

房地产估价报告

估价报告编号：金房D估字【2017】1367号

估价项目名称：北京市东城区左安漪园小区5号楼2单元

1204号住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：北京市东城区人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：苗永（注册号：1120100043）

霍桂英（注册号：1120120015）

估价报告出具日期：2017年11月27日



致估价委托人函

北京市东城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于北京市东城区左安漪园小区5号楼2单元1204号住宅用途房地产（建筑面积为112.47平方米，以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价，为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2017年10月27日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：969万元

大写金额：玖佰陆拾玖万元整

房地产市场单价：86137元/平方米

（币种：人民币）

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：

2017年11月27日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、市场背景描述与分析	10
六、价值时点	16
七、价值类型	16
八、估价原则	16
九、估价依据	19
十、估价方法	21
十一、估价结果	21
十二、注册房地产估价师	22
十三、实地查勘期	22
十四、估价作业期	22
附 件	23



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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、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。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)【市场条件】于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二)【转让前提】以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三)【出售情况】以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。

(四)【权属】以产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有出让建设用地使用权，不存在共有人且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五)【实地查勘】注册房地产估价师于 2017 年 10 月 27 日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，注册房地产估价师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。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

(六)【资料来源】本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人及相关当事人提供。本次估价是以估价委托人及相关当事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。估价委托人及相关当事人对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

(七)【房屋安全、环境污染】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，未发现估价对象存在安全隐患及环境污染问题且专业机构未进行鉴定、检测，本次



估价假定估价对象能正常使用、无环境污染问题。

二、未定事项假设

(一)【债权债务】本次估价未考虑可能与估价对象相关当事人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二)【不可抗力、违约责任、特殊交易】本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(三)【征收、征用】本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

三、背离事实假设

(一)【抵押权】根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证崇私字第0600920号】记载，估价对象于价值时点存在两笔抵押权，设立抵押登记日期分别为2015年6月1日、2016年1月27日。根据《不动产登记证明》【京(2016)东城区不动产证明第0010859号】记载，第二笔抵押权权利人为郑镛轩，抵押权种类：一般抵押，被担保数额：4000000(人民币元)，抵押登记日期：2016年1月27日，债务履行期限：6个月，于价值时点尚未注销。由于本次估价目的为估价委托人办理相关案件提供价值参考依据，且估价结果的价值类型为市场价值，故本次估价未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

(二)【租赁权】根据相关当事人提供的《北京市房屋出租委托代理合同》【合同编号：AFWT3151943ZY】及介绍，估价对象于价值时点存在租赁权，租赁代理机构：北京爱家营企业管理有限公司，委托出租价格：9000元/月，委托出租期限：2016年10月26日至2017



年 10 月 25 日止，延长委托期限最长不超过 4 个月，于价值时点仍然正在出租使用，但尚未续签《委托代理合同》，故本次估价未考虑上述租赁权对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

（一）【报告使用】本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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以任何形式公开发表。

（二）【快速变现】估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

（三）【估价结果】本报告的估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于结果单价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结果中列示的单价为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

（四）【使用期限】在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即 2017 年 11 月 27 日至 2018 年 11 月 26 日。

（五）【最终解释权】本报告由北京市金利安房地产咨询评估有



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市海淀区蓝靛厂南路 25 号牛顿办公区 607 室 电话：88400910 传真：88400910-666

限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市东城区人民法院

办公地址：北京市东城区定安里10号

联系人：李菁华

联系电话：(010) 87895130

二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市海淀区蓝靛厂南路25号牛顿办公区607室

法定代表人：谢静

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]083号

有效期限：2019年9月17日

联系人：黄言博

办公电话：(010) 88400910

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为北京市东城区左安漪园小区5号楼2单元1204号住宅用途房地产，建筑面积为112.47平方米。

(二) 估价对象基本状况



1、土地基本状况

估价对象所在小区宗地形状较规则，四至：东至怡龙别墅，南至龙潭东路，西至左安门内大街，北至龙潭湖体育馆。基础设施状况达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整）。

2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市东城区左安漪园小区5号楼2单元1204号，所在小区推广名为“左安漪园”。估价对象所在楼宇共地上15层，地下2层，钢混结构，建成年代为2004年，所在单元2梯4户，估价对象位于第11层，建筑面积为112.47平方米，主朝向为东向，户型为三室一厅一厨一卫一阳台，现状为出租。估价对象房屋所有权人为王清涛，房屋性质为商品房。

估价对象建筑物情况详见下表：

证号	京房权证崇私字第 0600920 号					
房屋所有权人	王清涛					
产别	私有产					
房屋坐落	左安漪园小区 5 号楼					
丘（地）号	I-2-1-085(3)-001					
房屋用途	住宅					
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份（年）	建筑面积（m ² ）
5	15（-02）	11	2 单元 1204	钢混	2004	112.47

估价对象于价值时点建筑物装饰装修、设施设备状况以及新旧程度如下：

部位	部位	地面	墙壁	顶棚	备注	新旧程度
内装修	客厅	地砖	壁纸	石膏板+造型	朝东	综合成新率约为八成新
	主卧	木地板	壁纸	涂料	朝东，带阳台	
	次卧	木地板	壁纸	涂料	朝东	
	次卧	木地板	壁纸	涂料	朝东	
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板	朝北，整体橱柜	
	卫生间	地砖	墙砖	铝扣板	暗卫	
	阳台	地砖	涂料	涂料	朝东	



外装修	外墙	墙砖	-
	门、窗	防盗门、断桥铝合金窗	
设施设备		市政供暖、管道天然气、2 部电梯、监控系统、门禁系统	

根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象房屋承重构件和围护墙较好；地面平整；门窗启闭较灵活，涂料光泽度较好；墙面及顶棚墙皮完好；管道通畅、水卫、电照设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好。

（三）其他权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证崇私字第 0600920 号】记载，估价对象于价值时点存在两笔抵押权，设立抵押登记日期分别为 2015 年 6 月 1 日、2016 年 1 月 27 日。根据《不动产登记证明》【京（2016）东城区不动产证明第 0010859 号】记载，第二笔抵押权权利人为郑镛轩，抵押权种类：一般抵押，被担保数额：4000000（人民币元），抵押登记日期：2016 年 1 月 27 日，债务履行期限：6 个月，于价值时点尚未注销。由于本次估价目的为估价委托人办理相关案件提供价值参考依据，且估价结果的价值类型为市场价值，故本次估价未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

根据相关当事人提供的《北京市房屋出租委托代理合同》【合同编号：AFWT3151943ZY】及介绍，估价对象于价值时点存在租赁权，租赁代理机构：北京爱家营企业管理有限公司，委托出租价格：9000 元/月，委托出租期限：2016 年 10 月 26 日至 2017 年 10 月 25 日止，延长委托期限最长不超过 4 个月，于价值时点仍然正在出租使用，但尚未续签《委托代理合同》，故本次估价未考虑上述租赁权对估价结果的影响。

除此之外，根据估价委托人及相关当事人提供的全部资料中未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利；注册房地



产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利。

（四）区位状况

1、位置

估价对象位于北京市东城区左安漪园小区5号楼2单元1204号，所在小区推广名为“左安漪园”。估价对象所在楼宇为一幢地上15层地下2层的钢混结构塔楼，估价对象位于第11层。估价对象周边有龙潭东路、左安门内大街等道路，位置较优。

2、居住社区成熟度

估价对象周边主要有芳城园一区、左安浦园、怡龙别墅等居住小区，居住用地比例较大，居住小区规模较大，社区发展程度较好，居住社区成熟度较优。

3、交通

估价对象周边有左安门内大街、东二环路等道路；周边有12路、139路、352路、684路、夜28路等公交线路，南距地铁14号线方庄站约800米，公共交通便利度较优；除执行北京市机动车尾号限号政策外，无其他特殊交通管制；估价对象所在区域有地面及地下停车位，停车位一般充足。综合分析，交通状况较优。

4、外部配套设施

估价对象周边有北京方庄购物中心等商业设施；有中国工商银行、中国银行等金融机构；有中国医学科学院肿瘤医院、北京高新医院等医疗机构；有北京市丰台区芳城园小学、北京市第一七九中学等教育机构，综合分析公共服务设施状况较优。

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），基础设施状况完善。



5、周围环境

估价对象周边有龙潭湖公园等公共绿化设施，临近南护城河水系，自然环境优；有北京广播电视大学崇文分校等高等院校，有北京市青少年科技馆等文化设施。综合分析，环境状况优。

五、市场背景描述与分析

（一）2017年1-3季度北京市经济运行情况

今年以来，全市坚持“稳中求进”工作总基调，紧紧围绕首都城市战略定位，深入推进供给侧结构性改革，全市经济保持了稳中向好的发展态势，增长平稳、民生改善、结构优化、质量提升的良好格局得到进一步巩固。

初步核算，1-3季度全市实现地区生产总值19569.8亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，增速与上半年持平，比上年同期加快0.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值86.9亿元，下降4.6%；第二产业实现增加值3429.6亿元，增长5.4%；第三产业实现增加值16053.3亿元，增长7.1%。

1、都市型现代农业发展平稳，农业生态功能不断增强

都市型现代农业发展平稳。1-3季度，全市观光园实现总收入20.7亿元，同比增长5.1%；农业会展及农事节庆活动接待游客414.6万人次，实现收入2.4亿元；设施农业实现亩均收入1.9万元，增长4.6%。

农业生态功能增强。在生态景观造林和京津风沙源治理等造林工程带动下，1-3季度全市林业产值同比增长15.5%，农业生态服务价值大幅提升。

2、工业生产加快，效益效率提升

1-3季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长



6%，增速比上年同期提高 2.1 个百分点。其中，高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别增长 16.7%和 14.4%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长 19.5%，医药制造业增长 18.9%，汽车制造业下降 2.3%。光电子器件、电子元件等高技术产品产量分别增长 53.3%和 28.6%。全市规模以上工业企业产销率达到 98.3%，比上年同期提高 0.1 个百分点。

1-8 月，全市规模以上工业企业实现利润总额 1076.6 亿元，同比增长 16.7%，增速比上年同期提高 9.9 个百分点；全员劳动生产率为 37.6 万元/人，同比提高 2.9 万元/人。

3、服务业增势平稳，优势行业发挥重要带动作用

1-3 季度，全市第三产业增加值同比增长 7.1%，快于全市经济增速 0.3 个百分点。其中，金融、科技服务、信息服务等优势行业保持稳定增长，对全市经济增长的贡献率合计达到 53.2%。金融业实现增加值 3408.6 亿元，增长 7.4%；科学研究和技术服务业实现增加值 2312.3 亿元，增长 10.8%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 2144.5 亿元，增长 10.2%。

流通领域增势良好。交通运输、仓储和邮政业在运输行业较快增长带动下，实现增加值 925 亿元，同比增长 13.1%，快于第三产业增速 6 个百分点。公共服务业虽然规模较小，但增长较快。其中，水利、环境和公共设施管理业增加值增长 12.2%，教育增长 8.6%。

4、投资增长稳定，补短板惠民生作用增强

1-3 季度，全市完成全社会固定资产投资 6093.7 亿元，同比增长 5%。其中，基础设施投资在交通、能源、园林绿化等项目带动下，完成 1960 亿元，增长 26.9%；房地产开发投资完成 2644.8 亿元，下降 6.8%。分产业看，第一产业完成投资 65.3 亿元，增长 13.3%；第



二产业完成投资 562.8 亿元，增长 15%；第三产业（含房地产开发）完成投资 5465.5 亿元，增长 3.9%，其中，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 91.4%和 50.1%。

1-3 季度，全市商品房施工面积 11490.1 万平方米，同比下降 8%。其中，住宅施工面积 4898.3 万平方米，下降 13.5%。商品房销售面积 564.8 万平方米，下降 49.2%。其中，住宅销售面积 370.7 万平方米，下降 42.9%。

保障房建设稳步推进。1-3 季度，全市保障房施工面积 3792.4 万平方米，同比增长 2%，占全市新建商品房施工面积的 33%，同比提高 3.2 个百分点；销售面积 126.9 万平方米，增长 19.2%，占全市新建商品房销售面积的 22.5%，同比提高 12.9 个百分点。

5、市场消费较快增长，消费结构继续升级

1-3 季度，全市实现市场总消费额 17150.6 亿元，同比增长 8.6%。其中，实现服务性消费额 8975.7 亿元，增长 11.7%，占市场总消费额的 52.3%，对总消费的贡献率达到 69.6%；实现社会消费品零售总额 8174.9 亿元，增长 5.4%。

社会消费品零售总额中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额 1504.8 亿元，增长 11.7%。按消费形态分，商品零售收入 7396.4 亿元，增长 5.1%；餐饮收入 778.5 亿元，增长 7.8%。从商品类别看，新能源汽车、家用电器和音像器材类、文化办公用品类商品零售额分别增长 38.5%、19.4%和 15.8%。

6、消费价格温和上涨，生产者价格保持平稳

1-3 季度，全市居民消费价格同比上涨 1.9%；其中，消费品价格同比持平，服务项目价格上涨 4.7%。8 大类商品和服务项目价格 7 升 1 降。其中，医疗保健、居住、其他用品和服务、教育文化和娱乐等



4类价格分别上涨7.4%、3.8%、2.9%和2.4%，生活用品及服务、交通和通信、食品烟酒等3类价格分别上涨0.5%、0.4%和0.4%；衣着类价格下降2.2%。9月份，全市居民消费价格总水平同比上涨1.6%，环比上涨0.2%。

1-3季度，全市工业生产者出厂价格和购进价格同比分别上涨0.9%和5%。9月份，全市工业生产者出厂价格和购进价格同比分别上涨0.3%和3.4%，环比分别持平和上涨0.1%。

7、居民收入增长加快

1-3季度，全市居民人均可支配收入42641元，同比增长9.2%，扣除价格因素，实际增长7.2%，增速比上年同期提高0.1个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入46296元，同比增长9.1%；农村居民人均可支配收入19347元，同比增长8.4%；扣除价格因素，分别实际增长7.1%和6.4%。

总体上看，1-3季度全市经济发展稳中有进、稳中向好，经济结构不断优化，增长动力持续增强，发展质量稳步提升。下阶段，要以党的十九大精神为统领，深入贯彻落实党中央、国务院及市委市政府的各项决策部署，进一步深化供给侧结构性改革，促进经济持续健康发展。

（二）2017年1-3季度北京市房地产市场运行情况

1、房地产市场建设情况

1-3季度，全市商品房施工面积为11490.1万平方米，同比下降8%。其中，住宅施工面积为4898.3万平方米，下降13.5%；写字楼为2340万平方米，下降3.6%；商业、非公益用房及其他为4251.8万平方米，下降3.5%。

1-3季度，全市商品房新开工面积为1424.6万平方米，同比下



降 35.2%。其中，住宅新开工面积为 636.9 万平方米，下降 29.3%；写字楼为 280.4 万平方米，下降 31.3%；商业、非公益用房及其他为 507.3 万平方米，下降 42.9%。

全市商品房竣工面积为 626.7 万平方米，同比下降 46.2%。其中，住宅竣工面积为 278.4 万平方米，下降 54.9%；写字楼为 141.8 万平方米，下降 31.8%；商业、非公益用房及其他为 206.5 万平方米，下降 39.1%。

2、房地产市场销售情况

1-3 季度，全市商品房销售面积为 564.8 万平方米，同比下降 49.2%。其中，住宅销售面积为 370.7 万平方米，下降 42.9%；写字楼为 83.1 万平方米，下降 72.8%；商业、非公益用房及其他为 111 万平方米，下降 29.5%。

3、保障性住房建设情况

1-3 季度，全市保障性住房施工面积为 3792.4 万平方米，同比增长 2%，占新建商品房施工面积的 33%，同比提高 3.2 个百分点。全市保障房销售面积 126.9 万平方米，增长 19.2%，占比为 22.5%，同比提高 12.9 个百分点。

4、房地产开发企业项目资金到位情况

1-3 季度，全市房地产开发企业项目到位资金为 4713 亿元，同比下降 14.7%。其中，国内贷款为 1232.6 亿元，下降 18.3%；自筹资金为 1150 亿元，下降 19.6%；定金及预收款为 1606.6 亿元，下降 2.5%。

（三）2017 年 9 月北京市二手房房地产市场分析

1、成交分析

九月北京市二手住宅共成交 8877 套，环比增长 15.11%，成交面积 78.64 万平方米，环比增长 12.39%。九月北京市二手住宅成交量



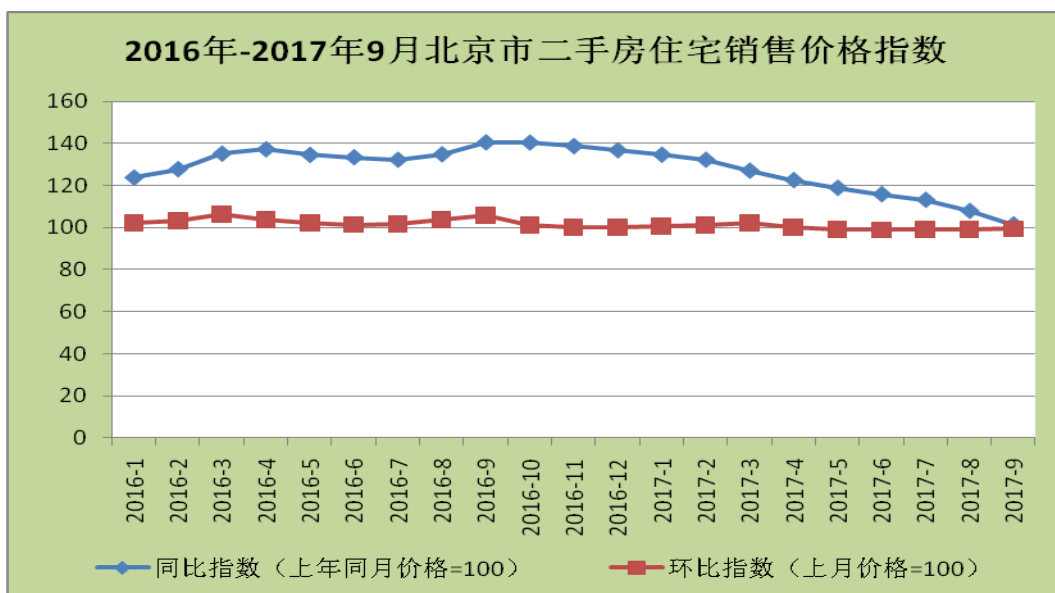
环比增速较上月有所提高，由此可见，本市二手住宅市场正在逐渐回暖。

月份		成交套数	
		套数(套)	环比增长(%)
2017年	1月	12759	——
	2月	13671	7.15
	3月	24663	80.40
	4月	16902	-31.47
	5月	10801	-36.10
	6月	8918	-17.43
	7月	7158	-19.74
	8月	7712	7.74
	9月	8877	15.11

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

2、成交价格

九月北京市二手住宅销售价格指数(北京统计信息网)环比仍呈现下跌趋势，环比指数 99.4，与上月相比，跌幅虽然有所缩小，但在全国监测的 70 个大中城市中跌幅依然最大；同比指数 101.4，与上月相比涨幅明显缩小。





时间	同比指数（上年同期价格=100）	环比指数（上月价格=100）	
2016年	1月	123.7	102.3
	2月	127.7	103.2
	3月	135.1	106.3
	4月	137.2	103.7
	5月	134.5	102.3
	6月	133.4	101.4
	7月	132.2	101.6
	8月	134.8	103.9
	9月	140.5	105.7
	10月	140.4	101.1
	11月	138.7	100.2
	12月	136.7	100.2
2017年	1月	134.6	100.8
	2月	132.2	101.3
	3月	127	102.2
	4月	122.5	100
	5月	118.8	99.1
	6月	115.8	98.9
	7月	113.1	99.2
	8月	107.8	99.1
	9月	101.4	99.4

（数据来源：北京市统计局）

六、价值时点

经与估价委托人协商，确定价值时点为实地查勘之日，即2017年10月27日。

七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准，本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象作为住宅用途房地产，于价值时点在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

八、估价原则

房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：



（一）独立、客观、公正原则

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。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、实践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。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

（二）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。

在合法产权方面，估价对象已取得《房屋所有权证》【京房权证崇私字第0600920号】，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制，故本次估价遵循合法原则。



（三）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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的所评估的价值对应的时间，称为价值时点。

经与估价委托人协商，确定价值时点为实地查勘之日，即2017年10月27日。

（四）替代原则

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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。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。

本次估价使用的比较法就是以替代原则为基础的。

（五）最高最佳利用原则



最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，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。

估价对象用途为住宅。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为住宅用房利用为最佳，即按住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

九、估价依据

（一）有关国家法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

4、《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，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

5、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令 第248号，1998年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

6、《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);

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发〔1986〕90号, 1986年9月15日国务院正式发布; 2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

8、《中华人民共和国营业税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第540号, 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过);

9、《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》(财政部、国家税务总局令 第65号, 2011年11月1日);

10、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行条例〉的决定》(国发〔1986〕50号, 1986年7月1日实施; 根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订);

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, 2016年3月23日)。

(二) 有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》(北京市人民政府209号, 2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过);

2、《北京市人民政府关于修改〈北京市契税管理规定〉的决定》(北京市人民政府第100号令, 2002年6月4日市人民政府第48次常务会议审议通过);

3、《北京市施行〈中华人民共和国房产税暂行条例〉的细则(修正)》(北京市人民政府令 第6号, 1998年6月12日);

4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的



细则》（京政发〔1985〕86号，1985年5月11日）；

5、《北京市地方教育附加征收使用管理办法》（京政发〔2011〕72号，2011年12月21日）。

（三）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012年）。

（四）估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

- 1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》原件；
- 2、《北京市东城区人民法院价格评估委托书》【（2016）京0101执2924号】原件；
- 3、《房屋所有权证》【京房权证崇私字第0600920号】复印件；
- 4、《不动产登记证明》【京（2016）东城区不动产证明第0010859号】复印件；
- 5、《北京市房屋出租委托代理合同》【合同编号：AFWT3151943ZY】复印件。

（五）我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

十、估价方法

注册房地产估价师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，考虑到估价目的，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。

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。

成本法：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。

十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2017年10月27日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：969 万元

大写金额：玖佰陆拾玖万元整

房地产市场单价：86137 元/平方米

（币种：人民币）

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苗永	1120100043		年 月 日
霍桂英	1120120015		年 月 日

十三、实地查勘期

2017年10月27日

十四、估价作业期

2017年10月27日至2017年11月27日



附 件

附件一：《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件

附件二：《北京市东城区人民法院价格评估委托书》【(2016)京0101执2924号】复印件

附件三：估价对象位置示意图

附件四：估价对象实地查勘情况和相关照片（注册房地产估价师于2017年10月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘）

附件五：《房屋所有权证》【京房权证崇私字第0600920号】复印件

附件六：《不动产登记证明》【京2016东城区不动产证明第0010859号】复印件

附件七：《北京市房屋出租委托代理合同》【合同编号：AFWT3151943ZY】复印件

附件八：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件十：其他需要说明的情况：

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。