

房地产估价报告

京首评房(2017)(估)字第 BJSJR2017000054 号

估价项目名称：北京市朝阳区甜水西园 8 号楼 801 号

房地产价值咨询评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

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：张宽花 1120080054

殷伯龙 1120130033

估价报告出具日期：二〇一七年一月二十日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于北京市朝阳区甜水西园 8 号楼 801 号房地产（房地产用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋建筑面积 157.8 平方米）在设定室内装修状况为一般装修条件下的市场价值进行了评估，为贵单位进行司法裁决了解估价对象房地产市场价值提供咨询意见。

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、成本法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇一六年十二月二十八日的估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产总价：1011.53 万元

大写金额：壹仟零壹拾壹万伍仟叁佰圆整

楼面单价：64102 元/平方米

注：

1. 根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，于本次价值时点，上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价目的为房地产市场价值咨询评估，故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
2. 根据估价委托人出具的《情况说明》，由于当事人未能安排估价人员进入估价对象室内勘查，估价人员仅对估价对象所在楼宇、楼道等外围情况进行了实地查勘。本次评估依据估价委托人出具的《情况说明》，设定估价对象室内装修状况为一般装修，现状用途为住宅，同时设定估价对象能够按照住宅正常使用且维护保养情况正常，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人签名：

二〇一七年一月二十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价对象分析.....	4
(四) 估价目的.....	10
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师及其他估价人员.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、附 件	17

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册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假设和限制条件的限制。
3. 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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册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. 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）及《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。
6. 注册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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
7. 因当事人原因，估价委托人未安排注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，注册房地产估价师殷伯龙及估价人员李秋芳仅从外围对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以具有相关资质的机构的鉴定结果为准。
8. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

1. 本次估价的假设前提：

(1) 估价对象的房屋所有权及分摊国有出让土地使用权均为合法取得，估价对象可以正常上市交易。

(2) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 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。

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

(5) 本次估价委托人提供的资料属实，并且提供了与估价有关的所有资料，没有保留、隐瞒。

(6) 本次评估估价对象房屋权属等情况以《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 98437 号】为准，建成年代来源于当事人介绍。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(7) 根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，于本次价值时点，上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价目的为房地产市场价值咨询评估，故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(8) 根据估价委托人出具的《情况说明》，由于当事人未能安排估价人员进入估价对象室内勘查，估价人员仅对估价对象所在楼宇、楼道等外围情况进行了实地查勘。本次评估依据估价委托人出具的《情况说明》，设定估价对象室内装修状况为一般装修，现状用途为住宅，同时设定估价对象能够按照住宅正常使用且维护保养情况正常，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

2. 报告使用者注意的事项：

(1) 房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

(2) 本报告估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象设定室内装修标准为一般装修条件下的房地产价值,包括分摊国有出让土地使用权价值和与建筑物有关的结构、安装、装修工程价值,不包括可移动家具、电器等物品价值。

(3) 本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见,不作为其他目的之用,如果估价条件或目的发生变化,估价结果需做相应调整。

(4) 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,也不得以任何形式公开发表。

(5) 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。

3. 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本估价报告出具之日二〇一七年一月二十日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果须做相应调整或委托估价机构重新估价。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

地址：北京市朝阳区六里屯西里七号院（朝阳法院执行三庭）

联系人：胡金伟、梁云

联系电话：010-85998897、85998911

(二) 房地产估价机构

单位名称：北京首佳房地产评估有限公司

单位地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

房地产估价机构资质证书编号：建房估证字[2013]089 号

资质等级：一级

资质证书有效期：2016 年 9 月 22 日至 2019 年 9 月 21 日

法定代表人：熊光华

联系人：李秋芳

联系电话：010-58930818

邮政编码：100097

(三) 估价对象分析

1. 估价对象位置及坐落

估价对象位于北京市朝阳区甜水西园 8 号楼 801 号，所在楼座用地四至为：东至甜水西园 9 号楼用地，南至水碓子东里 29 号楼用地，西至小区围墙，北至小区绿地。

2. 权益状况分析

(1) 房地产登记状况

《房屋所有权证》证号	京房权证朝私字第 98437 号	房屋所有权人	宋梦菊
房屋坐落	朝阳区甜水西园 8 号楼	产别	私有产

图号	1-3-2-31 ⁽¹⁾	房屋用途	住宅
幢号	8	房号	801
房屋总层数	22	所在层数	8
结构	钢混	房屋建筑面积（平方米）	157.8

根据当事人介绍，估价对象所在楼宇建成于 2004 年。

（2）他项权利状况

至价值时点，除抵押他项权利外，未发现估价对象有租赁、担保等其他他项权利记载。

（3）就权益的瑕疵对价格的影响进行分析

估价对象已取得《房屋所有权证》，权属清晰，权益上不存在影响其房地产价值的瑕疵，对估价对象房地产价值无影响。

3. 建筑物状况分析

（1）建筑物状况

①公共部分

结构形式	平层	建筑类型	板塔结合
外立面装饰	部分贴石材、部分贴墙砖		
楼道装修	地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚刷乳胶漆		
层户数	1层6户	供暖	市政供热
设施设备	接电话、有线电视、宽带、有管道天然气、暖气片、对讲系统		
其他	两部电梯		

②户内部分

所在楼层	地上8层	使用状况	居住自用
现状用途	住宅	景观	小区绿地
户型	大户型	临街状况	不临街
采光、通风情况	采光及通风条件较好		
房屋朝向	南北	维护保养及成新状况	设定为正常
各个房间装修情况的描述	估价对象未进入室内查勘，依据估价委托人出具的《情况说明》，室内装修设定为一般装修；另外，根据估价人员实地查勘，估价对象入户门为防盗门。		

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	板塔结合	容积率	——
交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	大面积绿地
小区封闭性	封闭式		
物业公司有无	有	物业费标准	——
车位状况	地上停车及地下停车	其它	——

(3) 对价格影响的分析

估价对象规划用途为住宅，通用性较好，其建筑规模、外观设计、空间布局、小区环境及维护状况均能满足其现状用途需求。

4. 区位状况分析

交通便捷度	估价对象所在小区东临甜水园街，道路通达度较好；小区周边有 9、75、126、140、619、640 路等多条公交线路通过，距地铁 6、14 号线金台路站约 300 米，公共交通便捷度较高；估价对象所在小区建设有地下停车场及地上停车位，停车便捷度较高。
自然人文环境质量	周边有呼家楼中心小学、中央民族大学附属中学（朝阳校区）等教育机构；有朝阳公园、日坛公园等绿化休闲娱乐场所，自然及人文环境较好。
居住社区成熟度	周边有甜水园北街、水碓子东里、水碓子北里、秀水园小区等众多居住小区及社区，住宅聚集度高，社区成熟度高。
基础设施配套情况	基础设施配套完备度较高。
公共配套情况	周边有华润万家超市、京客隆超市等商业配套设施，有首都医科大学附属医院北京朝阳医院、北京妇产医院等医疗机构，有中国工商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等金融服务机构，区域内公共配套服务设施较完善。
未来发展潜力	估价对象所在区域住宅聚集度较高，且周边基础设施及公共配套设施较为完备，住宅房地产存在一定的保值增值能力。

5. 市场背景分析

(1) 2016 年 1-11 月北京市朝阳区经济运行情况简析

① 工业生产

1-11 月，朝阳区实现规模以上工业总产值 587.2 亿元，同比增长-6.5%。

② 固定资产投资

1-11 月，朝阳区完成全社会固定资产投资 1128.2 亿元，同比增长 1.9%。全社会固定资产投资中，房地产开发投资完成 484.8 亿元，同比下降 12.3%；城镇固定资产投资完成 445.0 亿元，同比增长 15.6%；农村固定资产投资完成 76.1 亿元，同比增长 59.9%。

③消费品市场

1-11月，朝阳区实现社会消费品零售额 2382.6 亿元，同比增长 5.5%。

④房地产开发投资

1-11月，朝阳区实现房地产开发投资额 590 亿元，同比增长-4.5%。

⑤商品房销售面积

1-11月，朝阳区实现商品房销售面积 137 万平方米，同比增长-16.3%。

(2) 朝阳区概况

● 区域概况

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，全区面积 470.8 平方公里，平均海拔 34 米，是北京市城近郊区中面积最大的一个区。2008 年末，全区常住人口 308.3 万，其中户籍人口 208.5 万，外来人口 99.8 万。区现行行政区划，有 23 个街道办事处，20 个乡。朝阳区工业发达，是北京市重要的工业基地。区内集中有纺织、电子、化工、机械制造、汽车制造等工业基地。朝阳区对外交往活动频繁，是北京市重要的外事活动区。

● 外部配套设施状况

①基础设施条件

朝阳区能源充足，区内有北京热电总厂及 10 个高压变电站，东郊电厂正在兴建之中。区内供气设备完善，煤气热力公司、焦化厂、亚运村供热厂、酒仙桥动力厂和横穿全区的华北油田天然气长输管线，在动力和能源上为朝阳提供着有效的保障。水源五厂、六厂、八厂、九厂的建立，能够满足全区工业和生活用水的需要。朝阳区东部水资源丰富，地下蕴藏量大，水质好。朝阳区通讯设施现代化，区内的国际邮电局、北京国际电信大厦是我国目前具有世界水平的电讯中心。北京国际电信大厦是我国目前规模最大的国际自动电话、国际用户电报通信枢纽，终期装机容量为国际电话 2000 路，国际用户电报 12000 线，国内外用户可通过它直接与世界各地进行通话、电报联系，它是联系五洲四海的无形桥梁。

估价对象位于北京市朝阳区甜水西园，基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、供气等设施保障度较高。

②公共服务设施

估价对象位于北京市朝阳区甜水西园，周边有华润万家超市、京客隆超市等商业配套设施，有首都医科大学附属北京朝阳医院、北京妇产医院等医疗机构，有中国工商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等金融服务机构，区域内公共配套服务设施较完善。

● 环境条件

①自然环境

朝阳区属暖温带半湿润季风型大陆性气候，四季分明，降水集中，风向有明显的季节变化。春季气温回升快，昼夜温差较大；夏季炎热多雨，水热同季，为农业生产提供了良好的条件；秋季晴朗少雨，冷暖适宜，光照充足；冬季寒冷干燥，多风少雨，各月平均气温都在 0℃ 以下。

朝阳区地貌类型复杂多样，可划分为山地、丘陵、台地、平原等四大类型。区域轮廓呈南北略长、东西稍窄的多边形。朝阳区地处东 116° 38′ 附近，北纬 40° 左右的北京平原朝阳区平均海拔 34 米，四季分明，气候宜人，区内蜿蜒流淌的 8 条主要河流，勾勒出风景如画的自然美景。全境面积内自然植被的分布受地形、气候及土壤的影响显著，特别是由于坡向和海拔高度的制约和水热条件的影响，使自然植被呈现出有规律的垂直分布及过渡交替的特征。矿产资源种类较多，资源丰富，优势矿产是非金属矿，分布比较集中，开发条件较好。

朝阳区城乡环境质量不断提高，建立了以大环境绿化为中心，城乡结合、点线面结合的园林绿化网络和体系，已建成和正在建设中的万亩以上的林地有 16 处，不同特色的公园 13 个，住宅小区内的小公园 27 个，还重点建设了环形、放射形绿化带、防护林带，形成了全区的绿化骨架和网络。全区城区绿化覆盖率达 30.6%，全长 82 公里，宽 50 至 100 米的京都绿色屏障有 55 公里在朝阳。全区还加强环境保护工作，环境监测网络遍布全区，对大气、水源污染进行综合控治。为控制噪声污染和治理工业污染源，相继建起了防治降尘示范小区、42 平方公里噪声达标区。在污水处理上，建有北京市第一污水处理厂，日处理污水 100 万吨的高碑店二期污水处理厂正在建设中。同时投资 2000 多万元，建成 114 座密闭式集装箱垃圾清洁站，解决了城市垃圾暴露问题，市容面貌大为改观，连续 8 年获得北京市市容卫生杯竞赛近郊区第一名。

估价对象位于北京市朝阳区甜水西园，周边有朝阳公园、日坛公园等绿化休闲娱

乐场所，区域内自然环境较好。

②人文环境

估价对象周边有呼家楼中心小学、中央民族大学附属中学（朝阳校区）等教育机构，人文环境较好。

（3）2016年12月北京市二手房市场运行状况

2016年12月北京市存量住宅监测均价为49915元/平方米，环比上涨1.80%，同比上涨35.30%；12月存量住宅成交套数和面积分别为18078套和165.01万平方米，环比分别下降6.67%和11.55%，同比分别下降21.73%和21.98%。

12月北京市存量住宅市场成交量持续走低，成交价格涨幅较上月扩大。“930”政策落地以来，4季度存量住宅市场成交量持续走低，房价涨幅较上季度明显收窄，房价趋稳。成交量方面，12月成交量延续4季度降温态势，月成交量出现“三连降”，成交面积环比下降11.55%；价格方面，随着交易量的下降，买卖双方心态普遍回归理性呈现观望状态，房价涨幅趋稳。此外，依据2017年北京市委经济工作会议，会议强调把“加强房地产市场调控、促进房地产市场平稳健康发展”作为17年工作重点，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这个定位，提出“坚决保持房价平稳”。预计未来一段时间内二手住宅市场回归理性，房价趋稳。

2016年12月，城六区中存量住宅均价最高的是西城区，监测均价为85766元/平方米，环比上涨1.04%；其次是东城区，监测均价为76616元/平方米，环比上涨1.12%；海淀区监测均价为70677元/平方米，环比上涨1.91%。远郊区存量住宅均价最高的是经济技术开发区（亦庄开发区），监测均价36363元/平方米，环比上涨1.68%；其次，通州区监测均价为34020元/平方米，环比上涨1.82%；大兴区监测均价为32137元/平方米，环比上涨1.54%；远郊区县中均价最低的是平谷，监测均价为17049元/平方米，环比上涨0.57%，其次是房山，监测均价为18626元/平方米，环比上涨1.47%。

（4）估价对象区域房地产市场分析

估价对象所在小区推广名为“公园五号”，位于北京市朝阳区甜水西园，东临甜水园街，道路通达度较好。其所在区域有甜水园北街、水碓子东里、水碓子北里、秀水园小区等众多居住小区及社区，住宅聚集度高，社区成熟度高。通过估价人员对估价对象所在项目二手住宅交易情况的市场调查，其二手住宅售价在70114-76693元/

平方米之间。部分房地产售价情况详见下表：

项目名称	建筑面积 (平方米)	楼层	朝向	售价 (元/平方米)	室内装修 状况	建成年代 (年)	交易日期
公园五号一期	56.72	高楼层/17	东	76693	精装修	2000	2016年12月18日
公园五号二期	58	高楼层/16	东	75000	精装修	2005	2016年10月11日
公园五号一期	57	中楼层/17	东	75439	精装修	2000	2016年9月25日
公园五号二期	57.05	高楼层/16	东	70991	精装修	2005	2016年9月16日
公园五号二期	57.05	高楼层/16	东	70114	精装修	2005	2016年9月10日
公园五号一期	178	高楼层/17	南北	72472	精装修	2000	2016年8月30日
公园五号二期	158.45	高楼层/22	南北	71316	精装修	2005	2016年8月28日

(四) 估价目的

为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价值提供咨询意见

(五) 价值时点

二〇一六年十二月二十八日（实地查勘之日）

(六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点二〇一六年十二月二十八日在设定室内装修标准为一般装修条件下的国有出让土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

(七) 估价依据

1. 国家法律法规

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国土地管理法》
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

-
- 《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》
 - 《中华人民共和国物权法》

2. 技术标准

- 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】
- 《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】
- 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

3. 估价委托人提供的资料

- 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2016)朝执二评字第130号】
- 《情况说明》
- 《房屋所有权证》【京房权证朝私字第98437号】
- 有关估价的其它资料

4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

(八) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 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。

2. 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等资料进行评估。

3. 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。

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。估价结果是依据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则；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。

4. 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；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，这些也遵循了替代原则。

5. 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、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同时，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》【京房权证朝私字第 98437 号】，规模及用途已经确定；本次估价目的是为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见，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。估价对象房屋规划用途为住宅，空间布局合理、层高适中、维护保养情况正常，能够满足日常生活居住条件。从实地查勘的情况来看，估价对象保持现状利用在技术上是非常适宜和可行的。

(3) 财务上可行。估价对象已投入使用，能够满足使用人居住生活的需要，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——住宅用途、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。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、成本法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

● 本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法理由

估价对象所在项目及区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产

交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

方法定义：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. 选取成本法理由

估价对象为已建设完成项目，项目开发过程中所发生的各项土地费用及建设费用可作较精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。

方法定义：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。

● 估价步骤

1. 运用比较法求取估价对象房地产比较价值。
2. 运用成本法（土地、建筑物）求取估价对象房地产成本价值。
3. 通过对上述两种方法求出的结果进行技术处理，最终确定估价对象房地产总价及单价。

（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、成本法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇一六年十二月二十八日的估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产总价：1011.53 万元

大写金额：壹仟零壹拾壹万伍仟叁佰圆整

楼面单价：64102 元/平方米

注：

1. 根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，于本次价值时点，上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价目的为房地产市场价值咨询评估，故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
2. 根据估价委托人出具的《情况说明》，由于当事人未能安排估价人员进入估价对象室内勘查，估价人员仅对估价对象所在楼宇、楼道等外围情况进行了实地查勘。本次评估依据估价委托人出具的《情况说明》，设定

估价对象室内装修状况为一般装修，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（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	日期
张宽花	1120080054		
殷伯龙	1120130033		

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名
李秋芳	

（十二）实地查勘期

二〇一六年十二月二十八日

（十三）估价作业期

二〇一六年十二月二十八日至二〇一七年一月二十日

四、附 件

附件一：《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2016)朝执二评字第 130 号】

附件二：《情况说明》

附件三：《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 98437 号】复印件

附件四：估价对象地理位置示意图

附件五：估价对象现场照片

附件六：房地产估价机构企业营业执照复印件

附件七：房地产估价机构资质证书复印件

附件八：注册房地产估价师注册证书复印件