



# 房地产估价报告

北京市房山区燕山迎风五里1号楼12层  
1207号房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

注册房地产估价师：王冬莹（注册号：1220140012）  
张朋（注册号：1120140066）

估价报告编号：JLL-BJ[2018]房估字第0155号

估价报告出具日期：2018年9月5日

仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司  
北京市朝阳区八里庄西里100号1号楼西区706号  
电话：010-85868816

## 致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院的委托，仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司根据国家有关房地产市场价值评估的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，按照科学、公允的方法，对贵院执行马金英申请执行高铁林民间借贷纠纷一案所涉及的位于北京市房山区燕山迎风五里1号楼12层1207号房地产进行了市场价值评估。

一、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。

二、估价对象：为产权人高铁林所有的位于北京市房山区燕山迎风五里1号楼12层1207号住宅用途房屋所有权（建筑面积78.78平方米）及其所占用的国有划拨土地使用权。

三、价值时点：2018年8月9日，本次评估的价值时点是根据估价委托人出具的《北京市房山区人民法院委托评估函》确定，为注册房地产估价师实地查勘日期。

### 四、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指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。

### 五、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和成本法进行评估。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点2018年8月9日的房地产市场价值，估价结果如下：

**房地产单价：22364元/平方米**

**房地产总价：176.18万元**

**大写金额：壹佰柒拾陆万壹仟捌佰元整**

（货币种类：人民币）

### 七、特别提示

（一）由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市房山区人民法院出具的《北京市房山区人民法院委托评估函》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照普通装修进行评估，本次评估以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。

(二) 经估价人员实地查勘及与估价委托人确认，估价对象的实际地址与产权证记载的地址不一致。估价对象《房产所有证》[优房字第 01054 号]记载的地址为房山区燕山迎风五里 1 号楼 1207 号，中国石化集团北京燕山石油化工有限公司土地房产管理中心出具的《证明》显示，估价对象的实际地址为房山区燕山迎风五里 2 号楼 1207 号，本次评估以中国石化集团北京燕山石油化工有限公司土地房产管理中心出具的《证明》与事实相符，且与估价人员实地查勘的房地产为同一标的物为假设前提。

(三) 估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房产所有证》[优房字第 01054 号]复印件记载，估价对象房屋性质为优惠价出售住宅，规划用途为住宅根据估价人员调查，估价对象所在小区为单位公房项目，其土地使用权类型为划拨用地，本单位职工以优惠价购买获得房屋所有权，按照相关政策规定，单位公房项目的划拨土地使用权变更为出让土地使用权的起始日期应为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易日期。估价对象所在楼的建成年份为 1989 年，估价对象《房产所有证》的取得日期为 1992 年 8 月 27 日，由于估价人员无法获得估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期，《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3 号]的发布日期为 2003 年 2 月 18 日，本次评估暂以此文件发布日期作为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期。根据相关法律法规的规定，住宅用地的法定最高使用年限为 70 年，截至价值时点，估价对象办理土地出让手续后的剩余土地使用年限约为 55 年，本次评估按照上述设定的数据进行评估，提请报告使用者注意。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

(四) 估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房产所有证》[优房字第 01054 号]复印件记载，估价对象为优惠价出售住宅，估价对象的土地取得方式为划拨。根据《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3 号]规定，城镇居民上市出售按房改标准价（含标准价优惠办法）购买的公有住房，在按规定缴纳税费并补缴按当年房改成本价 6%计算的房价款后，再按照当年房改成本价的 1%补缴土地出让金后，收入全部归产权人个人所有。本次评估结果不包含应补缴的房价款及土地出让金。

(五) 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宗地的级别平均容积率作为计算基础。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

(六) 估价结果为房地产市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(七) 本次估价结果不包含增值税及估价对象使用时的物业管理费、水电费及其他费用。

以上内容摘自本房地产估价报告书, JLL-BJ[2018]房估字第 0155 号。欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司

法定代表人：

2018 年 9 月 5 日

## 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 估价师声明.....         | 5  |
| 估价假设和限制条件.....     | 6  |
| 估价结果报告 .....       | 10 |
| 一、 估价委托人 .....     | 10 |
| 二、 房地产估价机构 .....   | 10 |
| 三、 估价目的 .....      | 10 |
| 四、 估价对象 .....      | 10 |
| 五、 价值时点 .....      | 13 |
| 六、 价值类型 .....      | 13 |
| 七、 估价原则 .....      | 13 |
| 八、 估价依据 .....      | 14 |
| 九、 估价方法 .....      | 15 |
| 十、 估价结果 .....      | 16 |
| 十一、 注册房地产估价师 ..... | 16 |
| 十二、 实地查勘期 .....    | 17 |
| 十三、 估价作业期 .....    | 17 |
| 附    件.....        | 18 |

## 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，但受到本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《中华人民共和国资产评估法》、《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、 本报告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向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

六、 本估价报告由仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司负责解释。

## 估价假设和限制条件

### 一、 估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

3. 估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规文件和手续齐全，并可持续使用。

4. 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

5. 估价人员已对房屋安全、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。

6. 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。

7. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《房产所有证》[优房字第 01054 号]记载的建筑面积大体相当。

8. 估价对象房屋所有权人、房屋坐落、房屋结构、建成年份、建筑面积等参数来源于《房产所有证》[优房字第 01054 号]。

9. 估价人员对估价委托人提供的《房产所有证》[优房字第 01054 号]复印件的附记页查验，截至价值时点，估价人员未发现估价对象设立抵押登记，依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

10. 估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房产所有证》[优房字第 01054 号]复印件记载，估价对象为优惠价出售住宅，估价对象的土地取得方式为划拨。根据《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3 号]规定，城镇居民上市出售按房改标准价（含标准价优惠办法）购买的公有住房，在按规定缴纳税费并补缴按当年房改成本价 6%计算的房价款后，再按照当年房改成本价的 1%补缴土地出让金后，收入全部归产权人个人所有。本次评估结果不包含应补缴的房价款及土地出让金。

11. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，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，也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化

时，估价结果一般亦会发生变化。

12. 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指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。它依据了如下假设：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；
- (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追加出价。

#### (二) 未定事项假设

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宗地的级别平均容积率作为计算基础。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

#### (三) 不相一致假设

关于地址的确定：经估价人员实地查勘及与估价委托人确认，估价对象的实际地址与产权证记载的地址不一致。估价对象《房产所有证》[优房字第 01054 号]记载的地址为房山区燕山迎风五里 1 号楼 1207 号，中国石化集团北京燕山石油化工有限公司土地房产管理中心出具的《证明》显示，估价对象的实际地址为房山区燕山迎风五里 2 号楼 1207 号，本次评估以中国石化集团北京燕山石油化工有限公司土地房产管理中心出具的《证明》与事实相符，且与估价人员实地查勘的房地产为同一标的物为假设前提。

#### (四) 依据不足假设

1. 土地剩余使用年限的确定：估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房产所有证》[优房字第 01054 号]复印件记载，估价对象房屋性质为优惠价出售住宅，规划用途为住宅根据估价人员调查，估价对象所在小区为单位公房项目，其土地使用权类型为划拨用地，本单位职工以优惠价购买获得房屋所有权，按照相关政策规定，单位公房项目的划拨土地使用权变更为出让土地使用权的起始日期应为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易日期。估价对象所在楼的建成年份为 1989 年，估价对象《房产所有证》的取得日期为 1992 年 8 月 27 日，由于估价人员无法获得估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期，《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京



政发（2003）3号]的发布日期为2003年2月18日，本次评估暂以此文件发布日期作为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期。根据相关法律法规的规定，住宅用地的法定最高使用年限为70年，截至价值时点，估价对象办理土地出让手续后的剩余土地使用年限约为55年，本次评估按照上述设定的数据进行评估，提请报告使用者注意。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

2. 关于房屋内部条件的设定：由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市房山区人民法院出具的《北京市房山区人民法院委托评估函》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照普通装修进行评估，本次估价结果以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。

## 二、 估价限制条件

(一) 本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承担责任。

(二) 本估价报告应用范围为估价委托人执行案件提供估价对象市场价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(三) 估价结果为房地产市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(四) 本次估价结果不包含增值税及估价对象使用时的物业管理费、水电费及其他费用。

(五) 本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(六) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；
2. 当某方是直接从仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司接收到本估价报告；
3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(七) 未经本估价机构书面同意，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。

(八) 按有关规定本估价报告自出具之日起1年内有效。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。

(九) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。估价人员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检视的责任。此外估价人员也没有组织对设备等服务性设施进行测试的责任。

(十) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(十一) 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(十二) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

(十三) 本次估价的估价对象权证资料由估价委托人提供，若有任何隐瞒均会直接影响估价结果，故估价委托人应对其提供的权证资料的真实性、完整性及准确性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的错误，估价机构不承担责任。

(十四) 本估价报告书一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。本报告复印无效。

# 估价结果报告

## 一、 估价委托人

委托单位：北京市房山区人民法院

## 二、 房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司

法定代表人：周亮

单位地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼西区 706 号

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020 号

## 三、 估价目的

因估价委托人执行案件的需要，特委托仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司对位于北京市房山区燕山迎风五里 1 号楼 12 层 1207 号房地产进行市场价值评估，为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

## 四、 估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象为位于北京市房山区燕山迎风五里 1 号楼 12 层 1207 号住宅用途房屋所有权（建筑面积 78.78 平方米）及其所占用的国有划拨土地使用权。

### 1. 估价对象位置示意图



## 2.估价对象照片



### (二) 估价对象权益状况

#### 1.土地权益状况

估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房产所有证》[优房字第 01054 号]复印件记载，估价对象房屋性质为优惠价出售住宅，规划用途为住宅根据估价人员调查，估价对象所在小区为单位公房项目，其土地使用权类型为划拨用地，本单位职工以优惠价购买获得房屋所有权，按照相关政策规定，单位公房项目的划拨土地使用权变更为出让土地使用权的起始日期应为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易日期。估价对象所在楼的建成年份为 1989 年，估价对象《房产所有证》的取得日期为 1992 年 8 月 27 日，由于估价人员无法获得估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期，《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3 号]的发布日期为 2003 年 2 月 18 日，本次评估暂以此文件发布日期作为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期。根据相关法律法规的规定，住宅用地的法定最高使用年限为 70 年，截至价值时点，估价对象办理土地出让手续后的剩余土地使用年限约为 55 年，本次评估按照上述设定的数据进行评估，提请报告使用者注意。

如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

## 2.房屋权益状况

根据估价委托人提供的《房产所有证》[优房字第 01054 号]复印件记载，估价对象房屋所有权人为高铁林，产别为私产，房屋性质为优惠价出售住宅，估价对象所在楼的总层数为地上 14 层，估价对象位于地上第 12 层，房屋建筑面积 78.78 平方米，房屋建成于 1989 年，房屋结构为钢混，房屋用途为住宅。

估价对象产权清晰，未发现存在权属纠纷。

## 3.他项权利状况

估价人员对估价委托人提供的《房产所有证》复印件的附记页查验，截至价值时点，估价人员未发现估价对象设立抵押登记，依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东临岗南路，西临迎风街，南临迎风南路，北临迎风五巷，土地开发程度为宗地红线外“七通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气)，宗地红线内“七通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气)及场地平整。

土地实物状况满足估价对象使用要求。

#### 2. 房屋实物状况

估价对象所在楼的外立面为涂料，楼道地面为地砖，墙面为涂料。由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市房山区人民法院出具的《北京市房山区人民法院委托评估函》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照普通装修进行评估，本次估价结果以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。

### (四) 估价对象区位状况

#### 1.地理位置

估价对象位于北京市房山区燕山迎风五里 1 号楼 12 层 1207 号，迎风南路北侧。

#### 2.交通状况

估价对象距离燕化邮政局公交站约 100 米，周边有 831 路、837 路、906 路、高家坡班线车、快速直达专线 118 路等，距离地铁燕房线燕山站约 1.8 千米，公共

交通便捷度较高；小区紧邻迎风南路，通达度较好，交通便捷度较高。

### 3.环境状况

估价对象周边主要为居民小区，区域内人文及自然环境一般。

### 4.外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“七通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气)。

区域内有超市、银行、学校、医院等，如：蓝腾购物中心、迎风百货商场、美廉美超市、亿源超市、工商银行、建设银行、北京银行、燕山幼儿园、燕山向阳小学、前进中学、北京燕化医院等，区域内公共配套设施齐全。

## 五、价值时点

2018年8月9日

本次评估的价值时点是根据估价委托人出具的《北京市房山区人民法院委托评估函》确定，为注册房地产估价师实地查勘日期。

## 六、价值类型

### 1.价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指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。

### 2.价值内涵

本次估价结果包括估价对象占用范围内的土地使用权价值与地上建筑物的市场价值之和，其中土地使用权价值是估价对象所分摊土地使用权在价值时点为2018年8月9日，土地使用权类型为划拨，开发程度为宗地外“七通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气)及红线内场地平整，住宅用途土地使用权市场价值；房屋建筑物市场价值是指设定估价对象房屋内部为普通装修条件下，建成于1989年，钢混结构，住宅用途，剩余经济耐用期的房屋建筑物市场价值。

## 七、估价原则

### (一)独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

### (二)合法原则

遵循合法原则，要求房地产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。

### (三)最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

#### (四) 替代原则

替代原则，要求房地产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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

#### (五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

#### (六) 谨慎原则

涉案房地产估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。

## 八、 估价依据

### (一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布)；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布)；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号公布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布)；

5. 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布)；

6. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布)；

7. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布)；

8. 《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布)；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令第538号公布)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令2008年第50号)；

11. 《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]；

12. 《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)；

13. 《国家税务总局关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目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18号)；

14. 《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)；

15. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

16. 其他法律规定、政策文件等。

## (二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；

3. 《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26号)。

## (三) 其他相关资料

1. 《房产所有证》[优房字第01054号]复印件；

2. 《北京市房山区人民法院委托评估函》原件；

3. 关于确认估价对象地址的《证明》原件；

4. 估价委托人提供的其他相关资料；

5. 估价人员收集的相关市场资料。

## 九、 估价方法

### (一) 估价思路

求取估价对象在价值时点的市场价值。

### (二) 估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反



复研究，决定选用比较法和成本法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述两种估价方法的理由出于以下考虑：

1.由于估价对象为住宅物业，该地区住宅销售交易很多，同档次住宅物业销售价格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价值。

2.估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

本次估价对象为住宅，出租案例较易获取，但由于住宅市场租售比失衡，用收益法计算出的结果不能反映估价对象在当前房地产市场情况下的价值，故本次评估未采用收益法进行评估。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

### (三) 估价方法定义

各种方法定义如下：

比较法，选取一定数量的可比实例，将他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，测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2018 年 8 月 9 日的房地产市场价值，估价结果如下：

**房地产单价：22364 元/平方米**

**房地产总价：176.18 万元**

**大写金额：壹佰柒拾陆万壹仟捌佰元整**

(货币种类：人民币)

## 十一、 注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号        | 签 名 | 签名日期  |
|-----|------------|-----|-------|
| 王冬莹 | 1220140012 |     | 年 月 日 |
| 张 朋 | 1120140066 |     | 年 月 日 |

## 十二、 实地查勘期

2018年8月9日

## 十三、 估价作业期

2018年8月9日至2018年9月5日

## 附 件

附件1、《北京市房山区人民法院委托评估函》复印件

附件2、估价对象位置示意图

附件3、估价对象现状照片

附件4、《房产所有证》复印件

附件5、关于确认估价对象地址的《证明》复印件

附件6、房地产估价机构营业执照复印件

附件7、房地产估价机构估价资质证书复印件

附件8、注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 《北京市房山区人民法院委托评估函》复印件

### 北京市房山区人民法院 委托评估函

(2018)京0111执恢32号

仲量联行(北京)土地房地产评估顾问有限公司:

我院在执行马金英申请执行高铁林民间借贷纠纷一案中,根据高院确定,特委托你公司对北京市房山区燕山迎风五里1号楼12层1207号的房屋进行评估,若在确定的评估日因被执行人方面(被执行人或已告知的实际居住人)的原因无法入户评估,则室外评估按普通装修进行,并在30日内将评估报告邮寄我院。

联系人:赵红巧

电话:010-80381182 18610701182

地址:北京市房山区良乡政通路10号

邮编:102488

北京市房山区人民法院

二〇一八年三月十五日



## 估价对象位置示意图



## 估价对象现状照片

|   |  |
|---|--|
|    |    |
| <p>楼宇外观</p>   | <p>楼牌</p>  |
|   |   |
| <p>单元门</p>  | <p>门牌</p>  |
|  |  |
| <p>入户门</p>  | <p>周边道路</p>  |