

房地产估价报告

估价报告编号：（京）北方（2020）（估）涉字第 058 号

估价项目名称：北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5
单元 502 号住宅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

房地产估价机构：北京北方房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：龚 文 1120200065

孙洪力 1119940043

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月二十一日



致估价委托人函

北京市房山区人民法院:

我公司受贵院委托,秉着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则,依据有关法律法规,对位于北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号房地产在价值时点 2020 年 12 月 11 日的市场价值进行了评估。

估价目的:为估价委托人在执行【(2020)京 0111 执 5142 号】北京三山宏星石材商贸有限公司与北京汇金房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中,对位于北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号房地产在价值时点 2020 年 12 月 11 日的市场价值提供参考依据。

估价对象:依据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件,位于北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号房地产,房屋所有权人北京汇金房地产开发有限公司,单独所有,建筑面积 140.88 平方米,房屋用途为住宅,总层数 6,所在层数 5 层,混合结构,房屋性质为商品房,竣工时间为 2009 年 1 月 6 日,土地使用期限为 2003 年 10 月 17 日至 2073 年 10 月 16 日。估价对象包含住宅房地产(房屋所有权及其分摊的国有土地使用权以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备、以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分)。

价值时点:2020 年 12 月 11 日(现场勘查之日)

价值类型:房地产市场价值。

估价方法:比较法和成本法。

估价结果:注册房地产估价师根据估价目的,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,选用比较法和成本法对估价对象进行了测算,确定估价对象于价值时点 2020 年 12 月 11 日,用途为住宅,建筑面积 140.88 平方米房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及必不可少的配套设施设备,开发程度“六通一平”,在满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价值为:

平均单价:17482 元/平方米

总 价:2462864 元

大写金额:贰佰肆拾陆万贰仟捌佰陆拾肆元整(币种:人民币)

北京北方房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人:

2020 年 12 月 21 日



目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	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	7
六. 价值类型	7
七. 估价原则	7
八. 估价依据	9
九. 估价方法	10
十. 估价结果	10
十一. 注册房地产估价师	13
十二. 实地查勘期	14
十三. 估价作业期	14
十四. 估价报告有效期	14
附 件	15
1. 《北京市房山区人民法院委托书》复印件	
2. 估价对象及可比实例位置图	
3. 估价对象现场照片及可比实例外观照片	
4. 《房地产权登记信息》复印件	
5. 评估机构企业法人营业执照复印件	
6. 评估机构资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明:

(一) 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;

(二) 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估价假设和原则限制条件的限制;

(三) 注册房地产估价师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;

(四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)等技术标准及相关政策法规进行估价工作,撰写本估价报告;

(五) 没有人对评估报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一. 估价假设

(一) 一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按实际的法定住宅用途持续使用为假设前提。
2. 本报告附件系报告的重要组成部分，注册房地产估价师进行了现场查勘，本报告是按估价委托人附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的，如因材料不符、变更或估价委托人隐瞒有关材料，对评估结果造成偏差，估价委托人应承担相应责任。
3. 评估假设估价对象处于公开、公平、公正的市场环境下，即没有垄断、信息共享、供求基本平衡。

(二) 未定事项假设

估价委托方未提供小区容积率的相关资料；注册房地产估价师查询北京市建委等相关政府及统计局网站，无法查询出估价对象所在小区的容积率等相关数据，根据估价对象地处居住用途九级地价区，所在区域平均容积率为 1.5，本次评估设定估价对象容积率为 1.5。

(三) 背离事实假设

无

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

无

二. 限制条件

1. 本估价报告和估价结果的用途是为估价委托人确定估价对象市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值，本报告不能挪作他用，否则该估价对象价格应作相应调整，甚至重估。
2. 本报告应用的有效期（价位及预见稳定期）自估价报告完成之日 2020 年 12 月 21 日起一年。随着时间的推移，该估价对象的价格应作相应调整，甚至重估。
3. 至价值时点后，估价报告有效期内估价对象的相关价值影响因素发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
4. 本次评估估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、通货膨胀以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响。
5. 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。



6. 本评估报告的技术问题由北京北方房地产咨询评估有限责任公司负责解释。

7. 注册房地产估价师龚文于 2020 年 12 月 11 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观形象状况, 对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程部分, 依据估价委托人提供的资料进行评估。

8. 本估价报告评估中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供, 并对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误, 估价机构和注册房地产估价师将给予客观公正的调整。

9. 本估价报告并未考虑估价对象可能存在的他项权利影响。如上述与真实性不符应相应调整估价结果。

10. 本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用, 不得作为其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意, 估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供, 凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果, 估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

11. 本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上, 报告解释权为本估价机构所有。

三. 本报告在评估中所引用的数据说明

1. 本次评估依据估价委托人提供的《北京市房山区人民法院委托书》、《房地产权登记信息》复印件及相关资料。

2. 本估价报告中的数据均用 EXCEL 表格连续计算得出, 由于报告中计算的数据均按四舍五入进行取整, 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最终估价结果的客观准确性。



房地产估价结果报告

一. 估价委托人

单位名称：北京市房山区人民法院

地 址：北京市房山区长兴西街房山法院执行局（长阳奥特莱斯二期西侧）

联 系 人：付玉琳

电 话：80381257

二. 房地产估价机构

单位名称：北京北方房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市西城区金融大街 27 号投资广场 A—601 室

法定代表人：白龙吉

资质级别：壹级

资质证书编号：建房估备字[2013]098 号

联系电话：010—66210088

三. 估价目的

为估价委托人在执行【(2020)京 0111 执 5142 号】北京三山宏星石材商贸有限公司与北京汇金房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中，对位于北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号房地产在价值时点 2020 年 12 月 11 日的市场价值提供参考依据。

四. 估价对象

1. 估价对象基本状况

依据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件，位于北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号房地产，房屋所有权人北京汇金房地产开发有限公司，单独所有，建筑面积 140.88 平方米，房屋用途为住宅，总层数 6，所在层数 5 层，混合结构，房屋性质为商品房，竣工时间为 2009 年 1 月 6 日，土地使用期限为 2003 年 10 月 17 日至 2073 年 10 月 16 日。估价对象包含住宅房地产（房屋所有权及其分摊的国有土地使用权以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备、以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分）。

2. 土地实物状况

根据注册房地产估价师现场勘察，对估价对象土地情况调查如下：

四 至：东至观湖华城、南至世界名园南区、西至大窦路、北至田望一路。



形 状：估价对象整个项目地块形状为矩形，较规则；

开发程度：土地开发程度达到“六通一平”，即红线外通市政道路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及土地平整；

土地使用年期：2003 年 10 月 17 日至 2073 年 10 月 16 日；

土地级别：估价对象所在土地级别为住宅九级（IX-房 4）。

3. 建筑物实物状况

建筑类型：板楼；

建筑结构：混合结构；

建成年代：2009 年；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风等性能较好，采光充足；

维护状况及新旧程度：经注册房地产估价师实地查勘，于价值时点，估价对象建筑物地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好，地面平整；成新度较好；

使用现状：空置；

空间布局：3 室 2 厅 2 卫 1 厨 2 阳台。

设施设备：楼道照明设备齐全，项目安装防盗门，有电梯，自采暖；

装饰装修：估价对象外墙刷涂料，估价对象室内为毛坯状态。

4. 区位状况

（1）位置

估价对象位于北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号。地处房山区窦店镇的世界名园小区，位于六环外，紧邻京港澳高速窦店出入口，地理位置较好，东至观湖华城、南至世界名园南区、西至大窦路、北至田望一路，距离窦店镇政府直线距离约为 1 公里；距离房山站火车站直线距离约 9 公里；距北京大兴国际机场直线距离约 35 公里。

（2）交通

估价对象所在社区周边有 F11 路、F27 路、F28 路、F39 路、835 路快、934 路、993 路、F68 路、快速直达专线 154、快速直达专线 63 路等，交通条件较好。

（3）外部配套设施状况

估价对象位于窦店镇较为核心的区域，周边学校、医院、邮局、银行等公建配套设施较为齐全。如育才双语幼儿园、窦店中学、北京首儿窦店儿童医院、北京市窦店镇社区卫生服务中心、北京银行、中国邮政储蓄银行、北京农商银行、中国工商银行等。



(4) 居住成熟度

估价对象周边多为普通住宅社区，如田家园社区、山水汇豪社区、沁园春景社区、万科幸福汇社区等，周边公建商服等配套设施能够满足人们的日常生活，附近居民出行，购物等方面较为便利，居住社区成熟度较好。

(5) 周围环境

估价对象周边有多为城市绿化等，社区内绿化程度较好，附近有窦店镇人民公园直，自然及人文景观环境较好。

(6) 楼幢：北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号。

(7) 朝向：东西

(8) 楼层：总层数：6，所处楼层：5；

(9) 区位状况分析

综上所述，估价对象所在小区为房山区窦店镇的世界名园小区北区。区域内居住成熟度高较高，地理环境较好，交通较便利，周边配套设施较完善。

4. 权益状况

(1) 房屋登记状况

《房屋所有权证》	【X 京房权证房字第 064662 号】
房屋所有权人	北京汇金房地产开发有限公司
房屋坐落	北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号
房屋性质	商品房
用途	住宅
总楼层	6
面积	140.88 平方米
所在楼层	5
结构	混合
建成年代	2009
共有情况	单独所有

(2) 土地登记状况

《国有土地使用证》	无
座落	北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号



土地使用者	北京汇金房地产开发有限公司
用途	住宅
使用权类型	出让
终止日期	2073 年 10 月 16 日
使用权面积	/

(3) 他项权利状况

于价值时点,估价对象权属清晰,委托方未提供估价对象抵押权利相关资料,另据估价委托人介绍,估价对象现状已被北京市房山区人民法院查封。结合本次评估目的,本次估价未考虑设定抵押权及查封权益对估价对象价值的影响。

综上所述,估价对象权益状况对估价对象市场价值无不良影响。

五. 价值时点

2020 年 12 月 11 日,与委托方约定的现场勘查之日。

六. 价值类型

本报告评估价格为估价对象北京市房山区窦店镇汇丰街 3 号院 17 号 5 层 5 单元 502 号,于价值时点 2020 年 12 月 11 日,用途为住宅,建筑面积 140.88 平方米房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及必不可少的配套设施设备,开发程度为“七通一平”,在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价格。

所谓市场价值,是指在下列交易条件下最可能实现的价格: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。

七. 估价原则

1. 独立、客观、公正原则:独立、客观、公正原则是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。



本次评估注册房地产估价师与相关人员均无利害关系，站在中立立场上进行的评估，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则：合法原则是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。

本条所称依法，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）、权属证实、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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

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。

本次评估注册房地产估价师对于估价对象的房屋所有权人、坐落、建筑面积、用途等情况的描述以《房地产权登记信息》记载的内容为依据，符合合法原则。

3. 价值时点原则：价值时点原则是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。

本次评估根据估价目的确定价值时点为现场勘查之日，符合价值时点原则。

4. 替代原则：替代原则是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”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，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。市场上卖者、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，任何理性的卖者不回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，是它们的价格相互接近。



本次评估中比较法的运用即体现了替代原则。

5. 最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了和合法原则中的其他要求。

根据北京市总体规划及估价对象的实际情况和区位条件，估价对象按规划用途使用为其最高最佳使用途径，本次评估以此体现最高最佳使用原则。

6. 谨慎原则，要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，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的原则。

本次评估为市场价值评估，在确定估价对象价值时充分考虑不确定因素对其价值的影响，满足谨慎原则。

八. 估价依据

1. 有关政策法规和文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行】

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正 中华人民共和国主席令第 72 号 1995 年 1 月 1 日起施行】

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第七十四号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行】；

(4) 《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，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修订】



(5)《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 号发布 根据 2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订；

(6)《中华人民共和国担保法》【1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第五十号公布 自 1995 年 10 月 1 日起施行】

(7)《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行】

(8)《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】

(9)《房产估价基本术语标准》【GBT 50899-2013】

(10)《城镇土地估价规程》【GB / T18508-2014】

(11)《北京市基准地价更新成果》【(京政发[2014]26 号附件)】

(12)全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2. 估价委托人提供的资料

(1)《北京市房山区人民法院委托书》；

(2)《房地产权登记信息》复印件

3. 注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

九. 估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》【 GB/T 50291-2015】，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，房地产估价应按照《房地产估价规范》，结合房地产市场情况、估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

本公司估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点和使用的实际状况，依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范，选择成本法（土地部分采用基准地价系数修正法，地上建筑物部分采用重置成本法分别进行评估）、比较法作为本次评估的基本方法。

选择成本法其根据是：（1）估价对象所在地块为房山区的居住用地，属于北京市基准地价覆盖区域，运用基准地价系数修正法测算估价对象于价值时点的土地使用权价值；（2）由于北京市建筑行业规范比较完备，具备了运用成本法的条件，因此选择成本法测算估价对象的地上建筑物价值时点的市场价值。



选择比较法依据是：北京市房地产（二手房）市场相对比较健全，类似物业市场交易案例较为丰富，具备了运用比较法的条件。运用市场比较法测算估价对象估价作业日期时点的价值切实可行。

不选用收益法依据是：收益法是预测估价对象的未来收益，一般是用来计算商业和办公用途的房地产价值时使用的方法。而此次估价的估价对象用途为住宅因此不适用收益法。

不选用假设开发法依据是：假设开发法适用于纯粹的土地评估和在建工程评估，不适用于现房评估，而此次估价的估价对象为现房，因此不适用假设开发法。

2. 估价方法说明

(1) 比较法

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。

根据评估的替代原则，房地产市场上具有同样效用的房地产价格互相接近、牵制，我们可以用类似房地产的已知交易价格通过比较，根据估价对象与交易案例实际情况，选用影响房地产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等。其中，区位状况包括：主要有交通状况、生活服务设施、教育配套设施、环境条件、朝向、楼层；实物状况包括：建筑结构、建筑类型、装修、空间布局、建筑功能、面积、外观、新旧程度、设备设施、建成年代等；权益状况主要包括：规划用途、房屋性质。通过因素修正，得出估价对象的估价作业日期时点的价值。比较法公式为：

$$P_d = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P_d ——估价对象价格

P_b ——交易案例价格

A = 估价对象交易情况指数 / 交易案例房地产交易情况指数

B = 估价对象价值时点价格指数 / 交易案例房地产交易日期价格指数

C = 估价对象区位状况条件指数 / 交易案例房地产区位状况条件指数

D = 估价对象实物状况条件指数 / 交易案例房地产实物状况条件指数

E = 估价对象权益状况条件指数 / 交易案例房地产权益状况条件指数

(2) 成本法

求取估价对象在价值时点的重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



①采用基准地价修正法求取估价对象土地部分价值北京市目前执行的基准地价以北京市人民政府发布的《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）及其附件为依据。

级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

区片基准地价是在正常市场条件下各土地地区片内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

根据不同用途土地的特点及相应地价水平，由高至低，由城区至远郊区将商业、办公、居住和工业用地的基准地价划分为十二个级别，每个级别分为若干个区片。商业、综合、居住和工业用途不同土地级别的楼面熟地价和平均熟地价见《北京市基准地价表》。

表 北京市基准地价表

单位：元/建筑平方米

土地级别	地价类型	商业	办公	居住	工业
一级	楼面熟地价	26980~32980	26170~31990	25850~31590	9860~13340
	平均熟地价	29980	29080	28720	11600
二级	楼面熟地价	21970~28730	21480~28080	21250~27790	6660~10000
	平均熟地价	25350	24780	24520	8330
三级	楼面熟地价	17430~2410	17140~24000	16990~23790	4530~6790
	平均熟地价	20920	20570	20390	5660
四级	楼面熟地价	13330~19990	13160~19740	13060~19600	3090~4650
	平均熟地价	16660	16450	16330	3870
五级	楼面熟地价	10420~15620	10310~15470	10250~15370	2140~3200
	平均熟地价	13020	12890	12810	2670
六级	楼面熟地价	8130~12190	8060~12080	8010~12010	1490~2250



	平均熟地价	10160	10070	10010	1870
七级	楼面熟地价	5940~8900	5880~8820	5840~8760	1060~1600
	平均熟地价	7420	7350	7300	1330
八级	楼面熟地价	3970~6330	3920~6260	3890~6210	780~1160
	平均熟地价	5150	5090	5050	970
九级	楼面熟地价	3680~4280	2640~4220	2620~4180	580~880
	平均熟地价	3480	3430	3400	730
十级	楼面熟地价	1700~2840	1670~2790	1650~2750	450~670
	平均熟地价	2270	2230	2200	560
十一级	楼面熟地价	1070~1790	1050~1750	1030~1730	350~530
	平均熟地价	1430	1400	1380	440
十二级	楼面熟地价	680~1120	650~1090	630~1070	280~420
	平均熟地价	900	870	850	350

商业、办公、居住用地的宗地楼面熟地价计算公式如下：

宗地楼面熟地价 = 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数

计算管理费、销售费、投资利息和开发利润。

②采用成本法求取估价对象房产部分价值

a. 搜集有关成本、税费、开发利润等资料；

b. 估算成本即重新开发全新状态下的估价对象所需的各项必要成本费用，并估算折旧；

c. 估算投资利息和开发利润。

③将两种方法汇总并综合考虑求得估价对象房地产市场价格

(3) 将以上两种方法求取的结果分析比较后，确定估价对象的房地产市场价格。

十. 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，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，选用比较法和成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象于价值时点 2020 年 12 月 11 日，用途为住宅，建筑面积 140.88 平方米房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及必不可少的配套设施设



备, 开发程度“六通一平”, 在满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价值为: 人民币: **2462864** (大写: **贰佰肆拾陆万贰仟捌佰陆拾肆元整**)。详见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算结果	总价 (元)	2470894	2454834
	单价 (元/m ²)	17539	17425
评估价值	总价 (元)	2462864 (大写: 贰佰肆拾陆万贰仟捌佰陆拾肆元整)	
	单价 (元/m ²)	17482	

十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
龚文	1120200065		年 月 日
孙洪力	1119940043		年 月 日

十二. 实地查勘期

注册房地产估价师于 2020 年 12 月 11 日对估价对象进行了实地查勘。

十三. 估价作业期

本次估价作业期自 2020 年 11 月 18 日至 2020 年 12 月 21 日。

十四. 估价报告有效期

本报告应用的有效期 (价位及预见稳定期) 自估价报告完成之日 2020 年 12 月 21 日起一年。



附 件

1. 《北京市房山区人民法院委托书》复印件
2. 估价对象及可比实例位置图
3. 估价对象现场照片及可比实例外观照片
4. 《房地产权登记信息》复印件
5. 评估机构企业法人营业执照复印件
6. 评估机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件