

涉案房地产市场价值估价报告

估价报告编号：京港（2021）涉案字第（44）号

估价项目名称：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20
号1号楼5层2单元502号科研实验用房房地
产市场价值评估

估价委托人：北京市第一中级人民法院

房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 蓬（注册号：1120050083）

薛 威（注册号：1119980039）

估价报告出具日期：二〇二一年八月十九日



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

致估价委托人函

北京市第一中级人民法院：

受贵院委托，我公司对位于北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号科研实验用房房地产的市场价值进行了评估，为贵院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

根据《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044）及现场查勘，估价对象包括坐落于北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号的房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含室内可移动的设施设备、家具、电器等物品）和对应范围内的出让国有土地使用权，不含债权债务等其他财产或权益。房屋所有权人、土地使用权人为北京康宝力医药科技有限公司，不动产权证书号为 X 京房权证门字第 077169 号，房屋共有情况为单独所有，不动产单元号为：110109102002GB00490F00010044，规划用途为科研实验用房，房屋性质为商品房，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为 132.05 平方米，房屋总层数为 16 层，估价对象所在层数为 5 层，竣工时间为 2011 年 03 月 18 日，朝向为南北。

本次估价价值时点为 2021 年 7 月 29 日，估价结论为估价对象于价值时点满足全部假设与限制条件下的市场价值。

根据估价目的，我司遵循估价原则，按照估价工作程序，选用比较法和收益法，在分析现有资料的基础上，考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象于价值时点 2021 年 7 月 29 日的房地产



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

市场价值为（币种：人民币）：

房地产市场价值：**2798536** 元（大写金额：贰佰柒拾玖万捌仟伍佰叁拾陆元整），单位建筑面积单价：**21193** 元/平方米。

此致

敬礼！

北京京港房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月十九日

特别提示：1.估价结论受本估价报告中假设和限制条件的影响，请估价报告使用者予以关注。

2.以上内容均摘自本估价报告，欲了解估价对象的全面情况，请认真阅读估价报告全文。

3.在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

4.委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5.因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，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。

6.估价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



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘日.....	21
十三、估价作业期.....	21
附 件.....	22
1.北京市第一中级人民法院《委托书》【案件号：（2021）京01执30号，2021年6月8日】复印件	
2.《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044）复印件	
3.估价对象位置图与估价对象照片	
4.估价机构营业执照和资质证书复印件	
5.注册房地产估价师估价资格证书复印件	



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 蓬	1120050083		2021 年 8 月 19 日
薛 威	1119980039		2021 年 8 月 19 日



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044）等权属资料的复印件进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无正当理由怀疑其合法性、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) 注册房地产估价师张蓬和估价员周云飞对估价对象所在楼座的外观、楼内公共部分及室内进行了现场查勘，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象市场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) 本次估价假设产权人对估价对象的使用、管理、处置等任何有关运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为限制条件。

(5) 本次估价以估价对象得到最有效利用，并能按现状利用条件保持持续正常使用为假设前提。

(6) 估价对象的房屋所有权人、房屋共有情况、房屋坐落、不动产单元号、房屋性质、规划用途、建筑面积、房屋结构、层数、竣工时间等以《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044）为准，估价对象的装饰装修状况、朝向以估价师现场查勘及涉案当事人签字确认为准。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

(7) 本报告估价结果为估价对象北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号在现状利用条件下于价值时点的房地产市场价值，包括出让国有土地使用权价值和与房屋有关的结构、装修及附属房屋的设施设备部分，不含室内可移动的设施设备、家具、电器等物品价值。

(8) 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的内部装修、外观和使用状况，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查勘的责任。

(9) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(10) 本次估价结果的确定，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，未考虑市场价格波动、国家宏观经济政策变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

2. 未定事项假设

本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044），估价对象于 2019 年设立抵押权登记，抵押人为北京康宝力医药科技有限公司，债权数额为人民币 150 万元整，截至价值时点，该笔抵押权尚未注销。本次估价目的为法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定，本次估价不考虑估价对象该项已存在的抵押权对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

本次估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价对象无依据不足事项，故无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本次估价依据上述假设和限制条件进行测算，如上述条件发生变化，报告的结果须进行相应调整或重新估价。

(2) 本估价报告仅为北京市第一中级人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，用于其他目的无效；如果估价目的发生变化，估价报告须做相应调整。

(3) 估价委托人对其所提供的资料负完全的法律责任，对所提供资料的完整性、合法性和真实性负责。本估价报告仅对估价对象本身的市场价值发表意见，由于提供资料不实或不完整造成的损失由估价委托人承担。

(4) 未经本估价机构书面同意，本报告的任何部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

(5) 本估价报告由北京京港房地产估价有限公司负责解释。

(6) 本估价报告应用的有效期为：自报告出具之日起壹年内有效，即二〇二一年八月十九日至二〇二二年八月十八日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

估价结果报告

一、估价委托人：北京市第一中级人民法院

地 址：北京市石景山区石景山路 16 号

联 系 人：李斌

电 话：010-59891176

二、房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

地 址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

资 质 级 别：建设部壹级（证书号：建房估证字[2014]004 号）

法定代表人：吴庆忠

联 系 人：周云飞

电 话：010-68727081

三、估价目的

评估估价对象于价值时点的市场价值，为北京市第一中级人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象的范围及基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044），确定估价对象的范围及基本状况。具体如下：

1.估价对象财产范围



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

估价对象财产范围为位于北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号的房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含室内可移动的设施设备、家具、电器等物品）和对应范围内的出让国有土地使用权，不含债权债务等其他财产或权益。

2. 估价对象基本情况

(1) 名称及坐落：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号。

(2) 规模：房屋建筑面积为 132.05 平方米。

(3) 权属：房屋所有权人为北京康宝力医药科技有限公司，房屋性质为商品房。

(4) 规划用途：科研实验用房（办公）。

(二) 估价对象的实物状况

1. 土地实物状况

估价对象位于北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号，土地实物状况详见表 1。

表 1：土地实物状况一览表

坐落	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号		
四至范围	估价对象所在楼座（永安路 20 号 1 号楼）四至范围为：东临 3 号楼，南临 2 号楼，西临过道，北临永安路。估价对象所在小区（永安路 20 号）四至范围为：东临桥园路，南临平安路 5 号，西临北京精雕科技有限公司，北临永安路。		
土地用途	办公	土地面积	土地面积不详
土地级别	办公用途七级 VII-门 1 地 价区片	土地形状	土地形状规则
地形地势	地势平坦，自然排水通畅	地质条件	无不良地质现象，地基有 足够承载力
土地使用年期	不详	土地性质	出让用地



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

土地开发程度	估价对象所在宗地内基础设施条件为六通（包括通路、上水、下水、电力、通讯、市政热力供暖）；宗地外基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、通讯、通天然气、市政热力供暖），市政设施较完备，保障率较好。
--------	---

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044）及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况详见表 2。

表 2：建筑物实物状况一览表

估价对象名称	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号		
建筑面积	132.05 平方米	建筑结构	钢筋混凝土结构
建成年份	2011 年	所在楼座建筑形式	板楼
总层数	16 层	估价对象楼层	5 层
层高	约 2.9 米	现状用途	空置
楼座内空间布局	所在楼层为 1 梯 2 户，格局较好		
朝向	房屋朝向为南北朝向		
楼宇装修及公共设施设备情况	估价对象所在宗地基础设施齐备、地面平整，通路，通上水，通下水、通电、通讯，市政热力供暖（地暖）。 估价对象楼座外立面刷涂料，楼座单元入口安装防盗门，安装有 1 部电梯、监控、对讲、烟感、喷淋、消防等设施设备。大堂、电梯间地面铺地砖，墙面、顶棚刷涂料，楼梯地面为水泥地面、墙面和顶棚刷涂料。		
楼宇建筑外观及功能情况	估价对象为南北朝向的房屋，通风良好，自然采光充足，日照条件正常；估价对象所在楼座具备防水、保温、隔热、隔声功能。		
室内装修及设施设备状况	户门安装防盗门，办公间地面铺地砖、墙面刷涂料、顶棚刷涂料，局部安装石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶棚安装铝扣板吊顶，安装马桶、小便器、洗手池、木门；室内局部安装钢化玻璃隔断。		



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

使用及维护状况	估价对象建成年份为 2011 年；估价对象建筑结构完好，地基无不均匀沉降，公共部分完好，公共设施完好，外立面刷涂料，楼座单元入口安装防盗门，安装有 1 部电梯、监控、对讲、烟感、喷淋、消防等设施设备。大堂、电梯间地面铺地砖，墙面、顶棚刷涂料，楼梯地面为水泥地面、墙面和顶棚刷涂料。根据《房屋完损等级鉴定标准》及估价人员的现场观察，综合考虑估价对象房屋及装修设施设备经济耐用年限评定估价对象于价值时点 2021 年 7 月 29 日的成新率为 84%。
物业管理	有物业进行日常维护和管理，物业管理状况较好。

（三）估价对象权属状况

1. 登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044），估价对象登记状况详见表 3。

表 3：估价对象登记状况一览表

估价对象名称	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号		
不动产权证书号	X 京房权证门字第 077169 号		
不动产单元号	110109102002GB00490F00010044		
房屋所有权人	北京康宝力医药科技有限公司	共有情况	单独所有
房屋坐落	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号		
总楼层	16 层	所在楼层	5 层
房屋性质	商品房	规划用途	科研实验用房
房屋建筑面积 (m ²)	132.05	房屋结构	钢筋混凝土结构
他项权利登记状况	已设立抵押登记		
备注	无		

2. 房地产权利状况

根据《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044），房屋性质为商品房，规划用途



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

为科研实验用房，房屋所有权人为北京康宝力医药科技有限公司。

3.他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044），估价对象于 2019 年设立抵押权登记，抵押人为北京康宝力医药科技有限公司，债权数额为人民币 150 万元整，截至价值时点，该笔抵押权尚未注销。本次估价目的为法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定，本次估价不考虑估价对象该项已存在的抵押权对估价对象价值的影响。

根据房地产估价师现场查勘，估价对象现状为空置状态，且委托方及涉案当事人未提供相关租赁材料，本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权。故本次评估不考虑租赁权对估价结果的影响。

（四）估价对象区位状况

估价对象坐落于永安路 20 号，属于北京市基准地价办公用途七级 VII-门 1 地价区片，位于西六环外，距西六环的直线距离约为 2 公里。具体区位状况详见表 4。

表 4：估价对象概况一览表

临路状况	估价对象所在位置（永安路 20 号）东临桥园路，北临永安路，总体分析临路状况一般。
交通条件	估价对象所在区域的主要交通道路有永安路、新城大街、金安路等，路网密集程度较高。估价对象所在区域附近有 941 路、M24 路、M25 路等线路，距地铁 S1 线栗园庄站的直线距离约为 0.3 公里，公共交通出行较为方便。估价对象所在区域路网密集程度较高，区域内车位能基本满足停车需求，驾车出行较便利。总体评价区域内交通状况较好。
自然和人文环境情况	估价对象所在社区为商住类性质，内部建筑密度较高，绿化率一般，区内人车分流。估价对象区域内有轻微的噪音污染和空气污染，总体来看自然和人文环境一般。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

外部配套设施	估价对象所在区域有综合商场：北京长安天街等；医院：京煤集团总医院（上岸）综合医疗部；银行：北京银行等。此外快递、餐饮、酒店等公共配套服务设施较差。估价对象周边医疗、文体娱乐设施、银行、邮局、餐饮、住宿等公共服务设施配套较差。 估价对象所在宗地内基础设施条件为六通（包括通路、上水、下水、电力、通讯、市政热力供暖）；宗地外基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、通讯、通天然气、市政热力供暖），市政设施较完备，保障率较好。
商业繁华度	区域内有北京长安天街及少量临街底商，商业网点数量少，大中小型商业配套不完善，总体评价商业繁华度较差。
办公聚集度	估价对象所在区域有石龙阳光大厦、远洋新天地、西长安街壹号等同类型写字楼，规模较一般，总体评价办公聚集度一般。
区域土地利用方向	估价对象所在区域土地规划用途以居住、商务办公及配套公共设施用地为主，估价对象的现状用途与该区域的土地利用方向较一致。
规划条件	周边新建改造规划不详。

五、价值时点

估价人员于 2021 年 7 月 29 日对估价对象进行了现场查勘，故本次价值时点确定为 2021 年 7 月 29 日。

六、价值类型

本次估价结果价值类型为市场价值，即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。

本次估价结果是估价对象于价值时点 2021 年 7 月 29 日在满足全部假设限制条件下的房地产市场价格，估价结果包含土地取得费、建筑物开发费、管理费、销售税费、利息、利润等，不包含诉讼费用及可能



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

拖欠的物业费、水电暖等其他应付费用。

七、估价依据

本次估价的估价依据包括国务院、住建部、国土部以及北京市人民政府、北京市房地产相关管理部门颁布的有关法规和政策文件，估价委托人提供的有关资料，本公司掌握的市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 有关政策法规和文件

(1) 《中华人民共和国民法典（物权篇）》（2021 年 1 月 1 日起施行）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）

(3) 《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七十二号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）

(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 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）

2. 有关估价标准

(1) 《北京市建筑工程预算定额》

(2) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

(3) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

(4) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(5) 《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）



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

3. 估价委托人或房屋所有权人提供的资料

(1) 北京市第一中级人民法院《委托书》【案件号：(2021)京 01 执 30 号，2021 年 6 月 8 日】复印件

(2) 《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044）复印件

4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

八、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价中，我们遵循的原则主要有以下各项：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。本次估价结果是在设定估价委托人所提供权属资料合法有效前提下得出的结论。

3. 替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。即本次估价结果与类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围内。

4. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产咨询结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，价格咨询通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是房地产时值的界限。本次估价结果是估价对象于价值时点 2021 年 7 月 29 日的房地产市场价格。

5. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用，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。估价对象位于永安路



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

20 号，估价对象自然地理位置较好、交通条件较好、自然和人文环境一般、公共配套设施较差、基础设施状况较好、商业繁华程度较差、办公聚集度一般、区域土地利用方向较一致。估价委托人提供的相关资料，估价对象作为科研实验用房用途具有合法性。

综上，确认目前的维持现状科研实验用房（办公用途）即为最高最佳利用状况

九、估价方法

1. 估价方法选用及选用理由说明

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法四种方法。根据估价对象的特点和估价目的，结合估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查看，以及遵循房地产市场价格估价的确定原则，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门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 1 号楼 5 层 2 单元 502 号，规划用途为科研实验用房，近期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。故本次估价应采用比较法；

（2）收益法

收益法适用于有租金等经济收入土地和建筑物，估价对象规划用途为科研实验用房，可以出租作为收益性物，目前该区域房地产租赁市场较为活跃，当前此类市场租金收益与房地产价格比例处于合理水平，可以较为准确求取房地产价值。故本次估价可采用收益法；



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

(3) 成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目或当估价对象同类房地产交易较少、无租金收益的情况，本次估价对象为单套科研实验用房且同类房地产交易较活跃，故不宜采用成本法；

(4) 假设开发法适用于待开发房地产的估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

2. 估价方法说明

(1) 比较法

比较法是根据替代原理，选取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。根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响房地产价值的比较因素，主要包括：房地产用途、交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况）。通过因素修正和调整，得出估价对象的现值。

比较法公式为： $P_d = P_b \times a \times b \times c$

式中： P_d ——估价对象价格

P_b ——可比实例交易价格

a: 估价对象交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

b: 估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数

c: 估价对象房地产状况指数/可比实例房地产状况指数

(2) 收益法

收益法是通过测算收益期或持有期预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象市场价值的方法。

当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

售模式，收益价格按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V— 房地产收益价格

A_i — 房地产期间收益（元或元/m²）

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）

Y_i — 未来第*i*年的报酬率（%）

Y_t — 期末报酬率（%）

t — 持有期（年）

3. 估价技术路线

（1）采用比较法测算估价对象市场价值

选取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；

（2）采用收益法测算估价对象市场价值

通过测算收益期或持有期预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，通过选用持有加转售模式将未来收益转换为价值；

（3）根据房地产市场情况，结合估价目的，分析两种方法结果，综合确定估价结论。

十、估价结果

经估价测算，四舍五入后，比较法的结果为房地产单价 **21939** 元/平方米，收益法的结果为房地产单价 **20446** 元/平方米。比较法通过对现有市场交易实例进行修正和调整直接得出估价对象的市场价值，实例价



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

格与因素调整比例均由市场调查确定，数据准确且可靠性强，充分体现了目前的房地产市场情况；收益法通过预期估价对象未来收益并折算成现值间接估算估价对象的收益价值，价值时点的租金与测算源于市场调查，后期的收益与转售收入源于估价师对未来市场的判断与预测，准确性强。两种方法从不同角度反映了估价对象的市场价值，估价结果相互映证。

根据两种方法测算数据的可靠性，采用算数平均法确定估价对象的市场价值，则估价结果为：

$$\text{房地产单价} = (21939 + 20446) \div 2 = 21193 \text{ (元/平方米)}$$

房地产市场价值 = $21193 \times 132.05 = 2798536$ 元（大写金额：贰佰柒拾玖万捌仟伍佰叁拾陆元整），单位建筑面积单价：**21193** 元/平方米。

内涵说明：述估价结果中不包含过户税费、诉讼费用及可能拖欠的物业费、水电暖等其他应付费用的。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

表 5：估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
			测算结果	单价（元/m ² ）
	总价（元）		2897045	2699894
估价结果	房地产单价（元/m ² ）		21193	
	总价（元）		2798536	

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 蓬	1120050083		2021 年 8 月 19 日
薛 威	1119980039		2021 年 8 月 19 日

其他估价人员：

姓名	签名	签名日期
周云飞		2021 年 8 月 19 日

十二、实地查勘日

注册房地产估价师已于二〇二一年七月二十九日完成实地查勘。

十三、估价作业期

二〇二一年六月八日至二〇二一年八月十九日。



北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

附 件

- 1.北京市第一中级人民法院《委托书》【案件号：（2021）京01执30号，2021年6月8日】复印件
- 2.《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权号：110109102002GB00490F00010044）复印件
- 3.估价对象位置图与估价对象照片
- 4.估价机构营业执照和资质证书复印件
- 5.注册房地产估价师估价资格证书复印件