

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：百成首信估字[2019]007号

估价项目名称：北京市石景山区特钢东门大楼2号楼1层2单元18号住宅
房地产市场价值司法裁决咨询估价

估价委托人：北京市石景山区人民法院

房地产估价机构：北京百成首信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王彦艳（1120100003）、许兰敏（1120030002）

估价报告出具日期：2019年12月31日

北京百成首信房地产评估有限公司

地址: 北京市朝阳区农展馆南路 12 号 1 号楼 2 层 2003 室

电话: 010 - 65822278

致估价委托人函

百成首信估字[2019]007号

北京市石景山区人民法院:

受贵单位委托,我们对北京市石景山区特钢东门大楼 2 号楼 1 层 2 单元 18 号房地产市场价格进行了评估。估价目的:为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见。坐落:石景山区特钢东门大楼 2 号楼。范围:估价对象包括北京市石景山区特钢东门大楼 2 号楼 1 层 2 单元 18 号房屋(含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分,不含可移动的家具及装饰品等)及其占用范围内的土地。规模(建筑面积):40.59 平方米。证载用途:住宅。权属:权利人为杨美玉。价值时点:2019 年 12 月 19 日。价值类型:市场价值(是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)。经过实地查看和市场调查,按照严谨的估价程序,遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,在合理的假设下,选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断,确定估价对象的市场价值为人民币 177.91 万元,大写金额壹佰柒拾柒万玖仟壹佰元整,单价为人民币 43830 元/m²。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,详见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2020 年 12 月 30 日止。

此致

房地产估价机构:北京百成首信房地产评估有限公司(章)

估价机构法定代表人(签章):

二〇一九年十二月三十一日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
（一）估价委托人.....	4
（二）房地产估价机构.....	4
（三）估价目的.....	4
（四）估价对象.....	4
（五）价值时点.....	4
（六）价值类型.....	6
（七）估价原则.....	6
（八）估价依据.....	7
（九）估价方法.....	9
（十）估价结果.....	10
（十一）注册房地产估价师.....	10
（十二）实地查勘期.....	11
（十三）估价作业期.....	11
四、附 件.....	12
（一）《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》（2019京0107执9951号）	
（二）估价对象位置示意图	
（三）估价对象实地查勘情况和相关照片	
（四）估价对象权属证书复（影）印件	
（五）注册房地产估价师、估价机构资质证书复印件	
（六）估价机构营业执照复印件	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（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）及相关专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师王彦艳已于2019年12月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王彦艳	1120100003		年 月 日
许兰敏	1120030002		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。注册房地产估价师对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑估价委托人所提供的情况和资料的真实性、合法性、准确性及完整性。受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，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。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2. 注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象是安全的。

3. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 依据《不动产权证书》（京 2017 石不动产权第 0025036 号）复印件，估价对象证载用途为住宅。本次估价以估价对象保持该用途、继续使用为估价前提。

5. 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《不动产权证书》（京 2017 石不动产权第 0025036 号）复印件。若与实际不符，应据实调整评估价值。估价对象的权属是以《不动产权证书》（京 2017 石不动产权第 0025036 号）复印件上记载的为准。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。本次估价结果未考虑估价对象上市交易缴纳的各种税费。

7. 估价时没有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，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

（二）未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

在价值时点,注册房地产估价师现场了解,估价对象已设立抵押权、已查封。依据《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》(2019京0107执9951号),并考虑本次估价目的,本次估价不考虑未到期租赁、抵押、担保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,提请报告使用者注意。如尚有抵押等他项权利债务未偿还,此债务应在司法处理时另行考虑。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

估价人员于2019年12月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,由于当事人不配合,该房屋未能入户;依据《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》(2019京0107执9951号),设定估价对象室内为普通装修。

(六) 估价报告使用限制

1. 本报告仅为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格价值提供咨询意见,不作他用。本报告不作为估价对象权属确认的依据。

2. 本报告使用期限为一年(2019年12月31日至2020年12月30日),即估价目的在报告完成后的一年内实现,估价结果可作估价对象在价值时点的市场价值参考,超过一年,需重新进行估价。

3. 本报告专为估价委托人所使用。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分,使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失,本估价机构不承担责任。本报告解释权为本房地产估价机构。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：北京市石景山区人民法院
地址：北京市石景山区阜石路 169 号
联系人：赵法官
电话：68899946

(二) 房地产估价机构

名称：北京百成首信房地产评估有限公司
住所：北京市朝阳区农展馆南路 12 号 1 号楼 2 层 2003 室
法定代表人：陈再进
房地产估价资质等级：一级
资质证书号：建房估备字[2013]090 号
资质证书有效期：2019 年 9 月 23 日至 2022 年 9 月 22 日
营业执照统一社会信用代码：91110105722618523L
联系人：王彦艳 联系电话：010-65822278

(三) 估价目的

为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价值提供咨询意见。

(四) 估价对象

- 一) 名称：北京市石景山区特钢东门大楼 2 号楼 1 层 2 单元 18 号。
- 二) 财产范围：估价对象包括北京市石景山区特钢东门大楼 2 号楼 1 层 2 单元 18 号房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含可移动的家
具及装饰品等）及其占用范围内的土地。
- 三) 四至：东至市政路，西至小区路，南至小区路，北至小区路。

四) 土地面积: 共有宗地面积 22657.92 平方米。

五) 建筑规模: 依据估价委托人提供的《不动产权证书》(京 2017 石不动产权第 0025036 号) 复印件, 估价对象的建筑面积为 40.59 平方米。

六) 建筑结构: 依据估价委托人提供的《不动产权证书》(京 2017 石不动产权第 0025036 号) 复印件, 估价对象为混合结构。

七) 设施设备: 注册房地产估价师实地查勘时未能入户, 设定估价对象设施设备包含管道自来水、排水、照明、集中供暖、管道天然气。

八) 外观及装饰装修: 估价对象楼宇外墙面为涂料, 单元门为防盗门, 外窗为塑钢。注册房地产估价师实地查勘时未能入户, 依据估价委托人提供的《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》(2019 京 0107 执 9951 号) 设定室内为普通装修。

九) 采光日照: 估价对象为东向自然采光。

十) 层高(室内净高): 注册房地产估价师实地查勘时未能入户, 室外测得净高为 2.83 米, 设定估价对象室内净高为 2.83 米。

十一) 用途: 依据估价委托人提供的《不动产权证书》(京 2017 石不动产权第 0025036 号) 复印件, 估价对象的证载用途为住宅; 估价对象的实际用途为住宅。

十二) 所有权: 估价对象土地所有权属于国家。依据估价委托人提供的《不动产权证书》(京 2017 石不动产权第 0025036 号) 复印件, 估价对象权利人为杨美玉。

十三) 坐落: 估价对象位于北京市石景山区特钢东门大楼。

十四) 楼层及朝向: 估价对象证载楼层为第 1 层。估价对象建筑物为多层住宅, 注册房地产估价师实地查勘时未能入户, 依据现场了解设定主卧室为东向。

十五) 基础设施: 区域基础设施完备, 达“七通”(通上水、通下水、通电、通讯、通热力、通气、通路)。

十六) 公共服务设施: 估价对象地处五六环路之间, 其外部公共服务设施较齐备, 1 公里范围内购物、医疗、餐饮、娱乐、邮政等设施如下。

1. 购物: 世纪华联超市(杨庄路店)、一公里果蔬(古城店)、维忠便民超市、八千平社区爱心超市等。

2. 银行: 中国工商银行、北京农商银行、华夏银行(古城北路社区支行)、中

国农业银行（北京古城支行）等。

3. 医疗:北京市石景山区杨庄社区卫生服务站、北京市石景山区中医医院、古城社区卫生服务中心、双桥正骨、诚安堂药房（杨庄店）等。

4. 餐饮:彝记四季大盘涮肉园（杨庄分店）、特钢燕鼎餐厅、西北美食苑（古城店）、八角温馨友谊餐厅、好上居酒屋（石景山店）等。

5. 休闲:北派修脚会所（杨庄大街店）、海景洗浴（古城南路）、海莲娜鼎足、靓足苑等。

6. 邮政:古城大街邮政所。

7. 小学:古城第二小学、杨庄中区小学校、新文达中小学（古城校区）、石景山区古城小学等。

8. 中学:北京教育科学研究院附属石景山实验学校（北校区）、北方工业大学附属学校（原杨庄中学）。

9. 幼儿园:育才双语幼儿园（古城北路）、三色幼儿园（杨庄路）、蓝天海跃双语幼儿园、石景山区实验幼儿园分园、瑞丁国际幼稚园（石景山分园）等。

（五）价值时点

依据估价目的及《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》（2019京0107执9951号），价值时点确定为2019年12月19日。

（六）价值类型

依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是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

一）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。

二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

三) 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。

四) 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。

五) 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。

(八) 估价依据

一) 有关法律、法规、政策性文件:

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国物权法》;
4. 《中华人民共和国土地管理法》;
5. 《中华人民共和国税收征收管理法》;
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》;
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》;
8. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号);
9. 《国务院关于征收教育费附加的暂行规定》(国发[1986]50号);
10. 《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 第 448 号);
11. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令[1993]第 138 号);
12. 《财政部关于印发〈中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则〉的通知》(财法字[1995]6号);
13. 《中华人民共和国个人所得税法》;
14. 《中华人民共和国个人所得税法实施条例》;

15. 《中华人民共和国印花税暂行条例》(国务院令第 11 号);
16. 《中华人民共和国印花税暂行条例实施细则》([88]财税字第 255 号);
17. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号);
18. 《财政部 国家税务总局 关于个人所得税若干政策问题的通知》(财税字[1994]20 号);
19. 《财政部 国家税务总局 关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137 号);
20. 《财政部 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);
21. 《国家税务总局 关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发[2006]108 号);
22. 《国家税务总局 关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号);
23. 《国家税务总局 关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号);
24. 《国家计委 建设部 关于规范住房交易手续费有关问题的通知》(计价格[2002]121 号);
25. 《北京市人民政府发布<北京市实施中华人民共和国城市维护建设税暂行条例的细则>的通知》(京政发[1985]86 号);
26. 《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);
27. 《北京市住房和城乡建设委员会 北京市财政局 北京市地方税务局 关于调整本市享受税收优惠政策普通住房平均交易价格有关问题的通知》(京建发[2014]382 号);
28. 《北京市地方税务局 北京市财政局 北京市住房和城乡建设委员会 关于调整个人销售已购住房普通住房标准的通知》(京地税营[2014]96 号);
29. 《北京市物价局 北京市司法局关于印发<北京市公证服务收费标准>的通知》(京价(收)字[1999]第 039 号);
30. 《北京市地方税务局转发国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人

所得税有关问题的通知》(京地税个[2006]348号)；

31. 《北京市地方税务局关于明确土地增值税有关问题的公告》(2013年第8号)；

32. 《北京市地方税务局关于修订〈北京市地方税务局个人出租房屋管理办法〉的通知》(京地税征[2004]181号)；

33. 《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)等。

二) 技术标准、规程、规范：

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) 估价委托人提供的相关资料：

1. 《不动产权证书》(京2017石不动产权第0025036号)复印件；

2. 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；

3. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》(2019京0107执9951号)。

四) 本房地产估价机构掌握的有关市场资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料：

1. 现行存贷款利率；

2. 《房地产区位状况各因素权重表》、《房地产实物状况各因素权重表》；

3. 《实地查勘记录表》等。

(九) 估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

估价对象证载用途为住宅，其同类房地产有较多交易，因此选用比较法。估价对象通常有租金等经济收入，故选用收益法。估价对象为单套住宅，不属于可假定的独立开发建设项目进行重新开发建设，故不选用成本法。估价对象为已建成并在用物业，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，故不选用假设开发法。

一) 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。

采用比较法的估价技术路线为：选取估价对象周边可比实例，对其进行各因素修正或调整得出估价对象的比较价值。

二) 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。

采用收益法的估价技术路线为：调查并测算出估价对象周边类似房地产的市场租金，扣除其营运费用，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点，得出持有期收益价值；预测期末转售收益，折现到价值时点，得出转售收益现值。两者相加得出估价对象的收益价值。

两种方法综合得出估价对象市场价值。

(十) 估价结果

遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用比较法、收益法两种估价方法，对北京市石景山区特钢东门大楼 2 号楼 1 层 2 单元 18 号、建筑面积 40.59 平方米的房地产，在 2019 年 12 月 19 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果总价为人民币大写壹佰柒拾柒万玖仟壹佰元整（小写 177.91 万元），单价为人民币 43830 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王彦艳	1120100003		年 月 日
许兰敏	1120030002		年 月 日

（十二）实地查勘期

2019年12月19日。

（十三）估价作业期

2019年12月19日至2019年12月31日。

四、附 件

- (一)《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》(2019京0107执9951号)。
- (二)估价对象位置示意图。
- (三)估价对象实地查勘情况和相关照片。
- (四)估价对象权属证书复(影)印件。
- (五)注册房地产估价师、估价机构资质证书复印件。
- (六)估价机构营业执照复印件。