

房地产估价报告

估价项目名称：北京市海淀区颐泉家苑澄瑞居 3 号楼 2 单元
201 房地产市场价格评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京中鼎联合房地产评估有限公司

注册房地产估价师：徐春荣 注册号：1120000121
贺云海 注册号：1120030036

估价报告出具日期：2018 年 11 月 29 日

估价报告编号：(京)中鼎(2018)房估法字第 020 号



致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，北京中鼎联合房地产评估有限公司根据国家有关房地产市场价值评估的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，按照科学、公允的方法，对贵院执行 2018 京 0105 执恢 6836 号案件涉及的北京市海淀区颐泉家苑澄瑞居 3 号楼 2 单元 201 房地产进行了市场价值评估。

一、估价目的

为估价委托人执行 2018 京 0105 执恢 6836 号案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

二、估价对象

北京市海淀区颐泉家苑澄瑞居 3 号楼 2 单元 201 房地产，住宅用途房屋所有权（建筑面积 359.44 平方米，《北京市海淀区不动产登记事务中心出具的《查封登记信息》）及其分摊的出让国有土地使用权。

三、价值时点

2018 年 10 月 31 日，价值时点为注册房地产估价师实地查勘日期。

四、价值类型

（一）价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

（二）价值内涵

本次估价结果为于价值时点 2018 年 10 月 31 日估价对象的房屋建筑物与其占有的出让国有土地使用权的市场价值之和。

估价对象房屋建筑物市场价值是指估价对象住宅用途房屋建筑物在现状条件下，约 2010 年建成，钢混结构，剩余经济耐用期的房屋建筑物市场价值。

估价对象分摊的出让国有土地使用权市场价值是指估价对象所



分摊的国有土地使用权类型为国有出让，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热）及红线内场地平整，土地用途为一类居住用地的条件下的市场价值。

五、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，选用比较法和成本法进行评估。

比较法，选取一定数量的可比实例，将他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修正调整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和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 31 日的房地产市场价格，估价结果如下：

房地产单价：**103389** 元/平方米

房地产总价：**3716.21** 万元

大写金额：叁仟柒佰壹拾陆万贰仟壹佰元整

（货币种类：人民币）

七、特别提示

（一）估价委托人提供的资料中未记载估价对象的房屋建成年份。根据估价人员在实地查勘时向小区的物业管理公司工作人员进行核实，房屋建成年份约为 2010 年，本次估价房屋建成年份以估价人员调查结果为依据。

（二）估价委托人提供的资料中未记载估价对象所在小区的容积率，本次估价采用了估价对象所在社区公开资料中记载的容积率。本



次评估以公开资料中记载的容积率 **0.68** 为依据，如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

（三）估价委托人及相关当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据估价人员调查，估价对象所在社区“颐泉家苑澄瑞居”土地使用权的取得时间为 **2004** 年，估价对象规划用途为住宅，法定最高使用年限为 **70** 年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为 **56** 年，成本法中土地剩余使用年限以此为依据，如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

（四）估价委托人提供的资料中未记载估价对象的房屋性质。根据估价人员在实地查勘时向小区的物业管理公司工作人员进行核实，并根据估价人员调查，估价对象所在社区“颐泉家苑澄瑞居”土地取得方式为出让，确定估价对象的房屋性质为商品房，如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

（五）估价结果为房地产市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（六）估价结果不包含估价对象涉及的未缴物业管理费、水电供暖费、有线电视费、通信费及其他费用，亦不包括司法诉讼费、交易（拍卖）处置的相关税费。

北京中鼎联合房地产评估有限公司

2018 年 11 月 29 日



目录

注册房地产估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
一、一般假设	7
二、未定事项假设	8
三、背离事实假设	9
四、不相一致假设	9
五、依据不足假设	9
六、估价报告使用限制	9
房地产估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	18
六、价值类型	18
七、估价原则	18
八、估价依据	20
九、估价方法	22
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23

附件：

- 1、北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象现场照片
- 4、北京市海淀区不动产登记事务中心出具《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《房屋登记表》、《房产分户平面图》复印件



北京中鼎联合房地产评估有限公司

地址：朝阳区安慧里四区 15 号中国五矿大厦 426 室

电话：（010）88825655

传真：（010）88825433

-
- 5、估价机构《营业执照（副本）》复印件
 - 6、估价机构资质证书复印件
 - 7、房地产估价师注册证书复印件



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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、我们与本估价报告中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。

四、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师徐春荣、估价人员魏思雨、唐文君对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

六、没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

七、本报告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向估价委托人、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

八、本估价报告由北京中鼎联合房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、注册房地产估价师仅对估价委托人提供的北京市海淀区不动产登记事务中心出具《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《房屋登记表》、《房产分户平面图》复印件进行了检查。不动产登记机关要求产权人本人或受托人（有产权人出具的授权委托书）携带身份证明原件和产权证原件才能对估价对象的登记信息进行查询，由于产权人的原因，估价人员未能向当地不动产登记机关核实，假定估价委托人及相关当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象房屋所有权人、房屋坐落、结构、建筑面积、规划用途等均以估价委托人提供的北京市海淀区不动产登记事务中心出具《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《房屋登记表》、《房产分户平面图》复印件为准，装修情况以估价人员价值时点现场查勘记录为准。

3、本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，采用公开市场价值标准。

市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

（1）交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；



- (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

7、本次估价采用了比较法，运用该方法是基于以下假设：

假设宏观经济及货币政策不会发生大的变化，房地产市场保持相对稳定，与价值时点的市场水平基本一致。

8、本次估价采用了成本法，运用该方法是基于以下假设：

本次估价过程中所涉及的房地产价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，未考虑未来的价格变动。

二、未定事项假设

1、估价委托人提供的资料中未记载估价对象的房屋建成年份。根据估价人员在实地查勘时向小区的物业管理公司工作人员进行核实，房屋建成年份约为 2010 年，本次估价房屋建成年份以估价人员调查结果为依据。

2、估价委托人及相关当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据估价人员调查，估价对象所在社区“颐泉家苑澄瑞居”土地使用权的取得时间为 2004 年，估价对象规划用途为住宅，法定最高使用年限为 70 年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为 56 年，成本法中土地剩余使用年限以此为依据，如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

3、估价委托人提供的资料中未记载估价对象的房屋性质。根据估价人员在实地查勘时向小区的物业管理公司工作人员进行核实，并根据估价人员调查，估价对象所在社区“颐泉家苑澄瑞居”土地取得方式为出让，确定估价对象的房屋性质为商品房，如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

4、估价委托人提供的资料中未记载估价对象所在小区的容积率，本次估价采用了估价对象所在社区公开资料中记载的容积率。本次评



估以公开资料中记载的容积率 **0.68** 为依据，如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

三、背离事实假设

1、于价值时点，估价对象已对外出租。根据北京市海淀区不动产登记事务中心出具《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件，截至价值时点，估价对象设立了抵押登记，于价值时点估价对象被北京市朝阳区人民法院、北京市海淀区人民法院、北京市西城区人民法院查封。依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

四、不相一致假设

1、经估价人员实地查勘确认，估价对象所在楼未安装市政楼牌，仅在单元门口设有“御园 C3-2”的导向牌。估价人员通过与估价对象所在小区的物业管理公司核实，并经估价委托人确认，估价人员实地查勘的房地产与本次估价对象是同一标的物，本次评估以估价人员实地查勘的房地产与本次估价对象是同一标的物为假设前提。

五、依据不足假设

本次估价未有本项下假设。

六、估价报告使用限制

（一）限制条件

1、本估价结果是估价对象在 **2018 年 10 月 31 日** 这一价值时点时在上述假设条件下的客观合理价格，是以在现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到在价值时点各种房地产价格影响因素的作用。

2、本次估价目的是“为估价委托人执行 **2018 京 0105 执恢 6836** 号案件提供价值参考而评估房地产市场价格”，本报告不能挪作他用，否则该房地产的价格应作相应调整，甚至重估。

3、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。



4、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价委托人、相关当事人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用以其他任何方式公开发表，亦不得用于进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

5、根据有关规定本估价报告自出具之日起 1 年内有效。估价报告使用期限自 2018 年 11 月 29 日起至 2019 年 11 月 28 日止。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

6、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员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检视的责任。此外评估人员也没有组织对空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

7、估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

8、估价结果不包含估价对象涉及的未缴物业管理费、水电供暖费、有线电视费、通信费及其他费用，亦不包括司法诉讼费、交易（拍卖）处置的相关税费。

9、本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承担责任。

（二）提醒报告使用者的注意事项

1、本报告未考虑特殊交易可能引起的价值变化、国家宏观经济政策可能发生变化以及由于不可抗力因素而对本次估价结果产生的



影响。

2、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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。

3、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正。不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

4、本估价报告书一式五份，其中提供给估价委托人四份，本机构存档一份。本报告复印无效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

联系人：梁志红

联系电话：8599 8912

二、房地产估价机构

估价机构名称：北京中鼎联合房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区安慧里四区 15 号楼院 7 号楼 2-4 内 4 层 426

法定代表人：徐春荣

资质证书编号：建房估备字[2015]第 025 号

资质等级：壹级

联系人：刘艳霞

联系电话：（010）8882 5655

三、估价目的

为估价委托人执行（2018）京 0105 执恢 6836 号案件提供价值参考而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象所在社区“颐泉家苑澄瑞居”推广名为“御园”，为高档住宅区。小区位于玉泉山路以北、厢红旗路以西，北五环功德寺桥以南 300 米，由数栋别墅建筑组成。占地 509 亩，总建筑面积 34 万平方米。以圆厅别墅和大尺度十字户型平层为主。

估价对象为北京市海淀区颐泉家苑澄瑞居 3 号楼 2 单元 201 房地产，住宅用途房屋所有权（建筑面积 359.44 平方米，《北京市海淀区不动产登记事务中心出具的《登记信息》）及其分摊的出让国有土地使用权。

1、估价对象位置示意图



北京中鼎联合房地产评估有限公司

地址：朝阳区安慧里四区 15 号中国五矿大厦 426 室

电话：（010）88825655

传真：（010）88825433



2、估价对象现状照片



外观



外观





内部照片	内部照片
	
内部照片	内部照片
	
内部照片	内部照片

（二）估价对象权益状况

1、建筑物权属状况

估价委托人未提供《房屋所有权证》。根据估价委托人提供北京市海淀区不动产登记事务中心出具《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《房屋登记表》、《房产分户平面图》复印件，估价对象已取得《房屋所有权证》【X京房权证海字第 337940 号】。估价对象建筑物权属状况如下：

房屋所有权人：张春禄

房屋坐落：北京市海淀区颐泉家苑澄瑞居 3 号楼 2 单元 201

规划用途：住宅

建筑面积：359.44 平方米

房屋总层数：3（-01）层



所在楼层： 2 层

结构：钢混

2、土地权属状况

估价委托人及相关当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据估价人员在实地查勘时向小区的物业管理公司工作人员进行核实，并根据估价人员调查，估价对象所在社区“颐泉家苑澄瑞居”土地取得方式为出让，土地使用权的取得时间为 2004 年，如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

3、他项权利状况

于价值时点，估价对象已对外出租。根据北京市海淀区不动产登记事务中心出具《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件，截至价值时点，估价对象设立了抵押登记，于价值时点估价对象被北京市朝阳区人民法院、北京市海淀区人民法院、北京市西城区人民法院查封。依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

（三）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象所在社区“颐泉家苑澄瑞居”推广名为“御园”，为高档住宅区。小区位于玉泉山路以北、厢红旗路以西，北五环功德寺桥以南 300 米，由数栋别墅建筑组成。占地 509 亩，总建筑面积 34 万平方米。以圆厅别墅和大尺度十字户型平层为主。

估价对象位于位于御园中部，为叠拼别墅，约 2010 年建成。为钢混结构建筑，地上 3 层、地下 1 层，估价对象位于 2 层，南北朝向。小区为封闭式管理，内部绿化率高，交通组织情况良好。

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象房屋内外部状况及设备设施情况如下：

（1）公共部分状况



外墙：天然石材

单元门：铜门

大堂：地面铺石材，墙面贴石材、壁纸，顶棚为造型吊顶

（2）内部状况

估价对象户型为 3 室 3 厅 1 厨 5 卫 3 阳台 1 保姆间。维修保养状况较好。装修为开发商统一精装修。其内部装修状况如下：

入户门：防盗门；

室内门：实木门；

窗户：双层中空玻璃窗，全钢化玻璃；

厅：石材地面，高级壁纸墙面、墙面局部木饰面，石膏板造型吊顶；

房间：实木复合地板地面、地面局部石材饰面，高级壁纸墙面，石膏板造型吊顶；

厨房：石材地面，墙面局部石材贴面到顶、局部防水壁纸饰面，石膏板吊顶，石材台面，配置地柜和吊柜；

卫生间：石材地面，墙面局部石材贴面到顶、局部防水壁纸饰面，石膏板吊顶。

（3）设备设施状况

垂直交通：1 部三菱电梯

供电系统：市政管网供电

供水系统：市政管网供水

供暖系统：分户自供暖、地板水采暖系统

此外楼宇还配有燃气、通讯、宽带、有线电视、消防系统、保安系统等系统设备设施。

估价人员根据估价委托人提供的资料和现场查勘现状，估价对象内外部配套设施设备较齐全，可以满足日常生活需要。估价对象所在建筑物主体结构维护状况较好。

（估价对象具体情况见附件：估价对象附件照片）



2、土地实物状况

估价对象项目所在宗地地势平坦，呈规则矩形。

（1）宗地四至

东至：厢红旗路

南至：玉泉山路

西至：槐树居路

北至：其他宗地

（2）土地开发程度

土地开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热），宗地红线内“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气）及场地平整。

（四）估价对象区位状况

1、地理位置

估价对象所在的小区御园位于北京市海淀区颐和园附近，玉泉山路以北、厢红旗路以西，北五环功德寺桥以南 300 米。

2、交通状况

估价对象所在小区周边有 331 路、563 路、运通 112 线等公交车通过并设站，公共交通便捷度一般，小区距北五环路约 300 米，为城市主干道，通达度较高，估价对象所在小区交通便捷度较高。

3、居住成熟度

估价对象周边有遗光寺 2 号院、遗光寺 3 号院等住宅小区，居住成熟度较高。

4、环境状况

估价对象所在小区绿化达到 45%，环境宜人。周边无危险设施及污染源，临近玉泉山、玉东园、颐和园等，自然环境条件优良，居住人群素质较高，人文环境较好。

5、基础设施状况

估价对象周边基础设施状况为“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热）及场地平整。



6、公共配套设施状况

估价对象所在小区周边公共配套设施包括：

教育：北京市六一幼儿院家属院、北京市海淀区中小学等；

医院：北京万寿康医院、中国人民解放军第三一六医院；

银行：中国工商银行、农村商业银行；

购物：超市发超市；

还有餐饮娱乐等服务配套设施，商业繁华度一般，公共配套设施齐全度较好。

综上所述，估价对象区位状况较好。

（估价对象具体位置见附件：估价对象位置示意图）

五、价值时点

2018 年 10 月 31 日。

本次评估的价值时点为注册房地产估价师实地查勘日期。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

（二）价值内涵

本次估价结果为于价值时点 2018 年 10 月 31 日估价对象的房屋建筑物与其占有的出让国有土地使用权的市场价值之和。

估价对象房屋建筑物市场价值是指估价对象住宅用途房屋建筑物在现状条件下，约 2010 年建成，钢混结构，剩余经济耐用期的房屋建筑物市场价值。

估价对象分摊的出让国有土地使用权市场价值是指估价对象所分摊的国有土地使用权类型为国有出让，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热）及红线内场地平整，土地用途为一类居住用地的条件下的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，



具体依据如下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

遵循合法原则，要求房地产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。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（四）替代原则

替代原则，要求房地产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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应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。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

（六）谨慎原则

涉案房地产估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。



八、估价依据

（一）法律、法规等规范性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布，根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布）

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，1986 年 6 月 25 日中华人民共和国主席令第 41 号公布，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正，1988 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 12 号公布，1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第二次修订，1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布，根据 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第三次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号公布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布）

5、《城市房地产转让管理规定》（2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布）

6、《中华人民共和国拍卖法》（1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，1996 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 70 号公布，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修订通过，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 23 号公布）

7、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布）

8、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过，2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布）

9、《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号公布）；

10、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》（财税〔2016〕36 号）

11、国家税务总局《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）

12、其他法律规定、政策文件等

（二）有关技术标准、指导性文件

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014）

4、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[2014]26 号】

（三）估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

1、北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》

2、北京市海淀区不动产登记事务中心出具《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《房屋登记表》、《房产分户平面图》复印件

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料



估价人员现场核实、查勘、鉴定的数据资料及收集掌握的其他估价资料和本估价机构积累的相关估价信息。

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和成本法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述两种估价方法的理由出于以下考虑：

1、由于估价对象为住宅物业，该地区住宅销售交易较多，同档次住宅物业销售价格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价格。

2、估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价格。

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。但是由于该区域房地产租金与市场价格存在较大偏差，收益法测算的房地产价值不能完全反映房地产在价值时点的市场价格，故本次评估未采用收益法进行评估。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

（二）估价方法定义及技术路线

1、比较法

选取一定数量的可比实例，将他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、成本法



测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

3、具体估价步骤如下：

- （1）运用比较法求取估价对象市场价值；
- （2）运用成本法求取估价对象收益价值；
- （3）将上述种方法的计算结果进行加权平均，求取估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 31 日的房地产市场价格，估价结果如下：

房地产单价：103389 元/平方米

房地产总价：3716.21 万元

大写金额：叁仟柒佰壹拾陆万贰仟壹佰元整

（货币种类：人民币）

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
徐春荣	1120000121		

贺云海	1120030036		
-----	------------	--	--

十二、实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师于 2018 年 10 月 31 日进入估价对象现场完成查勘。

十三、估价作业期

2018 年 10 月 31 日至 2018 年 11 月 29 日。