

— **估价报告编号：**

北京首佳 (2022) 估字第 FC20220102599 号

— **估价项目名称：**

北京市顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全
部房地产财产处置鉴定评估

— **估价委托人：**

广东省东莞市中级人民法院

— **房地产估价机构：**

北京首佳房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师：**

李晨宇 (注册号：1120200049)

崔立成 (注册号：1120080021)

— **估价报告出具日期：**

二〇二二年九月八日

涉执房地产处置
司法评估报告



- 地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层
- 联系电话：010-58930818
- 服务及投诉热线：400-106-0166

致估价委托人函

Letter of Transmittal

广东省东莞市中级人民法院:

承蒙委托, 我对东莞市中融物业管理有限公司所属的位于北京市顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部房地产进行了估价, 有关报告内容如下。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 证载坐落为顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部, 建筑面积为 728.84 平方米; 《房屋所有权证》【X 京房权证顺字第 306440 号】证载规划用途为住宅、住宅地下室; 所在楼栋地上 2 层、地下 1 层, 估价对象位于第-1~2 层, 建筑结构为钢; 房屋所有权人为东莞市中融物业管理有限公司。

财产范围包含证载面积房地产 (包含室内二次装修) 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 (消防、强弱电、电梯等)、分摊的土地使用权, 不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益;

价值时点: 2022 年 8 月 10 日 (实地查勘完成之日)

价值类型: 市场价格

估价人员根据估价目的, 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、成本法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 10 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

房地产市场价格总价: 1565 万元

大写金额: 壹仟伍佰陆拾伍万元整

评估单价: 21470 元/平方米

特别提示 (Special Notice)

一. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

二. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

三. 在评估结果使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

四. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。



五.本次估价结果未考虑财产处置费用对估价结果的影响,包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等。在此提请报告使用者注意。

六.本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。

七.经估价人员实地查勘调查,无法核实估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况,应估价委托人要求,本次估价未考虑欠缴税费情况对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

八.根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号:110113106001GB00050F05580001】,估价对象存在查封以及原有的担保物权情况。结合本次估价目的,本次估价未考虑估价对象查封及设立担保物权情况,在此提请报告使用者注意。

九.估价对象《房屋所有权证》证载房屋结构为钢,根据估价人员的实地查勘,其实际建筑结构为钢混,本次估价以实地查勘结构为准,并以此为估价前提。

十.估价对象《房屋所有权证》记载估价对象坐落为北京市顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部,估价人员进行实地查勘时,估价对象所在项目推广名为“蓝岸丽舍”,其入户门牌号为蓝岸丽舍 2082,根据估价委托人及蓝岸丽舍物业人员介绍,实地查勘对象为本次估价对象北京市顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部房地产。本次评估以估价委托人领勘准确性为前提,在此提请报告使用者注意。

十一.估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份,根据估价人员的调查,建筑物建成于 2012 年。本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

十二.本报告书的应用有效期为壹年,自估价报告出具之日 2022 年 9 月 8 日起壹年内有效,即从 2022 年 9 月 8 日起至 2023 年 9 月 7 日止。



北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人: 姚文波

二〇二二年九月八日

目录
Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	4
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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件	15

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明:

一、注册房地产估价师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。



二、本估价报告中的分析、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,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册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,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】的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师李晨宇和估价人员申玉兰已于 2022 年 8 月 10 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李晨宇	1120200049		2022年 9月 8日
崔立成	1120080021		2022年 9月 8日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告系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。

(六) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(七) 根据估价委托人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象不存在除背离事实假设外的其他他项权利。

(八) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(九) 本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

(十) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(十一) 注册房地产估价师李晨宇和估价人员申玉兰已于 2022 年 8 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。本次估价的时点按实地查勘完成之日确定为 2022 年 8 月 10 日。

(十二) 本次估价对象的权属情况以《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110113106001GB00050F05580001】及《房屋所有权证》【X 京房权证顺字第 306440 号】为依据，在此提请报告使用者注意。

(十三) 估价人员曾于 2022 年 8 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，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。

(十四) 估价对象土地使用权取得方式为出让, 根据估价人员调研, 估价对象所在项目的土地使用权终止日期至 2064 年 8 月 30 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 42.05 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十五) 本次评估估价结果为买卖双方按照法律法规规定, 各自负担税费情况下的价值。

(十六) 估价对象仅取得分户《房屋所有权证》, 根据北京市权属登记操作惯例, 分户房地产不强制办理分户《国有土地使用证》, 但产权人拥有相应分摊的国有土地使用权, 在此提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

(一) 估价委托人未能提供拖欠税费的情况, 本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据, 故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

(二) 估价委托人未能提供估价对象所在项目的容积率信息, 从现有资料亦无法确定, 估价人员通过中指数据、中介网站等公开渠道, 了解到的该项目容积率为 0.6, 经过对该小区的调查分析, 认为项目现状情况与该容积率基本相符, 故本次估价对象容积率按照 0.6 进行计算。在此提请报告使用者注意。

三、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》【不动产单元号: 110113106001GB00050F05580001】, 估价对象存在查封以及原有的担保物权情况。结合本次估价目的, 本次估价不考虑估价对象查封及原有的担保物权情况, 在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

(一) 估价对象《房屋所有权证》记载房屋结构为钢, 根据估价人员的实地查勘, 其实际建筑结构为钢混, 本次估价以实地查勘结构为准, 并以此为估价前提。

(二) 估价对象《房屋所有权证》记载估价对象坐落为北京市顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部, 估价人员进行实地查勘时, 估价对象所在项目推广名为“蓝岸丽舍”, 其入户门牌号为蓝岸丽舍 2082, 根据估价委托人及蓝岸丽舍物业人员介绍, 实地查勘对象为本次估价对象北京市顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部房地产。本次评估以估价委托人领勘准确性为前提, 在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人未能按照估价人员已要求出具《房屋所有权证》产权资料的原件, 估价人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性, 且受房屋管理部门对档案查询资格的限制, 房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。但估价人员通过“北京通”进行不动产登记信息查询, 查询结果与估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证顺字第 306440 号】内容一致。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评

估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价委托人未提供估的《房屋所有权证》中未记载估价对象分楼层建筑面积，根据《房屋所有权证》的附图--《房产平面图》及估价人员实地查勘，估价对象各楼层建筑面积基本一致，故本次评估按照各层建筑面积均等进行计算，在此提请报告使用者注意。若上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(三) 估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，建筑物建成于 2012 年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(二) 本估价报告仅供估价委托人、委托合同中约定的其他报告使用人、法律及行政法规规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。其全部或部分内容亦不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

(三) 估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用本估价报告；估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，本评估机构及评估专业人员不承担责任。

(四) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 9 月 8 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：广东省东莞市中级人民法院

联系人：尹国辉

联系电话：(0769) - 89811801

二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

法定代表人：姚文波

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字【2013】第 089 号

资质证书有效期：2020 年 7 月 15 日至 2022 年 9 月 16 日

营业执照注册号（统一社会信用代码）：9111010872261133XK

联系人：李晨宇

联系电话：010-58930818

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

估价对象位于北京市顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部，地处顺义区中部，箭河路与左堤路交叉路口的东北方向。估价对象所在项目四至为：东至市政道路，南至左堤路及葛堤路，西至蒙顿卡雀项目用地，北至箭河东路。

估价对象财产范围包含证载面积房地产（包含室内二次装修）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（消防、强弱电、电梯等）、分摊的土地使用权（包含土地出让金），不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 728.84 平方米；《房屋所有权证》证载用途为住宅、住宅地下室，现状空置。所在楼栋地上 2 层、地下 1 层，估价对象位于第-1~2 层，建筑结构为钢；房屋所有权人为东莞市中融物业管理有限公司。

（二）不动产权权利状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及相关资料，估价对象不动产权益状况如下：

● 土地权益状况

规划条件	规划容积率	估价委托人未能提供估价对象所在项目的容积率信息, 从现有资料亦无法确定, 估价人员通过中指数据、中介网站等公开渠道, 了解到的该项目容积率为 0.6, 经过对该小区的调查分析, 认为项目现状情况与该容积率基本相符, 故本次估价对象容积率按照 0.6 进行计算。
	建筑密度	——
	绿地率	——
	建筑限高	——
土地所有权	国家所有	
土地使用权	详见下表 (不动产登记状况一览表)	
土地使用管制	——	
其他特殊情况	无	

根据估价人员调研, 估价对象所在项目的土地使用权终止日期至 2064 年 8 月 30 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 42.05 年。

● 建筑物权益状况

房屋所有权状况	详见下表不动产登记状况一览表	
共有情况	无	
用益物权设立情况	建设用地使用权	详见不动产登记状况一览表
	地役权	无
担保物权设立情况	根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号: 110113106001GB00050F05580001】, 估价对象存在抵押他项权利, 抵押权人为中国银行股份有限公司东莞分行, 抵押权方式为最高额抵押, 债权期限为 2014-09-24 起 2024-09-23 止。	
租赁和占用情况	暂空置, 无租赁情况	
查封等形式限制权利情况	存在查封	
权属清晰情况	清晰	

估价委托人未能提供拖欠税费的情况, 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

不动产登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落		登记时间
X 京房权证顺字第 306440 号	东莞市中融物业管理 有限公司	单独所有	顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部		2014-01-08
房屋性质	规划用途	楼号	总层数	建筑面积 (m ²)	结构
商品房	住宅、住宅地下室	82 号楼	2 (-1)	728.84	钢

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, 估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表

坐落	顺义区月亮湾绿色家园二区 82 号楼-1 至 2 层全部
所在项目四至	东: 市政道路 南: 左堤路及葛堤路 西: 蒙顿卡雀项目用地 北: 箭河东路

面积 (平方米)	—
实际用途	住宅
形状	多边形
地形	平原
地势	平坦
地质	地质环境条件复杂程度简单
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气, 宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内存在已建成建筑物

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, 估价对象建筑物基本情况如下:

估价对象系位于北京市顺义区月亮湾绿色家园二区的房地产, 其所在项目的推广名为“蓝岸丽舍”, 估价对象为该项目的 82 号楼-1 至 2 层全部房地产, 现状空置, 根据估价人员调研, 估价对象建成时间为 2012 年。

建筑物基本状况一览表

公共部分	结构形式	复式	建筑类型	别墅
	外立面装饰	涂料		
	层户数数量	独栋别墅	供暖	自供暖
	门禁系统	无	供气	有
	安全及消防监控	无	热水	无
	其他	无		
户内部分	所在楼层	-1 至 2 层	使用状况	空置
	现状用途	住宅	景观	无
	户型	5 室 3 厅 2 厨 5 卫	临街状况	临小区道路
	采光、通风情况	良好	建成时间	2012 年
	各房间朝向	主朝向为朝南偏西、次朝向为东北	维护保养及成新状况	一般
	各个房间装修情况描述	客厅: 地面局部为地砖、局部为地板, 墙面墙纸, 顶棚局部石膏造型吊顶、局部金箔 卧室: 地面为地毯, 墙面墙纸, 顶棚石膏板 厨房: 地面为地砖, 墙面瓷片到顶, 顶棚石膏板, 大理石灶台 卫生间: 地面为地砖, 墙面局部瓷片到顶、局部墙纸, 顶棚乳胶漆, 卫生洁具为坐厕 车库: 地面为防滑地砖, 墙面及顶棚均为刷白		
小区状况	居住小区楼宇构成	别墅	容积率	0.6
	交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	小区绿地
	小区封闭性	封闭		
	物业公司有无	有	物业费标准	—
	车位状况	地上停车	备注	墙面及顶棚有部分脱落, 地面地板部分有返潮

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料, 估价对象存在查封以及原有的担保物权情况; 在价值时点估价对象空置, 无租赁情况。除此之外, 未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

2022年8月10日(实地查勘完成之日)。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气,宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内存在已建成建筑物、土地使用权剩余年限为42.05年(2022年8月10日至2064年8月30日)、出让条件下的住宅用途房地产市场价格。

市场价格:某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(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”,就是要求注册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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(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,以及估价对象的不动产登记簿(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)。

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。

本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决提供参考依据,故本次以估价对象合法用途为前

提, 根据委托方提供的合法权属证明资料进行评估。

(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定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波动, 同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提, 根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

运用比较法时, 对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中, 成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定, 这些遵循了价值时点原则。

(四) 替代原则

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。

本次评估中, 比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中, 成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定, 这些遵循了替代原则。

(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, 并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、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。

经研究分析, 我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为:

(1) 法律上允许。估价对象已取得《房屋所有权证》【X京房权证顺字第 306440 号】, 证载用途为住宅、住宅地下室, 用途及建设规模已经确定; 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 应以合法原则为基础, 从现有权属资料上看, 估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的, 符合合法原则;

(2) 技术上可能。估价对象规划用途为住宅、住宅地下室, 形状较规则、建筑规模及层高适中、维护保养情况一般。从实地查勘的情况来看, 估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的;

(3) 财务上可行。估价对象已建成, 目前空置, 按照现状持续使用, 能够满足居住使用的需要, 因此, 本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的;

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料, 用途、规模已经确定, 故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下, 使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析, 估价对象按其合法用途—住宅、住宅地下室, 维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

(1) 《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, 2021 年 1 月 1 日起施行);

(2) 《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);

(3) 《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) ;

(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 12 月 1 日起施行) ;

(5) 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自 2021 年 9 月 1 日起施行) ;

(6) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自 2021 年 9 月 1 日起施行) ;

(7) 《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, 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正、2021 年 7 月 2 日第三次修订) ;

(8) 《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》(国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日公布; 根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订) ;

(9) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行) ;

(10) 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过、2022 年 7 月 1 日起施行) ;

(11) 《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) ;

(12) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税 (2016) 36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行) ;

(13) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行) ;

(14) 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号, 2018 年 5 月 1 日起执行)

(15) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综 (2010) 98 号、2010 年 11 月 7 日起施行) ;

(16) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税 (2016) 43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行) ;

(17) 《印花税法管理规程 (试行) 》(国家税务总局公告 2016 年第 77 号, 2017 年 1 月 1 日起实施) ;

(18) 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20 号、2017 年 3 月 15 日起施行) ;

(19) 《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);

(20) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 号) ;

(21) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号) ;

(22) 《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号) ;

2.省市法律、法规和政策性文件

(1) 《北京市城市房地产转让管理办法(2008 修正)》(北京市人民政府令第 209 号、2008 年 12 月 16 日实施) ;

(2) 北京市人民政府发布《北京市实施<中华人民共和国城市维护建设税暂行条例>的细则》的通知(京政发[1985]86 号, 1985 年 5 月 1 日实施) ;

(3) 《北京市人民政府关于进一步落实《中华人民共和国房产税暂行条例》有关规定的通知》(京政发[2016]24 号、2016 年 7 月 1 日实施) ;

(4) 《北京市契税管理规定(2002 年 7 月 1 日修改)》(北京市人民政府令第 100 号、2002 年 7 月 1 日实施) ;

(5) 《北京市地方税务局 北京市房屋土地管理局关于房地产交易缴纳印花税的通知》(京地税一[1998]263 号、1998 年 6 月 4 日实施) ;

(6) 《北京市地方税务局关于修订《无原值房产计税价值核定办法》的通知》(京地税地[2006]109 号) ;

(7) 《转发财政部 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》(京财税[2016]633 号、2016 年 5 月 1 日实施) ;

(8) 《关于地方教育附加征收管理若干问题的公告》(北京市地方税务局公告 2011 年第 18 号、2012 年 1 月 1 日实施) ;

(9) 《关于城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加委托代征有关事项的公告》(北京市地方税务局公告 2014 年第 11 号、2015 年 1 月 1 日实施) ;

(10) 《北京市高级人民法院关于对外委托鉴定评估工作的规定(试行)》 ;

(11) 《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局转发财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(京财税〔2019〕196 号) ;

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施) ;

2. 《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 [2022]12 号, 2022 年 3 月 18 日发布) ;

3. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施) ;

4. 关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知(北估秘[2016]001 号,2016 年

6月1日起施行)；

5. 《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》(北估秘[2021]002号, 2021年10月1日起执行)；

6. 《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《广东省东莞市中级人民法院委托书》【(2021)粤19执1497号】复印件；

2. 《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110113106001GB00050F05580001】复印件

3. 《房屋所有权证》【X京房权证顺字第306440号】复印件；

4. 估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录；

2. 《中国城市地价动态监测》；

3. 《北京市地价监测报告》；

4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

5. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅、住宅地下室，所在区域有一定数量的与估价对象相似的销售可比案例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	收益法是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。	估价对象目前空置，周边同类型物业出租稀少，难以确定租金收益，故本次评估不选取收益法。	不选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现为已开发完成的物业, 其建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算, 符合成本法的应用条件及使用范围, 故本次评估选取成本法进行估价。	选取

(二) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值;
2. 运用成本法求取估价对象成本价值;
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权平均, 确定估价对象房地产价值;

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 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、成本法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 10 日的估价结果如下: (币种: 人民币)



房地产市场价格总价: 1565 万元

大写金额: 壹仟伍佰陆拾伍万元整


评估单价: 21470 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名	签名日期
李晨宇 (项目负责人)	1120200049		2022 年 9 月 8 日
崔立成	1120080021		2022 年 9 月 8 日

参加本次估价的其他估价人员为:

姓名	签名	签名日期
申玉兰		2022 年 9 月 8 日

十二、实地查勘期

2022 年 8 月 10 日。

十三、估价作业期

2022 年 8 月 2 日至 2022 年 9 月 8 日。

附件

Appendix

- 一. 估价对象位置示意图
- 二. 估价对象实地查勘照片
- 三. 《广东省东莞市中级人民法院委托书》复印件
- 四. 估价对象《房屋所有权证》复印件
- 五. 《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：
110113106001GB00050F05580001】复印件
- 六. 房地产估价机构《营业执照》复印件
- 七. 房地产估价机构备案证书复印件
- 八. 注册房地产估价师估价资格证书复印件