

致估价委托人函

Letter of Transmittal

北京市丰台区人民法院：

承蒙委托，我公司对王青芳所属的位于北京市朝阳区弘善家园 102 号楼 5 层 502 住宅房地产【证载房地产用途为住宅，按经济适用住房管理，证载房屋总建筑面积为 58.21 平方米】在现状利用条件下的价值水平进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵方提供的《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0027782 号】及《北京市丰台区人民法院委托书》【(2019)京 0106 执 5452 号】，本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况如下：

估价对象一览表

楼号	坐落	房屋所有权人	房屋性质	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	规划用途	证载土地用途	建筑结构	总楼层 (层)	所在层 (层)	备注
102 号楼	朝阳区弘善家园 102 号楼 5 层 502	王青芳	按经济适用住房管理	58.21	—	住宅	—	钢混	18	5	—

价值时点：2020 年 5 月 28 日

价值类型：市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法、比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 5 月 28 日的估价结果如下：(币种：人民币)

房地产市场价值总价：292.59 万元

大写金额：贰佰玖拾贰万伍仟玖佰元整

综合楼面单价：50265 元/平方米



特别提示 (Special Notice)：

(一) 经与估价委托人沟通，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(二) 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时，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

(三) 在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行调整。

(四) 估价委托人或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。

(五) 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(六) 根据《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0027782 号】，估价对象房屋性质

为按经济适用住房管理；根据市住房城乡建设委《关于首都功能核心区人口疏解对接安置房有关问题的通知》(京建法〔2011〕9号)规定，以划拨方式取得建设用地，且用于安置首都功能核心区疏解居民的首都功能核心区人口疏解对接安置房产权性质为“按照经济适用住房产权管理”，交易时间不受限制，上市交易由购买人按成交额的3%补交土地出让金，本次评估结果中已扣除应向政府缴纳的土地出让收益。但上述金额仅为估价人员测算值，最终应以实际发生额为准，在此提请报告使用者注意。

(七)根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，抵押权人为海慧琼，债务履行期限为2017年2月28日至2017年3月27日，被担保数额为220万元，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(八)估价对象的《不动产权证书》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，建筑物建成于2009年，本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十三日

目录

Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
五、依据不足假设.....	4
六、估价报告使用限制.....	4
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附件	17

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。


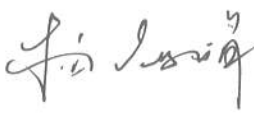
二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师赵娜和估价人员夏思雨已于二〇二〇年五月二十八日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
赵娜 (项目负责人)	1120190018		2020年6月23日
杨海娟	1120110042		2020年6月23日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 在估价过程中,我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业,且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- (七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内,该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- (八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (九) 根据估价委托人及当事人提供的资料及介绍,至价值时点,估价对象不存在除背离事实假设描述的抵押他项权利以外的租赁及其他担保等他项权利。
- (十) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (十一) 本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十二) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (十三) 经与估价委托人沟通,本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十四) 注册房地产估价师赵娜和估价人员夏思雨已于 2020 年 5 月 28 日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件),故本次估价值的价值时点确定为 2020 年 5 月 28 日。
- (十五) 本次估价对象的权属情况以《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0027782

号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十六) 估价人员曾于 2020 年 5 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(十七) 估价人员已查看了《不动产权证书》原件，并已拍照留档，但受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无法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。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(十八) 估价对象土地使用权取得方式为划拨。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十九) 根据《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0027782 号】，估价对象房屋性质为按经济适用住房管理；根据市住房城乡建设委《关于首都功能核心区人口疏解对接安置房有关问题的通知》(京建法〔2011〕9 号)规定，以划拨方式取得建设用地，且用于安置首都功能核心区疏解居民的首都功能核心区人口疏解对接安置房产权性质为“按照经济适用住房产权管理”，交易时间不受限制，上市交易由购买人按成交额的 3%补交土地出让金，本次评估结果中已扣除应向政府缴纳的土地出让收益。但上述金额仅为估价人员测算值，最终应以实际发生额为准，在此提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

(一) 估价委托人提供的《不动产权证书》以及其他资料均未记载估价对象的容积率，估价对象的容积率按照其级别平均容积率确定。如上述条件发生变化，则估价结果需作相应调整。

(二) 估价委托人未能提供拖欠税费的情况，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供依据，故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，抵押权人为海慧琼，债务履行期限为 2017 年 2 月 28 日至 2017 年 3 月 27 日，被担保数额为 220 万元，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供依据，故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象的《不动产权证书》未载明估价对象建筑物的建成年份,根据估价人员的调查,建筑物建成于 2009 年,本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为估价委托人进行司法裁决提供参考依据,不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 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、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(三) 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而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年六月二十三日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 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价值,包括国有划拨土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值,不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：北京市丰台区人民法院

地址：北京市丰台区南苑西路 11 号院 12 号南苑法院

联系人：苗成林

联系电话：(010) 86339898

二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

法定代表人：熊光华

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2013]第 089 号

备案证书有效期：2020 年 1 月 16 日至 2022 年 9 月 16 日

营业执照注册号(统一社会信用代码)：9111010872261133XK

联系人：赵娜

联系电话：010-58930818

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0027782 号】，估价对象为王青芳所属的位于北京市朝阳区弘善家园 102 号楼 5 层 502 住宅房地产，建筑面积合计为 58.21 平方米，《不动产权证书》证载房地产用途为住宅，实际用途为住宅。其所在项目四至为：东至华辉苑，南至现状道路，西至弘善东路，北至华威南路。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备(消防、强弱电、电梯等)以及室内二次装修部分。

(二) 土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》及相关资料，估价对象土地权益状况如下：

规划条件	规划容积率	—
	建筑密度	—

	绿地率	——
	建筑限高	——
土地所有权	国家所有	
土地使用权	详见下表(不动产登记状况一览表)	
土地使用管制	——	
其他特殊情况	无	

不动产登记状况一览表

《不动产权证书》证号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	建筑面积(M ²)
京(2017)朝不动产权第0027782号	王青芳	房屋单独所有	朝阳区弘善家园102号楼5层502	110105 028001 GB00033 F00020002	房屋所有权	按经济适用住房管理	住宅	58.21

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表

坐落	朝阳区弘善家园102号楼
所在项目四至	东:华辉苑项目用地 南:现状道路 西:弘善东路 北:华威南路
面积(平方米)	——
实际用途	住宅用地
形状	多边形
地形	平原
地势	平坦
地质	地质环境条件复杂程度简单
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气,宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》,估价对象建筑物权益状况如下:

房屋所有权状况	详见上表不动产登记状况一览表	
共有情况	无	
用益物权设立情况	建设用地使用权	详见土地登记状况一览表
	地役权	无
担保物权设立情况	根据估价委托人提供的资料 and 介绍,估价对象房地产已设定抵押他项权利,抵押权人为海慧琼,债务履行期限为2017年2月28日至2017年3月27日,被担保数额为220万元,至本次价值时点,此项抵押他项权利尚未注销。	
租赁和占用情况	无租赁情况	
查封等形式限制权利情况	根据估价人员实地查勘未发现查封	
权属清晰情况	清晰	

估价委托人未能提供拖欠税费的情况,本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据,故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象建筑物基本情况如下:

估价对象位于北京市朝阳区弘善家园102号楼5层502房地产,其所在项目的推广名为“弘善家园”,主要用途为住宅,估价对象为该项目的102号楼5层502的房地产,项目四至为:东至华辉苑,南至现状道路,西至弘善东路,北至华威南路。

建筑物基本情况一览表

公共部分	结构形式	平层	建筑类型	塔楼
	外立面装饰	涂料		
	楼道装修	地面为复合地板, 墙面刷乳胶漆, 顶棚为石膏板		
	层户数数量	两梯四户	供暖	自供暖
	门禁系统	有	供气	有
	安全及消防监控	有	热水	有
	其他	无		
户内部分	所在楼层	5 层	使用状况	自用
	现状用途	住宅	景观	无
	户型	1 室 1 厅 1 厨 1 卫	临街状况	临小区道路
	采光、通风情况	一般		
	各房间朝向	主朝向为南	维护保养及成新状况	良好
	各个房间装修情况描述	客厅: 地面为复合地板, 墙面刷乳胶漆, 顶棚为石膏板 卧室: 地面为复合地板, 墙面刷乳胶漆, 顶棚为石膏板 厨房: 地面为地砖, 墙面为瓷砖到顶, 顶棚为 PVC 板 卫生间: 地面为地砖, 墙面为瓷砖到顶, 顶棚为 PVC 板, 卫生洁具为坐厕		
小区状况	居住小区楼宇构成	塔楼	容积率	—
	交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	小区绿地
	小区封闭性	开放式		
	物业公司有无	—	物业费标准	—
	车位状况	地上停车	其他	—

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍, 估价对象房地产已设定抵押他项权利, 抵押权人为海慧琼, 债务履行期限为 2017 年 2 月 28 日至 2017 年 3 月 27 日, 被担保数额为 220 万元, 至本次价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销。

除此之外, 未发现估价对象有其他他项权利记载。

(五) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于北京市朝阳区弘善家园 102 号楼, 位于朝阳区南部, 地处北京市区级商业地中心。
商业繁华程度	估价对象位于北京市区级商业中心, 周边聚集了中国银行、招商银行等多家银行, 还分布有钰盛天天快捷宾馆、四季兰亭酒店(华威桥店)等宾馆酒店, 以及华尚超市、711 便利店等购物场所, 人口密度较大, 日均人流量 10 万人次以上。
与重要场所(设施)的距离	估价对象距离时代 Life 约 1.5 公里, 距汇文中学朝阳学校约 500 米, 距北京市垂杨柳医院约 2 公里。
朝向	估价对象主朝向为南, 总楼层为地上 18 层, 估价对象位于地上 5 层
楼层	
临街状况	估价对象所在项目南临现状道路、西临弘善东路、北临华威南路。

2. 交通状况

道路状况	估价对象三面临街。所临的华威南路、弘善东路道路等级均为支路, 双向四车道钢筋混凝土路面。
对内公共交通	估价对象距离地铁十里河站约 750 米, 途径的线路有 10 号线、14 号线东段; 另距离最近的公交弘善家园西站约 100 米, 有 440 路、专 19 路、36 路、378 路等多条公交线路通达于此。对内交通便捷度较优。
对外交通	估价对象距离北京站约 4.5 公里, 距离北京九龙山长途汽车站约 3 公里。对外交通便捷度较优。
交通管制	无交通管制
停车便捷度	估价对象所在的小区内自建有地上停车位, 估价对象周边车流量较小。停车位数量较充足。

3.外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、通信、有线电视、供热、供气等设施保障率高。
生活配套设施	估价对象 2 公里范围内分布有商业(华尚超市、711 便利店)、金融(中国银行、招商银行)、医疗(北京市垂杨柳医院)、教育(汇文中学朝阳学校)等公共服务设施,公共服务设施完善度较优。

4.周围环境状况

自然环境	<p>朝阳区属暖温带半湿润季风型大陆性气候,四季分明,降水集中,风向有明显的季节变化。春季气温回升快,昼夜温差较大;夏季炎热多雨,水热同季,为农业生产提供了良好的条件;秋季晴朗少雨,冷暖适宜,光照充足;冬季寒冷干燥,多风少雨,各月平均气温都在 0℃以下。</p> <p>朝阳区地貌类型复杂多样,可划分为山地、丘陵、台地、平原等四大类型。区域轮廓呈南北略长、东西稍窄的多边形。朝阳区地处东 116°38'附近,北纬 40°左右的北京平原朝阳区平均海拔 34 米,四季分明,气候宜人,区内蜿蜒流淌的 8 条主要河流,勾勒出风景如画的自然美景。</p> <p>全境面积内自然植被的分布受地形、气候及土壤的影响显著,特别是由于坡向和海拔高度的制约和水热条件的影响,使自然植被呈现出有规律的垂直分布及过渡交替的特征。矿产资源种类较多,资源丰富,优势矿产是非金属矿,分布比较集中,开发条件较好。</p> <p>朝阳区城乡环境质量不断提高,建立了以大环境绿化为中心,城乡结合、点线面结合的园林绿化网络和体系,已建成和正在建设中的万亩以上的林地有 16 处,不同特色的公园 13 个,住宅小区内的小公园 27 个,还重点建设了环形、放射形绿化带、防护林带,形成了全区的绿化骨架和网络。全区城区绿化覆盖率达 30.6%,全长 82 公里,宽 50 至 100 米的京都绿色屏障有 55 公里在朝阳。全区还加强环境保护工作,环境监测网络遍布全区,对大气、水源污染进行综合控治。为控制噪声污染和治理工业污染源,相继建起了防治降尘示范小区、42 平方公里噪声达标区。在污水处理上,建有北京市第一污水处理厂,日处理污水 100 万吨的高碑店二期污水处理厂正在建设中。同时投资 2000 多万元,建成 114 座密闭式集装箱垃圾清洁站,解决了城市垃圾暴露问题,市容面貌大为改观,连续 8 年获得北京市市容卫生杯竞赛近郊区第一名。</p> <p>估价对象 周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小。</p>
人文环境	<p>朝阳区引进名校累计达到 20 所,人大附中朝阳学校等 18 所学校实现招生,北京中学、北京二中朝阳学校的规划建设加快推进。八十中学、陈经纶中学在农村地区设立分校,示范校与农村校互动共建更加紧密。教师队伍建设深入推进。教育教学质量不断提升。高考本科上线率、中考综合及格率分别达到 82.7%和 97.4%,高于北京市平均水平近 30 个和 10 个百分点。以办理十五届人大一次会议代表议案为契机,加强基层卫生服务体系建设,构建医院与社区卫生机构协作模式,在望京、常营和南部地区调整规划、创造条件,积极引入优质医疗资源,完善三级急救网络,以优异成绩获得全国卫生应急综合示范区称号。城市文化文明建设深入推进,完善四级公共文化服务网络,加强基层和农村文化设施建设,建成 70 个数字文化社区、100 台 24 小时自助图书馆,街乡文化中心、社区(村)文化室覆盖率达到 100%,国际金融博物馆、垡头地区文化中心、盲文图书馆投入使用。加强文化遗产保护和利用,建成 11 个传统文化传承基地和 6 个民俗文化活动基地。健全文明城区创建长效机制,巩固创建成果,以优异成绩通过全国文明城市程度指数测评。</p>
景观	估价对象附近无景观。

5.区位状况分析

估价对象位于北京市朝阳区弘善家园 102 号楼 5 层 502,区域内住宅聚集较高,交通较便捷,外部配套设施较完善,且周边环境状况较优。因此,区位因素均会对估价对象价值产生正面的影响。

五、价值时点

二〇二〇年五月二十八日(实地查勘之日)。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气,宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通

下水、通热、通气、划拨条件下的住宅用途房地产市场价值。

市场价值：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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

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。

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（房屋登记簿、土地登记簿）、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）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据，故本次以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明资料进行评估。

(三) 价值时点原则

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响

是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。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，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

(四) 替代原则

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。

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。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是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，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (6) 其他情况, 应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析, 我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为:

(1) 法律上允许。估价对象已取得《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0027782 号】, 证载用途为住宅, 用途及建设规模已经确定; 本次估价目的是为估价委托人进行司法裁判提供参考依据, 应以合法原则及谨慎原则为基础, 从现有权属资料上看, 估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的, 符合合法原则;

(2) 技术上可能。估价对象规划用途为住宅, 形状较规则、建筑规模较小、层高适中、维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看, 估价对象维持现状利用在技术上是适宜和可行的;

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用, 其产生的收益能够支持项目的正常运营, 因此, 本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的;

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料, 用途、规模已经确定, 故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下, 使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析, 估价对象按其合法用途——住宅, 维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行);

(2) 《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 72 号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行);

(5) 《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第 48 号、2011 年 9 月 1 日起施行);

- (6)《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、自1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正);
- (7)《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》(国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行);
- (8)《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第224号、1997年10月1日起施行);
- (9)《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号、自1986年10月1日起施行、2011年1月8日修订);
- (10)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国务院令第588号、自1985年度起施行);
- (11)《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、2005年10月1日起施行);
- (12)《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令[1988]第11号、自1988年10月1日起施行、2011年1月8日修订);
- (13)《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》(财税(1988)255号、1988年10月1日起施行);
- (14)《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日起施行);
- (15)《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行);
- (16)《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号、2018年5月1日起执行)
- (17)《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综(2010)98号、2010年11月7日起施行);
- (18)《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发[2005]89号、2005年5月27日发布);
- (19)《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、自2016年5月1日起施行);
- (20)《印花税法管理规程(试行)》(国家税务总局公告2016年第77号、2017年1月1日起实施);
- (21)《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20号、2017年3月15日起施行);
- (22)《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);

(23)《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号);

(24)《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)

2.省市法律、法规和政策性文件

(1)《北京市城市房地产转让管理办法(2008 修正)》(北京市人民政府令第 209 号、2008 年 12 月 16 日实施);

(2)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,1985年5月1日实施);

(3)《北京市人民政府关于进一步落实《中华人民共和国房产税暂行条例》有关规定的通知》(京政发[2016]24号、2016年7月1日实施);

(4)《北京市契税管理规定(2002年7月1日修改)》(北京市人民政府令第100号、2002年7月1日实施);

(5)《北京市地方税务局 北京市房屋土地管理局关于房地产交易缴纳印花税的通知》(京地税一[1998]263号、1998年6月4日实施);

(6)《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、2008年12月1日);

(7)《北京市地方税务局关于修订《无原值房产计税价值核定办法》的通知》(京地税地[2006]109号);

(8)《转发财政部 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》(京财税[2016]633号、2016年5月1日实施);

(9)《关于地方教育附加征收管理若干问题的公告》(北京市地方税务局公告 2011 年第 18 号、2012 年 1 月 1 日实施);

(10)《关于城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加委托代征有关事项的公告》(北京市地方税务局公告 2014 年第 11 号、2015 年 1 月 1 日实施);

(11)《北京市高级人民法院关于对外委托鉴定评估工作的规定(试行)》

(二)技术标准、规程、规范

1.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施);

2.《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26号附件,2014年8月28日印发,2014年8月28日实施);

3.《北京市规划和自然资源委员会关于继续使用现行基准地价的函》(京规自函[2020]492号);

4. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

5. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；

6. 关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知(北估秘[2016]001 号,2016 年 6 月 1 日起施行)；

7. 关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知(2018 年 6 月 1 日起执行)；

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《北京市丰台区人民法院委托书》[(2019)京 0106 执 5452 号]；
2. 《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0027782 号】；
3. 《不动产登记证明》【京(2017)朝不动产证明第 0024689 号】；
4. 估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 《中国城市地价动态监测》；
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法, 并对以上两种方法测算的价格进行综合处理, 最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象证载房屋用途为住宅, 所在区域与估价对象相似的销售可比案例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多, 故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	估价对象目前自用, 且周边同类型物业出租较少, 难以确定租金收益, 租售比较低, 故本次评估不选取收益法。	不选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的住宅物业,故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	估价对象现为已开发完成的物业,其建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算,符合成本法的应用条件及使用范围,故本次评估选取成本法进行估价。	选取

(二) 估价技术路线

- 1.运用比较法求取估价对象比较价值;
- 2.运用成本法求取估价对象成本价值;
- 3.将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算术平均,确定估价对象房地产价值;
- 4.求取估价对象上市时需补交的政府土地出让收益;
- 5.确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,根据国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用成本法、比较法对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 5 月 28 日的估价结果如下:(币种:人民币)


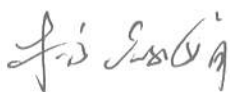
房地产市场价值总价: 292.59 万元

大写金额: 贰佰玖拾贰万伍仟玖佰元整

综合楼面单价: 50265 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名	签名日期
赵娜 (项目负责人)	1120190018		2020年6月23日
杨海娟	1120110042		2020年6月23日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
夏思雨	夏思雨	2020年6月23日

十二、实地查勘期

2020年5月28日。

十三、估价作业期

2020年5月28日至2020年6月23日。

附件

Appendix

- 一、《北京市丰台区人民法院委托书》复印件
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象实地查勘照片
- 四、 估价对象《不动产权证书》复印件
- 五、 估价对象《不动产登记证明》复印件
- 六、 房地产估价机构《营业执照》复印件
- 七、 房地产估价机构资质证书复印件
- 八、 注册房地产估价师估价资格证书复印件

北京市丰台区人民法院

委托书

(2019)京0106执5452号

北京首佳房地产评估有限公司：

我院在执行海慧琼与王潜,王青芳 合同、无因管理、不当得利一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

朝阳区弘善家园102号楼5层502:58.21(m²)。



2020年05月25日

估价对象位置示意图



域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片（一）



估价对象小区入口



估价对象外观



估价对象楼牌号



估价对象单元门



估价人员及估价对象入户门



估价对象电梯间现状照片



估价对象卧室现状照片



估价对象客厅现状照片

估价对象实地查勘情况和相关照片（二）



估价对象厨房现状照片



估价对象卫生间现状照片



估价对象人员照片 1



估价对象人员照片 2

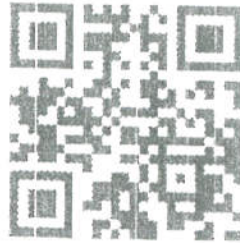


周边道路 1



周边道路 2

以上照片拍摄于 2020 年 5 月 28 日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2017 年 02 月 28 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 11000914827

京 2017) 朝 不动产权第 0027782 号

权利人	王青芳
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区弘善家园102号楼5层502
不动产单元号	110105 028001 GB00033 F00020002
权利类型	房屋所有权
权利性质	按经济适用住房管理
用途	住宅
面积	房屋建筑面积58.21m ²
使用期限	
权利其他状况	<p>专有建筑面积：45.26m²，分摊建筑面积：12.95m²</p> <p>房屋结构：钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数：18，房屋所在层：5</p>

附 记

已设立抵押登记

2017年02月06日

房屋登记表

面积单位:平方米(m²)

共 1 页 第 1 页

坐落		朝阳区弘善家园102号楼		图号		1-2-1-097(1)							
平房建筑面积		楼房建筑面积		地号		1-2-1-097(1)-							
楼号 或 幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	楼、平房建筑总面积						
							套内建筑 面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积	使用面积	用途		
102	18	05	502	钢筋混凝土	1	58.21	45.26	2.06	12.95	58.21	住宅	使用	
本页小计							58.21	45.26	2.06	12.95			
总计							58.21	45.26	2.06	12.95			

备注: 系数0.286056

测图日期: 2010年07月02日

填表人:

检查人:

日期:

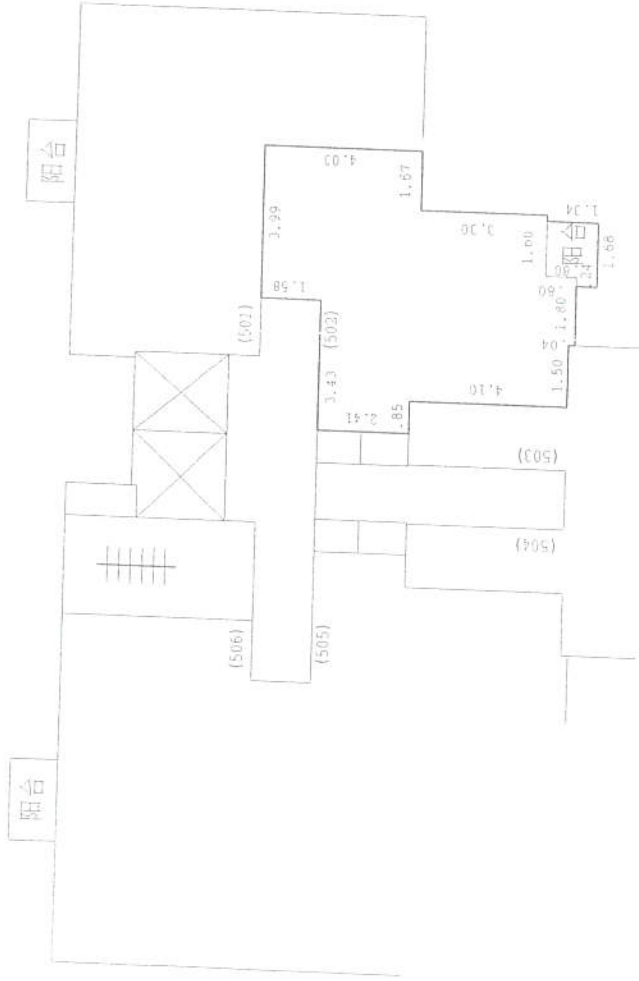
填表日期: 2013年10月25日

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号: 1-2-1-097₀
坐落: 朝阳区弘善家园 102 号楼

北
1:200



五层

图例	
	房屋权界线
	阳台
	封闭阳台
	公共空间楼梯
	电梯
	单元号
	房号



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，不动产登记机构对符合法律规定的不动产权利人合法权益，对申请材料齐全、符合法定形式，准予登记，颁发

登记机构 (章)

年 月 日

国土资源部监制

11000501431

第 () 号 不动产登记证明第 () 号

证明权利或事项	证明依据
权利人(申请人)	房屋中
义务人	无
坐落	朝阳区三里屯路100号1001室
不动产单元号	110001001001001001001
其他	1. 权利人: 张三, 身份证号: 110101198001010001 2. 权利人: 李四, 身份证号: 110101198001010002 3. 权利人: 王五, 身份证号: 110101198001010003
附记	权利人: 张三, 身份证号: 110101198001010001



营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

统一社会信用代码
9111010872261133XK

名称	北京首佳房地产评估有限公司	注册资本	600万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年07月12日
法定代表人	熊光华	营业期限	2000年07月12日至 长期
经营范围	房地产评估; 资产评估; 房地产信息咨询(不含中介服务); 从事房地产经纪业务; 工程造价咨询。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)		
住所	北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层		



登记机关

2019年12月10日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京首佳房地产评估有限公司
法定代表人：熊光华
(执行事务合伙人)
住所：北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层
统一社会信用代码：9111010872261133XK
备案等级：一级
证书编号：建房估备字[2013]第089号
有效期限：2020年1月16日至2022年9月16日



发证机关(公章)
二〇二〇年一月十六日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00186278

姓名 / Full name

赵娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110223199209206969

注册号 / Registration No.

1120190018

执业机构 / Employer

北京首佳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-07

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00195387

姓名 / Full name

杨海娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110104198006273046

注册号 / Registration No.

1120110042

执业机构 / Employer

北京首佳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-07

持证人签名 / Bearer's signature

