



房地产估价报告

估价报告编号：京盛华估 SF（2019）第 40045 号

估价项目名称：北京市顺义区金碧湖畔花园南区 1 号-1 至 2
层整栋房地产市场价格评估

估价委托人：北京市第三中级人民法院

房地产估价机构：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：唐思瑶（注册号：1120180033）

徐成敏（注册号：1120180034）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十六日

致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵院的委托，北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对贵院执行（2019）京03执1078号案件中所涉及的位于北京市顺义区金碧湖畔花园南区1号-1至2层整栋房地产进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象：为北京市顺义区金碧湖畔花园南区1号-1至2层整栋房屋及分摊的土地，依据估价委托人提供《不动产登记簿》（复印件），房屋所有权人为北京百顺达房地产开发有限公司，房屋建筑面积478.66平方米，房屋结构为混合结构，规划用途为住宅。

价值时点：2019年11月1日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

房地产单价：29595元/平方米

房地产总价：1416.59万元

大写金额：壹仟肆佰壹拾陆万伍仟玖佰元整

（货币种类：人民币）

特别提示：

估价结果为正常税费负担下的市场价值，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的费用等。

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十六日

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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	12
附 件	13

估价师声明

我们郑重声明：

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，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(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. 本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的价格影响因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，估价因素变化而带来的价格变化不包含在本次估价结果之中。
3. 本次估价以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。
4. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
5. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、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以及特殊交易方式等因素对估价结论的影响。
6. 本次评估估价对象的房屋权属、建筑面积、用途等情况均以估价委托人提供的《不动产登记簿》(复印件)为依据，估价委托人未提供《不动产登记簿》原件，注册房地产估价师对估价委托人提供的资料进行了审慎检查和网上查询。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其是合法、真实、准确和完整的，如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。
7. 注册房地产估价师唐思瑶于价值时点2019年11月1日对估价对象的现状利用状况进行了实地查勘。
8. 至价值时点，根据注册房地产估价师实地查勘及当事人介绍，估价对象使用状况为空置，故未考虑租赁情况对本次评估的影响，如与实际情况不符，估价报告需做相应调整。
9. 注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，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。
10. 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。

(二) 未定事项假设

1. 由于估价委托人未提供《国有土地使用证》原件或复印件等相关土

地权属资料，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（复印件）记载，房屋规划用途为住宅，本次估价设定土地用途与房屋规划用途一致，即土地用途为住宅，如与事实不符，估价结果应作相应调整。

2. 估价对象《不动产登记簿》（复印件）未记载估价对象的房屋建成年份，经注册房地产估价师市场调查及向当事人核实，房屋建成年份约为2006年，本次估价房屋建成年份以此为依据。

3. 估价委托人提供的资料未记载估价对象所在社区的容积率，本次容积率的确定以估价对象所在社区的公开资料中记载的容积率作为计算基础。如与事实不符，估价结果应作相应调整。

4. 由于估价委托人未提供《国有土地使用证》原件或复印件等相关土地权属资料，根据《不动产登记簿》（复印件）记载，规划用途为住宅，经注册房地产估价师市场调查及向当事人核实，房屋建成年代约为2006年。根据注册房地产估价师对类似房地产项目的调查，建设与估价对象相同规模的项目，开发周期约为2年，故本次评估设定估价对象所在宗地的土地使用权为2004年取得。估价对象土地规划用途设定为住宅，法定最高使用年期为70年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为55年，如与事实不符，估价结果应作相应调整。

（三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象存在抵押情况：

项目	内容
抵押权人	国投泰康信托有限公司
抵押人	北京百顺达房地产开发有限公司
抵押方式	一般抵押
被担保主债权数额（最高债权数额（万元））	20000（人民币万元）
债务履行期限（债权确定期间）	2018-02-08至2022-01-25
登记时间	2018-02-11
附记	X京房权证市涉外字第003724号房屋和京顺国用（2007出）字第00050号土地共同担保人民币20000万元。 债务人：为昂展投资咨询有限公司

结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押权对估价结果的影响。

2. 根据估价委托人提供的《接收协助执行法律文书登记表》，估价对象已被查封，查封期限三年，自2019年8月30日至2022年8月29日止。结合本次估价目的，本次评估未考虑查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象楼幢号为1号-1至2层整栋，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象楼幢号为163，与证载不一致，注册房地产估价师经与物业公司及当事人核实了解，不动产登记簿记载地址与实地查勘地址一致，本次估价以此为假设前提。

（五）依据不足假设

因估价对象地下1层存在积水，注册房地产估价师未进入估价对象内部进行实地查勘，经与估价委托人沟通，地下1层内部装修按照与地上房屋相同进行设定，如上述设定发生变化，估价报告需做相应调整。

二、估价报告使用限制

1. 本报告的估价目的是为估价委托人执行案件提供价值参考而评估房地产市场价格。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。未经本评估机构和注册房地产估价师的书面同意，估价报告不得向估价委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

2. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价报告，需经北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司盖章及在该公司参与本次估价的注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效，本评估机构对本次估价结果拥有其最终解释权。

4. 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。

5. 本次评估中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构及注册房地产估价师不承担相关责任。

6. 在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年，即2019年11月26日至2020年11月25日。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生

相应变化，估价结果也需做相应调整。

7. 在估价报告使用期限内估价对象的相关价值影响因素发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告评估结果。

8. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和房屋所有权价值，其中房屋权利价值包括与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具及电器等动产价值。

9. 本估价报告一式七份，提交估价委托人六份，本机构存档一份。

三、特殊说明

1. 本次估价报告的计算过程均用 EXCEL 表格完成，与手工计算略有差异，原因为计算中四舍五入引起，不影响估价结果的客观性、准确性与使用。

2. 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与估价机构联系更正。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市第三中级人民法院
住所：北京市朝阳区来广营西路81号
院长：索宏钢

二、房地产估价机构

名称：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
住所：北京市朝阳区东三环南路58号2号楼701室
法定代表人：陈丽名
备案等级：一级
证书编号：建房估备字（2015）023号

三、估价目的

为估价委托人执行案件提供价值参考而评估房地产市场价格。

四、估价对象

为北京市顺义区金碧湖畔花园南区1号-1至2层整栋房屋及分摊的土地，依据估价委托人提供《不动产登记簿》（复印件），房屋所有权人为北京百顺达房地产开发有限公司，房屋建筑面积478.66平方米，房屋结构为混合结构，规划用途为住宅。

（一）土地基本状况

1. 四至：估价对象所在项目东至毓秀园南园，南至石园南大街，西至顺福路，北至市政道路。

2. 形状：估价对象所在项目土地形状近似矩形，形状较规则。

3. 开发程度：估价对象宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气），宗地内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气）及建筑物已建成。

4. 土地使用期限：由于估价委托人未提供《国有土地使用证》原件或复印件等相关土地权属资料，根据《不动产登记簿》（复印件）记载，规划用途为住宅，经注册房地产估价师市场调查及向当事人核实，房屋建成

年代约为2006年。根据注册房地产估价师对类似房地产项目的调查，建设与估价对象相同规模的项目，开发周期约为2年，故本次评估设定估价对象所在宗地的土地使用权为2004年取得。估价对象土地规划用途设定为住宅，法定最高使用年期为70年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为55年。

（二）建筑物基本情况

1. 建筑结构：混合结构。
2. 设施设备：估价对象所在楼幢有宽带、有线电视等，设施设备较齐全。
3. 装饰装修：估价对象楼幢外墙面为涂料，房屋内部未进行装修，为毛坯房，门窗分别为防盗门和断桥铝窗。
4. 建成年代：2006年。
5. 新旧程度：成新度为79%。
6. 维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护保养情况良好，未发现重大质量缺损情况。

五、价值时点

2019年11月1日，《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》无价值时点要求，经与估价委托人沟通确认，本次估价价值时点为注册房地产估价师实地查勘日期。

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。

本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和房屋所有权价值，其中房屋权利价值包括与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具及电器等动产价值。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是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。

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、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

合法原则是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。

合法原则所称依法，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(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

3. 价值时点原则

价值时点原则是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。

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。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，

使它们的价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

（一）有关国家（地方）法律、法规和政策文件

1. 《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）；

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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4. 《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

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，2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修改）；

6. 《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），自2016年5月1日起执行；

7. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号），自2018年9月1日起执行；

8. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号），自2018年12月10日起执行；

9. 《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的

公告》（北京市地方税务局公告 2015 年第 10 号），自 2016 年 1 月 1 日起执行；

10. 北京市人民政府关于修改《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》的决定规定，2007 年 4 月 17 日市人民政府第 64 次常务会议审议通过；

11. 《北京市基准地价更新成果》（京政发[2014]26 号），自 2014 年 8 月 28 日起执行。

（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. 《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》（（2019）京 03 执 1078 号）（原件）；
2. 《不动产登记簿》（复印件）；
3. 《接收协助执行法律文书登记表》（复印件）。

（四）估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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，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，采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

（一）估价方法定义

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。

2. 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。

（二）估价测算过程说明

1. 比较法

根据估价对象实际情况，首先搜集与估价对象近似的交易实例，并经过对比分析确定本次估价选用的可比实例，建立比较基础后，进行交易情况、市场状况、房地产状况的修正及调整，最终确定估价对象比较价值。

2. 收益法

根据估价对象实际情况，首先搜集与估价对象近似的租赁实例，采用比较法测算估价对象客观租金，再考虑空置、收租损失、其他收入确定有效毛收入，计算运营费用的基础上确定净收益；其次确定收益期或持有期及报酬率，最后通过数学模型合理测算后得到估价对象收益价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价结果汇总表

货币种类：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	1416.59	745.99
	单价（元/m ² ）	29595	15585
评估价值	总价（万元）	1416.59	
	大写金额	壹仟肆佰壹拾陆万伍仟玖佰元整	
	单价（元/m ² ）	29595	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐思瑶	1120180033		2019年11月26日
徐成敏	1120180034		2019年11月26日

十二、实地查勘期

2019年11月1日

十三、估价作业期

2019年11月1日至2019年11月26日

附 件

1. 《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》（（2019）京 03 执 1078 号）（原件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 《不动产登记簿》（复印件）；
5. 《接收协助执行法律文书登记表》（复印件）；
6. 可比实例位置图及外观照片；
7. 专业帮助和相关专业意见；
8. 房地产估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构备案证书复印件；
10. 注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司注册房地产估价师唐思瑶已对估价对象进行了查勘。



估价对象周边环境



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象楼外观



楼牌号



别墅入户门



地上 1 层房屋照片



地上 1 层房屋照片



地上 1 层房屋照片



地上 2 层房屋照片



地上 2 层房屋照片



地下 1 层房屋照片



地下 1 层房屋照片



地上车库照片

