

房地产估价报告

估价项目名称：北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7
区 108 号-1 至 2 层全部房地产估价

估价委托人：北京市昌平区人民法院

房地产估价机构：北京东华天业房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁 翌（注册号：1120030053）
国郡郡（注册号：1120140071）

估价报告出具日期：2018 年 4 月 24 日

估价报告编号：京东华估（2018）字第 3040 号

致估价委托人函

北京市昌平区人民法院：

受贵院委托，我对北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部房地产（建筑面积 559.38 平方米及其分摊的土地使用权面积）的价值进行了评估，以为贵院委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

估价对象：估价对象为北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部房地产，其建筑面积依据《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】所载的数据确定为 559.38 平方米；房屋规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋现状用途与规划用途一致，本次估价土地使用权取得方式为有偿出让，设定土地用途为居住。

他项权利状况：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件记载信息，可以确定估价对象已设立抵押登记，至价值时点，估价对象存在抵押。

估价目的：为估价委托人委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

价值时点：2018 年 3 月 28 日

价值类型

1、价值类型

估价结果采用公开市场价值标准。

2、价值内涵

本次估价结果包括估价对象占用范围内出让性质、居住用途土地使用权的市场价值与建筑物所有权的市场价值之和，其中建筑物所有权价值是指估价对象 559.38 平方米现状建筑物于价值时点 2018 年 3 月 28 日的市场价值；土地使用权价值是指估价对象 559.38 平方米建筑物所分摊的出让性质用地使用权，开发程度为宗地外六通，宗地内场地平整，在价值时点 2018 年 3 月 28 日居住用途剩余一定年限的国有建设用地使用权市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：根据国家标准《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】、建设部及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，

通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状居住用途继续使用的原则下，确定北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部房地产（建筑面积 559.38 平方米及其分摊的土地使用权面积）在 2018 年 3 月 28 日的价值为：**人民币 2014 万元**，大写金额：**贰仟零壹拾肆万元整**，评估单价为：**36004 元/平方米**。

特别提示：

1、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文；

2、本报告由估价委托人委托评估，为涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

北京东华天业房地产评估有限公司

法定代表人：马云

二零一八年四月二十四日

目 录

致估价委托人函.....	1
目 录	3
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附件:	19

注册房地产估价师声明

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、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；

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，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、注册房地产估价师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】，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、参与本次估价的注册房地产估价师国郡郡及估价人员张熠于 2018 年 3 月 28 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，其余注册房地产估价师未到场进行现场勘查，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；

6、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助；

7、本报告最终解释权为北京东华天业房地产评估有限公司所有。

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
梁 翌	1120030053		2018 年 4 月 24 日
国郡郡	1120140071		2018 年 4 月 24 日

估价的假设和限制条件

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,但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制:

1. 一般假设:

1.1 估价委托人提供了载有估价对象权属、建筑面积等数据的《房屋所有权证》【X京房权证昌字第 465064 号】复印件,本次估价对所依据的该复印件进行了审慎检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未能核实资料原件的情况下,假设估价委托人提供的数据是合法、真实、准确、完整的;估价委托人应对所提供数据的合法性、真实性、准确性、完整性负责,如因估价数据的失真、不完整等原因引起的后果,注册房地产估价师和估价机构不承担任何责任。

1.2 本次估价我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注,我们对估价对象在价值时点肉眼观测范围内的现状外观、使用状况及周围环境进行了查勘,无法确定肉眼观查不到的被遮盖及未暴露部分,在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,本次估价假设估价对象不存在房屋安全隐患及环境污染方面的影响,在此提醒报告使用方注意。

2. 未定事项假设:

2.1 经现场勘查,该小区建筑物均能够满足日常生活使用,估价对象的供暖方式为自采暖,因此设定估价对象宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气,即本次估价设定估价对象土地宗地外开发程度为“六通”,由于估价对象土地已完成开发建设,故本次设定估价对象所在项目土地开发程度为场地平整。

2.2 本次估价运用收益法中的持有加转售模式测算估价对象房地产价值时,根据《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】,持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定,本次估价设定持有期五年,五年后估价对象交易将涉及卖方应缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、个人所得税,交易服务费,由于五年后的政策存在不确定性,故按照谨慎性原则,本次估价设定卖方税费一律缴纳。

2.3 本次估价,估价人员未能进入估价对象室内,只在估价对象周边及外围进行了现场勘查,本次估价设定室内装修为一般装修,本次估价无法披露估价对象居室布局状况。

2.4 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件记载信息，可以确定至价值时点，估价对象存在抵押，由于未提供《房屋他项权证》，本次估价无法披露抵押次数及抵押债权数额。

3. 背离事实假设：

至价值时点，估价对象房地产存在抵押，本次估价不考虑抵押对房地产价值的影响。

4. 不相一致假设：

本估价报告不存在不相一致假设。

5. 依据不足假设：

5.1 本次估价运用收益法中的持有加转售模式测算估价对象房地产价值时，根据《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】，持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，本次估价设定持有期五年，五年后估价对象交易将涉及卖方应缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、个人所得税，交易服务费，由于五年后的政策存在不确定性，故按照谨慎性原则，本次估价设定卖方税费一律缴纳。

5.2 《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件未记载估价对象的建成年份，根据《房地平面图》的测图日期及咨询相关中介机构，确定房屋建成年份为 2006 年，确定建筑物坐落为东南，朝向为南北。

6. 估价报告的使用限制条件：

6.1. 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6.2 估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

6.3 本次估价报告仅供委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考数据均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.4 本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

6.5 本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

6.6 本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6.7 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和本报告的房地产估价师认可。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的价值应作相应的调整。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

北京市昌平区人民法院

二、房地产估价机构

北京东华天业房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外雅宝路 12 号华声国际大厦 22 层 2201

法定代表人：马云

资格等级：一级

证书编号：建房估证字[2011]007 号

联系电话：010-85550730

三、估价目的

为估价委托人委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象概况

估价对象为北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部房地产，所在项目销售案名“温哥华森林”，估价对象所在楼房为一幢地上 2 层地下 1 层混合结构独栋建筑物，根据现场勘查情况及估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件所载信息，可以确定估价对象建筑面积为 559.38 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，权属文件未记载估价对象的建成年份，根据《房地平面图》的测图日期及咨询相关中介机构，确定房屋建成年份为 2006 年，确定建筑物坐落为东南，朝向为南北。

2. 位置及区位环境

2.1 估价对象位置

北京（Beijing），简称京，中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，介于东

经 115°50'17"—116°29'49"、北纬 40°2'18"—40°23'13"之间，总面积 1352 平方千米。

2002 年，昌平区辖 1 个街道、3 个地区、13 个镇：城北街道、南口地区、马池口地区、沙河地区；昌平镇、阳坊镇、回龙观镇、小汤山镇、南邵镇、崔村镇、百善镇、东小口镇、北七家镇、兴寿镇、长陵镇、流村镇、十三陵镇。

估价对象隶属于北七家镇，北七家镇位于昌平区东南端，毗邻朝阳区、顺义区。距亚运村北 4 公里，东距首都机场 14 公里，温榆河环绕镇域北部 15 公里，立汤路南北贯穿全镇 6.3 公里，定泗路东接首都机场北线高速，西接京藏(原八达岭)高速公路，横跨镇域 9.5 公里。全镇占地面积 56.83 平方公里，辖 29 个生活小区（16 个居委会）、19 个行政村。

其中，北七家镇包含的行政村：沟自头村、北七家村、岭上村、鲁疃村、东二旗村、羊各庄村、八仙庄村、曹碾村、白庙村、东三旗村、平西府村、平坊村、西沙各庄村、郑各庄村、东沙各庄村、燕丹村、歇甲庄村、南七家庄村、海鹁落村。

估价对象位于东沙各庄村，所在小区四至范围：西临立汤路，北临温哥华森林北郡，南临温哥华森林南郡、东临空地。

估价对象具体位置可参见估价对象位置示意图。

2.2 估价对象区位环境

2.2.1 交通便捷度

估价对象为北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部房地产，距天安门直线距离约 25 公里，距北京首都国际机场直线距离约 35 公里，距北京西站直线距离约 28 公里，距地铁 5 号线天通苑站直线距离约 5.5 公里，附近有多条公交线路如 430 路、537 路、643 路、984 路在小区周边经过并设站，交通条件较便利。

估价对象周边有北六环路、立汤路，道路通达性较好。

2.2.2 居住成熟度

估价对象周边有北京市昌平区无假日医院、中国农商银行、中国农业银行 24 小时自助银行、中国邮政储蓄银行 24 小时自助银行、世纪华联超市、中联万家超市、商业配套条件较好，居住成熟度较高。

2.2.3 自然人文景观

周边自然、人文环境较好。

2.2.4 基础设施配套状况

项目周边市政基础设施齐全，上水、雨水、污水、供电、天然气、电讯等均由市政主干管接入，估价对象供暖方式为自采暖，完全满足住户使用要求。

区域内基础设施状况具备“六通”条件：

通路：区域内主要道路有北六环路、立汤路等。

供电：区域内由供电局供电，现有市政供电设施能够保证区域内用电需要。

供水：区域内由市政管网供水，现有市政供水设施能够保证区域内用水需要。

排水：区域内排水系统接市政排水管网，雨、污水分流，现有市政排水设施能够满足区域内排水需要。

通讯：区域内通讯设施通过电话局通讯电缆分片提供该区域通讯，现有市政通讯设施能够满足区域内通讯要求。

通气：区域内通天然气，能够满足区域内通天然气要求。

2.2.5 公建配套情况

区域内教育设施、医疗卫生设施、文化体育设施、邮政及市政公用公共配套设施较完善。

2.2.6 未来发展潜力

北京作为首都，凭借强大的资源聚集能力，吸引了全国最优秀的教育、医疗、科技等资源，吸引全国人口不断涌入，带来对住宅、商办场所的需求越来越大，而有限的土地供应难以满足逐渐膨胀的房地产需求，这一点北京中心区域尤为明显。

估价对象位于北五环与北六环之间，北距北六环约 2.5 公里，西临立汤路，周边有多条公交线路经过并设站，公共交通条件较便利，估价对象远离城市闹市区，附近有多处低密度住宅区如陈院 11 号别墅、渡上别墅、依水庄园别墅区等，北距温榆河约 2 公里，北距小汤山温泉度假区约 3 公里，人文、自然环境较好，附近医院、超市、餐饮等配套设施较齐全，能够满足日常生活需要，估价对象属于成熟社区，预测房地产未来有一定的发展潜力。

3. 土地状况

根据《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】记载，估价对象土地使用权取得方式为有偿出让，根据房屋规划用途设定土地用途为居住。

经现场勘查，该小区建筑物均能够满足日常生活使用，估价对象的供暖方式为自采暖，因此设定估价对象宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃

气，即本次估价设定估价对象土地宗地外开发程度为“六通”，由于估价对象土地已完成开发建设，故本次设定估价对象所在项目土地开发程度为场地平整。该估价对象所在项目地块形状较规则，地势平坦，地基承载力良好。

4. 建筑物和地上附着物状况

估价对象为北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部房地产，所在项目销售案名“温哥华森林”，估价对象所在楼房为一幢地上 2 层地下 1 层混合结构独栋建筑物，根据现场勘查情况及估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件所载信息，可以确定估价对象建筑面积为 559.38 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，权属文件未记载估价对象的建成年份，根据《房地平面图》的测图日期及咨询相关中介机构，确定房屋建成年份为 2006 年，确定建筑物坐落为东南，朝向为南北。

依据现场勘查可知估价对象为独栋住宅，装修情况如下：

外部装修为：估价对象建筑物为混合结构，外墙贴条形砖。

根据现场勘察了解，建筑物地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，外踏台阶外贴砖部分剥落；承重构件基本完好；梁柱无倾斜变形；墙体较完好未发现裂缝，屋顶部分涂料剥落；估价对象现状空置，建筑物整体缺乏维护保养，外观较陈旧，由于估价人员未进入估价对象室内，本次估价设定室内装修为一般装修。设定顶层屋面防水层无空鼓渗漏现象；楼地面整体面层较完好平整；门窗较完好无损；上下水管道及卫生配件较完好畅通；供电照明装置、通风管道正常使用，以此判断实际观察成新率，根据估价对象使用年限及混合结构建筑物的耐用年限确定理论成新率， $\text{理论成新率} = 1 - ((1 - \text{残值率}) \times \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$ ，通过理论成新率和实际观察确定成新率综合判定取加权平均值，确定估价对象建筑物成新率为 82%。

估价对象建筑物现状可详见附件照片。

5. 登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件所载，具体房屋情况如下：

权利人：郭景柱

共有情况：单独所有

坐落：昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部

登记时间:2010-10-13

权利性质：商品房

规划用途：住宅

总层数:2(-1)

建筑面积： 559.38 m²

楼号或幢号： 108

结构：混合

01-02 层建筑面积:394.46 平方米

-01 层建筑面积:164.92 平方米

6. 权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件记载信息，权利人为郭景柱，则分摊的国有土地使用权人为郭景柱。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件记载信息，可以确定至价值时点，估价对象房地产存在抵押。

7. 权益状况分析

至价值时点，估价对象房地产存在抵押，故权益上存在影响其房地产价值的瑕疵，转让、再抵押受到一定限制。

五、价值时点

房地产市场价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日 2018 年 3 月 28 日。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

本次估价结果包括估价对象占用范围内出让性质、居住用途土地使用权的市场价值与建筑物所有权的市场价值之和，其中建筑物所有权价值是指估价对象 559.38 平方米现状建筑物于价值时点 2018 年 3 月 28 日的市场价值；土地使用权价值是指估价对象 559.38 平方米建筑物所分摊的出让性质用地使用权，开发程度为宗地外六通，宗地内场地平整，在价值时点 2018 年 3 月 28 日居住用途剩余一定年限的国有建设用地使用权市场价值。

七、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等、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，根据委托人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值。

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。

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相同时，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：

法律上允许。估价对象已取得相关权属文件，本次估价目的为进行司法裁决了解估价对象房地产市场价格提供价值参考，应以合法原则为基础，从现有权属数据上看，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；

技术上可能。估价对象用途为居住，建筑规模较大、空间布局较好、层高适中、维护保养情况一般，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；

财务上可行。估价对象已经投入使用，按照现状持续使用能够满足使用人居住生活的需要，因此，本次估价采用保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。

价值最大化。估价对象已取得相关权属数据，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——居住用途、保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

估价依据为全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关政策、法律、法规和规定，估价委托人提供的资料以及估价师实地勘测和对市场调查分析所获得的资料。

1. 国家法律、法规

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《城市房地产转让管理规定》

《营业税改征增值税试点实施办法》

《中华人民共和国保险法》

《中华人民共和国拍卖法》

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城乡规划法》

《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》

《城市房地产租赁管理办法》

《城市房地产转让管理规定》

其他法律规定、政策档等。

2.技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】

3.其他相关资料

《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件

《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件

估价机构及估价师掌握的关于估价的其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】相关规定，房地产估价中常用的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。其中，假设开发法适用于在建工程，故不适用假设开发法；成本法从成本构成角度测算房地产价值，与市场真实成交价格有一定差距，故不选取成本法进行评估。

本次估价选取比较法和收益法估价，选取比较法是基于估价对象所在区域类似交易案例较为充分，交易价格真实可寻。收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为居住用途物业，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

本次估价的具体方法和步骤如下：

首先，采用比较法。这是基于估价对象为居住用途，估价人员掌握有充足的交易实例，选用比较法比较适宜。比较法是将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价值的一种估价方法。

其次，采用收益法。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。本次估价选用的是报酬资本化法中的持有加转售模式，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值。

A_i—估价对象未来 t 年净收益，简称期间收益。

V_t—估价对象在未来第 t 年末的价格。

Y—估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

t—估价对象预测净收益的期限。

再次，注册房地产估价师根据估价经验，结合估价目的，对比较法、收益法估价结果赋予不同的权重，确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

估价对象作为居住用途，本次估价运用比较法及收益法从估价对象房地产租售角度分别测算了房地产价值，比较法是运用替代原则将估价对象类似的交易实例进行比较修正求取房地产价值，收益法是运用租金折现求取房地产的价值，估价对象为北五环与北六环之间的独栋住宅，建筑规模较大，单位面积租金较低，空置率高于普通商品房，租售比差距较大，两种方法计算结果差距较大，比较法更适合当前的市场，因此我们分别赋予比较法、收益法两种方法估算结果权重 0.7、0.3，计算其加权平均值作为估价对象房地产价值。

根据国家标准《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】、建设部及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状居住用途继续使用的原则下，确定北京市昌平区北七家镇东沙各庄枫树家园 7 区 108 号-1 至 2 层全部房地产（建筑面积 559.38 平方米及其分摊的土地使用权面积）在 2018 年 3 月 28 日的价值为：**人民币 2014 万元**，大写金额：**贰仟零壹拾肆万元整**，评估单价为：**36004 元/平方米**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁 翌	1120030053		2018 年 4 月 24 日
国郡郡	1120140071		2018 年 4 月 24 日

十二、实地查勘期

2018 年 3 月 28 日

十三、估价作业期

自 2018 年 3 月 28 日起至 2018 年 4 月 24 日止。

附件：

1. 《北京市昌平区人民法院委托司法鉴定函》复印件
2. 《房屋所有权证》【X 京房权证昌字第 465064 号】复印件
3. 估价对象现状照片
4. 估价对象位置示意图
5. 房地产估价机构从事房地产评估资格证明
6. 估价师资格证