

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：（京）大地(2018)（估）字第法-0088 号

估价项目名称：北京市石景山区古城南路 10 号楼 2 层 5 单元
59 号住宅房地产价值评估

估价委托人：北京市石景山区人民法院

房地产估价机构：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：周鑫（1120150025）、田虢（1120140021）

价值时点：二〇一八年七月十三日

报告出具日期：二〇一八年八月二十八日

本卷共	页
保管期限	
案卷号	



致估价委托人函

北京市石景山区人民法院：

承蒙贵院委托，我对公司在执行刘金东与金福顺买卖合同纠纷【2013年石执字第1742号】案件中涉及的位于北京市石景山区古城南路10号楼2层5单元59号住宅房地产价值进行了司法鉴定评估。

估价目的：为贵院进行房地产司法裁决提供价值参考依据。

估价对象：本次评估估价对象为位于北京市石景山区古城南路10号楼2层5单元59号住宅用途房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其所分摊的划拨国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证石私字第39467号（标准价出售住宅）】复印件，估价对象位于北京市石景山区古城南路10号楼2层5单元59号，房屋所有权人为金福顺，建筑面积为70.86平方米，产别为私有产，设计用途为住宅，结构为混合，房屋总层数为5层，所在层数为2层，建成年份（代）为1975年，房屋性质为标准价出售住宅。

价值时点：2018年7月13日

价值类型：根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2018年7月13日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结



果为（币种：人民币）：

建筑面积：70.86平方米

房地产总价值：320.96万元

大写：叁佰贰拾万零玖仟陆佰元整

房地产单位价值：45295 元/平方米

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

法定代表人(签章)：

二〇一八年八月二十八日



目 录

估 价 师 声 明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附 件	16
1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》（复印件）	
2、《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》【2013年石执字第1742号】（复印件）	
3、《房屋所有权证》【京房权证石私字第39467号（标准价出售住宅）】（复印件）	
4、估价对象位置图	
5、估价对象实地查勘照片	
6、房地产估价机构营业执照（复印件）	
7、房地产估价机构资质证书（复印件）	
8、房地产估价师注册证书（复印件）	



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告中的分析、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《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、注册房地产估价师周鑫、估价员李含玉已于2018年7月13日对本估价报告中的估价对象进行了外围查勘，估价对象的查勘仅限于对估价对象的外观，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本评估报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师	注册号	签 名	签字日期
周鑫	1120150025		
田虓	1120140021		



估价假设和限制条件

（一）一般性假设

1、当事人提供了估价对象的《房屋所有权证》【京房权证石私字第 39467 号（标准价出售住宅）】复印件，我们未能对原件进行形式审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，未向政府等有关部门进行核实，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象房屋建筑面积根据《房屋所有权证》复印件记载建筑面积确定。由于无法进入估价对象内部，故注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量和判断。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）未定事项假设

因估价委托人未能提供估价对象土地权属证明材料，不能判定是否办理《国有土地使用证》。本次估价假设估价对象分摊土地使用权连同房屋一并属估价对象产权人；因房屋性质为标准价出售住宅，土地使用权取得方式为划拨；土地用途与房屋用途一致，均为住宅。



(三) 背离事实假设

无

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

1、注册房地产估价师实地查勘时，因被执行人不配合，未能进入室内。根据北京市石景山区人民法院提供的《价格评估委托书》，本次对估价对象进行外围评估，装修设定为普通装修。经调查，本次估价设定：房屋户型为2室1厅，朝向为东西向。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，截至价值时点，未见估价对象有抵押等他项权利设定。注册房地产估价师对估价对象进行外围查勘，未能明确估价对象的现状使用情况。结合估价委托人评估其价值时点的完全产权价值的要求，本次估价不考虑用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处理时另行考虑。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为1年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本次估价为公开市场的正常房地产价值。目前由于房地产调控政策的影响，北京市住宅的变现周期较长；如要快速变现，则对估价对象房地产价值或价格有较大影响，请估价委托人考虑价值时点和变现时点的市场变化合理确定起拍价。

3、本报告估价目的是为估价委托人司法裁决提供房地产价值参考依据，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价结果须做相应调整，甚至重新估价。



4、估价报告的使用：房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给北京市石景山区人民法院司法裁决使用，“估价技术报告”根据相关规定供估价机构存档和行业主管部门审查之用。

5、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，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

委 托 方：北京市石景山区人民法院

单位地址：北京市石景山区阜石路 169 号

二、房地产估价机构

机构名称：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

单位地址：北京市朝阳区和平里西街 3 号 1 幢平房 101 室

房地产资质证书：建房估证字[2014]008 号

统一社会信用代码：911101057541810208

资质等级：一级

法定代表人：黄辉

联 系 人：周鑫

联 系 电 话：010-84285588

三、估价目的

为估价委托人司法裁决提供房地产价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象概况

本次评估估价对象为位于北京市石景山区古城南路10号楼2层5单元59号的住宅用途房地产，建筑面积70.86平方米；估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的划拨国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）实物状况

1、土地实物状况

估价对象设计用途与实际用途均为住宅，所在土地级别属北京市居住VI-08区片。

估价对象所处小区名称为首钢古南居民区，区域土地地势较平坦、



地块较规则。

小区四至为：东至古城小街，南至首钢财务公司，西至古城大街，北至古城南路。

宗地内、外土地开发程度均为“七通”：通路、通下水、通上水、通电、通讯、通燃气、通热力。

2、建筑物实物状况

估价对象所在的北京市石景山区古城南路10号楼，为1幢5层板楼，混合结构，建成年份（代）为1975年。本次估价对象为其中的2层5单元59号，建筑面积为70.86平方米，东西朝向，正常层高。实地查勘记录情况如下表所示：

（1）小区状况

项目名称	首钢古南居民区		
小区楼宇构成	多栋板楼组成	容积率	约 1.5
小区占地规模	约 4.5 万平方米	总户数	——
交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	小区绿化
小区封闭性	自由出入		
物业管理状况	物业管理水平一般		
车位状况	车位较不充足	其他	监控

（2）设施设备和外部装修

结构形式	混合	建筑类型	板楼
外立面装饰	涂料	供暖	集中供暖
门禁系统	有	供气	天然气
电梯	无	热水	自烧
楼道	水泥地面，涂料墙面，无吊顶	安全及消防	——
其他	有线电视入户、宽带覆盖		

（3）户内部分

估价对象位于2层5单元59号，入户门为防盗门，实地查勘时，因被执行人不配合，注册房地产估价师未能进入室内。本次对估价对象进行外围评估，装修设定为普通装修、房屋户型为2室1厅、朝向为东西向。



实地查勘时估价对象外围维护使用状况一般，设定室内维护使用状况正常，建筑物综合成新率约为 70%。

（三）权益状况

1、土地权益状况

因估价委托人未能提供估价对象土地权属证明材料，不能判定是否办理《国有土地使用证》。本次估价假设估价对象分摊土地使用权连同房屋一并属估价对象产权人；因房屋性质为标准价出售住宅，土地使用权取得方式为划拨；土地用途与房屋用途一致，均为住宅。

2、建筑物权益状况

估价对象已办理《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为金福顺，建筑面积为 70.86 平方米，设计用途为住宅，产别为私有产，房屋性质为标准价出售住宅。

3、他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，截至价值时点，未见估价对象有抵押等他项权利设定。注册房地产估价师对估价对象进行外围查勘，未能明确估价对象的现状使用情况。结合估价委托人评估其价值时点的完全产权价值的要求，本次估价不考虑用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处理时另行考虑。

五、价值时点

由于本次估价是为法院司法裁决提供房地产市场价值参考，且根据《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》【2013 年石执字第 1742 号】要求“评估基准日为对评估标的物实际勘查之日”，本次估价价值时点为实地查勘日即 2018 年 7 月 13 日。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的



是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

本次评估的价格是估价对象在价值时点 2018 年 7 月 13 日、北京市居住 VI-08 区片、分摊的划拨国有建设用地使用权和设定条件下建筑物所有权的房地产公开市场价格。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

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，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应偏袒相关估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

估价对象在价值时点已取得《房屋所有权证》，具有合法的产权且用途合法。

（三）最高最佳使用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，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。

估价对象已取得《房屋所有权证》，合法用途和现状实际用途均为住宅。周边有较多同类用途物业，交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

（四）替代原则

替代原则是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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）价值时点原则

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。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

（六）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。这就要求估价者必须遵循预期收益原则，了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析，准确预测该房产现在以及未来能给权利人带来的利润总和，即收益价值。

八、估价依据

（一）政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第六十二号】
- 2、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第



二十八号】

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正】
- 4、《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第五十号】
- 5、《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】
- 6、《北京市地方税务局关于个人出租房屋征收管理有关问题的通知》【京地税征（2007）16 号】
- 7、《北京市地方税务局关于个人出租房屋税收管理工作的补充通知》【京地税征（2008）237 号】
- 8、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发[2014]26 号】
- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税(2016)36 号】
- 10、《北京市人民政府关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》【京政发[2003]3 号】

（二）技术标准

- 1、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】
- 2、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》
- 2、《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》【2013 年石执字第 1742 号】
- 3、《房屋所有权证》【京房权证石私字第 39467 号（标准价出售住宅）】（复印件）

（四）估价方法掌握及实地勘查所获得的相关资料



九、估价方法

房地产评估通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产有较多交易的；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

我们根据《房地产估价规范》对估价方法选择的要求，分析当地房地产市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次估价选用了比较法和收益法求取估价对象的市场价值。

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，根据其间的差异对比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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2018年7月13日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果为（币种：人民币）：

建筑面积：70.86平方米

房地产总价值：320.96万元

大写：叁佰贰拾万零玖仟陆佰元整

房地产单位价值：45295 元/平方米



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签 名	签字日期
周鑫	1120150025		
田虢	1120140021		

参与估价人员：

十二、实地查勘期

2018年7月13日

十三、估价作业期

2018年7月5日至2018年8月28日

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

二〇一八年八月二十八日



附件

- 1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》（复印件）
- 2、《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》【2013年石执字第1742号】（复印件）
- 3、《房屋所有权证》【京房权证石私字第39467号（标准价出售住宅）】（复印件）
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象实地查勘照片
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 8、房地产估价师注册证书（复印件）

