

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：北京市顺义区石园南区 32 号楼 6 层二单元 602 号房地产市场价值评估

估价委托人：北京市顺义区人民法院

房地产估价机构：北京圣元房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：徐 影（注册号：1120120061）
席晓兴（注册号：1120040151）

估价报告出具日期：2018 年 9 月 13 日

估价报告编号：圣元评（2018）字第 205 号

致估价委托人函

致北京市顺义区人民法院：

受贵法院的委托，我们对位于北京市顺义区石园南区 32 号楼 6 层二单元 602 号房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产公开市场价值参考。

估价对象：本次评估估价对象为于顺利所有的位于北京市顺义区石园南区 32 号楼 6 层二单元 602 号房地产。根据当事人提供的《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】复印件，估价对象权利人为于顺利，共有情况为房屋单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积 189.81 平方米，国有建设用地使用权使用期限为 1997 年 10 月 07 日起，2067 年 10 月 06 日止。截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 49.11 年。根据《不动产登记证明》【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】复印件，于价值时点，估价对象已设置抵押权。

价值时点：2018 年 8 月 27 日。

价值类型：本报告估价结果为房地产市场价格，即估价结果为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次评估采用比较法和收益法进行测算。

估价结果：注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础



上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估。估价对象在价值时点 2018 年 8 月 27 日估价结果如下（币种：人民币）：

建筑面积：189.81 平方米

估价总价：490.38 万元

大 写：人民币肆佰玖拾万零叁仟捌佰元整

单 价：25835 元/平方米

特别提示：1、估价结果的运用请以估价假设和限制条件为前提；
2、上述单价由总价除以面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。

北京圣元房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：2018 年 9 月 13 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.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
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.....	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
附件一、估价对象位置示意图.....	16
附件二、估价对象现状照片.....	16
附件三、《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】.....	16
附件四、《不动产登记证明》【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】.....	16
附件五、《北京市顺义区人民法院委托司法鉴定函》.....	16
附件六、房地产估价机构营业执照（副本）.....	16
附件七、房地产估价机构资质证书.....	16
附件八、注册房地产估价师注册证书.....	16



估价师声明

我们郑重说明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 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；
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《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》中华人民共和国国家标准【GB/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

- 1、 本报告依据当事人提供的《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】、《不动产登记证明》【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 2、 本报告评估的价值类型为公开市场价值，是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能实现的价格：
 - ①交易双方是自愿地进行交易的；
 - ②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
 - ③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
 - ④交易双方掌握必要的市场信息；
 - ⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - ⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
- 3、 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。
- 4、 依据《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】、《不动产登记证明》【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】复印件，估价对象权利人为了顺利，共有情况为房屋单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房。于价值时点，估价对象存在抵押权，现状由他人居住使用，截至价值时点，估价委托人及有关人员未提供租赁协议，无法核实是否存在租赁情况。根据估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利，无任何纠纷和欠付款项，可正常上市交易，评估结果为估价对象在正常使用条件下，于价值时点 2018 年 8 月 27 日的市场价值。
- 5、 估价对象技术经济指标说明：



依据《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】复印件，估价对象权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积 189.81 平方米，国有建设用地使用权使用期限为 1997 年 10 月 07 日起，2067 年 10 月 06 日止。截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 49.11 年。

（二）未定事项假设

至价值时点，估价对象不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象不存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

至价值时点，估价对象不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

至价值时点，注册房地产估价师未能进入估价对象房屋部分卧室进行勘查，本次评估按照全部卧室同一装修标准为假设前提进行评估。

二、估价报告使用限制

- 1、依据《北京市顺义区人民法院委托司法鉴定函》，本报告估价目的是为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产市场价格参考。如改变估价目的，应重新评估。
- 2、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，我们不承担责任。本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核部门之外的非相关单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。
- 3、本估价报告使用期限自报告出具日至 2019 年 9 月 12 日止。
- 4、如估价报告使用者发现报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请您及时与我公司联系更正。
- 5、本报告估价的有关技术问题由北京圣元房地产评估咨询有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市顺义区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：北京圣元房地产评估咨询有限公司

法人代表：冯永辉

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字【2012】071 号

资质证书有效期：2017 年 4 月 6 日-2018 年 9 月 13 日

联系人：徐影

联系电话：13810700509

三、估价目的

为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产市场价格参考。

四、估价对象

1、估价对象范围及位置

本次评估估价对象为位于北京市顺义区石园南区 32 号楼 6 层二单元 602 号房地产（包含房屋及分摊出让国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积 189.81 平方米，国有建设用地使用权使用期限为 1997 年 10 月 07 日起，2067 年 10 月 06 日止。截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 49.11 年。

估价对象所在的石园南区，位于北六环外、顺义城区，东临顺仁路、南



临平沿路、西临通顺路、北临集汇大街。估价对象所在的 32 号楼，位于小区的西北角。

2、权益状况

根据《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】、《不动产登记证明》【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】复印件，估价对象于价值时点的房产登记状况如下：

《不动产权证书》		【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】	
权利人	于顺利	共有情况	房屋单独所有
房屋坐落	顺义区石园南区 32 号楼 6 层二单元 602	不动产单元号	110113 003002 GB00087 F00310027
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅	面积	共有宗地面积 119294 m ² /房屋建筑面积 189.91 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1997 年 10 月 07 日起 2067 年 10 月 06 日止	房屋结构	混合
房屋总层数	6	房屋所在层	6
产别	私产	建成年份	1994
《不动产登记证明》		【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】	
证明权利或事项	抵押权	权利人（申请人）	南京银行股份有限公司北京顺义支行
抵押权种类	一般抵押	被担保数额	3390000（人民币元）

依据上述材料，估价对象权利人为于顺利，共有情况为房屋单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房。于价值时点，估价对象存在抵押权，现状由他人居住使用，截至价值时点，估价委托人及有关人员未提供租赁协议，无法核实是否存在租赁情况。根据估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利，无任何纠纷和欠付款项，可正常上市交易，评估结果为估价对象在正常使用条件下，于价值时点 2018 年 8 月 27 日的市场价值。

3、实物状况

（1）土地实物情况

估价对象所在石园南区，位于北六环外、顺义城区，东临顺仁路、南临平沿路、西临通顺路、北临集汇大街。宗地较规则，且地势平坦，便于利用；



宗地外基础设施已达七通（通上水、通下水、通暖、通路、通电、通电讯、通燃气）。估价对象出让国有建设用地使用权使用期限为 1997 年 10 月 07 日起，2067 年 10 月 06 日止。截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 49.11 年。

（2）建筑物状况

①公共部分

估价对象所在的 32 楼，为混合结构地上 6 层住宅板楼，整体呈南北朝向，建成于 1994 年。该楼共分为 3 个单元，估价对象位于 2 单元，每层 2 户。公共部位装修：外墙刷涂料，防盗单元门，塑钢窗；楼道地面铺地砖，墙面及顶棚刷涂料。

楼宇通上下水、电、电讯、暖气、燃气等设施设备。

②户内部分

估价对象位于 32 号楼 6 层 2 单元 602 号，南北朝向，现状户型为 5 室 1 厅 1 厨 1 卫，建筑面积 189.81 平方米。室内主要装修为：客厅及卧室地面铺地砖，墙面及顶棚刷涂料；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，pvc 吊顶；厨房配简易橱柜，卫生间配马桶、洗手盆；户门为防盗门，室内为木门、塑钢窗。

（3）小区状况

估价对象所在的石园南区位于顺义城区，由多栋住宅板楼及配套用房组成，小区内建有休闲健身场地，楼前后建有绿地，地面设有停车位，东、南、北侧设有车辆出入口，现由街道及居委会负责管理。

4、区位状况

估价对象位于顺义区。顺义区地处北京东北方向，距市区 30 公里，总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。顺义作为北京东北部发展带的重要节点、重点发展新城之一，是首都国际航空中心核心区，是服务全国、面向世界的临空产业中心和现代制造业基地。



(1) 道路通达度

位于顺义城区，东六环外，西侧紧邻顺通路，北距顺平路约 1 公里，道路通达度较好。

(2) 交通便捷度

周边有 850、955、顺 1、顺 3、顺 5、顺 21、顺 42 路等多条公交线路，距地铁 15 号线顺义站约 2.8 公里，交通便捷度较好。

(3) 公共设施完善程度以及基础设施状况

周边有鑫海韵通大卖场、隆华购物中心、新世界百货、物美超市、美廉美超市、农商银行、北京银行、邮储银行、仁和中心幼儿园、石园小学、顺义区医院等配套设施，完善度较好。

估价对象所在区域现状基础设施完备，已达七通（通上水、通下水、通路、通电、通电讯、通热力、通燃气），保证程度高。

(4) 自然和人文环境

周边以居住小区为主，临近仁和公园，环境状况较好。

(5) 居住社区成熟度

周边有石园东苑、石园东区、石园西区、石园北区、仓上家园、港馨家园等居住小区，社区成熟度较高。

(6) 楼层和朝向

估价对象位于地上 6 层（顶层），楼宇总楼层为地上 6 层，南北朝向。

五、价值时点

2018 年 8 月 27 日（为《北京市顺义区人民法院委托司法鉴定函》中确定之日）

六、价值类型

本报告估价结果为房地产市场价值，即估价结果为估价对象经适当营销



后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次评估房地产市场价值遵循如下原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为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关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，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、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等。

估价对象在价值时点已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。



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波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。

本次估价中采用比较法和收益法，在确定估价对象售价和收益及相关参数时，就是遵循替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的近期成交价格 and 租金价格及相关参数来确定估价对象的客观价值的。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。估价对象已取得《不动产权证书》，合法用途为住宅，经注册房地产估价师现场勘查，估价对象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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确。

八、估价依据

1、国家及地方政府相关法律、法规、规定

(1)《中华人民共和国物权法》【2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代



表大会第五次会议通过】

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》【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第二次修正】
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》【2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正】
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【1998 年 12 月 27 日国务院令 256 号发布】
- (5) 《北京市城市房地产转让管理办法》【北京市人民政府令 209 号】
- (6) 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》【法释（2002）8 号】

2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 【GB/T50291-2015】
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】
- (3) 《房屋完损等级评估标准（试行）》【城住字（1984）第 678 号】

3、估价委托人及当事人提供的资料

- (1) 《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】（复印件）
- (2) 《不动产登记证明》【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】（复印件）
- (3) 《北京市顺义区人民法院委托司法鉴定函》

4、注册房地产估价师现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。根据评估对象的特点和估价目的以及注册房地产估价师对邻近地区房地产市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产市场价格评估的确定原则，选取比较法、收益法作为估价对象市场价值评估的方法。这是出于以下考虑：

1、比较法：



比较法是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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为住宅用途，所在区域同类房地产有较多交易，与估价对象比较具有相关性和替代性，故应采用比较法进行评估。

2、收益法：

收益法是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。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收益性房地产。估价对象房屋用途为住宅，能对外出租，具有潜在租金收益，租金水平也相对稳定。故应采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法两种方法进行测算，注册房地产估价师根据估价经验，结合估价目的，对两种方法估价结果赋予不同的权重，最终确定估价对象的价值。

十、估价结果

注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，评估位于北京市顺义区石园南区 32 号楼 6 层二单元 602 号房地产，在价值时点 2018 年 8 月 27 日估价结果如下（币种：人民币）：

建筑面积：189.81 平方米

估价总价：490.38 万元

大 写：人民币肆佰玖拾万零叁仟捌佰元整

单 价：25835 元/平方米



特别提示： 1、估价结果的运用请以估价假设和限制条件为前提； 2、上述单价由总价除以面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。

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
徐 影	1120120061		年 月 日
席晓兴	1120040151		年 月 日

十二、实地查勘期

2018 年 8 月 27 日

十三、估价作业期

自 2018 年 8 月 27 日至 2018 年 9 月 13 日止。



附 件

附件一、估价对象位置示意图

附件二、估价对象现状照片

附件三、《不动产权证书》【京（2016）顺义区不动产权第 0039585 号】

附件四、《不动产登记证明》【京（2016）顺义区不动产证明第 0025570 号】

附件五、《北京市顺义区人民法院委托司法鉴定函》

附件六、房地产估价机构营业执照（副本）

附件七、房地产估价机构资质证书

附件八、注册房地产估价师注册证书

注：以上附件三至附件八为复印件

