

房地产纠纷估价报告

估价项目名称：北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号

住宅房地产价值评估

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：天津中量房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郭艳（1220050014）樊威（1220090009）

估价报告出具日期：2019 年 3 月 21 日

项目编号：中量房评字[2019]A-0005 号

序列号：2019-76-012362





致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

天津中量房地产土地评估有限责任公司接受贵单位的委托，对坐落于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号的房地产进行了估价。估价目的是为估价委托人受理的金融借款合同纠纷案件中涉及的房地产进行市场价值评估，为估价委托人提供价值参考依据。估价对象所有权人为许鸿月，建筑面积为 135.30 平方米，房屋用途为住宅。价值时点为二〇一九年二月二十一日。

本公司根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在估价假设和限制条件下，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值取整为人民币 4,620,000 元（大写：人民币肆佰陆拾贰万元整），平均单价为 34142 元/建筑平方米。

天津中量房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年三月二十一日



目 录

致估价委托人函	2
第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	7
三、背离事实假设.....	7
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	7
六、估价报告使用限制.....	7
第三部分 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.....	12
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、复核人员.....	16
十三、实地查勘期.....	17
十四、估价作业期.....	17
第四部分 附件	18



第一部分 估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

2. 本估价报告书的分析、意见和结论是我们独立、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。

3. 注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 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/T50291-2015)、《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。

5. 注册房地产估价师郭艳、樊威于二〇一九年二月二十一日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6. 注册房地产估价师及其所在房地产估价机构具备本估价项目所需的执业资质和相关专业估价经验。没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估价结论不应被视为是对估价对象可实现价格的保证。

8. 注册房地产估价师现场查勘时，估价对象入户门张贴《天津市第一中级人民法院查封公告》载明：本院依据（2018）津 01 执 280 号裁定书，于二〇一八年六月四日查封了被执行人许鸿月所有的位于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号房地产，上述财产已由有关部门协助



天津中量房地产土地评估有限责任公司

TIANJIN ZHONG LIANG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

本院登记查封，查封期限自二〇一八年六月四日起至二〇二一年六月三日止。截至价值时点时上述查封尚未解封。



第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

我们评估的是估价对象的现时市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

1. 本项目估价是以估价对象产权合法、工程质量合格、并按现时房地产市场正常交易为假设前提。

2. 估价对象以保持现用途不变，并可以持续使用为假设前提。

3. 估价对象可以在公开市场上自由转让。

4. 本估价结论以天津市有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化；天津市房地产市场行情在报告有效期内理性发展，不发生重大波动为假设前提。

5. 本估价报告的房地产市场价格，是在价值时点时正常的经济环境及正常的房地产市场价格基础上的估算价格。

6. 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本报告书是在估价委托人提供的资料基础上做出的，委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。本估价结论是在假设估价委托人提供资料合法、真实、准确和完整的基础上做出的。

7. 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，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。建筑质量检测部门等专业机构未对估价对象进行相应的鉴定和检测。本估价结论是在假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等安全隐患的基础上做出的。

8. 本估价结论未考虑房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，如须转让，应按国家有关规定办理。



二、未定事项假设

本估价结论未考虑未来房地产市场发生重大变化、国家经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

三、背离事实假设

注册房地产估价师现场查勘时，估价对象入户门张贴《天津市第一中级人民法院查封公告》载明估价对象于价值时点时设有查封，本报告未考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 估价委托人不是估价对象权利人，不能提供估价对象权属证明原件。注册房地产估价师已经进行了尽职调查，但仍难以取得估价对象权属证明原件。本报告以估价委托人提供的《房屋产权登记书》复印件、《北京市房屋登记表》复印件、估价对象入户门张贴《天津市第一中级人民法院查封公告》与价值时点时估价对象的权属状况一致为假设前提。

2. 注册房地产估价师未进入估价对象内部进行实地查勘，我们不掌握估价对象内部状况资料。本报告以估价对象内部状况满足正常使用为假设前提。

六、估价报告使用限制

1. 本报告使用期限为自报告出具之日起一年。
2. 本报告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。
3. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容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。
4. 本评估报告由天津中量房地产土地评估有限责任公司负责解释。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：天津市第一中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：天津中量房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：王玉刚

住所：天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 区十层

备案等级：壹级

证书编号：（2018）建房估证字第 14 号

三、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为坐落于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号的房地产，建筑面积为 135.30 平方米。

（二）估价对象基本状况

估价对象房地产基本状况表

名称	北京市大兴区黄村镇观音寺南里			
坐落	北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号			
四至	东至	观音寺街	南至	黄马路
	西至	京开路	北至	双观巷
规模	土地面积	--	建筑面积	135.30 平方米
用途	土地使用权用途	--	房屋用途	住宅
权属	土地所有权	国有		
	土地使用权人	许鸿月		
	房屋所有权人	许鸿月		
	土地使用权类型	--	终止日期	--



（三）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象为坐落于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号的房地产。

大兴区位于北京市南部，东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台、朝阳区。总面积 1031 平方千米，截止 2017 年末 大兴区常住人口为 176.1 万人，区辖下辖地区 8 个街道办事处、5 个地区、9 个镇。

北京市是中华人民共和国的首都、直辖市和国家中心城市，中国的政治、文化、科教和国际交往中心，中国经济、金融的决策和管理中心，也是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。位于华北平原的东北边缘，背靠燕山，有永定河流经老城西南，毗邻北京市和河北省。北京下辖东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、门头沟区、房山区、大兴区、通州区、顺义区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县等 16 个市辖区县。2017 年末，全市常住人口 2170.7 万人。北京是中国“四大古都”之一，拥有 6 项世界级遗产，是世界上拥有文化遗产项目数最多的城市，是一座有着三千余年建城历史、八百六十余年建都史的历史文化名城，拥有众多历史名胜古迹和人文景观。

2、交通状况

（1）区域内公共交通状况

估价对象近临黄马路，周边有 366 路、369 路、827 路、679 路等公交线路，距地铁 4 号线黄村火车站约 1.5 公里，交通便捷度较好。

（2）对外交通条件

区域内有六环路、京开高速、大广高速等公路，通过这几条道路可到达市内各区及周边地区，对外交通便利。



3、周围环境和景观状况

(1) 自然环境

北京的气候为典型的北温带半湿润大陆性季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期 180~200 天，西部山区较短。2007 年平均降雨量 483.9 毫米，为华北地区降雨最多的地区之一。降水季节分配很不均匀，全年降水的 80%集中在夏季 6、7、8 三个月，7、8 月有大雨。

(2) 人文环境

北京是全国教育最发达的地区之一。截至 2012 年，北京市共有普通高等院校 91 所，其中包括清华大学、北京大学、中国人民大学、北京师范大学等全国最为著名的学府。全年本专科在校生达到 57.7 万人。北京市共有 52 所高等学校和 117 个科研机构培养研究生，在学研究生达到 20.9 万人。北京拥有世界第三、亚洲第一大图书馆：中国国家图书馆，前身为北京图书馆，始建于 1909 年京师图书馆。北京大学图书馆、中国科学院国家科学图书馆也是亚洲较大的图书馆之一。

(3) 景观环境

估价对象坐落于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼。周边多为居住区，小区内整体绿化和环境景观较好。

4、外部配套设施

(1) 基础设施

道路：近临黄马路。

供水：接市政供水管网。

排水：接市政排水管网。

供电：通过市政电网提供电力。

燃气：接市政燃气管网。



暖气：接市政供暖管网。

通信：由市政通讯系统提供。

（2）公共服务设施

估价对象所在区域内配建了幼儿园、学校、超市、综合市场、邮局、银行等，公共服务设施较齐全。

（四）估价对象实物状况

1、估价对象土地状况

估价对象为坐落于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号的房地产。四至为东临观音寺街，南临黄马路，西临京开路，北临双观巷。

估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖），宗地红线内“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖）及场地平整。

估价对象所在地块形状较规则，地势平坦，地基承载力好。

2、估价对象建筑物状况

估价对象为坐落于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号的房地产，建筑面积为 135.30 平方米。估价对象所在建筑物为 6 层到顶混合结构住宅楼，建成于 1995 年前后，外檐刷涂料，防盗对讲门。估价对象位于该建筑物第 3 层，净高约 2.55 米，朝向为南北。入户门为防盗门。建筑物内上下水、暖气、燃气、照明电等设备设施齐全，建筑物整体维护及保养状况较好。由于当事人不配合，我们现场查勘时仅限于估价对象建筑物的外部，未能对其室内部分进行查勘。本报告按照估价对象内部状况满足正常使用进行评估。

（五）估价对象权益状况



估价委托人提供填表日期为 2003 年 4 月 3 日的《北京市房屋登记表》复印件见下表。

面积单位：平方米 (m²)

坐落		大兴区黄村镇观音寺南里 12 号							图号			
所有权人		许鸿月							地号			
产别		私有产		房屋用途		住宅		宗地面积		楼、平房建筑 占地总面积		811.8
平房建筑面积			楼房建筑面积				135.30		楼、平房建筑总面积			
楼号 或幢 号	房屋 总层 次	所在 层次	部位及 房号	结 构	建 成 年 份	套 数	建 筑 面 积	其中			建 筑 占 地 面 积	使 用 面 积
								套内建筑 面积(含 阳台)	阳 台 建 筑 面 积	共 有 分 摊 建 筑 面 积		
12	6	3	1-301	混 合		1	135.30	124.38	9.97	10.92	22.55	
本页小计							135.30	124.38	9.97	10.92	22.55	
总 计							135.30	124.38	9.97	10.92	22.55	
附记	另有 建筑面积 与邻户共有公用不在以上总建筑面积以内											
备注	系数 0.0878											

注册房地产估价师现场查勘时，估价对象入户门张贴《天津市第一中级人民法院查封公告》载明：本院依据（2018）津 01 执 280 号裁定书，于二〇一八年六月四日查封了被执行人许鸿月所有的位于北京市大兴区黄村镇观音寺南里 12 号楼 3 层 1-301 号房地产，上述财产已由有关部门协助本院登记查封，查封期限自二〇一八年六月四日起至二〇二一年六月三日止。截至价值时点时上述查封尚未解封。

四、估价目的

为估价委托人受理的金融借款合同纠纷案件中涉及的房地产进行市场价值评估，为估价委托人提供价值参考依据。

五、价值时点

价值时点为二〇一九年二月二十一日。本价值时点是以注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日确定的。



六、价值类型

本次评估房地产市场价值。

市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

1. 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2. 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

3. 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4. 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5. 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价依据

1. 估价依据的有关法律、法规和政策

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；

2. 有关估价标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；



(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3. 估价委托书、估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料

(1)《天津市第一中级人民法院委托书》((2018)津01执280号);

(2)《房屋产权登记书》复印件;

(3)《北京市房屋登记表》复印件;

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1)注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料;

(2)北京市大兴区现行房地产租售价格资料;

(3)《天津市第一中级人民法院查封公告》。

八、估价原则

注册房地产估价师遵循下列估价原则进行房地产估价:

1. 独立、客观、公正原则: 要求注册房地产估价师站在中立的立场上, 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。我们的注册房地产估价师未接受任何组织或个人的非法干预, 完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价, 并且不带有自己的好恶、情感和偏见, 完全从客观实际出发, 反映事物的本来面目, 在估价中公平正直, 不偏袒相关当事人中的任何一方。

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。本次估价范围、用途及其面积所使用数据均以估价委托人提供的《房屋产权登记书》复印件、《北京市房屋登记表》复印件、估价对象入户门张贴《天津市第一中级人民法院查封公告》所载内容为准。

3. 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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。



4. 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。

5. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。在估价过程中应根据估价目的、估价对象特点选择合适的估价方法。

本次估价涉及的房地产用途为住宅，实际用途为住宅。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析相关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，获知估价对象所在区域住宅用途房地产租售案例较多，因此适宜选用比较法和收益法，不适宜选用成本法；估价对象为已建成建筑物，并且现状用途处于最高最佳利用状态，不具备再开发潜力，不适用于假设开发法。因此本次估价选取比较法和收益法测算房地产价值，并运用有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定房地产估价结果。

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。

收益法：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。



十、估价结果

本次评估采用比较法和收益法分别计算出房地产市场价格。由于估价对象所在区域住宅房地产市场租售比不合理及未来房地产市场状况等原因，住宅房地产租赁收益价格明显低于其交易价格，考虑比较法评估结果更能客观地反映房地产市场价格，故在此舍弃收益法评估结果，最终取比较法测算结果作为估价结果。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（元）		4,620,000	2,660,000
	单价（元/m ² ）		34142	19669
评估价值	总价（元）	4,620,000 (大写：人民币肆佰陆拾贰万元整)		
	单价（元/m ² ）	34142		

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭艳	1220050014		年 月 日
樊威	1220090009		年 月 日

十二、复核人员

姓名	注册号	签名	签名日期
任秀丽	1220030006		年 月 日



十三、实地查勘期

二〇一九年二月二十一日

十四、估价作业期

二〇一九年二月二十一日至二〇一九年三月二十一日。



第四部分 附 件

1. 《天津市第一中级人民法院委托书》((2018)津 01 执 280 号)复印件;
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片;
3. 估价对象区域位置示意图;
4. 可比实例位置图和外观照片;
5. 《北京市房屋登记表》复印件;
6. 《天津市第一中级人民法院查封公告》复印件;
7. 天津中量房地产土地评估有限责任公司营业执照复印件;
8. 中华人民共和国房地产估价机构备案证书复印件;
9. 注册房地产估价师注册证书复印件。

