

房地产估价报告

估价项目名称：昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层
部分地下车位用途房地产价值估价

估价委托人：北京市昌平区人民法院

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）
王晓敏（注册号：1120060093）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 9 日

估价报告编号：京东华估（2019）字第 3063 号

致估价委托人函

北京市昌平区人民法院：

受贵院委托，我公司对昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产（建筑面积为 3244.32 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：本次估价对象为昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产，依据《不动产登记簿》上所载，估价对象建筑面积合计为 3244.32 平方米，规划用途为车位，房屋所有权人为杜春林，房屋性质为商品房。本次估价，依据估价人员现场勘查，并结合估价对象的规划用途设定估价对象相应分摊的土地使用权性质为出让，土地规划用途为综合（地下车位）用地。

他项权利状况：至价值时点，依据估价委托人提供的现有材料所示，估价对象现状已被北京市昌平区人民法院查封。

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：2019 年 11 月 26 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、综合（地下车位）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 3244.32 平方米现状建筑物于价值时点 2019 年 11 月 26 日的市场价值；土地使用权价值是指估价对象 3244.32 平方米建筑物所分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外五通宗地内场地平整，在价值时点 2019 年 11 月 26 日综合（地下车位）用途国有建设用地使用权市场价值。

估价方法：比较法、成本法

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

昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产价值估价

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,确定昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产(建筑面积 3244.32 平方米及相应分摊土地面积)在 2019 年 11 月 26 日的房地产价值为(币种:人民币):

总价: 1131 万元

大写金额: 壹仟壹佰叁拾壹万元整

评估单价为: 20.56 万元/个

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: 马云
二零一九年十二月九日

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	8
一. 估价委托人	8
二. 房地产估价机构	8
三. 估价对象	8
四. 估价目的	14
五. 价值时点	14
六. 价值定义	14
七. 估价依据	14
八. 估价原则	15
九. 最高最佳利用分析	18
十. 估价方法	19
十一. 估价结果	20
十二. 估价人员	21
十三. 估价作业日期	21
十四. 估价报告使用期限	21
附件	22

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 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。
3. 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/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
4. 我公司注册房地产估价师梁翌及估价人员张熠已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
5. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
6. 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。
7. 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。
8. 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		2019-12-9
王晓敏	1120060093		2019-12-9

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 依据估价委托人提供的《不动产登记簿》记载,估价对象已取得相关权属文件,但估价委托人及当事双方均未提供相应的权属文件,仅提供了《不动产登记簿》,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性情况下,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、完整性负责,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,在此提醒报告使用方注意。

2.未定事项假设:

经估价人员现场勘查,估价对象的现状用途为住宅小区配套的地下停车场,未通燃气及热力,因此设定估价对象宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水,即本次估价设定估价对象土地宗地外开发程度为“五通”,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:

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。

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的假设。

5.依据不足假设:

本次估价,不存在需要报告使用者注意的不相一致的假设。

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

北京市昌平区人民法院

联系人：张国雪

联系电话：010-80122054

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

估价对象位于昌平区西环路 32 号，为一幢地上 14 层地下 2 层共 16 层的钢混结构建筑物，估价对象建成于 2008 年，销售案名为“天泽苑住宅社区”，本次估价为该住宅社区配套的地下停车场内的部分地下车位，共 55 个车位，分别位于地下一层和二层。根据估价委托人提供的《不动产登记簿》所载，估价对象合计建筑面积为 3244.32 平方米，其中地下一层的建筑面积为 950.04 平方米，车位数量为 16 个、地下二层的建筑面积为 2294.28 平方米，车位数量为 39 个，估价对象现状用途与规划用途一致。

依据《不动产登记簿》上所载，估价对象规划用途为车位，房屋性质为商品房，本次估价，依据估价人员现场勘查，并结合估价对象的规划用途设定估价对象相应分摊的土地使用权性质为出让，土地规划用途为综合（地下车位）用地。

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、密云区和延庆区。目前，北京市共 16 个区。

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，截至 2018 年，昌平区下辖 8 个街道、4 个地区、10 个镇。

本次估价对象所在的昌平区西环路 32 号，属昌平区城北街道管辖。城北街道是北京市昌平区下辖街道，位于区境中部。面积 18.9 平方公里，现辖 36 个社区、5 个行政村，辖区内有京通铁路、京昌高速公路过境，为昌平区人民政府所在地。

本次估价对象位昌平区西环路 32 号，估价对象所在社区东侧为现状住宅社区、南距昌平区政府街直线距离约为 500 米，西临西环路、北临昌平区鼓楼西街。

(2) 估价对象区位环境

2.1 交通便捷度

本次估价对象位昌平区西环路 32 号，估价对象所在社区东侧为现状住宅社区、南距昌平区政府街直线距离约为 500 米，西临西环路、北临昌平区鼓楼西街。距离昌平区人民政府直线距离约 500 米；距昌平火车站直线距离约 5 公里；距首都国际机场直线距离约 35 公里。估价对象所在项目周边有多条公交线路，如 992 路、493 路、886 路、昌 1 路、昌 2 路、昌 33 路等，距离地铁昌平线昌平站直线距离约为 700 米，交通条件较好。

2.2 居住成熟度

估价对象临近昌平城区的核心区域周边多为住宅社区，如天泽苑社区、西环里社区、建明里社区、昌平六街社区等，居住社区成熟度较好。

2.3 商服配套设施

估价对象周边商业网点较为密集，中小型商超及综合性百货商店、餐饮网点等均配套齐全，如：西关购物广场、物美超市、华联生活超市、苏宁小店等，商服配套情况较好。

2.4 公建配套

估价对象周边公建配套设施较为齐全，有昌平区城北中心六街小学、昌平工业幼儿园等文化教育设施；有北京市昌平区医院、北京城南中医院、西环里社区卫生服务站等医疗卫生设施；有中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行等银行商业网点等；公建配套情况较好。

2.5 周边环境状况

估价对象周边多为城市绿化，社区内绿化程度一般，距离昌平公园直线距离约为 500 米，距离北京十三陵明皇宫明黄蜡像宫直线距离约为 1.5 公里，周边自然环境一般。

2.6 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、供电、电讯、供暖等均由市政主干管接入，完全满足使用要求。

区域内基础设施状况具备“五通”条件：

通路：区域内主要道路有政府街、西环路、鼓楼西街等城市主干道。

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。

供暖：估价对象所在社区为市政集中供暖，但估价对象所在地下停车场未通热力。

供水：区域内由市政管网供水，现有市政供电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。

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。

通燃气：估价对象所在社区已接通市政天然气管道，但估价对象所在地下停车场未通燃气。

2.7 车位配套情况

估价对象现状为住宅社区配套的地下停车场，车位数量较为充足，社区周边多为住宅或商服配套，均设有地上或地下车位，车位配套状况较好。

2.8 未来发展潜力

估价对象临近昌平城区的核心位置，周边交通条件较为便利，道路通达性较好、居住成熟度较好，商服配套设施较为齐全，停车位充足、周边自然环境一般，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《不动产登记簿》上所载，估价对象规划用途为车位，房屋性质为商品房，本次估价，依据估价人员现场勘查，并结合估价对象的规划用途设定估价对象相应分摊的土地使用权性质为出让，土地规划用途为综合(地下车位)用地。

经估价人员现场勘查，估价对象的现状用途为住宅小区配套的地下停车场，未通燃气及热力，因此设定估价对象宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水，即本次估价设定估价对象土地宗地外开发程度为“五通”，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。

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

估价对象位于昌平区西环路 32 号，为一幢地上 14 层地下 2 层共 16 层的钢混结构建筑物，估价对象建成于 2008 年，销售案名为“天泽苑住宅社区”，本次估价为该住宅社区配套的地下停车场内的部分地下车位，共 55 个车位，分别位于地下一层和二层。根据估价委托人提供的《不动产登记簿》所载，估价对象合计建筑面积为 3244.32 平方米，其中地下一层的建筑面积为 950.04 平方米，车位数量为 16 个、地下二层的建筑面积为 2294.28 平方米，车位数量为 39 个，估价对象现状用途与规划用途一致。本次估价，估价对象的房屋所有权人、房屋共有情况、权利人类型、规划用途、房屋性质、房屋结构、房屋总层数、房屋竣工时间等登记信息均相同，具体房屋登记状况如下：

昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产价值估价

房屋所有权人：杜春林

房屋座落：昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号

房屋共有情况：单独所有 权利人类型：个人

规划用途：车位 房屋性质：商品房

房屋结构：钢筋混凝土结构 总层数：16 层

竣工时间：2008-11-25

估价对象各车位编号、不动产权证号、建筑面积的登记状况详见下表：

序号	车位编号	建筑面积	不动产权证号
1	121	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053900 号
2	126	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053065 号
3	134	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053839 号
4	135	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053620 号
5	136	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053911 号
6	137	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053894 号
7	138	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053041 号
8	139	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053061 号
9	140	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053560 号
10	141	53.55	京 (2016)昌平区不动产权第 0053918 号
11	142	61.05	京 (2016)昌平区不动产权第 0053657 号
12	143	61.05	京 (2016)昌平区不动产权第 0053636 号
13	144	61.05	京 (2016)昌平区不动产权第 0053617 号
14	145	61.05	京 (2016)昌平区不动产权第 0053645 号
15	146	61.05	京 (2016)昌平区不动产权第 0053612 号
16	147	61.05	京 (2016)昌平区不动产权第 0053609 号
17	201	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053625 号
18	202	57.84	京 (2016)昌平区不动产权第 0053060 号
19	203	57.84	京 (2016)昌平区不动产权第 0053062 号
20	204	57.84	京 (2016)昌平区不动产权第 0053059 号
21	205	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053915 号
22	206	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053843 号
23	207	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053598 号
24	208	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053595 号
25	209	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053777 号
26	210	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053846 号
27	211	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053028 号
28	212	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053051 号
29	213	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053067 号
30	214	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053790 号
31	215	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053895 号

昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产价值估价

序号	车位编号	建筑面积	不动产权证号
32	216	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053840 号
33	217	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053668 号
34	218	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053068 号
35	219	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053890 号
36	220	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053570 号
37	221	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053066 号
38	222	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053058 号
39	223	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053584 号
40	224	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053897 号
41	225	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053791 号
42	226	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053029 号
43	227	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053042 号
44	228	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053906 号
45	229	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053050 号
46	230	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053036 号
47	231	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053565 号
48	232	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053055 号
49	233	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053585 号
50	234	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053726 号
51	235	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053913 号
52	236	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053907 号
53	237	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053049 号
54	238	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053034 号
55	239	58.91	京 (2016)昌平区不动产权第 0053615 号
合计	—	3244.32	—

依据估价人员现场勘查，估价对象装修情况如下：

估价对象所在建筑外部装修：估价对象外墙刷涂料、局部贴面砖；

地下车库部分：地面为水泥地面，墙面及顶棚刷涂料；

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；梁柱无倾斜变形；墙体较陈旧且局部有裂缝；顶层屋面防水层无空鼓渗漏现象；坡道整体面层完好平整，上下水管道及配件完好畅通；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，理论成新率= (1-已使用年限/耐用年限)×100%。通过理论成新率和实际观察确定成新率综合判定取算术平均值，确定估价对象建筑物成新率为 84%。

5. 权属状况

依据估价委托人提供的《不动产登记簿》所载可以确认昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产的房屋所有权人为杜春林。

6. 他项权利状况分析

至价值时点，依据估价委托人提供的现有材料所示，估价对象现状已被北京市昌平区人民法院查封。

7. 权益状况分析

本次估价，依据估价委托人提供的《不动产登记簿》所载，估价对象已取得相关权属文件，但估价委托人及当事双方均未能提供该权属文件，仅提供了《不动产登记簿》，且估价对象现状已被查封。

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

2019 年 11 月 26 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、综合（地下车位）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 3244.32 平方米现状建筑物于价值时点 2019 年 11 月 26 日的市场价值；土地使用权价值是指估价对象 3244.32 平方米建筑物所分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外五通宗地内场地平整，在价值时点 2019 年 11 月 26 日综合（地下车位）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》
《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/T50291-2015）
《城镇土地估价规程》（国标 GB/T18508-2001）
《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T50899-2013）

3. 其他相关资料

《北京市昌平区人民法院委托鉴定函》
《不动产登记簿》

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. 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，以及估价对象的不动产登记簿。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，根据估价委托人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。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，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，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

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。

九. 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。估价对象已取得相关权属文件；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。估价对象按车位用途设计，物业内部组合均衡，与外部环境协调，符合车位用途的技术标准。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——地下车位用途、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. 估价方法

房地产评估中常用的估价方法有收益还原法、比较法、假设开发法、成本法等。其中，假设开发法适用于在建工程，本次估价对象为已建成房地产，故不适用假设开发法。收益法是运用适当的资本化率，将估价对象未来各年期的预期的正常纯收益折算到价值时点上的现值。依据估价人员调查了解，估价对象所在区域周边每个车位的月租金水平约为 350-400 元/月，如采用此租金收益折现测算估价对象房地产价格与估价对象房地产市场价格有较大差距，无法客观反映估价对象的市场价值，故本次估价不采用收益还原法。

本次估价选取成本法和比较法两种方法。成本法是从建筑物成本的角度体现房地产价值，估价对象的土地取得成本及建筑物成本均可通过测算取得，故可适用于成本法。在成本法测算中需要测算估价对象的土地使用权价值。选取比较法是基于估价对象于价值时点前后，所在区域类似交易案例较为充分，交易价格真实可寻。

成本法中测算土地使用权价值的方法通常采用比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价对象规划用途为住宅社区的配套地下停车场，在测算其土地使用权价值时，需先测算其地上主要用途的土地楼面价格，估价人员查询了估价对象所在区域周边居住用途近两年的土地出让情况，未发现有可用的土地成交案例，故无法采用比较法。估价对象周边未有新开发的同类型项目，土地开发的相关参数标准无法确定，故无法采用成本逼近法。经综合考虑，并结合估价

昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产价值估价

对象的实际情况，本次估价只能采用基准地价系数修正法测算其土地使用权价值。北京市最新的基准地价标准公布时间为 2014 年，至价值时点，基准地价公布时间已超三年，由于北京市尚未公布新的基准地价标准，因此本次估价仍采用 2014 年的基准地价标准测算估价对象的土地使用权价值。

具体方法和步骤如下：

首先，采用成本法。成本法是以开发或建造估价对象所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象价值的一种估价方法，估价对象为已开发完成房地产，各项工程造价能较为精确地进行测算，故采用成本法进行测算。

其次，采用比较法。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类似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的价值的一种估价方法。

最后，注册房地产估价师根据估价经验，结合估价目的，对成本法、比较法估价结果赋予不同的权重，最终确定估价对象房地产市场价值。

十一. 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，确定昌平区西环路 32 号-1 至 32-11 号-1 层及-2 层部分地下车位用途房地产（建筑面积 3244.32 平方米及相应分摊土地面积）在 2019 年 11 月 26 日的房地产价值为（币种：人民币）：

总价：1131 万元

大写金额：壹仟壹佰叁拾壹万元整

评估单价为：20.56 万元/个

十二. 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
梁 翌	1120030053		2019-12-9
王晓敏	1120060093		2019-12-9

参与本次估价的估价人员：张熠

十三. 估价作业日期

2019 年 11 月 26 日至 2019 年 12 月 9 日

十四. 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 2019 年 12 月 9 日起至 2020 年 12 月 8 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. 《北京市昌平区人民法院委托鉴定函》
2. 《不动产登记簿》
3. 估价对象现状照片
4. 估价对象位置示意图
5. 房地产估价机构从事房地产评估资格证明
6. 估价人员资格证明