

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层
整栋涉案住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：山东省青岛市中级人民法院

房地产估价机构：中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

房地产估价师：韩翠婷（注册号：1120200053）
胡玉曼（注册号：1120170046）

估价报告出具日期：二〇二二年七月四日

估价报告编号：（京）中兴华咨 [2022]（房 SF）字第 07138 号



致估价委托人函

山东省青岛市中级人民法院：

承蒙委托，我对北京百顺达房地产开发有限公司名下的位于北京市顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋涉案房地产（用途为住宅，建筑面积 580.79m²）在现状利用条件下进行了估价，估价目的是为人民法院确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参考价提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法、收益法），对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 24 日的房地产市场价值为：

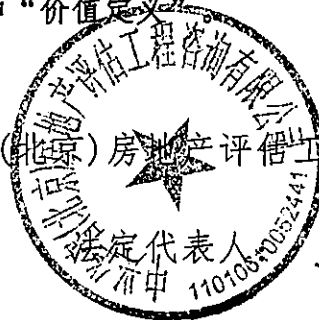
房地产单价：34716 元/平方米

房地产总价：人民币 2016.27 万元

大写金额：人民币贰仟零壹拾陆万贰仟柒佰元整

提示：本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司



程殿卿

2022 年 7 月 4 日

目录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件.....	4
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.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	18
十四、房地产估价机构.....	18
附件.....	19
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象照片	
(三) 《山东省青岛市中级人民法院委托书》复印件	
(四) 《不动产权利登记及其他事项登记信息》复印件	
(五) 《不动产登记证明》复印件	
(六) 《国有土地使用证》复印件	
(七) 估价机构营业执照复印件	
(八) 估价机构名称变更通知复印件	
(九) 估价机构资质证书复印件	
(十) 签字估价师注册证书复印件	

估价师声明

1、房地产估价师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假设和限制条件的限制。

3、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

7、注册房地产估价师胡玉曼于2022年6月24日对估价对象进行了必要的实地查勘，并对该勘查过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

8、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

9、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

10、没有相关人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价对象的房屋权属登记情况均以估价委托方提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》为依据。本次估价以上述权属资料于价值时点具有合法性、真实性、准确性和完整性为假设前提。

(2) 本次评估设定估价对象的房屋所有权和国有土地使用权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(3) 估价人员于2022年6月24日对估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。现场查勘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。

(4) 本次估价是以估价对象能够持续地经营使用为假设前提进行评估测算其市场价值，特提醒报告使用人注意。

(5) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(6) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(7) 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。

(8) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及其他不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响。

(9) 本估价结果未考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜，以及特

殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

(10) 本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

(11) 本估价结果未考虑除已披露事项外可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

2、未定事项假设

无。

3、背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》，估价对象已司法查封，查封机关为山东省青岛市中级人民法院，查封文号为(2020)鲁02执保114号，查封期限为2020年3月20日起2023年3月19日止，查封范围为北京百顺达房地产开发有限公司名下位于顺义区金碧湖畔花园南区38号-1至2层整栋的房屋。本次评估目的为委托方确定受理案件所涉及的住宅用途房地产市场价格提供参考依据，故未考虑上述查封对估价结果的影响。

(2) 根据估价委托人提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》及《不动产登记证明》，估价对象于价值时点存在抵押权，抵押权人为兴业银行股份有限公司青岛分行，抵押人为北京百顺达房地产开发有限公司，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额为3900万元（房屋X京房权证市涉外字第003724号中的38号、59号与土地京顺国用(2007出)字第00050号共同担保），债务人为青岛金戈响天经贸有限公司，债权确定期间为2018年3月8日起至2021年3月8日止，不动产登记证明号为京(2018)顺不动产证明第0012115号，登记时间为2018年3月13日。

本次估价目的为委托方确定受理案件所涉及的房地产市场价格提供参考依据，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》，估价对象房地坐落为顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋，估价人员现场勘查估价对象房地坐落为顺义区金碧湖畔花园南区嘉德蒙台梭利幼儿园，本次评估以登记为准，如估价对象位置与实际不符，则需进行重新估价。

5、依据不足假设

由于委托方提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》中未记载估价对象建成年份，根据估价人员实地查勘、网上调查，确定本次估价对象建成年代约为 2006 年。如估价对象实际建成年代与假定不符，则需要对估价结果进行相应调整。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

(2) 本报告估价结果是在价值时点估价对象在现状下的房地产市场价格；且价值时点估价对象房屋保持现状用途的前提下的房地产市场价格，如发生变化和房屋改变用途时，估价结果需作调整甚至重新评估。

(3) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由房地产估价师签字后方可使用。

(4) 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化。建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时或房地产状况发生改变时对房地产市场价格进行再评估。

(5) 本估价报告应用范围为估价委托人确定涉案房地产市场价格提供

价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

(6) 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

(7) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(8) 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

(9) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(10) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：山东省青岛市中级人民法院

联系人：韩明升

联系电话：18561996580

二、房地产估价机构

受托单位：中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：程殿卿

营业执照工商注册号（统一社会信用代码）：911101027263771655

营业执照商业服务期限：自 2001 年 9 月 20 日至 2051 年 9 月 19 日

资质等级：一级（证书编号：京建房估备字【2001】第 0069 号，有效期为 2021 年 11 月 24 日至 2022 年 9 月 16 日）

地址：西城区裕民路 18 号 19 层 2011-1（德胜园区）

联系电话：010-82252886-809

三、估价目的

为人民法院确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象位于北京市顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋。根据委托方提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》记载，房屋所有权人为北京百顺达房地产开发有限公司，用途为住宅，建筑面积 580.79m²。

估价对象所在项目小区名称为御墅南区，所在小区用地四至为：东临毓秀园南区，南临石园南大街，西临顺福路，北临御墅北区。

（二）估价对象权益状况

1、房屋登记和权利状况

本次估价对象为位于北京市顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋涉案房地产，根据委托方提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》记载，房屋所有权人为北京百顺达房地产开发有限公司，建筑面积 580.79m²，主要记载内容如下：

坐落	顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋
所有权人	北京百顺达房地产开发有限公司
权利人类型	企业
房屋用途	住宅
房屋总层数及所在层	-1—2/3
结构	混合结构
建筑面积（平方米）	580.79

2、土地使用权登记和权利状况

估价对象土地使用权性质为国有，使用权用途为住宅。土地开发程度为宗地红线外“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖及场地内土地平整）。

3、他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》，估价对象于 2020 年 3 月 30 日被山东省青岛市中级人民法院查封，查封文号为（2020）鲁 02 执保 114 号，查封期限为 2020 年 3 月 20 日起 2023 年 3 月 19 日止，查封范围为北京百顺达房地产开发有限公司名下位于顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋的房屋。本次评估目的为委托方确定受理案件所涉及的住宅用途房地产市场价格提供参考依据，故未考虑上述查封对估价结果的影响。

根据估价委托人提供的《不动产权利登记及其他事项登记信息》及《不动产登记证明》，估价对象于价值时点存在抵押权，抵押权人为兴业银行

股份有限公司青岛分行，抵押人为北京百顺达房地产开发有限公司，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额为 3900 万元（房屋 X 京房权证市涉外字第 003724 号中的 38 号、59 号与土地京顺国用（2007 出）字第 00050 号共同担保），债务人为青岛金戈响天经贸有限公司，债权确定期间为 2018 年 3 月 8 日起至 2021 年 3 月 8 日止，不动产登记证明号为京（2018）顺不动产证明第 0012115 号，登记时间为 2018 年 3 月 13 日。

除此之外，根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在其他权利状况。

（三）估价对象现状及使用情况

（1）宗地情况：

宗地形状：较规则 地形地势：平坦

土地开发程度：宗地红线外基础设施达到“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖及场地内土地平整）。

估价对象所在项目小区名称为御墅南区，所在小区用地四至为：东临毓秀园南区，南临石园南大街，西临顺福路，北临御墅北区。

（2）房屋建筑物状况

本次估价对象位于北京市顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋，用途为住宅，总建筑面积 580.79m²，估价对象已改建为幼儿园使用，院落与隔壁院落打通，现状具体情况如下：

①公共部分：

项目名称	御墅南区	结构类型	混合
外立面装饰	涂料为主、部分墙砖	建成年代	2006 年
景观	小区绿化	物业管理	有
其他	消防系统、管道燃气、水、电、讯等齐全		

②户内部分：

所在楼层	-1—2/3	维护保养及成新状况	较好
现状用途	住宅	现状户型	5 室 3 厅 2 卫
采光、通风情况	好	朝向	全朝向

各楼层主要布局	地上一层	2室、2客厅、1卫生间	
	地上二层	2室	
	地下一层	1室、1厅、1卫生间	
装修情况描述	外墙	涂料为主、部分墙砖	
	内墙	厅：乳胶漆	房：乳胶漆
	天花	厅：石膏板	房：石膏板
	地面	厅：木地板	房：木地板
	卫生间	地面：地砖	墙面：墙砖及马赛克
		天花：石膏板	洁具：洗手盆及大、小便器
	门窗	入户门：肯德基门	内门：实木门及镶玻璃木门 窗：铝合金窗

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于北京市顺义区金碧湖畔花园南区 38 号-1 至 2 层整栋，所在小区用地四至为：东临毓秀园南区南区，南临石园南大街，西临顺福路，北临御墅北区。

2、交通状况

周边公交线路有顺 1 路、顺 4 路、顺 5 路，交通便捷度一般。

3、环境状况

估价对象周边汽车尾气排放量一般，总体来说空气质量较好。估价对象所在区域的主要物业类型为住宅，人员素质普遍较好，人文环境较好；周边有潮白河，自然环境环境较好。

4、基础设施

估价对象地块开发程度达到“七通一平”：“七通”通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖，“一平”为红线内场地平整。

5、外部配套设施状况

周边主要有北京市顺义区第九中学、顺义区港馨小学、顺义区石园小学、顺义区胡各庄小学等教育设施；有美廉美超市、便民超市等商业配套设施；有北京农商银行、北京顺义银座村镇银行等金融机构；有北京文昌中医医院等医疗机构；有豪华公寓、北京居家小筑等配套酒店设施，公共

服务设施一般。

五、价值时点

2022年6月24日（注册估价师现场查勘之日）

六、价值类型

本次评估采用的是市场价值标准，是指估价对象经适当营销后，由熟悉市场情况、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价值。

估价结果中的房地产价格是指估价对象于价值时点2022年6月24日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的市场价格。

该价格与按照相关法律规定买卖双方各自承担税费时作为计税基数的交易价格相对应。

七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

（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。

（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，以及估价对象的北京市房屋登记表（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）。

（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点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的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

（四）替代性原则

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。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为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、经济上可行、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。

我们认为维持现状、继续利用为估价对象最高最佳利用方式。

八、估价依据

1. 国家法律法规及部门规章、规范性文件：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(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) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过，2020年1月1日起施行)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过，2020年1月1日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令 第七十四号、自2008年1月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》(国务院令第248号、1998年7月20日起施行)；

(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) 《城市房地产转让管理规定》(建设部令第96号、2006年3月1日起施行)；

(9) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发(1985)19号、1985年度起施行)；

(10) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税(1988)255号、1988年10月1日起施行)；

(11) 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》

财税〔2016〕36号文件。

2. 北京市政府及有关部门的政策性文件：

(1) 北京市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等；

3. 估价的相关技术标准：

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；

(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)。

4. 估价委托人提供的相关资料：

(1) 《山东省青岛市中级人民法院评估委托书》原件；

(2) 《不动产权利登记及其他事项登记信息》复印件；

(3) 《不动产登记证明》复印件

(4) 《国有土地使用证》复印件

5. 估价人员现场实地查勘、调查、收集的相关资料。

九、估价方法

(一) 本次估价的估价方法和技术思路

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，估价对象房地产用途为住宅，所在区域类似房地产市场交易实例较多，因此适合比较法；所在区域类似住宅用途房地产租赁案例较多，适宜采用收益法测算；估价对象房地产的土地取得成本的成本资料不易收集和测算，故不适宜采用成本法进行测算；假设开发法适用于尚未开发房地产的评估测算，故估价对象不宜采用假设开发法。经上述分析，本次估价选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

首先采用比较法、收益法分别求取估价对象市场价值，再将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值。

(二) 估价方法的定义

比较法定义：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价值进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强、具有现势性、最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C$

式中： P_D ——待估房地产比较价值； P_B ——可比案例成交价格

A -交易情况修正系数； B -市场状况调整系数； C -房地产状况调整系数。

收益法定义：收益法，也称为收益资本化法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

$$V = \frac{A}{Y-g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

收益法的计算公式为：

其中： V ——房地产在价值时点的收益价值

A ——房地产的未来第一年净运营收益

Y ——房地产的报酬率

g ——净收益逐年递增的比例

t ——房地产的收益年限

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法、收益法），对本次估价对象进行评估测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 24 日的市场价值为：

房地产单价：34716 元/平方米

房地产总价：人民币 2016.27 万元

大写金额：人民币贰仟零壹拾陆万贰仟柒佰元整

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
韩翠婷	1120200053	韩翠婷	2022年7月4日
胡玉曼	1120170046	胡玉曼	2022年7月4日

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 24 日

十三、估价作业日期

2022 年 6 月 24 日至 2022 年 7 月 4 日

十四、房地产估价机构

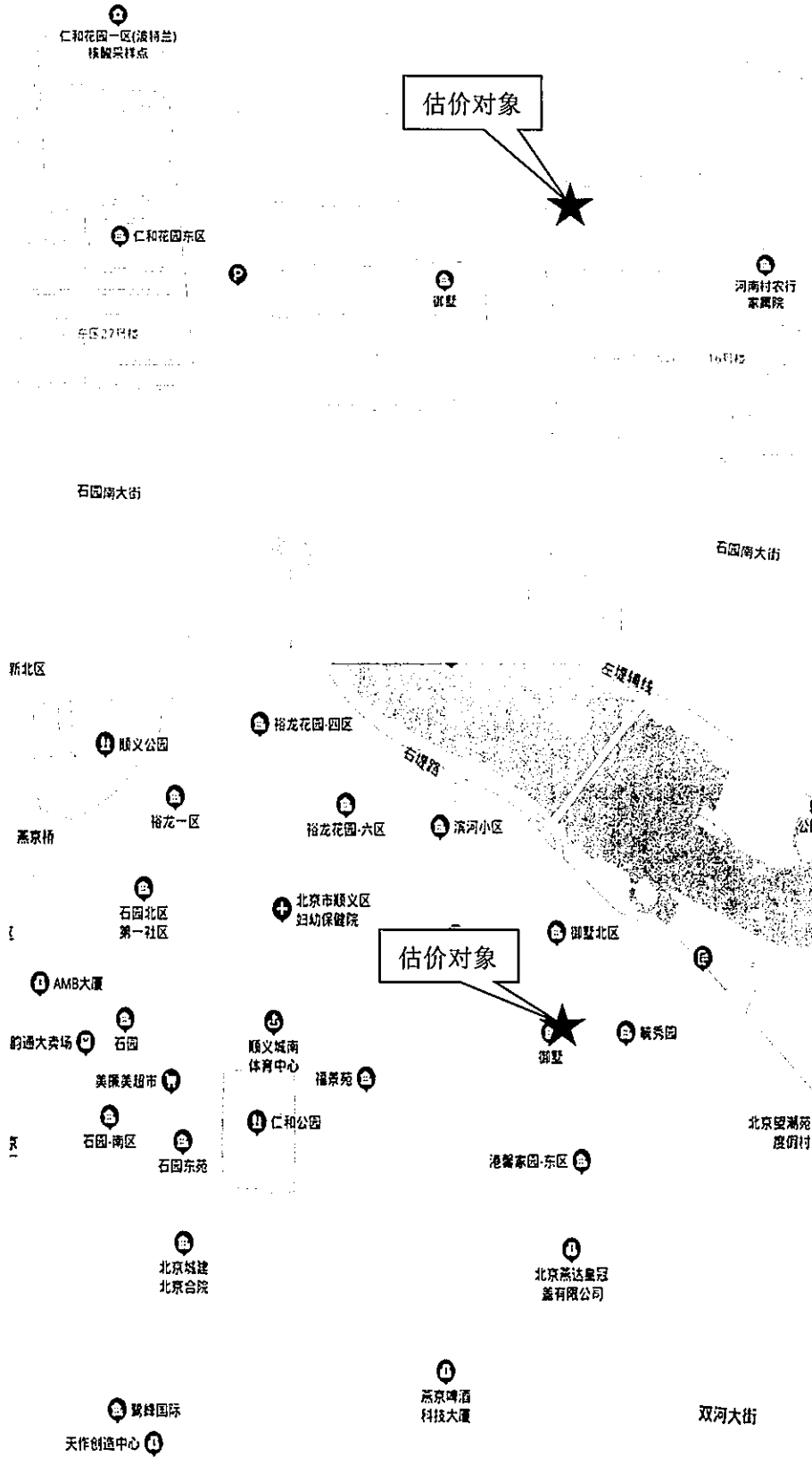
中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司



附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《山东省青岛市中级人民法院委托书》复印件
- (四) 《不动产权利登记及其他事项登记信息》复印件
- (五) 《不动产登记证明》复印件
- (六) 《国有土地使用证》复印件
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 估价机构名称变更通知复印件
- (九) 估价机构资质证书复印件
- (十) 签字估价师注册证书复印件

附件(一) 估价对象位置图



附件（二）估价对象照片



小区入口



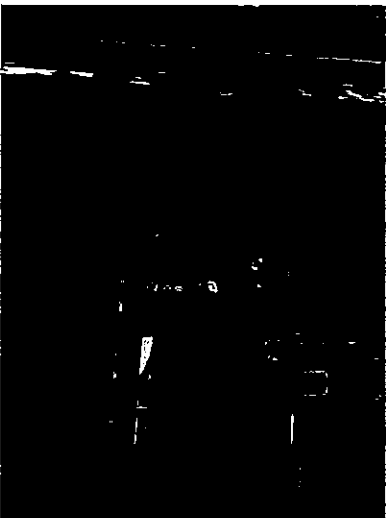
小区环境



楼号



楼外观



入户门



地上部分



地上部分



地上部分



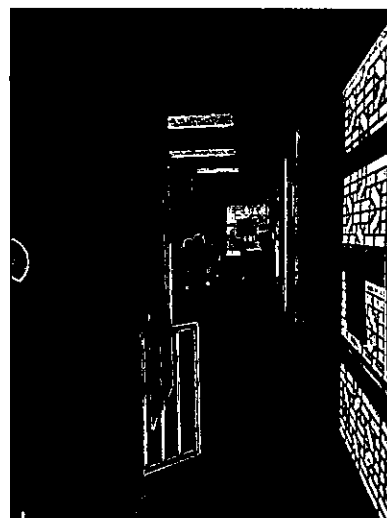
地上部分



地上部分



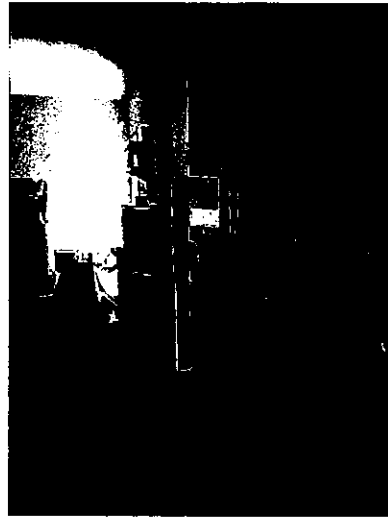
地上部分



地上部分



地上部分



地上部分



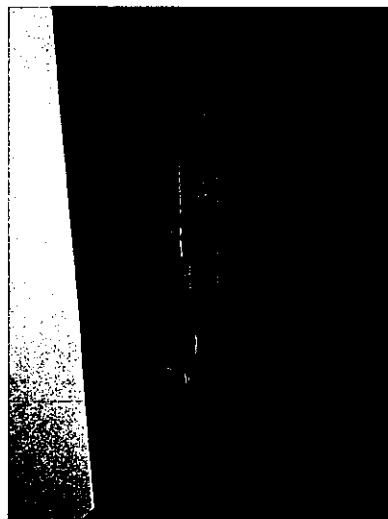
地上部分



地下部分



地下部分



地下部分

山东省青岛市中级人民法院 委托书

(2021)鲁02执69号

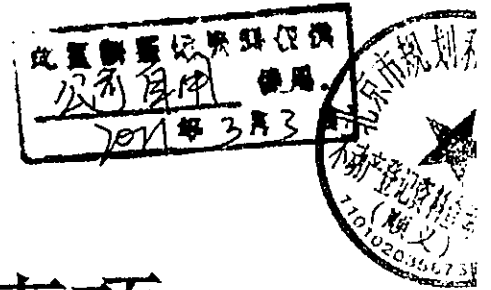
北京国融兴华房地产土地评估有限公司：

我院在执行兴业银行股份有限公司青岛分行与钟卫,景百孚,青岛金戈响天经贸有限公司,北京百顺达房地产开发有限公司,烟台恒太光电技术有限公司,海上嘉年华(青岛)置业有限公司合同纠纷一案中,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:北京市顺义区金碧湖畔花园南区 38 号楼,北京市顺义区金碧湖畔花园南区 59 号楼,北京市朝阳区东三环中路甲 10 号 17 层 2002,北京市朝阳区东三环中路甲 10 号 17 层 2003。

2021年07月22日

联系人:执行二庭 韩明升 联系电话:18561996580;
本院地址:青岛市崂山区东海东路 99 号。



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110113003002GB00398F00700001

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第

1 页

抵押权登记在第 2 页

地役权登记在第 页

预告登记在第 页

异议登记在第 页

查封登记在第 3 页

房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110113003002GB00398F00700001 房地坐落: 顺义区金碧湖畔花园南区38号-1至2层整栋

内容	业务号	12825250	2016092601518		
房屋所有权人		北京百顺达房地产开发有限公司	北京百顺达房地产开发有限公司		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		80114696-6	911101138011469668		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		最高额抵押权登记	更名登记		
登记原因		最高额抵押权设立登记	所有权人名称变更(含抵押)		
土地使用权人		北京百顺达房地产开发有限公司	北京百顺达房地产开发有限公司		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		住宅	住宅		
房屋性质		无	无		
房屋结构		混合结构	混合结构		
所在层/总层数		-1-2/3	-1-2/3		
建筑面积(m ²)		580.79	580.79		
专有建筑面积(m ²)		580.79	580.79		
分摊建筑面积(m ²)		0.00	0.00		
竣工时间					
不动产权证书号		X京房权证市涉外字第003724号	X京房权证市涉外字第003724号		
登记时间		2014-01-22	2016-10-09		
登簿人		***	***		
附记					

抵押权登记信息

不动产单元号: 110113003002GB00398F00700001		抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他			
内容	业务号	12825250	16395063	2016092601518	2018030805381
抵押权人		兴业银行股份有限公司青岛分行	兴业银行股份有限公司青岛分行	兴业银行股份有限公司杭州分行, 兴业银行股份有限公司青岛分行	兴业银行股份有限公司青岛分行
证件种类		营业执照	营业执照	营业执照, 营业执照	营业执照
证件号码		370200119025639	370200119025639	330000000008384, 370200119025639	91370200664518339N
抵押人		北京百顺达房地产开发有限公司	北京百顺达房地产开发有限公司	北京百顺达房地产开发有限公司	北京百顺达房地产开发有限公司
抵押方式		最高额抵押	最高额抵押		最高额抵押
登记类型		最高额抵押权登记	最高额抵押权登记	更名登记	最高额抵押权登记
登记原因		最高额抵押权设立登记	最高额抵押权设立登记	所有权人名称变更(含抵押)	最高额抵押权设立登记
在建建筑物坐落					
在建建筑物抵押范围					
被担保主债权数额		5447.000000 (人民币万元)	3900.000000 (人民币万元)	(万元)	3900.000000 (人民币万元)
担保范围		抵押担保范围为抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权余额(包括但不限于本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)。	抵押担保范围为抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权余额(包括但不限于本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)。		按合同约定
债务履行期限		2014-01-24起 2017-01-23止	2015-09-24起 2018-09-23止		2018-03-08起 2021-03-08止
最高债权确定事实和数额					
不动产登记证明号		X京房他证顺字第149968号	X京房他证顺字第169510号	X京房他证顺字第169510号	京(2018)顺不动产证明第0012115号
登记时间		2014-01-22	2015-09-24	2016-10-09	2018-03-13
登簿人		***	***	***	***
注销抵押业务号		14005111	2016092601518	2018030605215	
注销抵押原因		贷款结清		贷款结清	
注销时间		2015-09-17	2016-10-09	2018-03-08	
登簿人		***	***	***	
附记		被担保主债权数额为: 人民币5447万元, 共同担保主债权的所有权证号为: X京房权证顺字第300408号、X京房权证市涉外字第003724号(38号楼、59号楼)。			债权确定期间: 2018-03-08~2021-03-08 房屋X京房权证市涉外字第003724号中的38号、59号与土地京顺国用(2007出)字第00050号共同担保人民币3900万元。

附记	被担保主债权数额为： 人民币5447万元，共同 担保主债权的所有权证 号为：X京房权证顺字 第300408号、X京房权 证市涉外字第003724号 (38号楼、59号楼)。			债务人：青岛金戈响天 经贸有限公司
----	--	--	--	----------------------

查封登记信息

不动产单元号: 110113003002GB00398F00700001

内容	业务号			
查封机关	20200320002205	山东省青岛市中级人民法院		
查封类型		司法查封设立登记		
查封文件				
查封文号		(2020)鲁02执保114号		
查封期限		2020-03-20起 2023-03-19止		
查封范围		一、查封北京百顺达房地产开发有限公司名下位于: 顺义区金碧湖畔花园南区59号-1至2层整栋, 顺义区金碧湖畔花园南区38号-1至2层整栋(X京房权证市涉外字第003724号)的两幢房屋。二、查封期限三年, 自2020年3月20日起至2023年3月19日。三、在查封期间, 未经本院允许, 不得对上述房屋办理转移登记、变更登记、抵押登记等手续。四、该业务为司法邮寄业务, 收到邮件日期为2020年3月20日14时, 晚于其司法文书日期2020年3月18日, 故我单位按照实际收件日期2020年3月20日为起始日期进行查封登记。		
登记时间		2020-03-30		
登簿人		***		
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人		***		
附记				

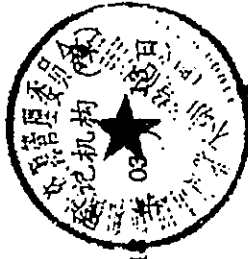
京(2018)第 不动产证明第 0012115 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	兴业银行股份有限公司青岛分行
义务人	北京百耀达房地产开发有限公司
坐落	顺义区金港湖畔花园南区38号-1至2层整栋
不动产单元号	110113 003002 G806398 F00560001幢2
其他	(1) 不动产证号码: 京房权证市涉外字第003724号 (2) 抵押权种类: 最高额抵押 (3) 要担保数额: 39000000 (人民币)
附记	债权确定期间: 2018-03-08~2021-03-08 房屋京房权证市涉外字第003724号中的38号、59号与土地京顺国用(2007出)字第00050号共同担保人民币3900万元。债务人: 青岛金戈航天经贸有限公司



不动产登记证明

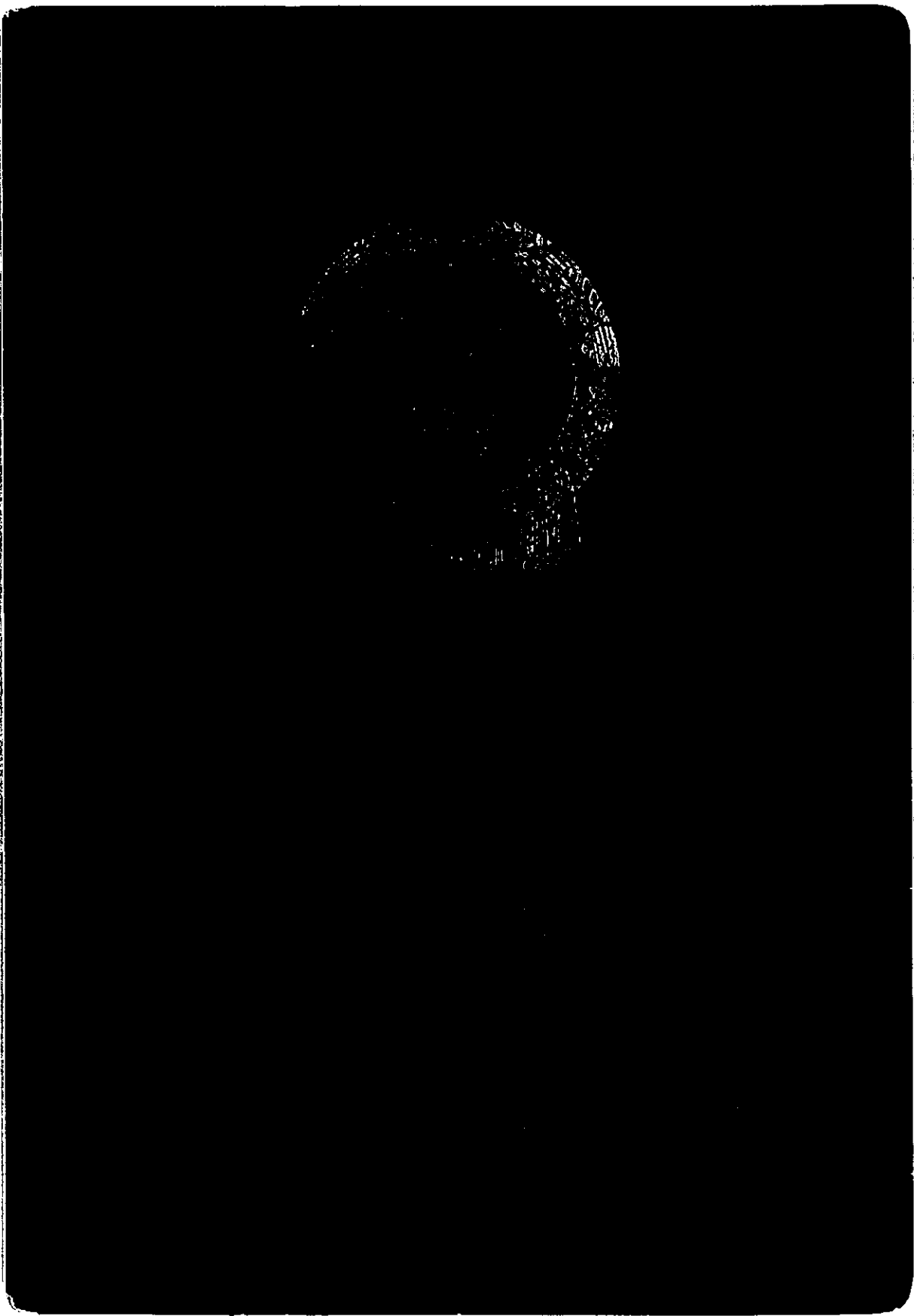
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证明。



2018年03月03日

中华人民共和国国土资源部监制

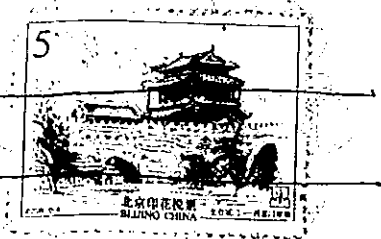
编号 NO 11000417282



京WJ 国用 2007 字第 00050 号

土地使用权人	北京百川信达房地产开发有限公司		
座落	顺义区河南村(百川信达别墅区)		
地号		图号	
地类(用途)	别墅两套	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	别墅: 2073年2月11日 两套: 2043年2月11日
使用权面积	11115.50 M ²	其中	
		独用面积	11115.50 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

2007 年 6 月 / 日

该宗土地的部分土地 4971.79平方米 (38.59号及会所对应的分推土地) 于2014年1月24日起至2017年1月23日止在兴业银行股份有限公司青岛分行设定最高额抵押, 权利价值: 5447.16万元人民币, 对应的不动产权证号为: 京(2014)顺不动证第00023号。

该宗土地的部分土地 2015.15平方米 (38.59号会所对应的分推土地) 于2014年7月28日起至2017年7月27日止在兴业银行股份有限公司青岛分行设定最高额抵押, 权利价值: 6153.83万元人民币, 对应的不动产权证号为: 京(2014)顺不动证第00137号。

该宗土地的部分土地 2015.15平方米 (38.59号会所对应的分推土地) 于2014年9月24日起至2018年9月23日止在兴业银行股份有限公司青岛分行设定最高额抵押, 权利价值: 人民币3900.32万元, 对应的不动产权证号为: 京(2014)顺不动证第00142号。

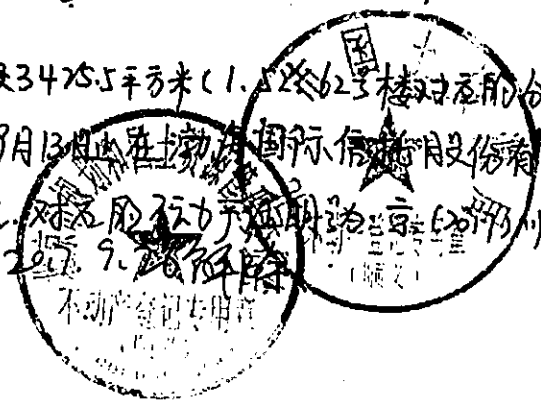
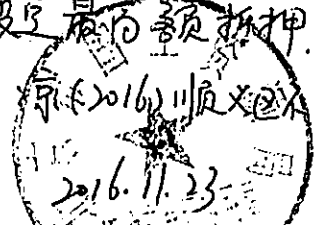
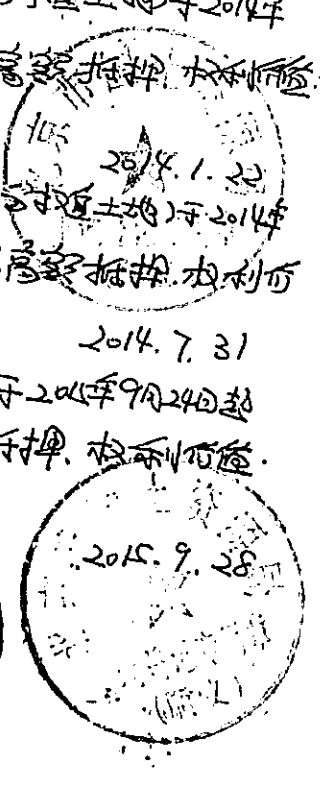
该宗土地的部分土地 236.64平方米 (1号会所对应的分推土地) 于2018年9月22日止在兴业银行股份有限公司青岛分行设定最高额抵押, 权利价值: 人民币4800万元, 对应的不动产权证号为: 京(2018)顺不动证第00048号。

该宗土地的部分土地 236.64平方米 (1号会所对应的分推土地) 于2016年11月27日起至2019年11月20日止在兴业银行股份有限公司青岛分行设定最高额抵押, 权利价值: 人民币4800.1万元, 对应的不动产权证号为: 京(2016)顺不动证第0027605号。

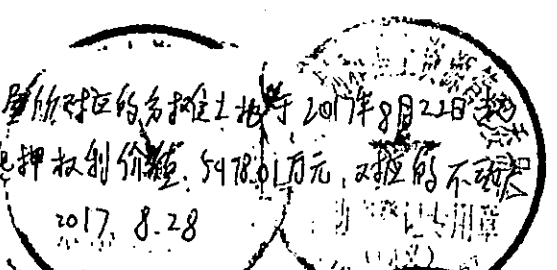
该宗土地的部分土地 3425.5平方米 (1.52楼对应的分推土地) 及其房屋于2017年3月14日起至2017年9月13日止在渤海银行股份有限公司设定抵押, 权利价值: 人民币40000.1万元, 对应的不动产权证号为: 京(2017)顺不动证第0015263号。

该宗土地的部分土地 3049.13平方米及其33.甲35.甲52号房屋所对应的分推土地于2017年8月21日起至2022年8月21日止在兴业银行股份有限公司杭州分行设定抵押, 权利价值: 5978.01万元, 对应的不动产权证号为: 京(2017)顺不动证第0026295号。

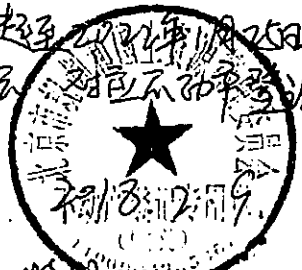
该宗土地的部分土地 1102.28平方米及2座房屋 (62幢) 于2017年10月27日止在海通恒信国际租赁股份有限公司设定抵押, 权利价值: 对应的不动产权证号为: 京(2017)顺不动证第0027345号。



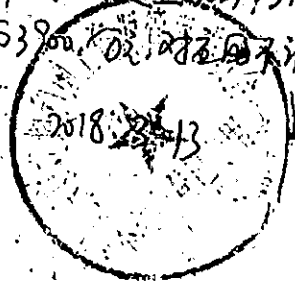
2017.3.20.



该宗土地的部分土地 96.11平方米及对应的房屋于2018年2月8日起至2021年1月25日止在国投泰康信托有限公司设定抵押。权利价值：人民币20000万元。
京(2018)顺不动产证明第0011475号。



该宗土地的部分土地 2235.15平方米及对应的38.59号房屋于2018年3月8日起至2021年3月8日止在兴业银行股份有限公司青岛分行设定最高额抵押。权利价值：人民币3900.00万元。
京(2018)顺不动产证明第0012115号。



京市资发[外]国用(2003年)字第10276号

记事

该宗土地面积为103220.40㎡

该宗土地面积为667211.63㎡

该宗土地面积为37988.04㎡

及建筑物18697.78平方米

2009.4.9

2006.3.30

2009.4.9

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

2014.7.25

登记机关

证书监制机关



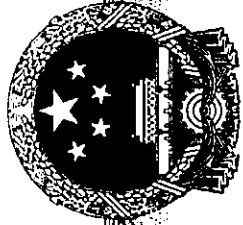
No. 010172765

北京市宗地登记表

面积单位: 平方米(m²)

坐落	顺义区河南村(百顺达别墅B区)			图号	
权利人	北京百顺达房地产开发有限公司			地号	
权属性质	出让			土地用途	别墅、配套
建筑密度				建筑物类型	
宗地总面积	111115.50			其中宗地共有需分摊面积	
宗地总建筑面积	建筑占地总面积			本户建筑面积	
本 户 用 地 面 积					
类别 数 目	使用面积	其 中		所 有 权 面 积	
		院落面积	建筑占地面积	其中地类面积	
合 计	111115.50			农用地	其中 耕地 园地 林地 其他
独自使用面积	111115.50			建设用地	其中 居民点及工矿用地 交通用地 其他
共有使用权 分摊面积				未利用地	

测绘日期: 2006年12月15日
 填表人: 梁春明
 检查人: 郭巨宝
 部位及房号:
 填表日期: 2006年12月15日
 北京市房地产勘察测绘所监制



统一社会信用代码

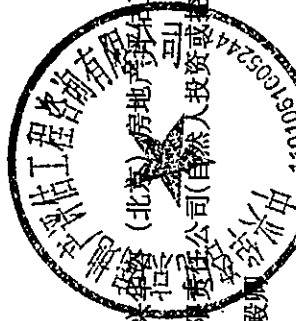
911101027263771655

营业执照

(副本(3-1))



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



名称 中兴伟业(北京)工程咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 程殿刚

经营范围 房地产估价、工程造价咨询、工程咨询、资产评估、资产管理、企业管理、商务代理、房地产经纪、企业管理咨询、开展经营自主选择的经营项目，法律法规和国家产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 1000万元

成立日期 2001年09月20日

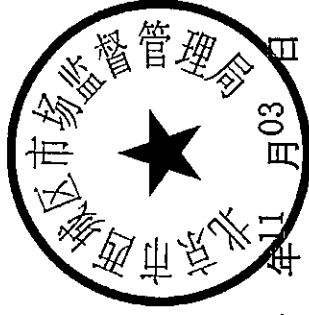
营业期限 2001年09月20日至 2051年09月19日

住所 北京市西城区裕民路18号19层1911-1(德胜园区)

登记机关

2021

年11月03日

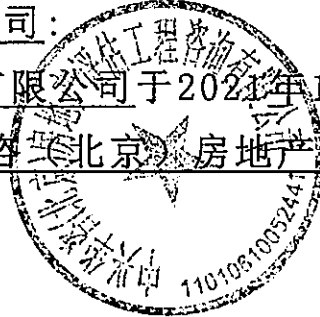


名称变更通知

北京国融兴华房地产土地评估有限公司：

北京国融兴华房地产土地评估有限公司于2021年11月3日经我局核准，名称变更为中兴华咨北京房地产评估工程咨询有限公司。

特此通知



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称: 中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 程殿卿

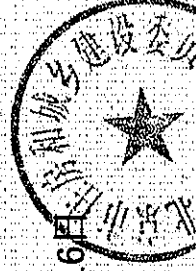
住所: 西城区裕民路18号19层2011-1 (德胜园区)

统一社会信用代码: 911101027263771655

备案等级: 一级

证书编号: 京建房估备字[2001]第0069号

有效期限: 2021年11月24日 至 2022年9月16日



发证机关(公章)
二〇二一年十一月二十四日

15

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. 00207155

姓名 / Full name

韩翠婷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230804199004272023

注册号 / Registration No.

120200053

执业机构 / Employer

中兴华咨(北京)房地产评估工程
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-27

持证人签名 / Bearer's signature



14

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. 00207154

姓名 / Full name

胡玉曼

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130582198410260022

注册号 / Registration No.

120170046

执业机构 / Employer

中兴华咨(北京)房地产评估工程
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-19

持证人签名 / Bearer's signature

