

房地产估价报告

估价报告编号：金房D估字【2019】1164号

估价项目名称：北京市门头沟区龙兴南二路4号院（推广名：珑悦·长安）103幢-1层053、054号两个车位用途房地产市场价值评估

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：苗永（注册号：1120100043）

张英琦（注册号：1120030006）

估价报告出具日期：2019年8月8日



致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于北京市门头沟区龙兴南二路4号院（推广名：泷悦·长安）103幢-1层053、054号两个车位用途房地产（建筑面积均为33.49平方米，合计为66.98平方米，规划用途为车位，以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价，为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2019年7月18日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：60.36万元

大写金额：陆拾万零叁仟陆佰元整

房地产市场单价：9012元/平方米

各车位价值明细详见下表：

序号	坐落	建筑面积（㎡）	总价（万元）	大写金额
1	103幢-1层053	33.49	30.18	叁拾万零壹仟捌佰元整
2	103幢-1层054	33.49	30.18	叁拾万零壹仟捌佰元整
合计	-	66.98	60.36	陆拾万零叁仟陆佰元整

（币种：人民币）

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：

2019年8月8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、市场背景描述与分析	9
六、价值时点	14
七、价值类型	14
八、估价原则	14
九、估价依据	16
十、估价方法	20
十一、估价结果	20
十二、注册房地产估价师	21
十三、实地查勘期	21
十四、估价作业期	21
附 件	22



估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一)【市场条件】于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二)【转让前提】以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三)【租售情况】以估价对象于价值时点未有任何形式的租售为假设前提。

(四)【权属】以各产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，且各产权人之间无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五)【资料来源】本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人提供，注册房地产估价师在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未向政府有关部门核实的情况下，以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提。估价委托人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(六)【实地查勘】注册房地产估价师于2019年7月18日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，注册房地产估价师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。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。

(七)【房屋安全、环境污染】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及环境污染问题且无相应的专业机构进行鉴



定、检测的情况下，本次估价假定估价对象能正常安全使用、无环境污染问题。

(八)【依据文件】由于估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》等相关产权证件，本次估价对象坐落、建筑面积、房屋用途等依据《查询信息结果告知单(公检法)》【编号：门(2018)134号】及《政府信息答复告知书》【[2018]第92号-答】确定，土地用途、土地使用年限、建筑结构等依据《北京市商品房预售合同》【合同编号：Y1902502、Y1902503】确定。如上述信息与取得的《不动产权证书》内容不一致，估价报告应做相应调整。在此提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

(一)【债权债务】本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二)【不可抗力、违约责任、特殊交易】本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(三)【征收、征用】本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

三、背离事实假设

本次估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

【坐落】根据估价委托人提供的《北京市商品房预售合同》【合同编号：Y1902502、Y1902503】，估价对象坐落为门头沟区永定镇



MC00-0020-004848-D3#地下车库-1层-053号、-054号；根据《天津市第一中级人民法院委托书》【(2019)津01执恢92号】，估价对象坐落为48-D3#地下车库楼-054、48-D3#地下车库楼-53号；根据《查询信息结果告知单（公检法）》【编号：门(2018)134号】及《政府信息答复告知书》【[2018]第92号-答】，估价对象坐落为门头沟区龙兴南二路4号院103幢-1层053、054号；根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象坐落为门头沟区龙兴南二路4号院14-106地下车库-1层053、054号。经注册房地产估价师调查，上述坐落描述为同一地址，均指估价对象，本次估价按照《查询信息结果告知单（公检法）》【编号：门(2018)134号】为准进行描述。

五、依据不足假设

【他项权利】由于估价委托人未能提供估价对象他项权利的证明文件，注册房地产估价师亦无法获取估价对象他项权利情况，且考虑本次估价目的，故本次估价对估价对象他项权利状况不予界定。

六、估价报告使用限制

(一)【报告使用】本报告的估价结果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。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以任何形式公开发表。

(二)【快速变现】估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

(三)【估价结果】本报告的估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于结果单价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结果中列示的总价为准，返算的总价不影响



估价结果的客观准确性。

（四）【使用期限】在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即2019年8月8日至2020年8月7日。

（五）【最终解释权】本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：天津市第一中级人民法院

联系人：张志国

联系电话：022-27506727

二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商

法定代表人：谢静

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]083号

有效期限：2019年3月13日至2019年9月17日

联系人：贾丹丹

办公电话：010-88400910

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为北京市门头沟区龙兴南二路4号院103幢-1层053、054号两个车位用途房地产，建筑面积均为33.49平方米，规划用途为车位，现状用途为车位。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象为位于北京市门头沟区龙兴南二路4号院103幢-1层



053、054 号的车位用途。根据估价委托人提供的《北京市商品房预售合同》【合同编号：Y1902502、Y1902503】，估价对象所在土地取得方式为出让，土地用途为地下车库，土地使用年限自 2014 年 05 月 26 日至 2064 年 05 月 25 日，于价值时点土地使用权剩余年限为 44.9 年。

估价对象所在小区（泷悦·长安-剑桥园）宗地形状较规则，所在小区四至：东至玉带东一街，南至莲石湖西路，西至玉带街，北至龙兴南二路。区域内基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整）。

2、建筑物基本状况

根据《查询信息结果告知单（公检法）》【编号：门（2018）134 号】，估价对象位于北京市门头沟区龙兴南二路4号院103幢-1层053、054号，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象地上主要用途为别墅，楼牌号为龙兴南二路4号院14号楼，小区推广名为“泷悦·长安”。估价对象规划用途为车位，建成年代为2017年，位于地下第1层，层高约3.3米。估价对象建筑物情况详见下表：

证载楼号	实际楼号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	建筑结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	规划用途
103 幢	14 号楼	1 (-1)	-01	053	钢混	33.49	12.72	车位
103 幢	14 号楼	1 (-1)	-01	054	钢混	33.49	12.72	车位
总计						66.98	25.44	-

估价对象内外部装饰装修：地面自流平，墙面为涂料，无吊顶，外墙为墙砖。

设施设备：有消防栓等消防系统、监控系统等。

（三）其他权利状况

由于估价委托人未能提供估价对象他项权利的证明文件，注册房地产估价师亦无法获取估价对象他项权利情况，且考虑本次估价目



的，故本次估价对估价对象他项权利状况不予界定。

（四）区位状况

1、位置

估价对象位于北京市门头沟区龙兴南二路4号院103幢-1层053、054号，东距六环路约500米，所在小区（珑悦·长安-剑桥园）四至：东至玉带东一街，南至莲石湖西路，西至玉带街，北至龙兴南二路。估价对象位于地下1层3号停车场西端，距离车库出入口远，可通过附近楼梯直达地上住户。

2、居住社区成熟度

估价对象周边有翡翠长安、西山燕庐、中铁·西城、永生嘉园等多个居住小区。

3、交通状况

估价对象周边有西苑路、六环路等主要道路，东距六环路约500米，道路通达度较优；周边941路、965路、979路、994路等多条公交线路，西距地铁S1线栗园庄站约2公里；无特殊交通管制；估价对象所在项目有地下停车位。

4、外部配套设施状况

估价对象周边有超市发超市、梧桐苑生活超市等商业设施，有北京农商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，有北京市门头沟区永定镇社区卫生服务中心等医疗机构，有北京八中（京西校区）、北京八中京西附属小学等教育机构。

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

5、周围环境状况

估价对象周边有莲石湖湿地公园、永定湖公园；周边无知名高等



院校。

五、市场背景描述与分析

（一）2019年上半年北京市经济运行情况分析

初步核算，上半年全市实现地区生产总值15212.5亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%。分产业看，第一产业实现增加值49.4亿元，增长17.5%；第二产业实现增加值2572.6亿元，增长5.0%；第三产业实现增加值12590.5亿元，增长6.5%。

1、第三产业运行平稳，金融、信息、科技行业形成有力支撑

上半年，全市第三产业增加值同比增长6.5%；其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到67.0%。金融业实现增加值2934.7亿元，增长9.1%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值1811.8亿元，增长13.7%；科学研究和技术服务业实现增加值1772.5亿元，增长8.4%。

2、工业生产保持平稳，高端产业带动作用明显

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长3.5%。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长8.7%，医药制造业增长6.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长3.1%，汽车制造业增长1.1%。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业增加值分别增长6.0%和5.6%，对规模以上工业增长的贡献率均超过4成。

3、农业生态功能更加突出，都市型农业提质增效

农业生态功能继续加强。上半年，在新一轮百万亩造林工程带动下，全市实现农林牧渔业总产值120.3亿元，同比增长13.7%；其中，实现林业产值56.3亿元，增长1倍。都市型现代农业转型升级。观光农业质效提升，平均每个观光园实现收入增长9.4%，游客人均消



费增长 7%；设施农业亩均效益提高，实现亩均产值 1.4 万元，增长 17.6%。

4、投资保持较快增长，符合首都功能定位的行业投资增势良好

上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 14.7%。分产业看，第一产业投资增长 1.2 倍，第二产业投资下降 8.2%，第三产业投资增长 15.1%。符合首都功能定位的行业投资快速增长，租赁和商务服务业投资增长 2.9 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 95.1%，科学研究和技术服务业投资增长 93.8%。

上半年，全市房地产开发投资同比增长 16.4%。商品房新开工面积 971.1 万平方米，增长 10.4%。商品房销售面积 387.9 万平方米，增长 68.7%；其中，保障性住房销售面积 142.7 万平方米，增长 1.4 倍。

5、市场消费增长加快，服务性和商品性消费双双提速

上半年，全市实现市场总消费额 12969.9 亿元，同比增长 8.2%，增速比 1 季度提高 1.4 个百分点。从内部结构看，实现服务性消费额 7282.5 亿元，增长 10.4%，增速提高 1.2 个百分点；占市场总消费额的 56.1%，对总消费增长的贡献率达到 70.4%。

实现社会消费品零售总额 5687.5 亿元，增长 5.4%，增速提高 1.6 个百分点。其中，限额以上批发和零售业企业实现网上零售额 1495.8 亿元，增长 25.1%。从商品类别看，限额以上批发和零售业企业实现的化妆品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类零售额分别增长 21.5%、21.4%和 16.9%。

6、消费价格温和上涨，生产价格总体平稳

上半年，全市居民消费价格同比上涨 1.9%。其中，消费品价格上涨 2.1%，服务价格上涨 1.7%。八大类商品和服务项目价格七升一



降：食品烟酒类价格上涨 4.2%，衣着类价格上涨 2.5%，居住类价格上涨 1.6%，生活用品及服务类价格上涨 0.4%，教育文化和娱乐类价格上涨 2.0%，医疗保健类价格上涨 2.6%，其他用品和服务类价格上涨 1.4%；交通和通信类价格下降 2.5%。6 月份，居民消费价格同比上涨 2.6%，环比上涨 0.3%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，购进价格同比上涨 0.1%。6 月份，出厂价格同比上涨 0.1%，环比上涨 0.1%；购进价格同比上涨 0.1%，环比上涨 0.2%。

7、就业形势稳定，居民收入稳步增长

2 季度，全市城镇调查失业率为 4.2%，保持低位运行。上半年，全市居民人均可支配收入 33860 元，同比增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。四项收入全部实现增长：工资性收入同比增长 8.9%，财产净收入同比增长 4.0%，经营净收入同比增长 0.5%，转移净收入同比增长 14.4%。

总的来看，上半年全市经济运行总体平稳，经济结构继续优化，发展质效持续提高。

（二）2019年上半年北京市房地产市场运行情况

1、房地产市场建设情况

上半年，全市房地产开发企业房屋新开工面积为 971.1 万平方米，同比增长 10.4%。其中，住宅新开工面积为 510.3 万平方米，增长 0.6%；办公楼为 80.2 万平方米，增长 9.1%；商业营业用房为 62.4 万平方米，增长 51.8%。

全市房屋竣工面积为 241.9 万平方米，同比下降 27.9%。其中，住宅竣工面积为 135.2 万平方米，下降 21.8%；办公楼为 26 万平方米，下降 25.3%；商业营业用房为 13.5 万平方米，下降 67.2%。



2、房地产市场销售情况

上半年，全市商品房销售面积为387.9万平方米，同比增长68.7%。其中，住宅销售面积为330万平方米，增长1倍；办公楼为21.4万平方米，下降4.9%；商业营业用房为12.9万平方米，下降17.8%。

3、房地产开发企业到位资金情况

上半年，全市房地产开发企业到位资金为2727.1亿元，同比增长16.3%。其中，国内贷款为825.8亿元，增长1%；自筹资金为597.8亿元，增长11%；定金及预收款为1062.5亿元，增长49.3%。

(三) 2019年第一季度北京市二手住宅成交情况

1、二手住宅总体走势

本季度北京市二手住宅共成交32621套，较上季度减少了381套，环比降低1.15%。同比去年同期增加了3577套，增加了12.32%。

本季度成交套数环比上季度基本持平，同比略高于去年同期水平，二手住宅市场逐渐趋稳态势已较为明显。

2019年1季度北京市二手住宅市场成交情况

月份		成交套数	
		套数(套)	环比增长(%)
2018年	1季度	29044	16.69
	2季度	47596	63.88
	3季度	45145	-5.15
	4季度	33002	-26.9
2019年	1季度	32621	-1.15

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

2、二手住宅成交价格

2019年1季度的三个月北京市二手住宅销售价格同比指数分别98.6、99.3和99.9，呈逐渐上升态势但仍处于100以下，价格水平同比下降，且跌幅有所收窄；环比指数分别为99.9、100.2和100.4，呈上升趋势，自本季度2月开始，环比指数突破100，价格水平环比上涨。



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-8400800

时间	同比指数 (上年同期价格=100)	环比指数 (上月价格=100)	
2018年	1月	96.9	99.4
	2月	95.4	99.5
	3月	93.2	99.8
	4月	93.1	99.9
	5月	94.3	100.3
	6月	95.4	100.1
	7月	96.5	100.4
	8月	97.4	100
	9月	97.8	99.8
	10月	98.0	99.8
	11月	97.9	99.4
	12月	98.1	99
2019年	1月	98.6	99.9
	2月	99.3	100.2
	3月	99.9	100.4

(数据来源：北京市统计局)

(四) 2018年及2019年1季度新增车位、车库情况

序号	项目名称	项目位置	环线	批售套数	批售面积 (m ²)	拟售价格 (元/m ²)	发证日期 开盘日期	备注
1	景逸苑	石景山区北辛安棚户区改造项目A区1608-668地块	5-6环	875	24539.28	车位：8890	2019-1-25	棚户区改造项目
2	悦享和苑	大兴区旧宫镇DX07-0201-0010、0011、0012地块R2二类居住、A33基础教育用地	4-5环	767	20029.11	车位：8340 库房(丙二类)：20000	2019-2-13	销售均价不超过52315元/平方米
3	金逸嘉园	平谷区马坊镇梨羊村PG05-0108-0001地块	6环外	326	9585.73	地下车库：5140	2019-3-4	共有产权住房
4	西汇商业中心	门头沟区新城MC00-0017-6002地块	6环外	487	31944.02	商务办公：32999(23层) 车位：9136 商业3011(5层)	2018-7-1	-
5	尚鑫家园	顺义区仁和镇梅沟营村(北侧)	6环外	444	106977.86	戊类库房：18000 车位：6519 办公用房：36000 商业用房：55000	2018-7-7	-
6	拾景家园	昌平区南邵镇(中关村科技园区昌平园东区二期)0303-07地块F1住宅混合公建用地(配建人才公共租赁住房)项目	6环外	300	11492.13	车位：5237	2018-7-20	-
7	龙祥誉景花园	顺义区天竺空港商务区	5-6环	71	25392	办公用房：32000 戊类库房：12000 车位：2612 商业用房：58000	2018-8-17	-

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)



六、价值时点

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2019年7月18日。

七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准，本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象作为车位用途房地产于价值时点在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

八、估价原则

房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

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。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、实践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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

（二）合法原则

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、土地用途管制等为依据；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。

在合法产权方面，估价委托人已提供《查询信息结果告知单（公检法）》【编号：门（2018）134号】及《北京市商品房预售合同》【合同编号：Y1902502、Y11902503】，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制。故本次估价遵循合法原则。

（三）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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的评估价值对应的时间，称为价值时点。

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2019年7月18日。

（四）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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。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。

（五）最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用，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。

估价对象规划及现状用途均为车位。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为车位利用为最佳，即按规划及现状车位用途对估价对象利用属最有效利用。

九、估价依据

（一）有关国家法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）（中华人民共和国主席令第十八号，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》通过并公布实施）；

2、《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，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过并公布，2007年10月1日施行）；



3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年修正本)(中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》通过并公布实施)；

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十三号令，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》通过并颁布施行)；

5、《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令 第248号，2007年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施)；

6、《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》(中华人民共和国国务院令 第55号，1990年5月19日公布并实施)；

7、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令 第96号，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改的决定》)；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发(1986)90号，1986年9月15日国务院发布，同年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施)；

9、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行)；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017修正本)(中华人民共和国国务院令 第691号，根据2017年10月30日国务院第191次常务



会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017年11月19日公布并实施)；

11、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税》(财税〔2018〕32号，2018年4月4日发布，2018年5月1日执行)；

12、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日发布，2019年4月1日执行)；

13、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令448号，2005年8月20日公布，同年10月1日实施；根据2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施)；

14、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过并公布，2016年12月1日起施行)。

(二) 有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》(北京市人民政府209号，2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过，同年12月6日正式实施)；

2、《北京市契税管理规定》(2010修正本)(北京市人民政府第226号令，2010年11月16日北京市人民政府第78次常务会议审议通过，2016年11月27日公布并正式实施)；

3、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》(京政发(2016)24号，2016年6月28日公布，2016年7月1日起实施)；



4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》（京政发〔1985〕86号，1985年5月11日发布，同年1月1日起执行）；

5、《北京市人民政府关于印发〈北京市地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》（京政发〔2011〕72号，2011年12月21日发布，并于2012年1月1日执行）；

6、《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，2014年8月26日公布并实施）。

（三）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012年）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

（四）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》【（2019）津01执恢92号】原件；

2、《北京市商品房预售合同》【合同编号：Y1902502、Y1902503】复印件；

3、《查询信息结果告知单（公检法）》【编号：门（2018）134号】复印件；

4、《政府信息答复告知书》【[2018]第92号-答】复印件；

5、其他相关评估资料。

（五）我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。



十、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。

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。

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。

十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2019年7月18日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：60.36万元

大写金额：陆拾万零叁仟陆佰元整

房地产市场单价：9012元/平方米

各车位价值明细详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	大写金额
1	103幢-1层053	33.49	30.18	叁拾万零壹仟捌佰元整
2	103幢-1层054	33.49	30.18	叁拾万零壹仟捌佰元整
合计	-	66.98	60.36	陆拾万零叁仟陆佰元整

(币种：人民币)



十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
苗 永	1120100043		年 月 日
张英琦	1120030006		年 月 日

十三、实地查勘期

2019年7月18日

十四、估价作业期

2019年7月18日至2019年8月8日



附 件

附件一：《天津市第一中级人民法院委托书》【(2019)津01执恢92号】复印件

附件二：估价对象位置示意图

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片（注册房地产估价师于2019年7月18日对估价对象进行了实地查勘）

附件四：《北京市商品房预售合同》【合同编号：Y1902502、Y1902503】复印件

附件五：《查询信息结果告知单（公检法）》【编号：门（2018）134号】复印件

附件六：《政府信息答复告知书》【[2018]第92号-答】复印件

附件七：房地产估价机构营业执照复印件

附件八、房地产估价机构备案证书复印件

附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件十：其他需要说明的情况：

我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。