

房地产估价报告

估价项目名称：北京市石景山区六合园 15 号楼 1 层 4
单元 102 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市石景山区人民法院

房地产估价机构：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈敬（注册号：1120080020）

陈飞（注册号：1120180026）

估价报告编号：建亚评字 2020-102 号

估价报告出具日期：2020 年 7 月 8 日



扫描二维码，验报告真伪



致估价委托人函

北京市石景山区人民法院：

受贵法院委托，我对位于北京市石景山区六合园 15 号楼 1 层 4 单元 102 号、建筑面积 62.32 平方米的住宅房地产（以下简称估价对象）市场价值进行了评估。估价目的是为估价委托人办理“(2020)京 0107 执 266 号”案件提供价值参考依据。

经过客观、公正的估价，确定上述估价对象在价值时点二〇二〇年七月三日的房地产市场价值为：

房地产市场价值总额：283.91 万元

大写金额：人民币贰佰捌拾叁万玖仟壹佰元整

楼面单价：45557 元/平方米

详细的估价结果及有关说明见后附的《估价结果报告》。

此致

敬礼！

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月八日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
1. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》【(2020)京 0107 执 266 号】	
2. 《房屋所有权证》【X 京房权证石字第 045192 号】	
3. 《不动产权利及其他事项登记信息》	
4. 估价对象位置图	
5. 估价对象照片	
6. 估价机构营业执照复印件	
7. 估价机构备案证书复印件	
8. 估价人员资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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、意见和结论是我们独立、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。

3. 我们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. 我们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。

5. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6. 本估价报告由北京建亚恒泰房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证石字第 045192 号】、《不动产权利及其他事项登记信息》等有关资料进行测算求取的，我们对该资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下，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. 由于估价对象为住宅小区中的一套房产，本次估价以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项公共权益及各项服务配套设施为前提。

4. 本次估价结果是以国家宏观经济政策没有发生重大变化、市场基本稳定以及排除不可抗力影响为前提的。

5. 本次评估估价对象地址按照估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证石字第 045192 号】进行描述。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告的用途

为估价委托人办理“(2020)京 0107 执 266 号”案件提供价值参考依据。

（二）估价报告使用者

北京市石景山区人民法院。

（三）估价报告使用期限

自 2020 年 7 月 8 日起至 2021 年 7 月 7 日止。

（四）在使用估价报告时需要注意的其他事项

1. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证石字第 045192 号】显示，估价对象为房改房（成本价），根据《北京市人民政府关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》（京政发[2003]3 号），上市出售成本价购买的公有住房，由买受人在办理房屋权属登记手续时按照当年房改成本价的 1% 补交土地出让金，本次估价结果已扣除应补交的土地出让金。本次估价按照有关



规定测算应补交的土地出让金，仅供参考，办理转让手续时以政府有关部门审定核准价格为准。

2. 本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人、估价报告审查部门及与本次估价目的有关的机构之外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经我公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市石景山区人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 88 号 1022 室

法定代表人：杨军

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2015]027 号

三、估价目的

为估价委托人办理“(2020)京 0107 执 266 号”案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象的区位状况

1. 位置

- 坐落：北京市石景山区六合园（南一区）15 号楼 1 层 4 单元 102 号；
- 方位：西五环衙门口桥东北向约 600 米；
- 四至：估价对象所在的六合园南一区东临北京市石景山区银河小学、南临莲石东路、西临七星东街、北临半月园南路；

2. 交通

- 道路状况：南临莲石东路、西临七星东街、北临半月园南路，道路状况较优；
- 出入可利用交通工具：估价对象周边有 472 路、专 69 路等多条公交线路及地铁 1 号线八角游乐园站；
- 交通管制状况：无交通管制；
- 停车方便程度：小区内车位较少，停车不方便。

3. 外部配套设施

- 基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热、道路平整）；



● 公共服务设施：估价对象周边分布有万达广场、泰禾新天地、华联超市、石景山区银河小学、石景山区向阳小学、北京市京源学校、北京朝阳医院西院、石景山区妇幼保健院、北京市石景山医院、中国银行、北京银行等，生活配套设施较齐全。

4. 周围环境

● 自然和人文环境状况：估价对象周边有鲁谷奥运文化公园，区域自然环境状况较优；估价对象周边有石景山区人民政府、北京市第一中级人民法院，人文环境状况较优。

5. 所处楼幢：位于石景山区六合园（南一区）15号楼。

6. 楼层：所处楼幢总楼层为7层，估价对象所在楼层为1层。

7. 朝向：南北。

（二）估价对象的实物状况

1、估价对象的具体情况

估价对象为北京市石景山区六合园15号楼1层4单元102号房地产，建筑面积为62.32平方米。估价对象所在的楼幢为混合结构多层板楼，于1995年建成，共7层，估价对象位于1层。现使用状况为空置。室内有渗水痕迹，维护状况较差；有关估价对象装修、设备情况如下：

外装修： 涂料；

楼道： 水泥地地面，涂料墙面，涂料顶棚；

估价对象室内：客厅：地砖地面，涂料墙面，涂料顶棚；

主卧室：水磨石地面，涂料墙面，涂料顶棚；

次卧室：木地板地面（已破损），涂料墙面，涂料顶棚；

厨房：地砖地面，墙砖墙面，PVC吊顶；

卫生间：地砖地面，墙砖墙面，PVC吊顶；

门：入户门防盗门，室内木；

窗：钢窗、塑钢窗。

其他设备设施：无。



2、估价对象有关详细情况见下表：

建筑物状况		
房屋规划用途	房屋总层数	估价对象所在楼层
住宅	7	1
结构	建筑面积（平方米）	使用面积（平方米）
混合	62.32	41.93
建成年代	户型	朝向
1995 年	二室一厅一厨一卫	南北
装修及使用状况		
外墙面	公共部分装修	室内装修状况
涂料	简单装修	简单装修
层高（米）	建筑类型	现使用状况
约 2.6	板楼	空置
配套及设备状况		
市政设施情况	电力、通讯、燃气、热力等，基础配套设施状况齐全	
其他设备	——	
居住区情况		
估价对象位于北京市石景山区六合园 15 号楼 1 层 4 单元 102 号房地产，该小区规模较小，物业管理及环境绿化条件较差。		

（三）估价对象的权益状况

1.房屋登记状况

根据估价委托人所提供的《房屋所有权证》【X 京房权证石字第 045192 号】及其他相关资料显示，估价对象登记状况为：

房屋所有权人：张国柱

房屋坐落：北京市石景山区六合园 15 号楼 1 层 4 单元 102 号

房屋性质：房改房（成本价）

结构：混合

规划用途：住宅



建筑面积：62.32 平方米

2. 估价对象权属描述

估价对象房屋所有权人为张国柱，由于本次估价仅为估价委托人办理“(2020)京 0107 执 266 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况进行核实。也未考虑权属状况对估价结果的影响。

3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的相关资料，截至价值时点，估价对象抵押等他项情况不明，本次估价仅为委托人办理“(2020)京 0107 执 266 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象抵押等他项权利状况进行核实，也未考虑他项权利状况对估价结果的影响。

(四) 市场背景描述

1. 估价对象所在地区的经济社会发展状况

北京是中华人民共和国的首都，也是世界历史文化名城和古都之一，有 3000 多年建城史，800 多年建都史，曾为辽、金、元、明、清五朝帝都。1949 年 10 月 1 日中华人民共和国成立，北京从此成为新中国的首都。2005 年初，国务院正式批复了《北京城市总体规划（2004-2020）》。新总规将北京的城市性质定义为中华人民共和国的首都，全国的政治中心、文化中心，世界著名古都和现代国际城市；将北京未来发展目标定位为国家首都、国际城市、文化名城和宜居城市。

北京市位于北纬 39 度 56 分，东经 116 度 20 分，地处华北大平原的北部。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市东部与天津市毗邻，其余均与河北省交界。北京天然河道自西向东五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系、蓟运河水系。北京没有天然湖泊。北京市有水库 82 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京属暖温带半湿润气候区，四季分明、春秋短促、冬夏较长。

石景山区，隶属于北京市，是北京六个主城区之一。地处北京西部，位于长安街西段，最东端距距天安门 14 千米，总面积 84 平方千米。

石景山因“燕都第一仙山——石景山”而得名，自古就是京西历史文化重镇。区域内山地面积占 23%，城市绿化覆盖率为 47.09%。人均拥有公共绿地面积达 73.89 平方米，居北京市城区首位，是北京市城区中山林资源最丰富、绿化覆盖



率最高、人均拥有公共绿地最多的地区。

2019年，石景山区下辖9个街道，常住人口57.0万人，实现地区生产总值（GDP）806.4亿元，其中，第二产业增加值134.9亿元，第三产业增加值671.5亿元，三次产业构成为16.7:83.3，按年均常住人口计算，全区人均地区生产总值为13.9万元。

2. 2020年1-5月北京房地产市场运行情况

(1) 房地产市场建设情况

1-5月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为687万平方米，同比下降6.8%。其中，住宅新开工面积为454.1万平方米，同比增长23.8%；办公楼为6.9万平方米，下降89.5%；商业营业用房为9.6万平方米，下降77.9%。

全市房屋竣工面积为194.2万平方米，同比增长32%。其中，住宅竣工面积为107.3万平方米，增长28.3%；办公楼为22.5万平方米，增长21%；商业营业用房为20.1万平方米，增长2.4倍。

(2) 房地产市场销售情况

1-5月，全市商品房销售面积为228.6万平方米，同比下降26.5%。其中，住宅销售面积为159.5万平方米，下降39.1%；办公楼为8.1万平方米，下降57.8%；商业营业用房为36.7万平方米，增长2.1倍。

(3) 房地产开发企业项目资金到位情况

1-5月，全市房地产开发企业到位资金为1617.5亿元，同比下降22.3%。其中，国内贷款为484.5亿元，下降27.2%；自筹资金为378.8亿元，下降7.4%；定金及预收款为593.4亿元，下降26.1%。

五、价值时点

2020年7月3日（现场查勘日）

六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是在公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点2020年7月3日的估价对象房地产价格。因本次估价对象为成本价出售住房，所以报告中所测算出的最终“房地产正常市场价值”中已扣除估价对象上市时应向国家补交的土地出让金部分。



七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。

(二) 合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

(三) 价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。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，这一时点即是价值时点。

(四) 替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格来，从而保证估价的客观合理性。

(五) 最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳使用状态进行评估。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1. 《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 自 2007 年 10 月 1 日起施行】

2. 《中华人民共和国土地管理法》【根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行。】

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正【主席令第 32 号】，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行。】

4. 《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 自 2016 年 12 月 1 日起施行】

5. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2014】26 号）

6. 国务院、建设部、北京市人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规



文件

(二) 有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015 2015年4月8日发布 2015年12月1日起实施】
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013 2013年6月26日发布 2014年2月1日起实施】

(三) 估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》【(2020)京0107执266号】
2. 《房屋所有权证》【X京房权证石字第045192号】
3. 《不动产权利及其他事项登记信息》
4. 有关估价的其他资料

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法

(一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：

1. 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易案例的地区。估价对象位于北京市石景山区六合园15号楼1层4单元102号，用途为住宅，近期周边有同类或类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价。因此本次估价可采用比较法进行评估。

2. 收益法

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为住宅，可以出租作为收益性物业。但当前住宅市场租金收益与房地产价格比例偏离合理水平，难以准确求取房地产价值，故本次估价不宜采用收益法。

3. 成本法

成本法是房地产估价的基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成



本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，并且估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的从成本角度估算出估价对象的价值，故本次估价可采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

（二）选用的估价方法及选用的理由

1. 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。估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的从成本角度估算出估价对象的价值，故本次估价选用成本法。

2. 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。估价对象位于北京市石景山区六合园 15 号楼 1 层 4 单元 102 号，用途为住宅，近期周边有同类或类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价，因此本次估价可采用比较法进行评估。

（三）估价技术路线

1. 采用成本法测算估价对象价值

依据成本法，测算在价值时点下重新建造或重新购置同样的房地产所需花费的费用，扣除折旧因素后所得出的结果即估价对象的积算价格，包括土地取得费、建筑物建造费、利息、利润、相关税费。其中，土地取得费采用基准地价系数修正法进行测算。

2. 采用比较法测算估价对象价值

根据替代原理，在同一供求范围内的类似地区，选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质物业的交易案例进行市场比较、修正，求取估价对象的比准价值。



3. 测算未扣除土地出让金的房地产市场价格

估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合成本法和比较法的估价结果，采用简单算术平均法确定估价对象在价值时点未扣除土地出让金的市场价值。

4. 测算估价对象最终结果

根据《北京市人民政府关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》（京政发[2003]3号），按照当年房改成本价的1%扣除土地出让金，求取估价对象最终市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点2020年7月3日的房地产市场价值为：

房地产市场价值总额：283.91 万元

大写金额：人民币贰佰捌拾叁万玖仟壹佰元整

楼面单价：45557 元/平方米

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈敬	1120080020		2020年7月8日
陈飞	1120180026		2020年7月8日

十二、实地查勘期

2020年7月3日。

十三、估价作业期

自2020年7月3日至2020年7月8日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇二〇年七月八日



附件

1. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》【(2020)京 0107 执 266 号】
2. 《房屋所有权证》【X 京房权证石字第 045192 号】
3. 《不动产权利及其他事项登记信息》
4. 估价对象位置图
5. 估价对象照片
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构备案证书复印件
8. 估价人员资格证书复印件