

# 房地产估价报告

估价项目名称：北京市怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧住宿餐饮用途  
房地产价值评估

估价报告编号：（北京）华源龙泰〔2019〕（评）字第190184号

估价委托人：北京市怀柔区人民法院

房地产估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘宇宁（注册号：1120160001）

陈彩双（注册号：1120180013）

估价报告出具日期：二〇一九年六月五日

## 致估价委托人函

北京市怀柔区人民法院：

承蒙委托，我对位于北京市怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧住宿餐饮用途房地产市场价格价值进行了评估，为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用成本法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 4 月 23 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

土地使用权面积：6652.67 平方米

建筑面积：2836.36 平方米

房地产价值总额：1545.73 万元

大写：壹仟伍佰肆拾伍万柒仟叁佰元整

(货币种类：人民币)

估价结果明细表

序号	房产证号	土地证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	京房权证怀其更 字第 20263 号	京怀国用 (2007 出) 第 0109 号	2561.86	1381.97	5394
2	京房权证怀其更 字第 20262 号	京怀国用 (2007 出) 第 0110 号	274.5	163.76	5966
合计			2836.36	1545.73	——

提示说明：

1. 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金及其他应付费用等。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：(签章)

二〇一九年六月五日



## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
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

## 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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师刘宇宁、估价人员刘芮杉于 2019 年 4 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，其他参与项目的估价人员没有对上述估价对象进行实地查勘。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的土地权属登记等情况均以估价委托人提供的《国有土地使用证》【京怀国用（2007 出）第 0109 号】、【京怀国用（2007 出）第 0110 号】为依据。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。
7. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证怀其更字第 20262 号】、【京房权证怀其更字第 20263 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 本次估价所依据的有关房地产权属证书等资料由估价委托人提供，估价人员未对资料复印件与原件进行核对，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人

提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

9. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及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查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

## 二、未定事项假设：

根据估价委托人提供的资料，于价值时点，不确定估价对象是否存在抵押权、租赁权等其他权利状况，根据本次估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押权及租赁权。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

## 三、背离事实假设：

无背离事实假设。

## 四、不相一致假设：

根据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地上除《房屋所有权证》证载房屋外，还建有其他建筑物，本次评估以《国有土地使用证》及《房屋所有权证》登记情况为准，未将上述其他建筑物列入本次估价范围。如相关情况发生变化，估价报告需做相应调整。

## 五、依据不足假设：

1. 估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年代，经估价人员调查，估价对象房屋建成年代为 2007 年，本次估价设定估价对象房屋建成年代为 2007 年。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

2. 估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证怀其更字第 20263 号】、【京房权证怀其更字第 20262 号】未记载估价对象规划用途，根据估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宿餐饮，本次评估以估价对象实际用途为准。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

#### 六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

3. 本次估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，本次仅提供“估价结果报告”，“估价技术报告”供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

4. 本房地产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。



5. 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，未经估价机构和估价委托人书面同意，本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. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

7. 本估价报告自出具之日 2019 年 6 月 5 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

8. 本报告由北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

北京市怀柔区人民法院

### 二、房地产估价机构

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111001

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2016]030 号

法定代表人：邓峰

联系人：陈彩双

联系电话：010-84831344

地址：北京市丰台区丰台北路 18 号院 C 座 601 室

### 三、估价目的

为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象概况

估价对象位于北京市怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧，土地使用权总面积 6652.67 平方米，总建筑面积为 2836.36 平方米，土地用途为旅

游办公，房屋用途为住宿餐饮。

## (二) 权益状况

### 1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人提供的《国有土地使用证》【京怀国用(2007出)第0109号】、【京怀国用(2007出)第0110号】，土地位于怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧，土地使用权人为北京东方月亮湾旅游开发有限公司，使用权类型为出让，使用权终止日期为2048年10月20日，至价值时点土地使用年期尚剩余29.5年，土地用途为旅游办公，土地权益状况详见下表：

国有土地使用证

证号	京怀国用(2007出)第0109号	京怀国用(2007出)第0110号
土地使用权人	北京东方月亮湾旅游开发有限公司	北京东方月亮湾旅游开发有限公司
坐落	怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧	怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧
地号	——	——
图号	1-2-17	1-2-17
地类(用途)	旅游办公	旅游办公
取得价格	——	——
使用权类型	出让	出让
终止日期	2048年10月20日	2048年10月20日
使用权面积(平方米)	5948.02	704.65
登记日期	2007年9月5日	2007年9月5日
记事	——	——

### 2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证怀其更字第20263号】、【京房权证怀其更字第20262号】，估价对象房屋坐落为怀柔区北京市铁矿峪村北，房屋所有权人为北京东方月亮湾旅游开发有限公司，房屋总建筑面积为2836.36平方米，估价对象建筑物权益状况详见下表：

房屋所有权证

编号	京房权证怀其更字第 20263 号	京房权证怀其更字第 20262 号
房屋所有权人	北京东方月亮湾旅游开发有限公司	北京东方月亮湾旅游开发有限公司
房屋坐落	怀柔区北京市铁矿峪村北	怀柔区北京市铁矿峪村北
产别	其他产	其他产
建筑面积 (平方米)	2561.86	274.5
登记时间	2007 年 10 月 17 日	2007 年 10 月 17 日
附记	——	——

20263 号房屋登记表

幢号	房屋总层数	建筑面积 (平方米)	建筑结构
1 号	1	620.6	砖木
2 号	2	788.76	砖木
3 号	1	914	砖木
4 号	1	67.2	砖木
5 号	1	171.3	混合
合计	——	2561.86	——

20262 号房屋登记表

幢号	房屋总层数	建筑面积 (平方米)	建筑结构
1 号	1	17.3	砖木
2 号	2	35.1	砖木
3 号	1	84.8	砖木
4 号	1	137.3	砖木
合计	——	274.5	——

3. 其他权利状况

根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的资料, 于价值时点, 不确定估价对象是否存在租赁权、抵押权。本次评估根据估价目的, 设定估价对象不存在抵押权及租赁权。

除此之外, 根据估价委托人提供的资料, 至价值时点, 估价师了解知悉的估价对象未发现存在其他权利状况。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象中《国有土地使用权证》【京怀国用 (2007 出) 第 0109 号】证载土地位于北京市怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧, 土地四至为东

至河道、南至怀黄路、西至村道路、北至村地，本次评估为全部土地使用权。

估价对象中《国有土地使用权证》【京怀国用（2007 出）第 0110 号】证载土地位于北京市怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧，四至为东至村地、南至怀黄路、西至河道、北至村地，本次评估为全部土地使用权。

估价对象土地形状较规则，地势有一定坡度，无不良地质条件。宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）。

## 2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证怀其更字第 20263 号】、【京房权证怀其更字第 20262 号】及估价人员实地查勘，房屋坐落为北京市怀柔区渤海镇铁矿峪村北侧，房屋所有权人为北京东方月亮湾旅游开发有限公司，房屋实际用途为住宿餐饮，建成年代为 2007 年，建筑面积为 2836.36 平方米。实物状况详见下表：

实物状况明细表

房屋所有权证编号	幢号	实际用途	房屋总层数	建筑面积(平方米)	建筑结构	装修
京房权证怀其更字第 20263 号	1 号	客房	1	620.6	砖木	简单装修，外墙刷涂料、地面铺地砖、内墙刷涂料、顶棚刷涂料、木门，塑钢窗
	2 号	客房	2	788.76	砖木	简单装修，外墙刷涂料、地面铺地砖、内墙刷涂料、顶棚刷涂料、木门，塑钢窗
	3 号	客房	1	914	砖木	简单装修，地砖地面、外墙刷涂料、内墙刷涂料、顶棚为钢玻隔断，木门，塑钢窗
	4 号	办公	1	67.2	砖木	简单装修，外墙刷涂料、地面铺地砖、内墙刷涂料、顶棚刷涂料、木门，塑钢窗

房屋所有权证编号	幢号	实际用途	房屋总层数	建筑面积(平方米)	建筑结构	装修
	5号	厨房	1	171.3	混合	简单装修, 地砖地面、外墙刷涂料、内墙刷涂料、石膏板吊顶、木门, 塑钢窗
小计				2561.86	——	——
京房权证怀其更字第 20262 号	1号	商业	1	17.3	砖木	简单装修, 外墙刷涂料、水泥地面、内墙刷涂料顶棚刷涂料, 塑钢门窗
	2号	门楼	2	35.1	砖木	简单装修, 水泥地面, 外墙刷涂料, 内墙刷涂料, 木板彩绘吊顶
	3号	商业	1	84.8	砖木	简单装修, 外墙刷涂料、地面铺地砖、内墙刷涂料、石膏板吊顶, 塑钢门窗
	4号	客房	1	137.3	砖木	简单装修, 外墙刷涂料、地面铺地砖、内墙刷涂料、石膏板吊顶, 塑钢门窗
小计				274.5	——	——
合计				2836.36	——	——

## 五、价值时点

2019 年 4 月 23 日 (实地查勘之日)

## 六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点 2019 年 4 月 23 日在假设及限制条件下的房地产市场价格, 包括房屋建筑物及其土地使用权价值。

## 七、估价原则

在本次估价作业中, 我们遵循的原则如下:

### 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。评估出的价值如果

不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

## 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。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、地类（用途）管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 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定时间的价值或价格的原则。

## 4. 替代原则

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。类似房地产是指与估价对象在区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

## 5. 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。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。

## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》
7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
8. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》
9. 《北京市人民政府关于更新出让国有土地使用权基准地价的通知》(京政发[2014]26号)

(二) 技术标准

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

(三) 估价委托人提供的有关资料



1. 《北京市怀柔区人民法院评估委托书》【(2018)京 0116 执恢 669 号】(原件)
2. 《国有土地使用证》【京怀国用(2007 出)第 0109 号】、【京怀国用(2007 出)第 0110 号】(复印件)
3. 《房屋所有权证》【京房权证怀其更字第 20263 号】、【京房权证怀其更字第 20262 号】(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据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，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了成本法作为本次评估的基本方法。

### (一) 本次估价所选取方法的理由

#### 选取成本法的理由

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，所以适合采用成本法。

### (二) 本次估价未选取方法的理由

1. 由于估价对象所在区域类似房地产市场交易不活跃，交易实例少，故未选取比较法。

2. 由于估价对象为所在区域类似房地产租赁市场不活跃，租赁案例少，故未选取收益法。

3. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

### (三) 估价方法定义

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用成本法评估得到估价对象于价值时点2019年4月23日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

土地使用权面积：6652.67平方米

建筑面积：2836.36平方米

房地产价值总额：1545.73万元

大写：壹仟伍佰肆拾伍万柒仟叁佰元整

(货币种类：人民币)

估价结果明细表

序号	房产证号	土地证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	京房权证怀其更字第20263号	京怀国用(2007出)第0109号	2561.86	1381.97	5394
2	京房权证怀其更字第20262号	京怀国用(2007出)第0110号	274.5	163.76	5966
	合计	——	——	1545.73	——

提示说明:

上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金及其他应付费用等。

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
刘宇宁	1120160001		2019年6月5日
陈彩双	1120180013		2019年6月5日

参加估价人员: 刘芮杉、靳文思、王景景

十二、实地查勘期

2019年4月23日

十三、估价作业期

2019年4月23日至2019年6月5日

## 附 件

1. 《北京市怀柔区人民法院评估委托书》【(2018)京 0116 执恢 669 号】(复印件)
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 《国有土地使用证》【京怀国用(2007 出)第 0109 号】、【京怀国用(2007 出)第 0110 号】(复印件)
5. 《房屋所有权证》【京房权证怀其更字第 20263 号】、【京房权证怀其更字第 20262 号】(复印件)
6. 专业帮助情况和相关专业意见  
本次估价没有专业帮助,未依据相关专业意见。
7. 估价机构《营业执照》(复印件)
8. 《房地产估价机构资质证书》(复印件)
9. 注册房地产估价师注册证书(复印件)