(五) 估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(六) 评估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。



(七) 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1334617 号】，估价对象房地产已设定抵押他项权利，登记日期为 2014 年 3 月 10 日，至本次价值时点，上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。

(八) 估价委托人未能提供估价对象《查封登记信息》，根据估价人员实地查勘，未发现估价对象查封信息。因本次估价为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供参考，故未考虑查封情况对估价结果的影响。

(九) 估价对象土地使用权取得方式为出让，根据估价人员调研，估价对象所在项目的最高土地使用年限为 70 年，其所在楼栋建成于 2005 年，所在项目建设周期为 2 年，则在价值时点土地剩余使用年限为 53 (70- (2020-2005) -2) 年。在此提请报告使用者注意。

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二〇年六月三十日

目录 Contents

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
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、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件	15

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

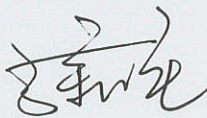
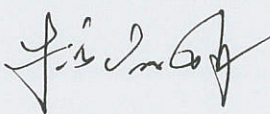
二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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。

五、注册房地产估价师王莉花和估价人员申玉兰已于二〇二〇年六月十九日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
王莉花 (项目负责人)	1120180002		2020年6月30日
杨海娟	1120110042		2020年6月30日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(三) 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。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 在估价过程中,我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业,且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内,该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(八) 本次估价未考虑除已披露事项外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。

(九) 根据估价委托人及相关当事人提供的资料及介绍,至价值时点,估价对象存在抵押他项权利(详见背离事实假设),除此之外,估价对象不存在估价师知悉的租赁、担保等他项权利。

(十) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十一) 本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。

(十二) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。

(十三) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(十四) 注册房地产估价师王莉花和估价人员申玉兰已于 2020 年 6 月 19 日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件),故本次估价值的价值时点确定为 2020 年 6 月 19 日。

(十五) 本次估价对象的房屋权属情况均以《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1334617

号】为依据。在此提请报告使用者注意。

(十六) 估价人员曾于 2020 年 6 月 19 日对估价对象进行了实地查勘, 但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况, 并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。

(十七) 估价人员已查看了《房屋所有权证》原件, 并已拍照留档, 但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 房地产估价师无法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及相关当事人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和估价人员不承担相应责任。

(十八) 由于估价对象为一整体房地产的一部分, 故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

(十九) 估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》, 根据北京市权属登记操作惯例, 分户房地产不强制办理分户《国有土地使用证》, 但产权人拥有相应分摊的国有土地使用权, 在此提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

(一) 估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1334617 号】以及其他资料均未记载估价对象的容积率, 本次估价的容积率以估价对象所在区域的级别平均容积率为依据。如上述条件发生变化, 则估价结果需作相应调整。

(二) 估价委托人未能提供估价对象《查封登记信息》, 根据估价人员实地查勘, 未发现估价对象查封信息。因本次估价为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供参考, 故未考虑查封情况对估价结果的影响。

(三) 估价委托人未能提供拖欠税费的情况, 本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据, 故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1334617 号】, 估价对象房地产已设定抵押他项权利, 登记日期为 2014 年 3 月 10 日, 至本次价值时点, 上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象土地使用权取得方式为出让,根据估价人员调研,估价对象所在项目的最高土地使用年限为 70 年,其所在楼栋建成于 2005 年,所在项目建设周期为 2 年,则在价值时点土地剩余使用年限为 53 (70- (2020-2005) -2) 年。在此提请报告使用者注意。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为估价委托人进行司法裁决提供参考依据,不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 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向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年六月三十日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值,不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

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朝阳法院第二审判区、朝阳法院执行局 108 室

联系人

联系电话

二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

法定代表人：姚文波

资质等级：一级

备案证书编号：建房估备字【2013】第 089 号

资质证书有效期：2020 年 1 月 16 日至 2022 年 9 月 16 日

营业执照注册号(统一社会信用代码): 9111010872261133XK

联系人:王莉花

联系电话: 010-58930818

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1334617 号】，估价对象为中恒超实业有限公司所属的位于北京市朝阳区东三环中路 39 号院 10 号楼 17 层 2001 房地产，证载规划用途为公寓，证载建筑面积为 198.99 平方米，现状为空置。估价对象所在小区四至为：东至恒惠路，南至通惠河北路，西至恒惠西路，北至景恒街。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备(消防、强弱电、电梯等)以及室内二次装修部分。

(二) 土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人暂未提供《国有土地使用权证》，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象土地使用权取得方式为出让。

根据当事人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

(转下页)

土地基本状况一览表

坐落	朝阳区东三环中路 39 号院 10 号楼 17 层 2001
估价对象小区四至	东：恒惠路 南：通惠河北路 西：恒惠西路 北：景恒街
面积 (平方米)	——
实际用途	住宅
形状	较规则
地形	平原
地势	平坦
地质	地质环境条件复杂程度简单
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及通热，宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及通热及宗地红线内已建成建筑物

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象建筑物权益状况如下：

房屋所有权状况	详见下表建筑物登记状况一览表	
共有情况	无	
用益物权设立情况	建设用地使用权	——
	地役权	无
担保物权设立情况	有抵押，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证朝字第 1334617 号】及，估价对象房地产已设定抵押他项权利，登记日期为 2014 年 3 月 10 日。	
租赁和占用情况	暂空置，无租赁	
查封等形式限制权利情况	根据估价人员实地查勘，未发现估价对象查封信息	
权属清晰情况	清晰	

估价委托人未能提供拖欠税费的情况，本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据，故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》 证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落		登记时间	房屋性质	规划用途
X京房权证朝字第 1334617 号	中新恒超实业有 限公司	单独所有	朝阳区东三环中路 39 号院 10 号楼 17 层 2001		2014-02-25	商品房	公寓
产别	楼号	房屋总层数 (层)	所在层次 (层)	部位及房号	结构	建成年份 (年)	建筑面积(m ²)
私产	10 号楼	25 (-02)	17	2001	钢混	2005	198.99

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

估价对象位于朝阳区东三环中路 39 号院 10 号楼 17 层 2001，规划用途为公寓，估价对象所在小区四至为：东至恒惠路，南至通惠河北路，西至恒惠西路，北至景恒街。

建筑物基本情况一览表

公共部分	结构形式	平层	建筑类型	高层
	外立面装饰	部分贴石材、部分刷防水涂料,中空玻璃窗		
	楼道装修	地面地砖,墙面刷白,顶棚石膏板		
	层户数数量	一层五户	供暖	市政供暖
	门禁系统	有	供气	市政供气
	安全及消防监控	有	热水	无
	其他	无		
户内部分	所在楼层	17层	使用状况	空置
	现状用途	空置	景观	CBD 森林公园、通惠河景观
	户型	3室1厅1厨2卫1阳台	临街状况	临主干道
	是否有窗户	有	采光、通风情况	良好
	各房间朝向	客厅朝南,卧室均朝东	维护保养及成新状况	较好
	各个房间装修情况描述	客厅:地面为实木地板,墙面为乳胶漆,顶棚乳胶漆; 卧室:地面为实木地板,墙面为乳胶漆,顶棚乳胶漆; 厨房:地面为地砖,墙面瓷片到顶,顶棚乳胶漆,有不锈钢灶台及吊柜; 卫生间:地面为地砖,墙面瓷片到顶,顶棚乳胶漆,卫生洁具为坐厕、有普通浴缸及嵌入式洗面盆		
小区状况	居住小区楼宇构成	塔楼	容积率	—
	交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	小区绿地
	小区封闭性	开放式		
	物业公司	赛特国际物业管理有限公司	物业费标准	4.3元/m ² ·月
	车位状况	地下停车	其他	—

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1334617号】,估价对象房地产已设定抵押他项权利,登记日期为2014年3月10日,至本次价值时点,上述抵押他项权利尚未注销。

除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

(五) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于北京市朝阳区东三环中路39号院(建外SOHO西区),位于朝阳区西部,通惠河北路与东三环中路交叉口的西北方向,国贸附近。地处北京市一级住宅地价区段。
商业繁华程度	估价对象位于北京市市级商业中心,周边聚集了北京农村商业银行、中国银行、中国光大银行、中国建设银行等多家银行,还分布有北京南航明珠商务酒店、布丁精选酒店等宾馆酒店,以及国贸商城、北京银泰中心in01、易购超市、万宁超市等购物场所,人口密度较大。商业繁华度高。
与重要场所(设施)的距离	估价对象距离北京银泰中心in01约500米,距清华大学附属小学商务中心区实验小学约300米,距北京市日坛中学约700米,距首都儿科研究所附属儿童医院约1.8公里。
朝向	估价对象物业外形呈矩形,各方向采光均良好,房屋总层数为25(-2),估价对象位于17层。
楼层	
临街状况	估价对象所在项目临主干道。

2.交通状况

道路状况	估价对象所在项目四面临街。所临的通惠河北路道路等级为主干道，双向八车道钢筋混凝土路面。
公共交通	估价对象距离地铁1号线永安里站约600米、1号线&10号线国贸站约600米；另距离最近的公交恒惠路站约120米，有快速直达专线100路、快速直达专线162路、快速直达专线5路等多条公交线路通达于此。交通便捷度优。
交通管制	无交通管制
停车便捷度	估价对象区域内车流量较大，但所在项目配有地下车库。停车位数量较充足。

3.外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率高。
生活配套设施	估价对象2公里范围内分布有商业（国贸商城、北京银泰中心in01、易购超市、万宁超市）、金融（北京农村商业银行、中国银行、中国光大银行、中国建设银行）、医院（北京市朝阳区建外街道南郎家园社区卫生服务站、双井社区卫生服务中心、首都儿科研究所附属儿童医院、北京市垂杨柳医院、北京市第一中西医结合医院、北京同仁医院）、教育（清华大学附属小学商务中心区实验小学、北京市日坛中学、北京韩亚韩国语学校、UESS美联高中、北京文汇中学及小学）、文化（朝阳区图书馆、中国社会科学图书馆、新影联东电影城、北京百丽宫影城）、体育（CBD文化体育广场、国贸溜冰场）等公共服务设施，公共服务设施完善度优。

4.周围环境状况

自然环境	<p>朝阳区属暖温带半湿润季风型大陆性气候，四季分明，降水集中，风向有明显的季节变化。春季气温回升快，昼夜温差较大；夏季炎热多雨，水热同季，为农业生产提供了良好的条件；秋季晴朗少雨，冷暖适宜，光照充足；冬季寒冷干燥，多风少雨，各月平均气温都在0℃以下。</p> <p>全境面积内自然植被的分布受地形、气候及土壤的影响显著，特别是由于坡向和海拔高度的制约和水热条件的影响，使自然植被呈现出有规律的垂直分布及过渡交替的特征。矿产资源种类较多，资源丰富，优势矿产是非金属矿，分布比较集中，开发条件较好。</p> <p>朝阳区城乡环境质量不断提高，建立了以大环境绿化为中心，城乡结合、点线面结合的园林绿化网络和体系，已建成和正在建设中的万亩以上的林地有16处，不同特色的公园13个，住宅小区内的小公园27个，还重点建设了环形、放射形绿化带、防护林带，形成了全区的绿化骨架和网络。全区城区绿化覆盖率达30.6%，全长82公里，宽50至100米的京都绿色屏障有55公里在朝阳。全区还加强环境保护工作，环境监测网络遍布全区，对大气、水源污染进行综合控治。为控制噪声污染和治理工业污染源，相继建起了防治降尘示范小区、42平方公里噪声达标区。在污水处理上，建有北京市第一污水处理厂，日处理污水100万吨的高碑店二期污水处理厂正在建设中。同时投资2000多万元，建成114座密闭式集装箱垃圾清洁站，解决了城市垃圾暴露问题，市容面貌大为改观，连续8年获得北京市市容卫生杯竞赛近郊区第一名。</p> <p>估价对象周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小。</p>
人文环境	<p>全年义务教育巩固率92.8%。全市独立设置幼儿园（所）共有950个，在园（所）幼儿67347人，学前教育三年毛入园率63.6%。全市小学校数410所，小学毛入学率为86%，小学毕业生升学率为99.8%。全市初中学校数135所，在校生97379人，初中阶段毛入学率为100.6%。全市高中阶段教育学校总数42所，在校学生79325人。全市高等教育学校3所，其中普通高等专科学校1所，成人高等教育学校2所。全市普通专科学校招生5413人，在校学生9080人；成人高等教育学校在读学生6606人。全市共有特殊教育学校5所，教职员工168人，其中专任教师127人，在校生488人，另有1191名学生在其他小学、初中阶段学校随班就读。</p> <p>年末有群众文化艺术馆8个，公共图书馆8个，公共博物馆11个。年末广播综合人口覆盖率99.13%，电视综合人口覆盖率99.14%。年末有线电视用户39万户。年末有各类卫生机构4331个。其中，医院95家，乡镇卫生院139家，疾病预防控制中心8家，妇幼保健院（所、站）8家，社区卫生服务机构97家。在社区卫生服务机构中，社区卫生服务中心13家，社区卫生服务站84家。年末各类卫生机构拥有病床19944</p>

	张, 卫生技术人员 19376 人, 其中医生 8138 人, 护士 7647 人 估价对象周边有清华大学附属小学商务中心区实验小学、北京市日坛中学、北京韩亚韩国语学校、UESS 美联高中、北京文汇中学及小学等教育机构, 人文环境较优。
景观	估价对象周边有 CBD 城市森林公园、通惠河等景观, 景观较优美。

5. 区位状况分析

估价对象位于北京市朝阳区东三环中路 39 号院。区域内住宅聚集度一般, 人口密度、人流量较大, 交通便捷, 外部配套设施完善, 且周边环境状况较优。因此, 估价对象区位因素均不会对估价对象价值产生负面的影响。

五、价值时点

二〇二〇年六月十九日(实地查勘之日)。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及供热, 宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、供热和宗地红线内已建成建筑物、出让条件下的公寓房地产市场价值。

市场价值: 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

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(一) 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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则, 估价机构建立了行之有效的内部审核制度, 以保证评估过程规范有序, 既不受其他单位和个人的非法干预和影响, 也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法

解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据,故本次以估价对象合法用途为前提,根据委托方提供的合法权属证明资料进行评估。

(三) 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。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波动,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时,对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中,收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定,这些均遵循了价值时点原则。

(四) 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。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”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。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受

比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、报酬率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1334617号】，证载规划用途为公寓，现状空置，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为估价委托人确定财产处置的市场价值提供参考依据，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象证载用途为公寓，形状较规则、建筑规模较大、层高适中、维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途——公寓，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

- (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10月1日起施行);
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过,2020年1月1日起施行);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过,2020年1月1日起施行);
- (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12月1日起施行);
- (5) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号,自1995年10月1日起施行);
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号、自1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正);
- (7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号);
- (8) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)
- (9) 《北京市高级人民法院关于对外委托鉴定评估工作的规定(试行)》

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施);
2. 《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26号附件,2014年8月28日印发,2014年8月28日实施);
3. 《北京市规划和自然资源委员会关于继续使用现行基准地价的函》(京规自函[2020]492号);
4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施);
5. 关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知(北估秘[2016]001号,2016年6月1日起施行);
6. 关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知(2018年6月1日起执行);

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
2. 《房屋所有权证》【X京房权证朝字第 1334617 号】复印件；
3. 估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 《北京市地价监测报告》；
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法, 并对以上两种方法测算的价格进行综合处理, 最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为公寓, 所在区域与估价对象相似的出售可比案例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多, 故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性物业评估, 即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产, 估价对象证载用途为公寓, 现状空置, 所在项目有一定数量的同类物业出租, 能够收集、了解租金水平, 故本次评估采用收益法对估价对象进行估价。	选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的物业, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值, 故不选取成本法进行评估。	不选取

(二) 估价技术路线

- 1.运用比较法求取估价对象比较价值；
- 2.运用收益法求取估价对象收益价值；
- 3.将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权算术平均，确定估价对象的房地产价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 6 月 19 日的估价结果如下：(币种：人民币)

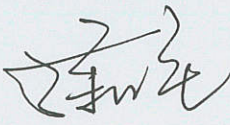
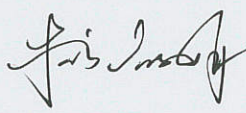
房地产市场价值总价:902.46 万元

大写金额：玖佰零贰万肆仟陆佰元整

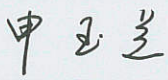
综合楼面单价：45352 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
王莉花 (项目负责人)	1120180002		2020年6月30日
杨海娟	1120110042		2020年6月30日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
申玉兰		2020年6月30日

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 19 日。

十三、估价作业期

2020 年 6 月 19 日至 2020 年 6 月 30 日。

附件

Appendix

- 一、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
- 二、 估价对象位置示意图；
- 三、 估价对象实地查勘照片；
- 四、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第 1334617 号】复印件；
- 五、 房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 六、 房地产估价机构备案证书复印件；
- 七、 房地产估价机构《声明》复印件；
- 八、 注册房地产估价师估价资格证书复印件。