

房地产估价报告

估价项目名称： 海淀区远大园六区 3 号楼 16 层 19A 号房地产
价值估价

估价委托人： 广东省深圳市中级人民法院

房地产估价机构： 北京东华天业房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 梁 翌（注册号：1120030053）
陈若冰（注册号：1120020051）

估价报告出具日期： 2020 年 6 月 15 日

估价报告编号： 京东华估（2020）字第 2009 号

致估价委托人函

广东省深圳市中级人民法院：

受贵院委托，我对海淀区远大园六区 3 号楼 16 层 19A 号房地产（建筑面积为 202.62 平方米及相应分摊土地面积）的价值进行了评估，以为贵院委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为海淀区远大园六区 3 号楼 16 层 19A 号房地产，依据估价委托人提供的《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》及《房地产交易与权属登记审批与发证表》所载，估价对象建筑面积为 202.62 平方米，房屋用途为住宅，房屋权利人为杨伟方。估价对象的房屋性质未有明确记载，依据《房地产交易与权属登记审批与发证表》记载，申请事项为新建商品房买卖，以此设定估价对象的房屋性质为商品房。本次估价，依据估价对象的房屋性质及房屋用途设定估价对象土地使用权性质为出让，土地使用权用途为居住用地。

他项权利状况：至价值时点，依据现有评估材料，估价人员未发现估价对象存在他项权利，另据估价委托人介绍，估价对象已被广东省深圳市中级人民法院查封。

估价目的：为估价委托人委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

价值时点：2020 年 5 月 12 日

价值类型及定义：

1、价值类型

本次估价结果采用公开市场价值标准。

2、价值内涵

本次估价结果包括估价对象相应分摊的国有出让性质、居住用途的土地使用权的市场价值与建筑物所有权的市场价值之和，其中建筑物所有权价值是指估价对象 202.62 平方米现状建筑物于价值时点 2020 年 5 月 12 日的市场价值；土地使用权价值是指，估价对象 202.62 平方米建筑物所分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外七通宗地内场地平整，在价值时点 2020 年 5 月 12 日居住用途国有建设用地使用权市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用的原则下，确定海淀区远大园六区 3 号楼 16 层 19A 号房地产（建筑面积 202.62 平方米及相应分摊土地面积）在 2020 年 5 月 12 日的房地产价值为（币种：人民币）：

总价：1422 万元

大写金额：壹仟肆佰贰拾贰万元整

评估单价为：70181 元/平方米

特别提示：

1、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文；

2、本报告由委托人委托评估，为涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

顺致

安祺

北京东华天业房地产评估有限公司

法定代表人

二零二零年六月十五日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
一. 估价委托人.....	10
二. 房地产估价机构.....	10
三. 估价对象.....	10
四. 估价目的.....	15
五. 价值时点.....	15
六. 价值定义.....	15
七. 估价依据.....	15
八. 市场背景分析.....	16
九. 估价原则.....	17
十. 最高最佳利用分析.....	20
十一. 估价方法.....	21
十二. 估价结果.....	22
十三. 估价人员.....	22
十四. 估价作业日期.....	22
十五. 估价报告使用期限.....	23
附件.....	24

估价师声明

我们郑重声明：

1. 参与本次估价的注册房地产估价师均具备良好的职业道德、扎实的专业知识、丰富的实践经验，以勤勉尽责的态度完成本估价报告。

2. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50295—2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 508912-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师梁翌及估价人员张熠于2020年5月12日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本报告使用范围仅服务于评估报告所阐述的目的。估价委托人将本报告全文或部分内容公开披露，须征得本公司书面同意。我们承诺未经估价委托人同意，不以任何方式向第三者披露报告的内容。我们不承担由于估价委托人对本报告使用不当所造成的一切后果。

8. 本报告评估出的是估价对象于价值时点的价值，仅供估价委托人参考。

9. 本估价报告中的分析、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。

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
梁 翌	1120030053		2020-6-15
陈若冰	1120020051		2020-6-15

参与本次估价的估价人员：张熠

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

1. 一般假设：

1.1 本次估价，估价委托人仅提供了《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》及《房地产交易与权属登记审批与发证表》等评估材料复印件，依据《房地产交易与权属登记审批与发证表》记载，估价对象已取得完整的房屋权属文件（权证号码：京房海私字第 0105340 号），在无理由怀疑估价委托人所提供材料合法性、真实性、准确性的情况下，假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确的；估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、准确性负责，如因估价资料的失真、不完整等原因引起的后果，注册房地产估价师和估价机构不承担任何责任。

1.2 本次估价我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注，我们对估价对象在价值时点肉眼观测范围内的现状外观、使用状况及周围环境进行了查勘，无法确定肉眼观查不到的被遮盖及未暴露部分，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象不存在房屋安全隐患及环境污染方面的影响，在此提醒报告使用者注意。

2. 未定事项假设：

2.1 因被执行人未能配合开展评估工作，估价人员未能进入到估价对象室内进行现场勘查。估价人员调查走访了估价对象周边的中介机构，了解到估价对象同户型的基本室内布局为四室两厅。本次估价，设定估价对象的室内布局为四室两厅。

2.2 因被执行人未能配合开展评估工作，估价人员未能进入到估价对象室内进行现场勘查，经与估价委托人沟通，本次估价，估价对象室内装修标准设定为普通装修标准，特提醒报告使用者注意。

2.3 经过现场勘查可知估价对象所在建筑物均能够满足日常生活使用，因此设定估价对象宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热，即本次估价设定估价对象土地宗地外开发程度为“七通”由于估价对象土地已完成开发

建设，故本次设定估价对象所在项目土地开发程度为场地平整。

3. 背离事实假设：

3.1 本报告所评估的价值，未含估价对象所设定的任何他项权利（如抵押权、租赁权），按估价对象房地产的权属是完整的进行评估，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系对估价结果的影响。

3.2 估价对象建成于 2000 年，估价对象的建筑结构为钢混结构，钢混结构建筑物经济使用寿命年限为 60 年，至价值时点，估价对象所在建筑物剩余经济使用寿命为 40 年。估价对象房屋性质为商品房，其土地使用权取得方式为有偿出让，住宅用途出让土地的使用期限为 70 年，至价值时点，估价对象土地使用年期剩余 50 年。考虑到北京市整体规划、房地产市场状况及估价对象建筑物的实际情况，在建筑物的经济使用寿命到期后可通过主体结构加固，装修改造等方式延长其经济使用寿命，依据国家标准《混凝土结构加固设计规范(GB50367-2013)》的有关规定，房屋结构加固后的建筑物经济使用年限宜按 30 年考虑，即至价值时点，估价对象建筑物剩余经济使用寿命大于估价对象土地剩余使用寿命。根据孰短原则，在运用收益法测算估价对象的房地产价值时，估价对象的收益期按土地剩余使用年限计算。

4. 不相一致假设：

本次估价不存在需要报告使用者注意的不相一致假设。

5. 依据不足假设：

5.1 本次估价，估价委托人仅提供了《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》及《房地产交易与权属登记审批与发证表》等评估材料复印件，依据《房地产交易与权属登记审批与发证表》记载，估价对象应已取得完整的房屋权属文件（权证号码：京房海私字第 0105340 号），但本次估价未能提供，故本次估价对估价对象的描述，均以《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》及《房地产交易与权属登记审批与发证表》所载信息为依据，估价对象准确的房屋信息应以房屋权属文件记载内容为准。

5.2 依据估价委托人提供的《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》及《房地产交易与权属登记审批与发证表》所载，房屋用途为住宅，本次估价对象的房屋性质未有明确记载，依据《房地产交易与权属登记审

批与发证书》记载，申请事项为新建商品房买卖，以此设定估价对象的房屋性质为商品房。依据估价对象的房屋性质及房屋用途设定估价对象土地使用权性质为出让，土地使用权用途为居住用地。

5.3 因被执行人未能配合开展评估工作，估价人员未能进入到估价对象室内进行现场勘查，经与估价委托人沟通，本次估价，估价对象室内装修标准设定为普通装修标准，特提醒报告使用者注意。

5.4 因被执行人未能配合开展评估工作，估价人员未能进入到估价对象室内进行现场勘查，估价人员通过观察估价对象所在建筑物各层房屋窗户的所在位置，设定估价对象的房屋主要朝向为东北朝向。

5.5 估价委托人提供的现有评估材料中未能记载估价对象的建成时间，经估价人员查询相关网站得知，估价对象建成于 2000 年，本次估价，以此描述估价对象的建成时间，估价对象准确的建成时间应以相关部门登记为准。

6.估价报告的使用限制条件:

6.1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，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。

6.2 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

6.3 本次估价报告仅供委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.4 本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

6.5 本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

6.6 本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6.7 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和本报告的房地产估价师认可。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的价值应作相应的调整。

房地产估价结果报告

一. 估价委托人

广东省深圳市中级人民法院

联系人：时法官

二. 房地产估价机构

北京东华天业房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区雅宝路 12 号华声国际大厦 22 层 2205 号

法定代表人：马云

资格等级：一级

证书编号：建房估备字[2011]007 号

联系电话：85550370

三. 估价对象

1. 概况

估价对象位于海淀区远大园六区 3 号楼，为一幢地上 16（-2）层的钢混结构建筑物，所在社区的销售案名为“世纪城”，估价对象建成于 2000 年。本次估价为其中的 19A，位于 16 层，根据估价委托人提供的《查询信息结果告知单（公检法）》及《房屋所有权转移登记申请书》所载，估价对象建筑面积为 202.62 平方米，规划用途为住宅，现状用途与规划用途一致。

依据估价委托人提供的《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》所载，房屋用途为住宅，估价对象的房屋性质未有明确记载，依据《房地产交易与权属登记审批与发证表》记载，申请事项为新建商品房买卖，以此设定估价对象的房屋性质为商品房。本次估价，依据估价对象的房屋性质及房屋用途设定估价对象土地使用权性质为出让，土地使用权用途为居住用地。依据估价人员现场勘查，估价对象所在建筑物东临社区道路、南临汇佳幼儿园、西临远大园六区 2 号楼、北临石佛寺西小街。

2. 位置及区位环境

(1) 估价对象位置

北京，中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

北京市核心区包括新东城区和新西城区，城市功能拓展区包括海淀区、朝阳区、石景山区和丰台区，城市发展新区包括通州区、昌平区、顺义区、房山区和大兴区，生态涵养发展区包括怀柔区、平谷区、门头沟区、密云县和延庆县。目前，北京市共 14 个区、2 个县。

估价对象所在的海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤。幅员面积 431 平方千米，边界线长约 146.2 千米，南北长约 30 千米，东西最宽处 29 千米，约占北京市总面积的 2.6%。

截至 2018 年，海淀区下辖 22 个街道，7 个地区。具体行政区划为万寿路街道、永定路街道、羊坊店街道、甘家口街道、八里庄街道、紫竹园街道、北下关街道、北太平庄街道、学院路街道、中关村街道、海淀街道、青龙桥街道、清华园街道、燕园街道、香山街道、清河街道、花园路街道、西三旗街道、马连洼街道、田村路街道、上地街道、万柳地区、东升地区、曙光街道、温泉地区、四季青地区、西北旺地区、苏家坨地区、上庄地区。

估价对象所在的海淀区远大园六区为曙光街道管辖，曙光街道是北京市海淀区辖街道。位于区境腹地，西、北至四环路，南达彰化路，东临昆玉河，毗邻四季青镇、紫竹院街道、八里庄街道、田村路街道及万柳地区办事处。

本次估价对象位于海淀区远大园六区 3 号楼，项目所在社区东临远大东路、南临板井路、西临远大中路、北临石佛寺西小街；估价对象所在建筑物东临社区道路、南临汇佳幼儿园、西临远大园六区 2 号楼、北临石佛寺西小街。

(2) 估价对象区位环境

2.1 交通便捷度

本次估价对象位于海淀区远大园六区 3 号楼，项目所在社区东临远大东路、南临板井路、西临远大中路、北临石佛寺西小街。距离海淀区政府直线距离约为

2 公里；距北京北站直线距离约 5 公里；距北京首都国际机场直线距离约 35 公里。估价对象所在社区周边公交线路数量较多，如 33 路、334 路、114 路、360 路、469 路等，距离地铁 10 号线车道沟站直线距离约为 800 米，居民出行到达公交站点较便捷，交通条件较好。

2.2 居住成熟度

估价对象周边多为普通住宅社区，如世纪城社区、鲁园上河村社区、蓝靛厂社区等，周边教育、医疗、商业等配套设施能够满足人们的日常生活，如汇佳幼儿园、万泉小学曙光分校、北京商业学院远大路校区、北京四季青医院、北京怡德医院、兵器工业北京北方医院、华冠超市、世纪金源购物中心、沃尔玛远大路店、中国建筑银行、中国光大银行、中国银行等，附近居民出行，购物等方面较为便利，居住社区成熟度较好。

2.3 自然人文景观

估价对象周边多为城市绿化，社区内绿化程度较好，周边距四季曙光公园直线距离约为 500 米，自然及人文景观环境较好。

2.4 基础设施配套状况

项目周边市政基础设施齐全，上水、雨水、污水、供暖、供电、天然气、电讯等均由市政主干管接入，完全满足住户使用要求。

区域内基础设施状况具备“七通”条件：

通路：区域内主要道路有远大东路，板井路、远大中路等城市主干道。

供电：区域内由供电局供电，现有市政供电设施能够保证区域内用电需要。

供水：区域内由市政管网供水，现有市政供水设施能够保证区域内用水需要。

排水：区域内排水系统接市政排水管网，雨、污水分流，现有市政排水设施能够满足区域内排水需要。

供暖：区域内供暖通过市政供暖管线集中供暖，现有市政供暖设施能够满足区域内供暖要求。

通讯：区域内通讯设施通过电话局通讯电缆分片提供该区域通讯，现有市政通讯设施能够满足区域内通讯要求。

通气：区域内通天然气，能够满足区域内通天然气要求。

2.5 公建配套情况

教育设施：汇佳幼儿园、万泉小学曙光分校、北京商业学院远大路校区等；

社区医疗卫生设施：北京四季青医院、北京怡德医院、兵器工业北京北方医院等；

文化体育设施：估价对象周边多为城市绿化，社区内绿化程度较好，周边距四季曙光公园直线距离约为 500 米；

商业氛围：华冠超市、世纪金源购物中心、沃尔玛远大路店等；

邮政及市政公用设施包括：中国建筑银行、中国光大银行、中国银行等；

2.6 未来发展潜力

北京作为首都，凭借强大的资源聚集能力，吸引了全国最优秀的教育、医疗、科技等资源，吸引全国人口不断涌入，带来对住宅、商办场所的需求越来越大，而有限的土地供应难以满足逐渐膨胀的房地产需求。

估价对象位于临近海淀区远大路商圈，依托远大东路、板井路、远大中路等道路交通组织，道路通达性较好，交通条件较好，周边商服配套设施较为齐全，自然及人文环境较好，未来发展潜力较好。

估价对象具体位置可参见估价对象位置示意图。

3. 土地状况

依据估价委托人提供的《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》所载，房屋用途为住宅，估价对象的房屋性质未有明确记载，依据《房地产交易与权属登记审批与发证表》记载，申请事项为新建商品房买卖，以此设定估价对象的房屋性质为商品房。本次估价，依据估价对象的房屋性质及房屋用途设定估价对象土地使用权性质为出让，土地使用权用途为居住用地。依据估价人员现场勘查，估价对象所在建筑物东临社区道路、南临汇佳幼儿园、西临远大园六区 2 号楼、北临石佛寺西小街。

经过估价师现场勘查可知，估价对象所在建筑物能够满足日常生活使用并采用集中供暖。因此本次估价设定估价对象所在宗地的开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力且场地平整。

根据估价人员现场勘查，估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地基承载力良好。

4. 建筑物和地上附着物状况

估价对象位于海淀区远大园六区 3 号楼，为一幢地上 16（-2）层的钢混结构建筑物，所在社区的销售案名为“世纪城”，估价对象建成于 2000 年。本次估价为其中的 19A，位于 16 层，根据估价委托人提供的《查询信息结果告知单（公检法）》及《房屋所有权转移登记申请书》所载，估价对象建筑面积为 202.62 平方米，规划用途为住宅，现状用途与规划用途一致。房屋具体登记情况如下：

房屋权利人：杨伟方

房地坐落：海淀区远大园六区 3 号楼 16 层 19A 号

规划用途：住宅

所在层/总层数：16/16（-2） 建筑面积：202.62 平方米

建筑结构：钢混结构

依据估价人员现场勘查，估价对象装修情况如下：

室外装修：估价对象外墙贴瓷砖

因被执行人未能配合开展评估工作，估价人员未能进入到估价对象室内进行现场勘查，经与估价委托人沟通，本次估价，估价对象室内装修标准设定为普通装修标准。

根据估价委托人提供材料及估价师现场勘察了解，建筑物地基基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重构件基本完好牢固；梁柱无倾斜变形；墙体维护程度一般；顶层屋面防水层无空鼓渗漏现象；楼地面整体面层完好平整；供电照明装置、通风管道完好能正常使用，以此判断实际观察成新率，根据估价对象使用年限及钢混结构建筑物的耐用年限确定理论成新率， $\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$ ，通过理论成新率和实际观察确定成新率综合判定取加权平均值，综合确定估价对象建筑物成新率为 86%。

估价对象现状可参见附件照片。

5. 权属状况

依据估价委托人提供的《查询信息结果告知单（公检法）》、《房屋所有权转移登记申请书》及《房地产交易与权属登记审批与发证表》可以确认海淀区远大园六区 3 号楼 16 层 19A 号房地产的房屋权利人为杨伟方。

6. 他项权利状况分析

至价值时点，依据现有评估材料，估价人员未发现估价对象存在他项权利，另据估价委托人介绍，估价对象已被广东省深圳市中级人民法院查封。

7. 权益状况分析

至价值时点，依据《房地产交易与权属登记审批与发证表》记载，估价对象应已取得完整的房屋权属文件（权证号码：京房海私字第 0105340 号），但本次估价未能提供。估价对象未存在租赁等情况，估价对象至价值时点已被广东省深圳市中级人民法院查封。

四. 估价目的

为估价委托人委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

五. 价值时点

2020 年 5 月 12 日

六. 价值定义

本次估价结果包括估价对象相应分摊的国有出让性质、设定居住用途的土地使用权的市场价值与建筑物所有权的市场价值之和，其中建筑物所有权价值是指估价对象 202.62 平方米现状建筑物于价值时点 2020 年 5 月 12 日的市场价值；土地使用权价值是指，估价对象 202.62 平方米建筑物所分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外七通宗地内场地平整，在价值时点 2020 年 5 月 12 日居住用途国有建设用地使用权市场价值。

七. 估价依据

估价依据为全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关政策、法律、法规和规定，估价委托人提供的资料以及估价人员实地勘测和对市场调查分析所获得的资料。

1. 国家法律、法规

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《城市房地产转让管理规定》
《中华人民共和国营业税暂行条例》
《中华人民共和国保险法》
《中华人民共和国拍卖法》
《中华人民共和国物权法》
《中华人民共和国城乡规划法》
《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》
《城市房地产租赁管理办法》
《城市房地产转让管理规定》
其他法律规定、政策文件等。

2. 技术标准

《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)
《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2014)
《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 508912-2013)

3. 其他相关资料

《广东省深圳市中级人民法院评估委托书》
《查询信息结果告知单（公检法）》
《房屋所有权转移登记申请书》
《房地产交易与权属登记审批与发证表》

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。

八. 市场背景分析

根据房屋中介统计数据显示，2020 年第一季度在春节假期与疫情因素的叠加影响下，北京二手房市场成交陷入冰点。今年第一季度北京二手房网签量约 2 万套，环比 2019 年第四季度下降 44.5%，同比 2019 年第一季度下降 40%。从链家实时成交来看，2020 年第一季度二手房成交总量环比下降 47.6%，同比下降 56.3%，当前成交量已经降至本轮调控以来的低位水平，仅高于 2017 年调控后二季度的成交水平。

价格方面，2020 年第一季度北京市二手房成交均价为 57435 元/平，环比下跌 2.2%，同比下跌 5.7%，呈现连续 3 个季度的持续下跌态势。2020 年 3 月北京

二手房价更是跌幅显著。2020年3月北京二手房成交均价为56137元/平，相比1月下跌5.2%，同比下跌8.6%。

分城区看，西城区同比上涨3.3%，而除此之外，其他所有的区的均价都在下跌。海淀和东城同比跌幅不超1%，其他城区跌幅普遍在8%以上（除亦庄跌幅1.2%外），门头沟和房山区同比跌幅最大，分别为13%和11%。

拉长周期来看，当前北京二手房成交均价已经跌至调控以来的低点，相较于2017年第一季度的高点水平已经下跌11.4%。不过从一季度整体来看，3月二手房市场是一个低位复苏的状况，成交量走出了V型的态势。在疫情影响下，2月北京的中介门店暂停对外开放，客户线下看房需求停滞，二手房成交出现断崖式下跌。3月份随着疫情得到控制及中介机构稳步推进复工，二手房成交的冰冻期解封，虽然总体成交量偏低，但相比2月成交量增加近7倍，3月市场还是有逐渐复苏的迹象。市场复苏的主要动力是刚需入市。3月北京外围城区的复苏相比中心城区稍快，中心城四区成交占比相较于疫情前下降3.5个百分点。从成交总价结构看，3月450万以下房源成交占比相较于疫情前提高将近7个百分点。从户型面积看，3月份60平以下房源成交占比相较于去年12月份明显提高2.4个百分点。

随着稳步推进复工复产，二手房的看房等交易环节也将逐步恢复正常。而前期疫情期间又累积的一部分积压的需求，因此预计二季度北京的楼市成交量会有一个回升的态势。

九. 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

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。

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。

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，以及估价对象的北京市房屋登记表（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等资料进行评估。

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点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的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

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，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

运用收益法时，客观租金水平的确定，重置成新价的各项参数选取均参考价值时点上市场同类标准进行确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

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，收益法中，客观租金水平的选取遵循了替代原则。

5. 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。

十. 最高最佳利用分析

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，并应按法律上允许、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。依据《房地产交易与权属登记审批与发证表》记载，估价对象已取得完整的房屋权属文件（权证号码：京房海私字第 0105340 号），但本次估价未能提供，本次估价目的为进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见，应以合法原则为基础，从现有资料上看，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。估价对象用途为住宅，建筑规模较大、空间布局较好、层高适中、维护保养情况一般，能够满足日常生活居住条件。从实地查勘的情况来看，估价对象保持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，按照现状持续使用能够满足使用人居住生活的需要，因此，本次估价采用保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。估价对象的用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用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——住宅用途、保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。

十一. 估价方法

根据《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】相关规定，房地产估价中常用的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。

本次估价不采用假设开发法和成本法，理由如下：假设开发法多适用于在建工程房地产的估价，估价对象为现房，故不采用假设开发法。成本法求取的估价结果为谨慎原则下求取的房地产价值，估价结果体现的是客观市场条件下的建筑物构建时的成本价值，故不选取成本法进行评估。

本次估价选取比较法和收益法两种方法进行估价，理由如下：比较法是将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价值的一种估价方法。选取比较法是基于估价对象为住宅用途，估价人员掌握有比较充足的交易实例，选用比较法比较适宜。收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。估价对象为住宅用途物业，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。注册房地产估价师对比较法、收益法估价结果赋予不同的权重，确定估价对象房地产价值。

北京作为一线城市，会存在销售价格与租赁价格租售比较大的情况，会导致比较法和收益法的估价结果差距较大，即比较法测算结果明显高于收益法测算结果。估价对象位于海淀区远大路商圈，商服配套设施及道路通达性较好，区位有一定优势，区域房屋销售价格较高。估价对象自身建筑面积较大，较普通住宅交易所需周期长，且租金增长幅度较普通住宅较缓，因此租售比较大。为尽量减少两种估价方法的差距对估价对象市场价值的影响，估价人员分别赋予比较法和收益法两种估价方法不同的权重系数为 80%和 20%，使更贴近市场价格的比较法结果占比较大，从而尽可能客观体现估价对象的房地产市场价值。

十二. 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用的原则下，确定海淀区远大园六区 3 号楼 16 层 19A 号房地产（建筑面积 202.62 平方米及相应分摊土地面积）在 2020 年 5 月 12 日的房地产价值为（币种：人民币）：

总价：1422 万元

大写金额：壹仟肆佰贰拾贰万元整

评估单价为：70181 元/平方米

十三. 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
梁 翌	1120030053		2020-6-15
陈若冰	1120020051		2020-6-15

参与本次估价的估价人员：张熠

十四. 估价作业日期

2020 年 5 月 12 日至 2020 年 6 月 15 日

十五. 估价报告使用期限

本报告的使用日期为自报告完成之日起一年内有效，即自 2020 年 6 月 15 日起至 2021 年 6 月 14 日止。超过此期限该价格应做相应调整，直至重新估价。

附件

1. 《广东省深圳市中级人民法院评估委托书》
2. 《查询信息结果告知单（公检法）》
3. 《房屋所有权转移登记申请书》
4. 《房地产交易与权属登记审批与发证表》
5. 估价对象现状照片
6. 估价对象位置示意图
7. 房地产估价机构从事房地产评估资格证明
8. 估价人员资格证明