

房地产估价报告

估价项目名称：北京市平谷区平谷镇林荫家园 21 号楼 5
层（5）-502 房地产市场价格评估

估价委托人：北京市平谷区人民法院

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：郭凡（注册号：1120110094）

陈飞（注册号：1120180026）

估价报告编号：建亚评字 2020-091 号

估价报告出具日期：2020 年 6 月 23 日



扫描二维码，验报告真伪



致估价委托人函

北京市平谷区人民法院：

受贵法院委托，我对位于平谷区平谷镇林荫家园 21 号楼 5 层（5）-502，建筑面积 111.77 平方米的房地产（以下简称估价对象）正常市场价值进行了评估。估价目的是为估价委托人办理“(2020)京 0117 执 202 号”案件提供价值参考依据。

本次估价采用比较法、成本法对估价对象市场价值进行了测算。

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，确定上述估价对象在价值时点二〇二〇年六月十日的房地产正常市场价值为：

价值总额：258.11 万元

大写金额：人民币贰佰伍拾捌万壹仟壹佰元整

楼面单价：23093 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：

二〇二〇年六月二十三日



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	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
1. 《北京市平谷区人民法院委托书》【(2020)京 0117 执 202 号】	
2. 《房屋登记表》、《房屋状况附表》	
3. 估价对象位置图	
4. 估价对象照片	
5. 估价机构营业执照复印件	
6. 估价机构备案证书复印件	
7. 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. 我公司估价人员于 2020 年 6 月 10 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查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，也不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 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。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 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

(一) 一般假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人提供的《房屋登记表》、《房屋状况附表》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. 根据估价人员现场勘查了解，至价值时点，估价对象未拖欠物业管理费，以上情况仅为估价人员现场了解，具体以真实情况为准。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。

4. 根据估价委托人及当事人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象不存在估价人员知悉的抵押、担保、租赁等他项权利，如以上情况与真实情况不符，则估价报告应做相应调整，在此提请报告使用者注意。

5. 本次评估以估价对象能合法正常持续使用为前提。

6. 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。

(二) 未定事项假设

据估价委托人提供的《房屋登记表》、《房屋状况附表》等有关资料，估价对象房屋所有权人未显示，由于本次估价仅为估价委托人办理“(2020)京 0117 执 202 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况作进一步核实。

(三) 背离事实假设

估价人员已于 2020 年 6 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，因估价委托人及相关当事人原因，估价人员未能进入估价对象内部进行实地查勘，估价人员仅从外围对其进行了实地查勘，本次估价依据委托人提供的《北京市平谷区人民法院委托书》【(2020)京 0117 执 202 号】，设定估价对象室内装修为普通装修，如以上设定与真实情况不符，则估价报告应做相应调整，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

估价人员已于 2020 年 6 月 10 日对估价对象外围进行了实地查勘，根据估价人员现场勘查了解，估价对象朝向设定为南北、容积率设定为 2.0，如以上设定与真实情况不符，则估价报告应做相应调整，在此提请报告使用者注意。

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 0117 执 202 号”案件提供价值参考依据。

(二) 估价报告使用者

北京市平谷区人民法院。

(三) 估价报告使用期限

自 2020 年 6 月 23 日起至 2021 年 6 月 22 日止。

(四) 在使用估价报告时需要注意的其他事项

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：北京市平谷区人民法院

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 0117 执 202 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：北京市平谷区平谷镇林荫家园 21 号楼 5 层 (5) -502;

● 方位：位于北京市平谷区顺平路南侧约 950 米，文化南街西侧约 500 米的林荫家园项目内；

● 四至：东至林荫南街，南至新平南路，西至新平西路，北至建设西街。

2. 交通

● 道路状况：估价对象周边道路宽阔，南临新平南路，西临新平西路，北临建设西街；

● 出入可利用交通工具：估价对象周边有平 2 路、平 4 路、平 48 路等公交线路经过；

● 交通管制状况：无交通管制；

● 停车方便程度：小区内地上、地下停车位，停车较方便。

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华联超市、北京华联平谷购物中心、和美购物广场；博苑幼儿园、平谷区第一小学南校区、平谷三中等；平谷区医院；中国银行、中国建设银行等，生活配套设施较齐全。

4. 周围环境

● 自然和人文环境状况：周边有人民公园、世纪广场等，人文环境状况较优。

5. 所处楼幢：位于北京市平谷区平谷镇林荫家园 21 号楼。

6. 楼层：所处楼幢总楼层为 6 层，估价对象所在楼层为 5 层。

7. 朝向：南北。

（二）估价对象的实物状况

估价对象为北京市平谷区平谷镇林荫家园 21 号楼 5 层（5）-502 房地产，建筑面积为 111.77 平方米。估价对象所在楼幢为混合结构多层板楼，约于 2005 年建成，共 6 层，估价对象位于 5 层，一层两户，无电梯，根据委托人提供的《北京市平谷区人民法院委托书》【(2020)京 0117 执 202 号】，本次估价室内装修设计定为普通装修；有关估价对象公共装修情况如下：

外装修： 涂料；

楼道： 地砖地面，涂料墙面；

估价对象室内： 设定为普通装修。

（三）估价对象的权益状况

1. 房屋登记状况

根据当事人所提供的相关资料，估价对象登记状况为：

房屋坐落：北京市平谷区平谷镇林荫家园 21 号楼 5 层（5）-502

规划用途：住宅

建筑面积：111.77 平方米

套内面积：100.28 平方米

结构：混合结构

2. 估价对象权属描述

据估价委托人提供的《房屋登记表》、《房屋状况附表》等有关资料，估价对象房屋所有权人未显示，由于本次估价仅为估价委托人办理“(2020)京 0117 执 202 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况作进一步核实。

3. 他项权利状况



根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价对象未发现存在估价师知悉的抵押、租赁及担保等他项权利。由于本次估价仅为委托人办理“(2020)京 0117 执 202 号”案件提供价值参考依据，故未考虑抵押等他项权利状况对评估结果的影响。

(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

北京市，简称“京”，是中华人民共和国省级行政区、首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是世界著名古都和现代化国际城市，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会常务委员会的办公所在地。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。北京市东部与天津市毗邻，东南距渤海约 150 千米，其余均与河北省交界。

北京天然河道自西向东贯穿五大水系：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。多由西北部山地发源，穿过崇山峻岭，向东南蜿蜒流经平原地区，最后分别汇入渤海。北京没有天然湖泊。全市有水库 85 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京属典型的暖温带半湿润大陆性季风气候，四季分明，春秋短促，冬夏较长。

平谷区地处北京、天津、河北三省市的交界处，环渤海经济圈的中心位置。平谷区位于北京和天津两大中心城市之间，北京的东北部，天津的西北部，属北京市辖区。

西距北京市区 70 公里，东距天津市区 90 公里，是连接两大城市的纽带。之间有京平蓟高速公路和顺平——平蓟快速路连接。西南距市中心 70 公里，地理坐标为 116°55"E ~ 117°24"E, 40°02"N ~ 40°22"N。南与河北省三河市为邻，北与北京市密云区接壤，西与北京市顺义区交界，东南与天津市蓟州区、东北与河北省承德市兴隆县毗连。

平谷区东西长 35.5 公里，南北宽 30.5 公里，总面积 950.13 平方公里，东、南、北三面环山，山区、浅山区、平原各占 1/3，其中山区面积占 59.7%，耕地面积 11.51 万亩，辖 14 镇、2 乡、4 个地区办事处、2 个街道办事处，辖 272 个行政村，辖 30 个居民委员会。

2018 年 10 月 15 日，平谷区获得 2018 年“国家森林城市”称号。

2. 2020 年 1-5 月北京市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）房地产开发企业到位资金情况

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 6 月 10 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 6 月 10 日的估价对象房地产价格。

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. 《北京市平谷区人民法院委托书》【(2020)京 0117 执 202 号】
2. 《房屋登记表》、《房屋状况附表》
3. 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，主要用于具有替代性的房地产交易案例的地区。估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

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，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，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，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，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，主要用于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平谷区平谷镇林荫家园 21 号楼 5 层（5）-502，所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

（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. 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，采用加权算术平均法确定估价对象在价值时点的市场价值。

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 6 月 10 日的房地产正常市场价值为：

价值总额：258.11 万元

大写金额：人民币贰佰伍拾捌万壹仟壹佰元整

楼面单价：23093 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
郭凡	1120110094		2020 年 6 月 23 日
陈飞	1120180026		2020 年 6 月 23 日

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 10 日。

十三、估价作业期

自 2020 年 6 月 10 日至 2020 年 6 月 23 日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇二〇年六月二十三日



附件

1. 《北京市平谷区人民法院委托书》【(2020)京 0117 执 202 号】
2. 《房屋登记表》、《房屋状况附表》
3. 估价对象位置图
4. 估价对象照片
- 5 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 估价人员资格证书复印件