

# 房地产估价报告

估价报告名称：

天立环保工程股份有限公司北京科技研发中心所有的位于北京市顺义区空港融慧园 88 幢-1 层 263 号、265 号、298 号、299 号、318 号、136 号、137 号、138 号车位房地产市场价值评估

估价委托人：北京市昌平区人民法院

房地产估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩林琴（注册号：3420150045）

朱洋（注册号：3420160021）

估价报告编号：华瑞估报字[2020]010004号

估价报告出具日期：二〇二〇年一月十六日

## 致估价委托人函

北京市昌平区人民法院：

受贵院司法鉴定委托，我公司对北京市顺义区空港融慧园 88 幢-1 层 263 号、265 号、298 号、299 号、318 号、136 号、137 号、138 号车位房地产市场价格价值进行了评估。本公司根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则，按照必要的估价程序，选用比较法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响其房地产价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价结果函告如下：

**产权概况：**根据估价委托人提供的《房屋登记表》（复印件）、《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）记载，估价对象产权概况见下表：

序号	坐落		房地产权利人	权属证书号	结构	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	竣工时间
1	顺义区空港融慧园 88 幢-1 层	263 号	天立环保工程股份有限公司北京科技研发中心	X 京房权证顺字第 267761 号	钢混	车位	34.18	-1/2	2008 年 3 月 12 日
2		265 号			钢混	车位	44.98	-1/2	
3		298 号			钢混	车位	39.6	-1/2	
4		299 号			钢混	车位	39.6	-1/2	
5		318 号			钢混	车位	41.52	-1/2	
6		136 号			钢混	车位	37.49	-1/2	
7		137 号			钢混	车位	37.49	-1/2	
8		138 号			钢混	车位	37.67	-1/2	
合 计							312.53		

**估价目的：**为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。

**价值类型：**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。

**价值时点：**2020 年 1 月 2 日

**估价结果：**（计价币种：人民币）

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定估价对象（建筑物及其分摊的土地使用权）在价值时点的房地产评估总价为人民币 1,223,242.00 元，大写金额为壹佰贰拾贰万叁仟贰佰肆拾贰元整，折合单价为 3,914.00 元/m<sup>2</sup>，大写金额为叁仟玖佰壹拾肆元每平方米。

**评估结果使用说明：**

（一）财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（二）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（三）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

**估价报告应用的有效期：**本估价报告自出具之日起，有效期原则上为壹年。

**特别提示：**欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应仔细阅读估价报告书正文。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

二〇二〇年一月十六日





# 目 录

致估价委托人函.....	1
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附件.....	14

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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、我们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、我们依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师朱洋于 2020 年 1 月 2 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并记录。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
韩林琴	3420150045		2020 年 1 月 16 日
朱洋	3420160021		2020 年 1 月 16 日

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### （一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》（复印件）、《房屋登记表》（复印件）及《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### （二）背离事实假设

1、本次估价中，估价对象的瑕疵将作为影响评估价值的因素考虑，但不考虑估价对象原有的抵押权、担保物权和其他优先受偿权，也不考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

2、本次估价未考虑司法及行政查封、限制使用等人为因素导致的不可持续使用对价值的影响，也未考虑地震、火灾、洪水、飓风等自然灾害及不可抗力因素导致的不可持续使用对价值的影响。

### （三）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

### （四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。



### （五）依据不足假设

估价委托人未能提供权属证明原件，估价师根据其提供的有关复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

## 二、报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本次评估包括估价对象的建筑物及其分摊的土地使用权，不包含内部可移动设施设备、相关债权债务等其他财产。

3、估价结果为房地产市场价格，未考虑房地产拍卖成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4、本估价报告估价结果为房地产市场价格，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

5、未经估价机构书面同意，本估价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、未经估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告解释权为本评估机构所有。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：北京市昌平区人民法院

联系电话：80122054

## 二、房地产估价机构

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字 [2012] 077 号

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002 年 10 月 23 日至 2023 年 03 月 14 日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安苑路 11 号西楼 306 室

## 三、估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象界定

估价对象为天立环保工程股份有限公司北京科技研发中心所有的位于北京市顺义区空港融慧园 88 幢-1 层 263 号、265 号、298 号、299 号、318 号、136 号、137 号、138 号车位建筑物及其分摊的土地使用权。

### （二）估价对象概况

#### 1、估价对象位置

估价对象是指位于北京市顺义区空港融慧园 88 幢-1 层 263 号、265 号、298 号、299 号、318 号、136 号、137 号、138 号车位，空港融慧园地处裕安路以东，安宁大街以北。

#### 2、估价对象实物状况

##### A、土地实物状况描述

（1）名称：北京市顺义区空港融慧园 88 幢-1 层 263 号、265 号、298 号、299 号、318 号、136 号、137 号、138 号车位分摊的土地使用权；



- (2) 四至：裕安路以东，安泰大街以南，裕华路以西，安宁大街以北；
- (3) 面积：未记载；
- (4) 用途：未记载；
- (5) 形状：较规则多边形；
- (6) 地势：估价对象所在地块地势较平坦；
- (7) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外"七通"（通路、通电、通讯、给水、排水、通气、通暖），宗地红线内"七通"（通路、通电、通讯、给水、排水、通气、通暖）及宗地内场地平整，地上已建有住宅楼。

### B、建筑物实物状况描述

- (1) 名称及坐落：北京市顺义区空港融慧园 88 幢-1 层 263 号、265 号、298 号、299 号、318 号、136 号、137 号、138 号车位；
- (2) 规模：263 号车位建筑面积为 34.18 m<sup>2</sup>，265 号车位建筑面积为 44.98 m<sup>2</sup>，298 号车位建筑面积为 39.6 m<sup>2</sup>，299 号车位建筑面积为 39.6 m<sup>2</sup>，318 号车位建筑面积为 41.52 m<sup>2</sup>，136 号车位建筑面积为 37.49 m<sup>2</sup>，137 号车位建筑面积为 37.49 m<sup>2</sup>，138 号车位建筑面积为 37.67 m<sup>2</sup>；
- (3) 房屋用途：车位；
- (4) 建筑结构及层数：钢混结构，总层数 2 层；
- (5) 楼宇位置：估价对象位于-1 层。
- (6) 建成时间：2008 年 3 月 12 日；
- (7) 外部装饰装修情况：估价对象所在楼宇外墙涂料粉刷，维护状况较好；
- (8) 内部装修情况：估价对象为地下车库车位，水泥地面。

### 3、估价对象权益状况

#### A、土地权益状况描述

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）等资料记载显示：

- (1) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有；
- (2) 土地使用权状况：有偿使用；
- (3) 土地使用终止日期：未记载；

- (4) 他项权利设立情况：本次评估不考虑他项权利设立情况；
- (5) 土地使用管制：未记载；
- (6) 其他特殊情况：无。

## B、建筑物权益状况描述

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）等资料记载显示：

(1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为天立环保工程股份有限公司北京科技研发中心；

- (2) 他项权利设立状况：本次评估不考虑他项权利设立情况；
- (3) 出租或占有情况：目前被查封；
- (4) 其他特殊情况：无记载。

## 五、价值时点

2020年1月2日。

确定理由：估价委托书上约定价值时点为2020年1月2日。

## 六、价值类型

本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值；

房地产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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

### （二）合法原则



房地產估價應遵循合法原則，即必須以估價對象的合法使用、合法交易或合法處分為前提進行。所謂合法，是指符合國家的法律、法規和當地政府的有關規定。

### （三）最高最佳使用原則

是指法律上允許、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使估價對象的價值達到最大的一種最可能的使用方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使該房地產獲利最大的使用方式。房地產價格受土地與建築物組合狀態的影響，兩者的配合適當均衡時，房地產的效用便能高度發揮，達到最高最佳使用狀態。

### （四）價值時點原則

房地產市場是不斷變化的，影響房地產價格的因素是不斷變化的，房地產價格自然也是不斷變化的。因此，房地產價格具有很強的時間性，每一個價格都對應着一個具體的時間。這一具體時間（價值時點）通常是由估價目的決定的。

### （五）替代原則

根據市場運行規律，在同一商品市場中，商品或提供服務的效用相同或大致相似時，價格低者吸引需求，即有兩個以上互有替代性的商品或服務同時存在時，商品或服務的價格是經過相互影響與比較之後來決定的。房地產市場價值也同樣遵循替代規律，某房地產市場價值，受其它具有相同使用價值的房地產，即同類型具有替代可能的房地產市場價值所牽制。換言之，具有相同使用價值、替代可能的房地產之間，會相互影響和競爭，使價格相互牽制而趨於一致。替代原則是比較法的理論基礎。

## 八、估價依據

### （一）本次估價所依據的有關法律、法規和部門規章

- 1、《中華人民共和國城市房地產管理法》；
- 2、《中華人民共和國土地管理法》；
- 3、《中華人民共和國擔保法》；
- 4、《中華人民共和國物權法》；
- 5、《中華人民共和國資產評估法》；

### （二）本次估價採用的技術規程

- 1、中華人民共和國國家標準 GB/T 50291—2015《房地產估價規範》；
- 2、中華人民共和國國家標準 GB/T 50899-2013《房地產估價基本術語標準》；

### （三）估價委託人提供的有關資料



- 1、北京市昌平区人民法院委托司法鉴定函（复印件）；
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）；
- 3、《房屋登记表》（复印件）；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

- 1、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- 2、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 3、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
- 4、对房地产价值和价格有普遍影响的资料

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

### （一）适用的估价方法

本报告估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，估价对象的实际用途及规划用途均为车位，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

### （二）不适用的估价方法

车位价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，且估价对象不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，无后续开发成本，不适宜采用假设开发法作为估价方法。

### （三）综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最终得到该房地产的市场价值。

1、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的价值或价格的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定估价对象（建筑物及其分摊的土地使用权、室内不可移动装修）在价值时点的房地产评估总价为人民币 1,223,242.00 元，大写金额为壹佰贰拾贰万叁仟贰佰肆拾贰元整，折合单价为 3,914.00 元/m<sup>2</sup>，大写金额为叁仟玖佰壹拾肆元每平方米。估价结果明细详见下表。

估价对象	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	大写金额	
顺义 区空 港融 慧园 88 幢 -1 层	263 号	车位	34.18	3,914.00	133,781.00	壹拾叁万叁仟柒佰捌拾壹元整
	265 号	车位	44.98	3,914.00	176,052.00	壹拾柒万陆仟零伍拾贰元整
	298 号	车位	39.6	3,914.00	154,994.00	壹拾伍万肆仟玖佰玖拾肆元整
	299 号	车位	39.6	3,914.00	154,994.00	壹拾伍万肆仟玖佰玖拾肆元整
	318 号	车位	41.52	3,914.00	162,509.00	壹拾陆万贰仟伍佰零玖元整
	136 号	车位	37.49	3,914.00	146,736.00	壹拾肆万陆仟柒佰叁拾陆元整
	137 号	车位	37.49	3,914.00	146,736.00	壹拾肆万陆仟柒佰叁拾陆元整
	138 号	车位	37.67	3,914.00	147,440.00	壹拾肆万柒仟肆佰肆拾元整
合 计		312.53	3,914.00	1,223,242.00	壹佰贰拾贰万叁仟贰佰肆拾贰元整	

### 评估结果使用说明：

（一）财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（二）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（三）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号  
韩林琴 3420150045

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
注册房地产评估师 韩林琴  
注册号 3420150045

签名日期  
2020年1月16日

朱洋 3420160021

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
注册房地产评估师 朱洋  
注册号 3420160021

2020年1月16日

十二、实地查勘期

二〇二〇年一月二日

十三、估价作业期

二〇一九年十二月二十四日至二〇二〇年一月十六日

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年一月十六日





## 附件

- 1、北京市昌平区人民法院委托司法鉴定函（复印件）
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）
- 3、《房屋登记表》（复印件）
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象实地查勘情况，内外部及环境状况照片
- 6、房地产估价机构营业执照复印件和资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

