

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：（京）大地（2021）（估）字第法-0039 号

估价项目名称：北京市海淀区西直门北大街 58 号 3 号楼 7 层 2
门 801 住宅房地产价值评估

估价委托人：北京市第四中级人民法院

房地产估价机构：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：洪秋月（1120200080）、吴爽（1120180064）

价值时点：二〇二一年六月四日

报告出具日期：二〇二一年八月二十五日

本卷共	页
保管期限	
案卷号	



致估价委托人函

北京市第四中级人民法院：

承蒙贵院委托，我对贵院在执行西藏信托有限公司与北京安行天下科技发展有限公司、北京博源工贸有限责任公司、胡雅奇、曹岚等金融借款合同纠纷【（2018）京04执72号】案件中涉及的位于北京市海淀区西直门北大街58号3号楼7层2门801住宅房地产市场价值进行了司法鉴定评估。

估价目的：为贵院进行房地产司法处置涉案房地产提供市场价值参考依据。

估价对象：本次评估估价对象为位于北京市海淀区西直门北大街58号3号楼7层2门801住宅用途房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其所分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》【不动产单元号：110108008001GB00393F00030021】、《房屋所有权证》及《北京市房屋登记表》复印件，估价对象位于北京市海淀区西直门北大街58号3号楼7层2门801，房屋所有权人为胡雅奇，建筑面积为179.09平方米，房屋共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋结构为钢混，房屋总层数为8层，所在层次为7层，产别为私产，土地使用权取得方式为有偿（出让），房屋性质为商品房。经调查，建成年代为2002年。

价值时点：2021年6月4日

价值类型：根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法



估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2021年6月4日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果为（币种：人民币）：

相关结果	估价方法		比较法	权重	收益法	权重
	单价 (元/m ²)	总价 (万元)				
测算结果	单价 (元/m ²)	116142	2079.9871	50%	103324	50%
	总价 (万元)				1850.4352	
评估价值	单价 (元/m ²)	109733				
	总价 (万元)	1965.21				
	大写金额	壹仟玖佰陆拾伍万贰仟壹佰元整				

特别提示：买卖双方正常税费负担下的价格。



北京大地盛业房地产土地评估有限公司

法定代表人(签章)：

二〇二一年八月二十五日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附件	18
1、《北京市第四中级人民法院委托书》【(2018)京 04 执 72 号】	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘照片	
4、《不动产登记簿》【不动产单元号：110108008001GB00393F00030021】（复印件）	
5、《北京市房屋登记表》（复印件）	
6、《房屋所有权证》（复印件）	
7、房地产估价机构营业执照（复印件）	
8、房地产估价机构资质证书（复印件）	
9、房地产估价师注册证书（复印件）	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、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说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师洪秋月、估价员刘天明已于2021年6月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象的查勘仅限于对估价对象的外观和现状使用状况，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，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本评估报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师	注册号	签 名	签字日期
洪秋月	1120200080	洪秋月	2021.8.25
吴爽	1120180064	吴爽	2021.8.25



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿》【不动产单元号：110108008001GB00393F00030021】复印件、《房屋所有权证》复印件、《北京市房屋登记表》复印件，我们未能对原件进行形式审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，未向政府等有关部门进行核实，假定其提供的资料合法、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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记簿》、《房屋所有权证》及《北京市房屋登记表》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）未定事项假设

因估价委托人提供的《不动产登记簿》未载明土地情况，不能判定是否办理《国有土地使用证》。依据《房屋所有权证》估价对象土地使用权取得方式为出让，本次估价假设估价对象分摊土地使用权连同房屋一并属估价对象产权人所有，土地用途与房屋用途一致，均为住宅。

（三）背离事实假设



1、根据估价委托人提供的《不动产登记簿》抵押权登记信息记载，估价对象于 2015 年 3 月 11 日设立一般抵押，被担保主债权数额为 26950 万元，截至价值时点未注销；另根据《不动产登记簿》查封登记信息记载，估价对象从 2018 年 7 月 19 日起存在多笔司法查封登记未解封。经与承办法官沟通，结合估价委托人评估其价值时点的完全产权价值的要求，本次估价不考虑用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制、物业费缴纳等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处理时另行考虑。

2、经实地查勘，估价对象处于出租状态，结合估价目的及估价委托人现场确认，本次评估估价对象于价值时点的完全产权价值，不考虑租约限制对估价结果的影响。但因租约情况对估价对象未来转移处置有一定影响，故在此针对租约不同情况做以下提示，具体影响方向请报告使用者自行了解实际租约情况并判断，提请报告使用者注意：

估价对象已设立抵押登记，同时已被查封，若估价对象于抵押或查封后出租，则可不考虑租约限制；

估价对象于抵押及查封前出租，则应考虑在同等交易条件下，承租人具有优先购买权；若承租人放弃优先购买权，但选择继续履行租赁合同，则合同效力对新房屋所有权人继续有效；

若承租人与被执行人签订租赁合同后，承租人一次性交纳全部租金或已交纳超出本次价值时点后的部分租金，则房地产转移后，新房屋所有权人将无法获取该部分收益，对房地产价值将有减值影响；

若租赁合同约定长期租约，且按照租金支付方式，新房屋所有权人可以取得租金收益，但应将合同租金与市场租金进行比较，若二者相符，则对房地产价值无影响；若合同租金低于市场租金，则房地产价值将有减值影响；若合同租金高于市场租金，则房地产价值将有增值影响。

（四）不相一致假设



无

（五）依据不足假设

1、因《不动产登记簿》及《北京市房屋登记表》未记载建成年代，经调查，建成年代为 2002 年。

2、实地查勘时被执行人未到场，无法确认房屋是否存在户型变动，经与估价委托人确认，本次估价按照现状户型两室两厅一厨两卫进行评估，提醒报告使用者关注。

3、估价委托人曾于 2018 年 7 月提供估价对象《房屋所有权证》（X 京房权证海字第 062794 号）复印件，经与承办法官沟通，本次评估可沿用该权属资料，用于确定土地使用权取得方式及房屋性质的依据。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为 1 年。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。

2、本次估价为公开市场的正常房地产价值。目前由于房地产调控政策的影响，北京市住宅的变现周期较长；如要快速变现，则对估价对象房地产价值或价格有较大影响，请估价委托人考虑价值时点和变现时点的市场变化合理确定起拍价。

3、本报告估价目的是为估价委托人司法处置涉案房屋提供房地产市场价值参考依据，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价结果须做相应调整，甚至重新估价。

4、估价报告的使用：房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给北京市第四中级人民法院处置使用，“估价技术报告”根据相关规定供估价机构存档和行业主管部门审查之用。

5、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，



不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

委托方：北京市第四中级人民法院

单位地址：北京市丰台区张仪村三顷地甲 3 号

二、房地产估价机构

机构名称：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

住 所：北京市朝阳区和平街西苑甲 12 号楼二层 203 室

房地产资质证书：建房估备字[2014]008 号

统一社会信用代码：911101057541810208

资质等级：一级

法定代表人：黄辉

联 系 人：洪秋月

联系电话：010-84285588

三、估价目的

为估价委托人司法处置涉案房屋提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象概况

本次评估估价对象为位于北京市海淀区西直门北大街58号3号楼7层2门801住宅用途房地产，建筑面积179.09平方米；估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）实物状况

1、土地实物状况

估价对象规划用途与实际用途均为住宅，所在土地级别属北京市居住 II-02 区片。

估价对象所处小区名称为金晖嘉园，区域土地地势较平坦、地块



较规则，土壤无污染情况。

小区四至为：东至远洋风景，南至市政道路，西至首钢国际大厦，北至北护城河。

宗地内、外土地开发程度均为“七通”：通路、通下水、通上水、通电、通讯、通燃气、通热力。

2、建筑物实物状况

估价对象所在的北京市海淀区西直门北大街58号3号楼，为1幢8层板塔结合住宅，钢混结构，建成于2002年。本次估价对象为其中的7层2门801，建筑面积为179.09平方米，南北朝向，正常层高。实地查勘记录情况如下表所示：

(1) 小区状况

项目名称	金晖嘉园		
小区楼宇构成	多栋塔楼、板塔结合组成	容积率	约3.0
小区占地规模	约5万平方米	总户数	约1200户
交通组织方式	人车分流	景观及绿化	小区绿化
小区封闭性	全封闭		
物业管理状况	物业管理水平较好		
车位状况	车位较充足	其它	——

(2) 设施设备和外部装修

结构形式	钢混	建筑类型	板塔结合
外立面装饰	墙砖	供暖	集中供暖
门禁系统	有	供气	天然气
电梯	1部	热水	24小时热水
楼道	地砖地面，涂料墙面，无吊顶	安全及消防	监控、消火栓
其他	有线电视入户、宽带覆盖		

(3) 户内部分（现状）

层数	7层/8层		总体朝向	南北	
实际用途	住宅		现状户型	2室2厅1厨2卫	
临街状况	不临街		采光、通风	通风及采光状况较好	
内部装修状况	房间及部位	地面	墙面	吊顶	维护状况
	客厅	地砖	壁纸	石膏板	维护较好



	卧室	复合木地板	壁纸	灯池	维护较好
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板	维护较好
	卫生间	地砖	墙砖	铝扣板	维护较好
	其他	入户门为防盗门；窗为塑钢窗；有阳台			维护较好
维护状况	估价对象建成于 2002 年，建筑物综合成新率约为 80%。				

1、土地权益状况

因估价委托人未能提供估价对象土地权属证明材料，不能判定是否办理《国有土地使用证》，根据《房屋所有权证》记载，土地使用权取得方式为有偿（出让）；土地用途与房屋用途一致，为住宅。

2、建筑物权益状况

根据《不动产登记簿》、《房屋所有权证》及《北京市房屋登记表》记载房屋所有权人为胡雅奇，建筑面积为 179.09 平方米；共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋产别为私产。

3、他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》抵押权登记信息记载，估价对象于 2015 年 3 月 11 日设立一般抵押，被担保主债权数额为 26950 万元，截至价值时点未注销；另根据《不动产登记簿》查封登记信息记载，估价对象从 2018 年 7 月 19 日起存在多笔司法查封登记未解封；实地查勘时，估价对象房屋使用状况为出租，估价委托人未提供估价对象租赁信息。经与承办法官沟通，结合估价委托人评估其价值时点的完全产权价值的要求，本次估价不考虑用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制、租赁、物业费缴纳等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处理时另行考虑。

五、价值时点

由于本次估价是为法院处置提供房地产市场价格参考，本次估价价值时点为实地查勘日即 2021 年 6 月 4 日。



六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

本次评估的价格是估价对象在价值时点 2021 年 6 月 4 日，北京市居住 II-02 区片，分摊的出让土地使用权和现状条件下建筑物所有权的房地产公开市场价格。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应偏袒相关估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

估价对象在价值时点已取得《房屋所有权证》，具有合法的产权且用途合法。

（三）最高最佳使用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利



用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象已取得《房屋所有权证》，房屋用途为住宅。周边有较多同类用途物业。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

（四）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。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。

（五）价值时点原则

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定时间的价值或价格的原则。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点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

（六）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。这就要求估价者必须遵循预期收益原则，了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析，准确预测该房产现在以及未来能给权利人带来的利润总和，即收益价值。

八、估价依据

（一）政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国民法典》【中华人民共和国主席令第四十五号】



2、《中华人民共和国土地管理法》【2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定，此决定自 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》【2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正】

4、《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国主席令第四十六号】

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令 第 256 号】

6、《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】

7、《北京市地方税务局关于个人出租房屋征收管理有关问题的通知》【京地税征（2007）16 号】

8、《北京市地方税务局关于个人出租房屋税收管理工作的补充通知》【京地税征（2008）237 号】

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税（2016）36 号】

10、《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》【财税（2016）23 号】

11、《北京市地方税务局北京市住房和城乡建设委员会公告 2013 年第 3 号》

（二）技术标准

1、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

2、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

3、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》【北估秘[2016]001 号】



4、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》【北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会，2018年5月30日】

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、《北京市第四中级人民法院委托书》【（2018）京 04 执 72 号】

2、《不动产登记簿》【不动产单元号：110108008001GB00393F00030021】（复印件）

3、《北京市房屋登记表》（复印件）

4、《房屋所有权证》【X京房权证海字第 062794 号】（复印件）

（四）估价方法掌握及实地勘查所获得的相关资料

九、估价方法

房地产评估通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产有较多交易的；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

我们根据《房地产估价规范》对估价方法选择的要求，分析当地房地产市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次估价选用了比较法和收益法求取估价对象的市场价值。

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，根据其间的差异对比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。



收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2021年6月4日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果为（币种：人民币）：

相关结果	估价方法	比较法	权重	收益法	权重
	测算结果	单价（元/m ² ）	116142	50%	103324
总价（万元）		2079.9871	1850.4352		
评估价值	单价（元/m ² ）	109733			
	总价（万元）	1965.21			
	大写金额	壹仟玖佰陆拾伍万贰仟壹佰元整			

备注：买卖双方各自承担下的税费的价格。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签字日期
洪秋月	1120200080	洪秋月	2021.8.25
吴爽	1120180064	吴爽	2021.8.25

参与估价人员：齐天同

十二、实地查勘期

2021年6月4日



十三、估价作业期

2021年5月28日至2021年8月25日

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

二〇二一年八月二十五日





附件

- 1、《北京市第四中级人民法院委托书》【（2018）京 04 执 72 号】
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《不动产登记簿》【不动产单元号：110108008001GB00393F00030021】（复印件）
- 5、《北京市房屋登记表》（复印件）
- 6、《房屋所有权证》（复印件）
- 7、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 8、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 9、房地产估价师注册证书（复印件）