

房地产估价报告

估价报告编号：京国信达 BJ〔2022〕房估司鉴字 019 号

估价项目名称：北京市房山区汇丰街 1 号院 6 号楼 9 至 10 层一单元
902 住宅用途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：北京国信达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：周文涛 2320110026

韩立 1120090033

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十八日



致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院委托，我们委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

估价目的：为确定估价对象房地产处置参考价而评估房地产市场价值。

估价对象：北京市房山区汇丰街1号院6号楼9至10层一单元902住宅用途房地产（以下简称估价对象），财产范围为建筑物及其占用的土地使用权，不包括动产（设备）、债权债务等其他财产或权益。估价对象建筑面积203.1平方米，规划用途为住宅，房屋所有权人为北京汇金房地产开发有限公司。

价值时点：2022年7月26日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

我们依据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在满足本次估价假设和限制条件下，经过认真的测算，并结合我们的估价经验，综合考虑影响房地产价格的因素，估价对象在价值时点的市场价值为（人民币）：

单价：15805元/平方米建筑面积

总价：321.00万元

总价大写：叁佰贰拾壹万元整

特别提示：

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果不一致。房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑是否拖欠水电费、物业费和转让过程中需缴纳的相关税费。

2、估价对象存在查封，查封机关：北京市房山区人民法院；查封文号：(2021)京0111执9369号；查封期限：2022-03-29起2025-03-28止。

3、本估价报告使用期限至2023年7月27日。

估价对象情况及有关估价分析和专业意见，详见估价报告。

北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

二〇二二年七月二十八日



翟猛

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的其他文件资料	
6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，但未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，由于估价委托人未委托相应的专业机构进行鉴定、检测，无理由怀疑其存在安全隐患，假定房屋是安全的，在耐用年限或批准的土地使用期限内能够正常使用。

3、假设估价对象拟进入的市场是公开市场，能在公开市场上自由转让。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的资料，估价对象存在查封状况情况，本次估价目的为确定估价对象的处置参考价，根据估价目的本次估价不考虑查封状况对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、在本次估价目的特定条件下客观公允价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本报告估价结果已包含估价对象所分摊国有土地使用权价值。

4、本报告估价结果包含估价对象房地产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价值，但未考虑估价对象动产、特许经营权等价值。

5、自价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及使用状况如发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本次估价报告非为法律、行政法规规定，未经估价机构书面许可，不得向估价委托人、政府有关部门及本次估价目的条件下的估价报告使用者以外的任何单位和个人提供，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

7、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，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，估价结果需作相应调

整或委托估价机构重新估价。

9、由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，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估价结论的准确性。

10、本报告的最终解释权归北京国信达房地产土地评估有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市房山区人民法院

案卷号：（2021）京 0111 执 9369 号

二、房地产估价机构

机构名称：北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

住所：北京市东城区安外大街 2 号 2003 室

统一社会信用代码：911101011280847925

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]030 号

联系电话：010-84215900

三、估价目的

本次估价是为确定估价对象房地产处置参考价而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1. 估价对象基本状况

本次估价对象房地坐落为北京市房山区汇丰街 1 号院 6 号楼 9 至 10 层一单元 902，估价对象所在建筑物总层数为 11 层，所在层为 9-10 层，建筑面积为 203.1 平方米。

估价对象于估价时点的装饰装修情况：外墙面粉刷局部贴砖，进户门为安全防盗门。由于被执行人未能到达现场，故估价人员未能进入室内查勘，根据北京市房山区人民法院出具的《委托书》要求，“需评估 2 套房屋，且 2 套房屋均为毛坯房，请按毛坯房标准进行评估”，故本次按照毛坯房标准评估该房屋现值。

根据现场勘察，估价对象主体结构保持完好，没有倾斜变形和裂缝情况，非主体结构保持完好，各类配套设施和设备使用正常。

2. 估价对象权利状况

(1) 房地产权属描述

根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，不动产单元号：110111103001GB00205F00030085，房屋所有权人为北京汇金房地产开发有限公司，房地坐落为房山区汇丰街1号院6号楼9至10层一单元902，规划用途为住宅，估价对象所在建筑物总层数为11层，所在层为9-10层，建筑面积为203.1平方米。

(2) 他项权利状况描述

本次评估设定估价对象于价值时点不存在共有权，无抵押、租赁、担保等他项权利存在，不存在法律纠纷，评估结果为估价对象于价值时点完全产权房地产市场价值。

3. 估价对象区位状况

(1) 行政区概况

房山区地处北京西南，辖区总面积2019平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖28个乡镇(街道)、459个行政村、154个社区居委会。目前全区上市企业共22家，国家高新、中关村高新企业分别达到850家、491家。房山历史悠久，素有“人之源”“城之源”和“都之源”的美誉，举世闻名的周口店“北京人”遗址是人类文明的发祥地；3000多年历史的琉璃河西周燕都遗址被史学界视为北京古代城市发展的起点；860多年前的金代皇陵，印证了北京建都的沧桑。房山生态环境优越，境内有中国房山世界地质公园，华北地区最古老的原始次生林上方山国家森林公园、北方规模最大的石花洞、银狐洞等岩溶洞群。房山将着力构建“两山四水、三区三轴、三团多点”的空间布局，建成生态优美、绿色发

展、功能完备、治理有序的生态宜居示范区，打造创新驱动、文旅融合、产业现代的科技金融创新城。

（2）北京市房地产市场分析

2022 年房地产行业迎来筑底企稳的关键阶段，市场将迈入新的发展周期。在春节假期和冬奥会的带动下，北京零售市场消费热情高涨，消费规模也在逐步扩大。1 至 2 月，全市实现社会消费品零售总额 2427.3 亿元，同比增长 2.5%。2022 年上半年，恰逢冬奥会与春节假期重合的销售旺季，各大购物中心纷纷开展结合冰雪消费和传统文化中国年的主题活动，再加上丰富的促销活动以满足多元化的消费需求，进一步带动春节期间滑雪及冰上运动类品牌与冬奥会吉祥物商品的消费热潮。北京住宅租赁市场 2022 年上半年整体表现较为平淡。作为传统租赁淡季，叠加冬奥会管控、国际局势复杂多变，潜在外资客户入境的不确定因素增多，导致 2022 年上半年服务式公寓空置率环比上升 2.4 个百分点至 20.8%。为减缓运营压力，高端住宅业主方积极调整租金，适度做出让步，以期加速去化。统计显示，北京服务式公寓 2022 年上半年平均租金为每平方米每月 244.9 元，租金指数环比下降 0.5%。预计，未来随着内外资租户的逐渐回归，将刺激服务式公寓的需求提升，带动市场回暖，市场整体入住率也将有所改善。自 2021 年“三道红线”等强监管政策实施后，房地产企业面临庞大的资金需求和降低债务规模的压力，纷纷开始加速变现自持资产，这也是房企缓解流动性燃眉之急的重要途径。因此预计，在 2022 年的房地产市场上，可供出售的项目将会继续增加，项目议价空间也相对较大。但潜在买家会保持高度谨慎的态度并仔细甄别资产的真实价值，充分利用融资工具拓展收并购业务，抓住市场机遇进行抄底。

房地产市场在 2022 年仍面临着诸多挑战与机遇。目前，国际环境的复杂变化及新冠疫情对于房地产市场的影响都不容小觑。当下，地产行业

迎来筑底企稳的关键阶段，值此机遇与挑战并存的深度调整期，地产的从业者应积极把握行业变化，强化自身综合实力，挖掘新的增长点，以适应新时期的新需求。根据北京市统计局数据显示，2022年上半年全市房地产开发企业到位资金为2304.3亿元，同比下降18.6%。降幅收窄0.6个百分点。其中，定金及预收款为1156.8亿元，下降27.7%；国内贷款为439亿元，下降17.1%；自筹资金为361.3亿元，下降19.5%。到位资金方面，北京的节奏也与全国市场保持一致，根据国家统计局数据显示，2022年上半年全国房地产开发企业到位资金76847亿元，同比下降25.3%，降幅收窄0.5个百分点。

（3）估价对象区位状况

位置：估价对象为房山区汇丰街1号院6号楼9至10层一单元902，东至京深路、南至道路、西至道路、北至田望一路，地理位置较好。

居住成熟度：估价对象位于房山区汇丰街1号院6号楼9至10层一单元902，京深路与田望一路交汇处附近，周边主要有世界名园A区、世界名园B区、山水汇豪苑北区等，居住成熟度较好。

自然环境：估价对象周边自然景观有窦店人民公园，自然环境较好。

公共服务配套设施：周边有银行：北京银行(窦店支行)、中国邮政储蓄银行(窦店支行)、中国工商银行(窦店支行)等；商超娱乐场所：众仁达商城等；教育机构：房山区ABC英语幼儿园、窦店中学等；医疗机构：北京首儿窦店儿童医院等；生活服务配套设施较完善。

交通：小区周边主要道路为京深路、田望一路等，道路通达性较好，估价对象附近有F11路、F39路等公交车站，距离火车站窦店站约4公里，交通便捷度较好。

基础设施状况：估价对象所处地区土地现状开发程度达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通路、通信、通热力、通燃气）。

五、价值时点

依据估价目的，本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，确定价值时点为 2022 年 7 月 26 日。

六、价值类型

（一）价值类型

依据估价目的确定本报告中的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是估价对象经营适当营销后，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。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

（三）价值时点原则

房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感，所以房地产估价结果具有很强的时效性，应体现估价对象在某一特定时间（即价值时点）的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于

一致。

（五）最高最佳利用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和部门规章

1、《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修正）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

6、《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）

7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

8、最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定（法释〔2019〕19号）

9、最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定（法〔2020〕202号）

10、涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（2021年9月1日起施行）

（二）估价标准

- 1、《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）

（三）委托方提供的有关资料

（四）房地产估价机构及估价师掌握的有关市场资料及实地勘察和搜集的有关资料

九、估价方法

（一）估价方法的选择

按照《房地产估价规范》的规定，基本的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象房地产用途为住宅，与估价对象位于同一供求范围内，并与其类似的房地产近期交易实例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估。

估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象房地产用途为住宅，估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行评估测算的条件，故此次评估采用收益法。

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。估价对象所在地区房地产市场发育较好，同类房地产的交易实例较多，而且从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，因此不适合采用成本法。

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象房地产用途为住宅，已经建成投入使用，不属于待开发房地产，再开发的可能性较低，因此不适宜选用假设开发法。

综上所述，同时结合本项目特点，考虑方法的适宜性和可操作性，决定选取比较法和收益法作为估价方法。

（二）估价方法介绍及技术路线

1、比较法

（1）定义

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。

（2）技术路线

搜集近期与估价对象区位相近，用途、权利性质、档次、规模、结构相同的大量房地产交易实例，并从中选取 3 个符合条件的交易实例作为可比实例，对可比实例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素方面进行处理，得出比较价值。

2、收益法

（1）定义

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。

（2）技术路线

设定估价对象为持有加转售模式，首先确定估价对象房地产本身所带来的净收益，租金采用市场租金，用有效毛收入减去运营费用得到净收益，再确定合适的报酬率，选用净收益每年不变的收益法公式，计算出估价对

象的收益价格，然后求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；其次求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；最后利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值。

十、估价结果

我们依据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在满足本次估价假设和限制条件下，经过认真的测算，并结合我们的估价经验，综合考虑影响房地产价格的因素，估价对象在价值时点的市场价值为（人民币）：

单价：15805 元/平方米建筑面积

总价：321.00 万元

总价大写：叁佰贰拾壹万元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
周文涛	2320110026	周文涛
韩立	1120090033	韩立

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 7 月 26 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 28 日。

北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人 翟猛

二〇二二年七月二十八日



翟猛

北京市房山区人民法院

委托书

(2021)京 0111 执 9369 号

北京国信达房地产土地评估有限公司：

我院在执行北京京连众益建筑材料有限公司与北京汇金房地产开发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（若在约定时间未能进入房屋内勘察，请按照普通装修标准进行评估，违建部分不计入评估范围。需评估 2 套房屋，且 2 套房屋均为毛坯房，请按毛坯房标准进行评估）。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：

房山区汇丰街 1 号院 6 号楼 9 至 10 层三单元 901、200、31 (m²)。

房山区汇丰街 1 号院 6 号楼 9 至 10 层一单元 902、203、10 (m²)。

2022 年 04 月 27 日

联系人：冯永良 联系电话：80381406

本院地址：北京市房山区良乡政通路 10 号房山法院



估价对象位置示意图



估价对象照片

