房地产估价报告

估价项目名称：北京市朝阳区育慧西里26号楼801号住宅房地产价值评估

估价报告编号：（北京）华源龙泰〔2019〕（评）字第180219号

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈彩双（注册号：1120180013）

刘宇宁（注册号：1120160001）

估价报告出具日期：二〇一九年四月十五日

Add：北京市丰台区丰台北路 18 号院 C 座 601 室 Tel：010-84831344 Pc:100073

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育慧西里 26 号楼 801 号住宅房地产市场价值进行了评估，为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 3 月 6 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：107.64 平方米

房地产价值总额：715.01 万元

大写：柒佰壹拾伍万零壹佰元整

单位面积房地产价值：66426 元/平方米

（货币种类：人民币）

提示说明:

1. 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇一九年四月十五日

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、价值时点 9
六、价值类型 9
七、估价原则 9
八、估价依据 10
九、估价方法 11
十、估价结果 13
十一、注册房地产估价师 13
十二、实地查勘期 14
十三、估价作业期 14
附件 15

Add：北京市丰台区丰台北路 18 号院 C 座 601 室 Tel：010-84831344 Pc:100073

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

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，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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师陈彩双于 2019 年 3 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，其他参与项目的估价人员没有对上述估价对象进行实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

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. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

7. 估价对象为执行项目，本次评估已考虑了其交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

8. 本次估价所依据的有关房地产权属证书等资料由估价委托人提供，估价人员未对资料复印件与原件进行核对，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权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。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。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

9. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及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，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。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。

二、未定事项假设：

无未定事项假设。

三、背离事实假设：

根据估价人员实地查勘及向案件执行法官了解，估价对象于价值时点存在尚未注销的抵押权，本次评估目的为为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、 依据不足假设：

1. 估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】未记载估价对象建成年代，经估价人员调查及案件执行法官签字确认，估价对象建成年代为 2000 年。本次估价设定估价对象建成年代为 2000 年。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

2. 估价委托人未提供有关估价对象土地使用年限的相关资料，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】，房屋规划用途为住宅，房屋性质为商品房，本次评估设定估价对

象土地使用权取得方式为出让，土地用途为城镇住宅用地，法定最高出让年期为 70 年，估价对象建成于 2000 年，假设估价对象所在宗地取得日期为估价对象房屋建成年代的前两年,即 1998 年,至价值时点,尚剩余 49 年土地使用年期。如实际土地使用权取得日期与设定情况不符，估价报告需做相应调整。

3. 由于被告原因,估价人员于价值时点未进入估价对象室内进行实地查勘，根据案件承办法官提供的《情况说明》，估价对象室内为一般装修。本次评估据此进行相应测算、描述，如与实际情况不符，估价报告需做相应调整。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次报告估价结果中单位面积房地产价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价,由于取整位数不同,总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

3. 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。

4. 本次估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，

本次仅提供“估价结果报告”，“估价技术报告”供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

5. 本房地产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。

6. 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料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。

7. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自出具之日 2019 年 4 月 15 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

北京市朝阳区人民法院

二、房地产估价机构

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111001

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2016]030 号

法定代表人：邓峰

联 系 人：陈彩双

联系电话：010-84831344

地址：北京市丰台区丰台北路 18 号院 C 座 601 室

三、估价目的

为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象概况

估价对象位于北京市朝阳区育慧西里 26 号楼 801 号,包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权，建筑面积为 107.64 平方米，房屋用途为

住宅，推广名为“锦绣馨园”。

（二）权益状况

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人未提供有关估价对象土地使用年限的相关资料，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】，房屋性质为商品房，房屋用途为住宅，故本次评估设定估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权取得方式为出让。

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】，估价对象房屋性质为商品房，房屋坐落为北京市朝阳区育慧西里 26 号楼 801 号，房屋所有权人为徐岩，房屋建筑面积为 107.64 平方米，估价对象建筑物权益状况详见下表：

房屋所有权证

编号	京房权证朝私字第 11457 号
房屋所有权人	徐岩
产别	私有产
房屋坐落	朝阳区育慧西里 26 号楼
登记时间	2001/8/8
设计用途	住宅
所在楼层/房屋总层数	8/16
建筑面积（平方米）	107.64
建筑结构	钢混
附记	存在抵押权

房屋登记表

部位及房号	房屋总层数	所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）	建筑结构	建成年代
26 号楼 801	16	8	住宅	107.64	钢混	2000 年

3. 其他权利状况

根据估价人员实地查勘及向案件执行法官了解，估价对象于价值

时点存在尚未注销的抵押权。

除此之外，根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在租赁权等其他权利状况。

（三）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在楼土地位于北京市朝阳区育慧西里 26 号楼,土地四至为东至小营路、南至太和小区、西至小营中路、北至小营北路，本次评估为分摊土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权取得方式为出让。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)，红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】及估价人员实地查勘，房屋坐落为北京市朝阳区育慧西里 26 号楼 801 号，房屋所有权人为徐岩，房屋用途为住宅，房屋总层数为 16 层，为高层塔楼，所在层数为 8 层，房屋结构为钢混，建成年代为 2000 年，建筑面积为 107.64 平方米，房屋朝向为东南。

估价对象建筑物装饰装修、设施设备及维护使用状况如下：

楼栋外立面：刷涂料；

公共大堂、走廊通道：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；

由于被告原因，估价人员于价值时点未进入估价对象室内进行实

地查勘，根据案件承办法官提供的《情况说明》，估价对象室内为一般装修。

设备设施状况：所在楼栋配有门禁、电梯、消防栓、宽带网络、有线电视门禁等设施设备。

五、价值时点

2019 年 3 月 6 日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2019年3月6日在假设及限制条件下的房地产市场价值，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

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。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。

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定时间的价值或价格的原则。

4. 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。类似房地产是指与估价对象在区位、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。

5. 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的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》

2. 《中华人民共和国土地管理法》

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

4. 《中华人民共和国资产评估法》

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

6. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》

7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

8. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（原件）

2. 《北京市朝阳区人民法院恢复评估函》（原件）

3. 《情况说明》（原件）

4. 《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员

在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象房地产市场价值，故未采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

（三）估价方法定义

1. 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。

2. 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。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 3 月 6 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：107.64 平方米

房地产价值总额：715.01 万元

大写：柒佰壹拾伍万零壹佰元整

单位面积房地产价值：66426 元/平方米

（货币种类：人民币）

提示说明：

上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓　名	注册号	签　名	签名日期
陈彩双	1120180013		2019 年 4 月 15 日
刘宇宁	1120160001		2019 年 4 月 15 日

参加估价人员：靳文思、张景

十二、实地查勘期

2019 年 3 月 6 日

十三、估价作业期

2019 年 3 月 6 日至 2019 年 4 月 15 日

附 件

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（复印件）

2. 《北京市朝阳区人民法院恢复评估函》（复印件）

3. 估价对象位置示意图

4. 估价对象实地查勘照片

5. 《情况说明》（复印件）

6. 《房屋所有权证》【京房权证朝私字第 11457 号】（复印件）

7. 可比实例位置示意图及外观照片

8. 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。

9. 估价机构《营业执照》（复印件）

10. 《房地产估价机构资质证书》（复印件）

11. 注册房地产估价师注册证书（复印件）