



北京市中恒业房地产评估有限责任公司

China Hanya Consultancy Co.,Ltd

## 房地产估价报告

估价报告编号：中恒业（2019）司法评字第067号

估价项目名称：大兴区亦庄新城III-1街区F地块A7#住宅楼-1  
至3层01房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市西城区人民法院

房地产估价机构：北京市中恒业房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陆伟俊（注册号：4419960001）

王文华（注册号：1119980062）

估价报告出具日期：2019年12月5日



## 致估价委托人函

北京市西城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于大兴区亦庄新城 III-1 街区 F 地块 A7#住宅楼-1 至 3 层 01 房地产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位于大兴区亦庄新城 III-1 街区 F 地块 A7#住宅楼-1 至 3 层 01 房地产。根据估价委托人提供的《北京市商品房预售合同》复印件，房屋所在土地用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋用途为住宅、设备用房、自行车库，建筑面积 512.68 平方米。

**价值时点：**2019 年 11 月 5 日（估价机构对估价对象现场查看时间）。

**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。

**估价方法：**估价对象为住宅用途房地产，本次估价采用比较法及收益法。

**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 2019 年 11 月 5 日估价结果如下（币种：人民币）：

建筑面积：512.68 平方米

估价总价：2071.07 万元

大写：人民币贰仟零柒拾壹万零柒佰元整

单价：40397 元/平方米



北京市中恒业房地产评估有限责任公司

China Hanya Consultancy Co.,Ltd

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。

北京市中恒业房地产评估有限责任公司

法定代表人签字:

2019年12月5日



## 目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托方.....	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.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、价值时点.....	15
十三、估价作业期.....	15
附 件.....	16
一、《北京市西城区人民法院委托书》复印件.....	16
二、估价对象位置示意图.....	16
三、估价对象现状照片.....	16
四、估价对象权属证明复印件.....	16
五、评估机构营业执照及资质证书复印件.....	16
六、估价人员资质证书复印件.....	16



## 注册房地产估价师声明

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、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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。

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/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】等有关房地产估价的相关规定进行估价工作,撰写估价报告。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、本报告依据估价委托人提供的《北京市商品房预售合同》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。

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、根据估价委托人提供的《北京市商品房预售合同》复印件，估价对象房屋用途为住宅、设备用房、自行车库，房屋性质为商品房，建筑面积 512.68 平方米。

#### 5、估价对象技术经济指标说明：

根据估价委托人提供的《北京市商品房预售合同》复印件，估价对象房屋用途为住宅、设备用房、自行车库，房屋性质为商品房，建筑面积 512.68 平方米，估价对象位于地下 1 层，地上 3 层。

#### (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

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现状条件下，于价值时点 2019 年 11 月 5 日的市场价值。

(四) 不相一致假设

根据《北京市商品房预售合同》，估价对象坐落为大兴区亦庄新城 III-1 街区 F 地块 A7#住宅楼-1 层 01，根据《北京市西城区人民法院委托书》，需评估的财产为大兴区亦庄新城 III-1 街区 F 地块 A7#住宅楼-1 至 3 层 01 房屋，根据估价机构现场核实，上述地址为同一处房地产，本报告以《北京市西城区人民法院委托书》所陈述地址为准。

(五) 依据不足假设

至价值时点，估价对象不存在依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、依据《北京市西城区人民法院委托书》，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值参考。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 2020 年 12 月 4 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市中恒业房地产评估有限责任公司负责解释。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

单位名称：北京市西城区人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：北京市中恒业房地产评估有限责任公司

单位地址：北京市朝阳区东土城路8号A座21层21F

统一社会信用代码：91110102101203544R

房地产估价机构资质证书编号：建房估证字[2013]103号

资质证书有效期：2019年9月17日至2022年9月16日

资质级别：建设部壹级

法定代表人：陆伟俊

联系电话：010-66571360

邮政编码：100028

### 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

#### （一）估价对象界定

本次评估估价对象为位于大兴区亦庄新城 III-1 街区 F 地块 A7#住宅楼-1 至 3 层 01 房地产（包含房屋及分摊国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），建筑面积 512.68 平方米，房屋用途为住宅、设备用房、自行车库，房屋性质为商品房。

#### （二）权益状况

根据估价委托人提供的《北京市商品房预售合同》复印件，房屋用途为住宅、设备用房、自行车库，房屋性质为商品房，建筑面积 512.68 平方米，房屋买受人为邱松涛。

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现状条件下，于价

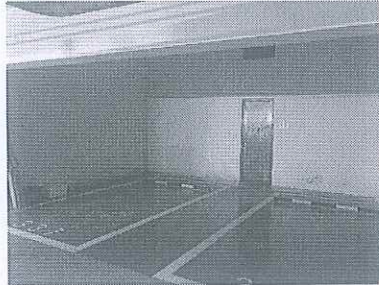




值时点 2019 年 11 月 5 日的市场价值。

根据注册房地产估价师现场了解，下图所示的两地下车库已销售。

可参看如下所示的照片



图片所示铁门为估价对象与地下车库出入口。

### （三）实物状况

#### 1、土地实物情况

估价对象所在的大兴区亦庄新城III-1街区F地块A7#住宅楼-1至3层01房地产，位于“远洋天著一期”项目内，社区东临康碱路，南临科创一街，西临经海一路，北临小羊坊南街。根据估价人员现场勘查，估价对象所在宗地形状较规则，地质条件稳固，地基承载力较好，有利于土地的开发利用。区域基础设施已达七通（通上水、通下水、通暖、通路、通电、通电讯、通燃气）。

#### 2、估价对象所在小区状况

估价对象所在的大兴区亦庄新城III-1街区F地块，项目推广名为“远洋天著·悦山”，社区规模较大，由多栋住宅楼及配套用房组成，绿化率较好，设有地下停车位，物业管理较好，出入社区需登记核实，社区内有安保人员巡视，有社区监控系统，由北京远洋物业服务公司负责社区物业管理。

#### 3、估价对象楼宇及房屋状况

估价对象位于该建筑物的地下1层及地上1至3层，建筑面积为512.68平方米，用途为住宅、设备用房及地下车库。估价对象为独栋别墅，带院落。估价对象建筑结构为钢混结构，建成年代为2013年。

公共部位主要装修：外墙为石材，双开入户门

室内装修条件：毛坯房

现状维护使用状况好，具体详见附件“估价对象现场查看照片”。

### （四）区位状况

#### 1、位置



估价对象所在的大兴区亦庄新城III-1街区F地块A7#住宅楼-1至3层01房地产，位于“远洋天著一期”项目内，社区东临康碱路，南临科创一街，西临经海一路，北临小羊坊南街。

## 2、交通状况

估价对象所在的社区，区域道路较密集，其中经海一路为区域主要道路，临近京沪高速及南五环路，道路通行条件较好。

估价对象周边公交线路有997路、开发区7路等少量公交线路，区域公共交通出行条件一般。

综上所述，估价对象交通状况一般。

## 3、环境状况

估价对象所在的社区，内部绿化条件较好，估价对象所在区域自然环境状况较好；估价对象周边多为大型成熟住宅社区，人文环境较好。

## 4、外部配套设施状况

商业：北京城乡世纪广场、亦庄生活广场等

医疗：社区卫生服务站、首都医科大学附属北京同仁医院(南区)等

教育：远洋天著幼儿园、北京八中(亦庄分校)等

其他：估价对象地处成熟小区，周边餐饮服务设施完备，银行、邮政等设施较完备。

综上所述，估价对象所在区域外部配套设施较为完备。

## 5、居住社区成熟度

估价对象地处经济技术开发区路东区北部，周边均为大型住宅社区，区域居住社区程度高。

## 五、价值时点

2019年11月5日（估价机构对估价对象现场查看时间）

## 六、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。



## 七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

### （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。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。

### （二）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办理权属登记，具有合法的产权且用途合法。

### （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。

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。

### （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。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。

#### （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。

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。估价对象合法用途为住宅、设备用房及地下车库，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 第256号发布】

（5）《中华人民共和国资产评估法》【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】

（6）《北京市城市房地产转让管理办法》【北京市人民政府令第209号】

（7）《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

《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》【GB/T50899-2013】

## 3、估价委托人提供的资料

《北京市西城区人民法院委托书》

《北京市商品房预售合同》

## 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

### (一) 估价方法的选用

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。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

#### 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。估价对象房屋主要用途为住宅，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。收益法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象房屋主要用途为住宅，能对外出租，具有潜在租金收益，租金水平也相对稳定，故可采用收益法进行评估。

#### 3、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，才应选用成本



法。估价对象位于北京经济技术开发区路东区北部，近期同一供求圈没有类似房地产开发，土地成本数据难以获取，因此不符合成本法应用条件及适用范围。

#### 4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

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。

### (二) 估价思路

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。

其计算公式为：估价对象房地产价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（包括区位状况、实物状况和权益状况调整）。

具体步骤如下：

#### ① 选择可比案例

选择可比案例时，应符合以下要求（与估价对象比较）

A、用途相同

B、属于正常交易

C、房地产状况各因素相近

D、价值时点与可比案例成交日期接近

E、统一价格基础

② 进行交易情况、交易日期、房地产状况（区位、实物、权益）等因素修正。



◎ 求取估价对象比较价值。

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。

估价对象主要用途为住宅，能对外出租，为有稳定经济收入的收益性物业，采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值。

运用收益法的技术路线和步骤是：收集有关租金、营业收入和营业费用等的市场客观水平资料，加以分析判断；估算未来的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用；估算净收益；选择适当的资本化率；运用适宜的收益法计算公式，求取估价对象的收益价格。

3、将以上测算结果赋予不同的权重，得到估价对象房地产市场价格。

## 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 2019 年 11 月 5 日估价结果如下(币种：人民币)：

建筑面积：512.68 平方米

估价总价：2071.07 万元

大 写：人民币贰仟零柒拾壹万零柒佰元整

单 价：40397 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**

陆伟俊

签字:

中国注册房地产估价师

证号: 4419960001

王文华

签字:

中国注册房地产估价师

证号: 1119980062

**十二、价值时点**

2019年11月5日(估价机构对估价对象现场查看时间)。

**十三、估价作业期**

2019年11月5日至2019年12月5日

北京市中恒业房地产评估有限责任公司

2019年12月5日







## 附 件

- 一、《北京市西城区人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象现状照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、评估机构营业执照及资质证书复印件
- 六、估价人员资质证书复印件

# 估价对象位置示意图



估价对象现场查看照片

