

房地产估价报告

估价项目名称： 海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903
号房地产价值估价

估价委托人： 北京市第一中级人民法院

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 2 月 6 日

估价报告编号： 京东华估（2020）字第 2003 号

致估价委托人函

北京市第一中级人民法院：

受贵院委托，我公司对海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903 号房地产（建筑面积为 85.37 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，估价委托方提供了《北京市房屋登记表》、《商品房买卖合同及补充协议》、《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》，其中的《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》的时间晚于其余资料，根据其记载，变更内容为所有权人名称变更，但在资料中并无明确记载变更后所有权人情况，故本次估价对估价对象的描述，均以《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》为依据，估价对象为位于海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903 号房地产，建筑面积为 85.37 平方米，房屋规划用途为住宅，原房屋所有权人为李斌，房屋性质为商品房，估价对象房地产相应分摊土地规划用途为住宅，土地使用权取得方式为国有出让。

他项权利状况：至价值时点，依据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》所载，估价对象在购买时的付款方式为银行按揭，合同期内是否提前完成还款义务不详。

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 1 月 16 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 85.37 平方米现状建筑物于价值时点 2020 年 1 月 16 日的市场价值；土地使用权价值是指，估价对象 85.37 平方米建筑物所分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外六通（不通燃气）宗地内场地平整，在价值时点 2020 年

海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903 号房地产价值估价

1 月 16 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，确定海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903 号房地产（建筑面积 85.37 平方米及相应分摊土地面积）在 2020 年 1 月 16 日的房地产价值为（币种：人民币）：

总价：342 万元

大写金额：叁佰肆拾贰万元整

评估单价为：40061 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 马云

二零二零年一月六日

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..... | 16 |
| 八. 市场背景分析..... | 17 |
| 九. 估价原则..... | 19 |
| 十. 最高最佳利用分析..... | 22 |
| 十一. 估价方法..... | 23 |
| 十二. 估价结果..... | 24 |
| 十三. 估价人员..... | 24 |
| 十四. 估价作业日期..... | 24 |
| 十五. 估价报告使用期限..... | 24 |
| 附件..... | 25 |

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 508912-19013】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及估价人员于2020年1月16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，不得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 | | 2020-1-6 |
| 陈若冰 | 1120020051 | | 2020-1-6 |

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，估价委托方提供了《北京市房屋登记表》、《商品房买卖合同及补充协议》、《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》，其中的《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》的时间晚于其余资料，根据其记载，变更内容为所有权人名称变更，但在资料中并无明确记载变更后所有权人情况依据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》所载，估价对象已取得相关权属文件，原房屋产权证号为【X京房权证海私字第 043006 号】，在无理由怀疑委托方所提供材料合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的；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：

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大开间。本次估价，设定估价对象的室内布局为大开间。

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、供热，不通燃气，即本次估价设定估价对象土地宗地外开发程度为“六通”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。

2.4 根据估价委托人提供的《商品房买卖合同及补充协议》所载，该房屋的付款方式为银行按揭，其他资料中未明确记录该笔贷款在合同期内是否提前还款，故本次设定估价对象的他项权利存在抵押。

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 2005 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 45 年。估价对象房屋性质为商品房，其土地使用权取得方式为出让，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 52 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：

依据估价委托人提供的权属材料记载，估价对象规划用途为住宅，经估价人员现场勘查，其现状用途为办公，与规划用途不相一致，经估价人员向相关中介机构咨询，该房屋所在楼宇规划用途为住宅，但其地址可办理公司注册，也因其住宅性质，可以在该地址落户，其销售行为适用于住宅性质房屋的政策法规等相关规定，故本次估价，估价对象描述包含了其权属登记情况及现状使用情况，测算过程中比较法比较案例的选取及收益法中客观租金水平的案例选取均为同类

型房屋，即规划用途为住宅，现状用途为办公。

5.依据不足假设：

5.1 本次估价，估价委托方提供了《北京市房屋登记表》、《商品房买卖合同及补充协议》、《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》，其中的《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》的时间晚于其余资料。根据其记载，变更内容为所有权人名称变更，但在资料中并无明确记载变更后所有权人情况，估价委托人及当事人未提供《房屋所有权证》，故本次估价对估价对象的描述，均以《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》为依据，估价对象的准确信息应以其产权资料为准，特提醒报告使用人注意。

5.2 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，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及《房地平面图》，并结合相关中介机构介绍，设定估价对象的朝向为北朝向。房屋布局为大开间。

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

北京市第一中级人民法院

联系人：高向春

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 2201 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西三环北路 50 号院 6 号楼，为一幢地上 18 层地下 2 层共 20 层的钢混结构板塔结合式建筑物，所在社区的销售案名为“豪柏大厦”，估价对象建成于 2005 年。本次估价为其中的 1903 号，位于 16 层，根据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》所载，估价对象建筑面积为 85.37 平方米，设定大开间布局，北朝向，规划用途为住宅，现状用途为办公，规划用途与现状用途不一致。

依据《商品房买卖合同及补充协议》上所载，估价对象房屋规划用途为住宅，房屋性质为商品房，估价对象房地产相应分摊土地规划用途为住宅，土地使用权取得方式为国有出让。估价对象所在建筑物东临西三环北路 50 号院 8 号楼（豪柏大厦 C2 座）、南侧为社区规划道路、西侧为社区规划道路、北临昌运宫路。

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。

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西三环北路 50 号院地处紫竹院街道，北京市海淀区下辖街道。紫竹院街道位于海淀区境西南部，面积 6.23 万平方千米，辖 23 个社区。

本次估价对象位于海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼，项目所在社区东临三虎桥 5 号院，南临西三环北路 50 号院住宅区、西临豪柏国际、北临昌运宫路；估价对象所在建筑物东临西三环北路 50 号院 8 号楼（豪柏大厦 C2 座）、南侧为社区规划道路、西侧为社区规划道路、北临昌运宫路。

（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西三环北路 50 号院 6 号楼，项目所在社区东临三虎桥 5 号院，南临西三环北路 50 号院住宅区、西临豪柏国际、北临昌运宫路。距离西三环北路直线距离约 300 米；距紫竹院路直线距离约 200 米；距北京北站火车站直线距离约 3.5 公里，距北京首都国际机场直线距离约 30 公里。估价对

象所在社区周边公交线路数量较多，如 77 路、87 路、114 路、118 路、334 路、604 路（原运通 104 路）、658 路等，距离地铁 6 号线花园桥站直线距离约为 800 米，交通条件较好。

2.2 居住成熟度

估价对象所在区域规划用途为住宅，现状用途为办公，本次估价根据其证载用途对项目进行相关因素分析。经估价人员向相关中介结构咨询，此情况在估价对象所在楼宇普遍存在，而估价对象周边多为普通住宅社区，如西三环北路 50 号院住宅区、三虎桥 5 号院、三虎桥首体宿舍楼、百胜村等，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 466 幼儿园、北京市海淀区博雅汇彩幼儿园、精华学校、首都师大、中国人民解放军空军航空医学研究所附属医院、中国人民解放军总医院第四医学中心、北京京民医院、世界华联超市、京颐商场、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、交通银行、华夏银行、江苏银行等，附近居民出行，购物等方面较为便利，居住社区成熟度较好。另外，据相关中介机构介绍，估价对象所在豪柏大厦虽然作为住宅性质可以落户，但是不具有学区资格。

2.3 自然人文景观

估价对象周边有多为城市绿化等，社区内绿化程度较好，周边有紫竹院公园、中国国家画院等，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、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“六通”条件：

通路：区域内主要道路有西三环北路、紫竹院路等城市主干道。

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。

2.5 公建配套情况

教育设施 466 幼儿园、北京市海淀区博雅汇彩幼儿园、精华学校、首都师大等，据相关中介机构介绍，估价对象所在豪柏大厦虽然作为住宅性质可以落户，但是不具有学区资格；

社区医疗卫生设施：中国人民解放军空军航空医学研究所附属医院、中国人民解放军总医院第四医学中心、北京京民医院等；

文化体育设施：估价对象周边有多为城市绿化等，社区内绿化程度较好，周边有紫竹院公园、中国国家画院等；

商业氛围：世界华联超市、京颐商场等；

邮政及市政公用设施包括：中国工商银行、中国邮政储蓄银行、交通银行、华夏银行、江苏银行等；

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，这一点北京中心区域尤为明显。

估价对象位于海淀区紫竹院地区，依托西三环北路、紫竹院路等道路交通组织，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《商品房买卖合同》上所载，估价对象房屋规划用途为住宅，房屋性质为商品房，估价对象房地产相应分摊土地规划用途为住宅，土地使用权取得方式为国有出让。估价对象所在建筑物东临西三环北路 50 号院 8 号楼(豪柏大厦 C2 座)、南侧为社区规划道路、西侧为社区规划道路、北临昌运宫路。

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“六通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、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

本次估价，估价委托方提供了《北京市房屋登记表》、《商品房买卖合同及补充协议》、《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》，其中的《房屋所有权变更登记申请书》及《房屋登记受理通知书》的时间晚于其余资料，根据其记载，变更内容为所有权人名称变更，但在资料中并无明确记载变更后所有权人情况，故本次估价对估价对象的描述，均以《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》为依据，估价对象建筑面积为 85.37 平方米，设定大开间布局，北朝向，规划用途为住宅，现状用途为办公，现状用途与规划用途不一致。房屋具体登记情况如下：

原房屋所有权人：李斌

产别：私产

房地坐落：海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903 号

规划用途：住宅

所在层/总层数：16/18（-2） 建筑面积：85.37 平方米

建筑结构：钢混结构 建成时间：2005 年

原房屋产权证号：【X 京房权证海私字第 043006 号】（本次估价未提供）

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，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，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加权平

均值，综合确定估价对象建筑物成新率为 82%。

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《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》所载，海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903 号房地产的原房屋所有权人为李斌。

6. 他项权利状况分析

至价值时点，依据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》及《商品房买卖合同及补充协议》所载，估价对象在购买时的付款方式为银行按揭，合同期内是否提前完成还款义务不详。

7. 权益状况分析

至价值时点，估价对象已取得房屋权属文件，产别为私产，权属状况清晰。估价对象未存在租赁、拖欠税费等情况，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同及补充协议》所载，估价对象在购买时的付款方式为银行按揭，至估价时点，合同期内是否提前完成还款义务不详。

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 1 月 16 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、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 85.37 平方米现状建筑物于价值时点 2020 年 1 月 16 日的市场价值；土地使用权价值是指，估价对象 85.37 平方米建筑物所分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外六通宗地内场地平整，在价值时点 2020 年 1 月 16 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 508912-19013)

3. 其他相关资料

《北京市第一中级人民法院委托书》

《北京市房屋登记表》

《商品房买卖合同及补充协议》

《房屋所有权变更登记申请书》、

《房屋登记受理通知书》

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

2019 年，北京楼市延续 2017 年“317 新政”以来的史上最严调控，4 月甚至还进一步加码，收紧国管公积金贷款政策。受此影响，2019 年北京二手房市场继续保持 2017 年以来的低温态势，全年交易量较 2018 年小幅下滑，成交均价则趋于平稳，市场整体稳中有降。

据我爱我家研究院统计，2019 年北京全市二手住宅共网签 145018 套，同比 2018 年下降 5.52%。

自 2009 年北京二手住宅网签量首次超越新房，市场跨入存量时代以来，11 年间北京二手住宅已累计成交 1899709 套，平均每年成交 172700 套，近三年的交易规模一直低于平均水平，保持在 13.5~15.5 万套之间。

图 1 2009-2019 北京二手住宅网签量年度走势（套）

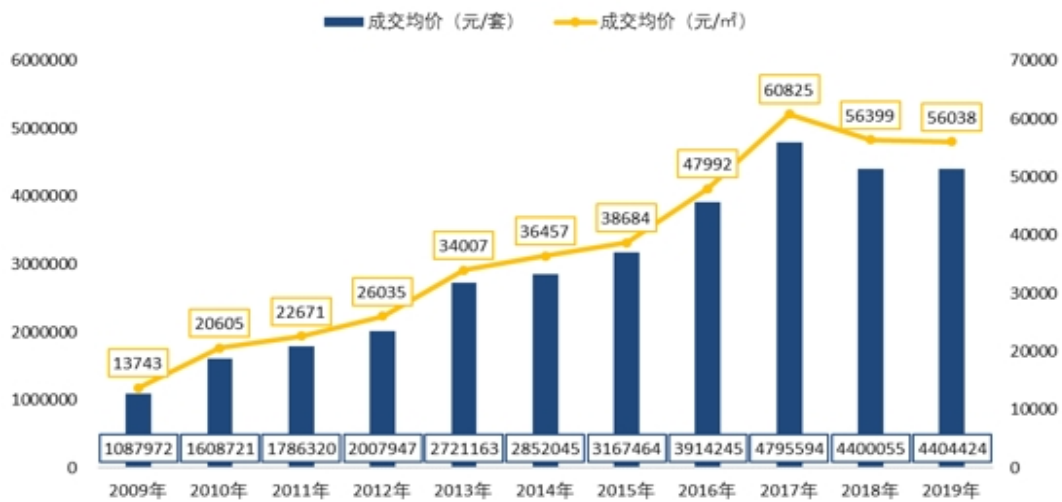


数据来源：北京房地产供需动态监测研究系统

根据我爱我家北京交易数据，2019 年北京二手住宅的平均成交价格为 56038 元/m²，同比 2018 年下跌 0.64%。

不过，2019 年北京二手住宅平均每套的交易价格为 4404424 元，较 2018 年增加 4000 余元，但涨幅不足 0.1%，价格整体稳定。

图 2 2009-2019 北京二手住宅成交均价年度走势

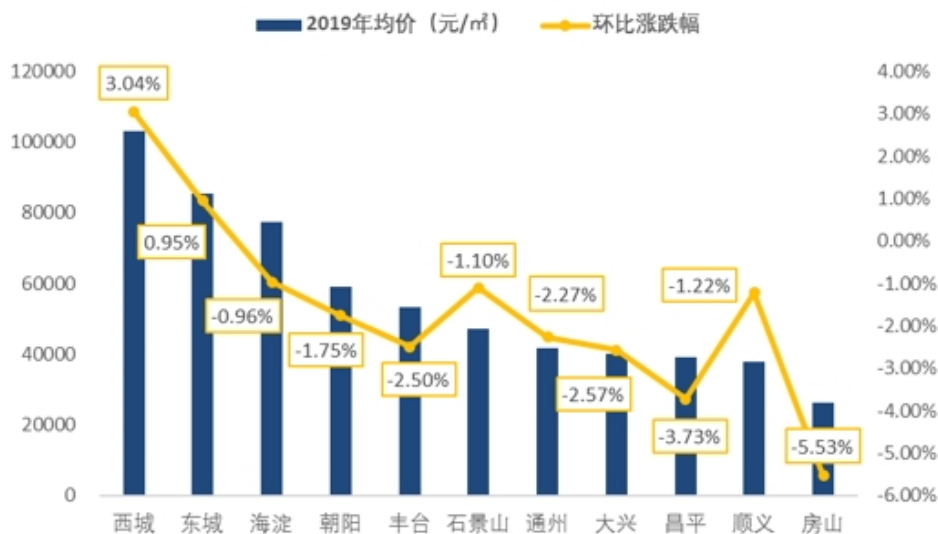


数据来源: 我爱我家研究院

根据我爱我家北京交易数据, 2019年北京二手住宅交易量较大的11个区里, 成交均价从高到底依次为西城、东城、海淀、朝阳、丰台、石景山、通州、大兴、昌平、顺义、房山, 西城区仍以 103158 元/㎡的均价高居首位, 城六区的价格仍然明显高于其它远郊区域。

与 2018 年相比, 除西城价格上涨 3.04%, 东城价格上涨 0.95%外, 其它各区 2019 年的二手房价格同比 2018 年均有所下跌, 其中房山跌幅最大, 为 5.53%。东西城区的二手房价格仍然最为坚挺。

图 5 2019 年北京各区二手住宅成交均价及环比涨跌



数据来源: 我爱我家研究院

根据我爱我家北京交易数据，2019 年北京达成的二手住宅交易中，平均每套成交房源的被看次数为 13.64 次，较 2018 年减少 0.65 次。

2019 年新增房源数量同比 2018 年增长 2.8%，新增客源数量同比下跌 12.9%，新增房客比为 0.47，再创历史高峰。2017 年以来北京二手房新增房客比连续攀升，房源相对增多，客户相对减少，供需矛盾明显缓解。

总之，2019 年北京二手房市场延续了 2018 年的走势，市场量价稳中有降。2020 年，在 2019 年四季度多地小幅放松楼市政策、央行降准降息的背景下，在稳增长、稳房价的国家战略需求下，北京楼市政策的加码空间较小。但中央“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的战略原则不会动摇，政策宽松的空间也不大，所以 2017 以来的调控政策还将长期延续。

本次估价对象所在区片为海淀区紫竹桥片区，该区域 2019 年 12 月的二手房销售均价约为 83130 元/平方米，销售价格幅度变化较上月相比变化不大。通过观察分析该区域近一年的销售价格变化曲线，该区域销售价格虽时有波动，但同期销售价格及近三个月的销售价格变化较为稳定。

本次估价对象规划用途为住宅，实际用途为办公，且其所在楼宇该情况普遍存在。估价对象所在片区属于紫竹桥区域，该地区的类似用途物业的成交价格一般在 35000-50000 之间不等。据相关中介机构人员介绍，估价对象所在地址可以办理公司注册，亦可在该地址落户。由于上述特殊情况，同类型房地产成交价更趋向于写字楼市场的市场价格，且近年来成交价格及租金变化较为稳定。

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时，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。估价对象用途为住宅，建筑规模适中、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。其中，假设开发法适用于在建工程，故不适用假设开发法；成本法求取的估价结果为成本价值，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。

本次估价选取比较法和收益法估价，选取比较法是基于估价对象所在区域类似交易案例较为充分，交易价格真实可寻。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。估价对象规划用途为居住用途物业，实际用途作为办公，二者皆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。

具体方法和步骤如下：

首先，采用比较法。这是基于估价对象为居住用途，估价人员掌握有充足的交易实例，选用比较法比较适宜。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。

其次，采用收益法。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。

最后，注册房地产估价师根据估价经验，结合估价目的，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。

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，确定海淀区西三环北路 50 号院 6 号楼 16 层 1903 号房地产（建筑面积 85.37 平方米及相应分摊土地面积）在 2020 年 1 月 16 日的房地产价值为（币种：人民币）：

总价：342 万元

大写金额：叁佰肆拾贰万元整

评估单价为：40061 元/平方米

十三. 估价人员

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|----------|
| 梁翌 | 1120030053 | | 2020-1-6 |
| 陈若冰 | 1120020051 | | 2020-1-6 |

参与本次估价的估价人员：张熠

十四. 估价作业日期

2020 年 1 月 16 日至 2020 年 1 月 6 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 1 月 6 日起至 2021 年 1 月 5 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. 《北京市第一中级人民法院委托书》
2. 《商品房买卖合同及补充协议》
3. 《北京市房屋登记表》
4. 《房屋所有权变更登记申请书》
5. 《房屋登记受理通知书》
6. 估价对象现状照片
7. 估价对象位置示意图
8. 房地产估价机构从事房地产评估资格证明
9. 估价人员资格证明

房屋所有权变更登记申请书

业务编号: 12351510

申请编号: 46391590

受理编号: 46391657

| | | | | | | | | |
|--|---------|---------------------------|---------|--------------------|-------------|----------------------|-------------|---------------------|
| 房屋坐落 | | 新: 海淀区西三环北路50号院6号楼16层1903 | | | | | | |
| | | 旧: | | | | | | |
| 图号 | | | | | 地号 | | IV-1-2-3(1) | |
| 原房屋所有权证号 | | X京房权证海私字第043006号 | | | | | | |
| 变更内容 | | 所有权人名称变更(不含抵押) | | | | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 层数 | | 房屋规划用途 | 间数或套数 | 建筑面积 |
| | | | | 地上(-地下) | 所在 | | | |
| | 6号楼 | 1903 | 钢筋混凝土结构 | 18(-2) | 16 | 住宅 | | 85.37 |
| | | | | | | 北京市海淀区 | | |
| | | | | | | 不动产登记中心 | | |
| | | | | | | 2013年11月15日 | | |
| 合 计 | | | | | | | 1套房屋 | 85.37m ² |
| 申 请 人 情 况 | | | | | | | | |
| 权利人角色 | 单位名称或姓名 | 份额 | 证件名称 | 证件号码 | 联系电话 | 联系地址 | | |
| 权利人 | 李斌 | 100% | 身份证 | 120223197004205711 | 13301160175 | 北京市海淀区远大路世纪城4区7号楼18F | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| <p>本申请表格所填内容正确无误, 所提交材料真实有效, 如有虚假承担申报不实的法律责任。</p> <p style="text-align: center;"> 申请人(盖章或签名):  代理人(盖章或签名): _____ 申请日期: 2013.10.18 </p> | | | | | | | | |

本页由申请人填写



噤咽琴唏壠柴殺剉

房屋登记受理通知书

登记种类：变更登记 业务细类：所有权人名称变更(不含抵押) 业务编号：12351510 受理编号：46391657

| | | | |
|-------------|--|----------------------|---|
| 房屋坐落 | 海淀区西三环北路50号院6号楼16层1903 | | |
| 申请人(权利人) | 李斌 | 申请人(义务人) | |
| 受托人 | | 受托人 | |
| 联系电话 | 13301160175 | 联系电话 | |
| 联系地址及邮编 | 申请人(权利人)： | 北京市海淀区远大路世纪城4区7号楼18F | |
| | 申请人(义务人)： | | |
| 提交申请材料清单 | | | |
| 序号 | 材料名称及文号 | 原件/复印件 | 页数 |
| 1 | 房屋所有权证 | 复印件 | 1 |
| 2 | 申请人身份证明 | 复印件 | 1 |
| 3 | 登记申请书 | 原件 | 1 |
| 4 | 询问笔录 | 原件 | 1 |
| 权利人或受托人(签字) |  | 义务人或受托人(签字) | |
| 房屋登记费 | 40元 | 受理人(签字) |  |
| 备注 | 申请人(权利人)提交身份证明、委托书原件、合同、协议原件等； 申请人(义务人)提交身份证明、委托书原件、房屋权属证书(证明)原件等。 | | |

受理日期：2013年10月18日 受理单位盖章



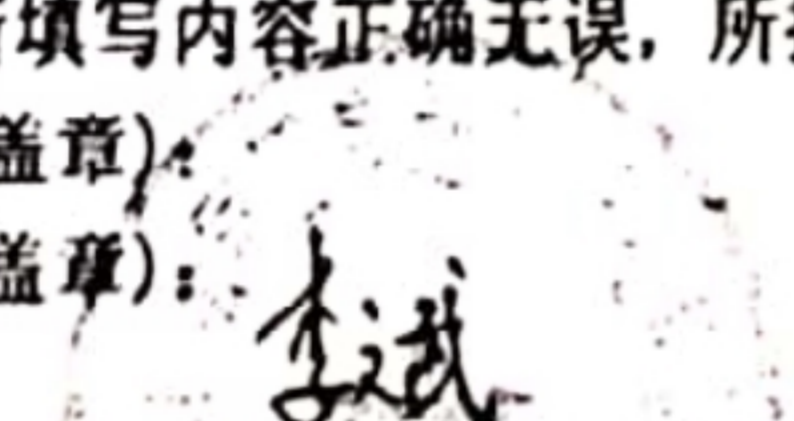
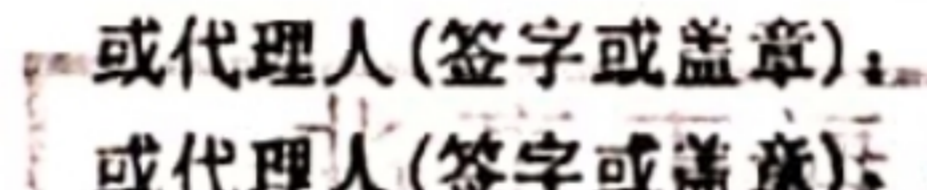

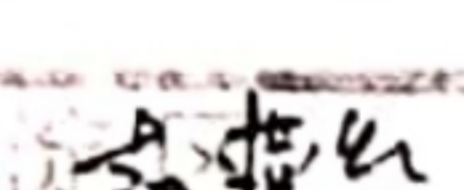
对 柴 壠 唏 琴 咽 噤

2019年11月12日

房屋所有权转移登记申请书

业务编号: 2809402

申请编号: 7923579

| | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|------------------------|---------------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|--------|---------|------|-----------|
| 本申请表格所填写 | | 海淀区西三环北路50号院6号楼16层1903 | | 图号 | | 地号 | IV-1-2-3(1) | | | | |
| 原房屋所有权证号 | | 京房权证港澳台字第0045952号 | | 原国有土地使用证号 | | | | | | | |
| 房屋状况 | | | | | | | | | | | |
| 楼(幢)号 | 部位及房号 | 建筑结构 | 层数 | 所在楼层 | 建筑面积 | 套内建筑面积 | 户型或间数 | 房屋规划用途 | 房屋使用用途 | | |
| 6号楼 | 1903 | 钢筋混凝土结构 | 18(-2) | 16 | 85.37m ² | 61.59m ² | 一室 | 住宅 | | | |
| 成交 | | | | | | | | | | | |
| 成交总价 | 人民币 1106548 元 | 单价 | 人民币 12961.79 元/建筑平米 | 汇率 | 1 | 契税额 | 33196.44 | 契税单据号 | 0590200 | 购房时间 | 2004-9-24 |
| 权利人角色 | 权利人名称 | 权利人性质 | 份额 | 证件名称 | 证件号码 | 联系方式 | 联系地址 | | | | |
| 转出方 | 北京新松家园房地产开发有限公司 | | 100% | 营业执照 | 110000410267241 | 68456883 | 北京市密云县四街路燕字牌工业小区 | | | | |
| 转入方 | 李斌 | 外省个人 | 100% | 身份证 | 120223700420571 | 88454708 | | | | | |
| 转入方委托代理人 | 赵燕敏 | 外省市个人 | | 身份证 | 130303197407162228 | 51717775 | | | | | |
| <p>本申请表格所填写内容正确无误, 所提交材料真实有效, 如有虚假承担申报不实的法律责任。</p> <p>卖房人(转让方)(签字或盖章):  或代理人(签字或盖章): </p> <p>买房人(受让方)(签字或盖章):  或代理人(签字或盖章): </p> <p>不动产登记申请日期: 2019. 3. 20</p> <p>档案资料专用章(10)</p> <p>截止 2019 年 11 月 15 日 15 时 56 分</p> | | | | | | | | | | | |

本页由申请人填写

不



噤咽琴唏墉柴殺判

北京市房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米 (m²)

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|------|-----------------|----|----------------------------|--------|------------------|--------|-------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------|------------|--------------|---------|--|
| 坐落 | | 海淀区西三环北路50号院6号楼 | | | | | | | | | | 图号 | IV-1-2-3 (1) | | |
| 所有权人 | | 李斌 | | | | | | | | | | 地号 | | | |
| 产别 | | 私产 | | 房屋用途 | | 住宅 | | 宗地面积 | | 楼、平房建筑面积 | | 楼、平房建筑占地面积 | | 2259.12 | |
| 平房建筑面积 | | | | 楼房建筑面积 | | 85.37 | | | | 楼、平房建筑面积 | | 85.37 | | | |
| 楼号 或 幢号 | 所在层数 | 部位及房号 | 结构 | 建 成 年 份 | 套 数 | 建 筑 面 积 | 其 中 | | 套内建筑面积 (含阳台) | 阳 台 建 筑 面 积 | 共 有 分 摊 建 筑 面 积 | 建筑占地面积 | 使用面积 | | |
| | 6 | 18(-02) | 16 | 1903 | 钢混 | 2005 | 1 | 85.37 | 61.59 | 23.78 | 23.78 | 2259.12 | | | |
| 本页小计 | | | | | | | | | | 85.37 | | 61.59 | | 23.78 | |
| 总计 | | | | | | | | | | 85.37 | | 61.59 | | 23.78 | |
| 附记: 另有 | | 建筑面积 | | m ² 不在以上总建筑面积以内 | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | 系数: 0.386134 | | | | | | | | | | | | | |



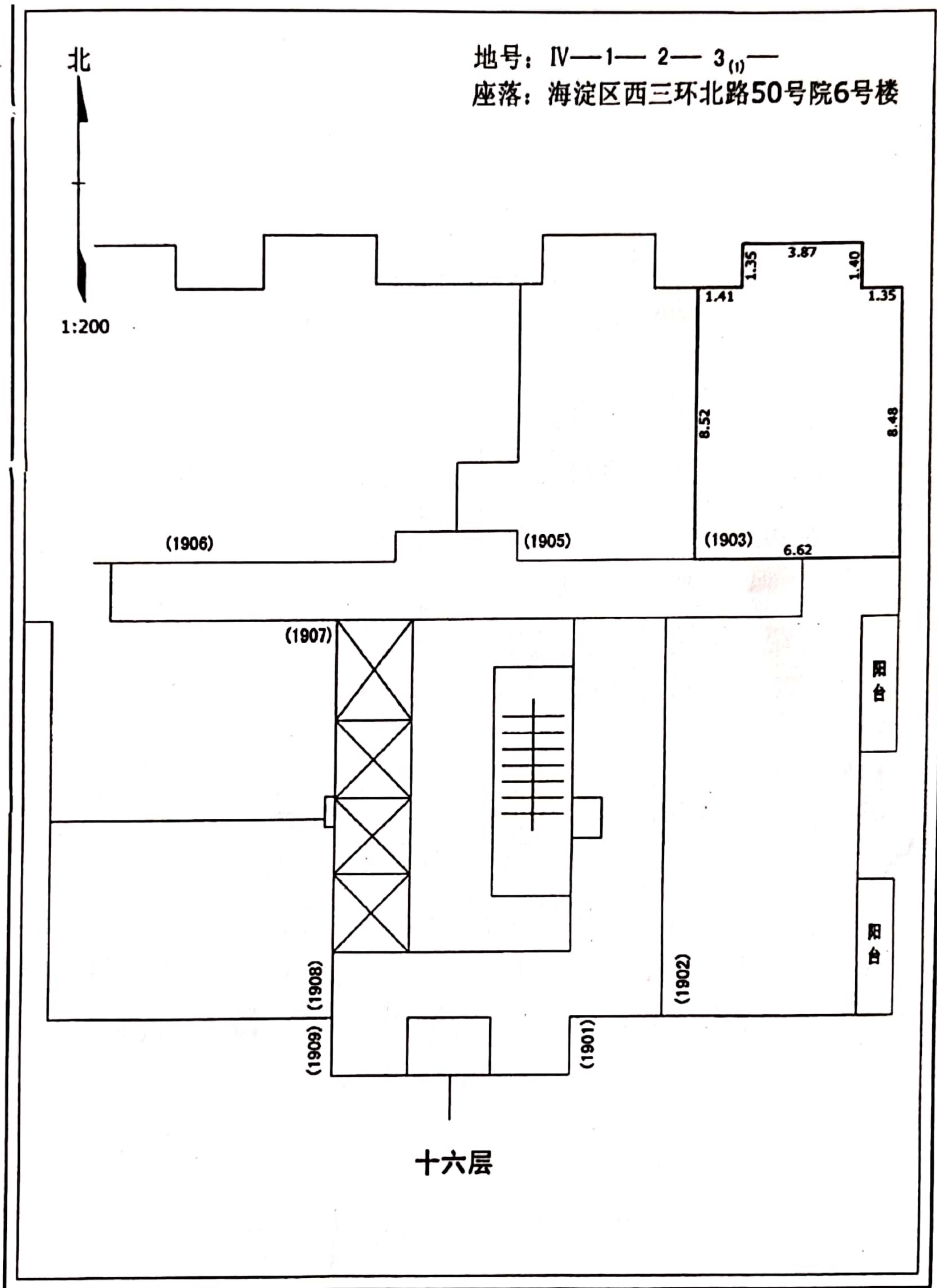
噤咽琴唏堉殺判

测图日期: 2005年02月25日

填表人: 云鹏

检查人:

填表日期: 2007年10月12日
北京市房地产权测绘所监制



测图人: 云鹏

检查人:

2005年02月25日

