

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：京港（2023）涉案字第（68）号

估价项目名称：北京市房山区房山城关办事处西大街30号院
4号楼3层6单元301住宅房地产市场价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：北京京港房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张 蓬（注册号：1120050083）

薛 威（注册号：1119980039）

估价报告出具日期：二〇二三年十月二十五日



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院委托，我对位于北京市房山区房山城关办事处西大街 30 号院 4 号楼 3 层 6 单元 301 住宅房地产的市场价值进行了评估，为贵院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

根据北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：（2023）京 0111 执恢 1770 号，2023 年 08 月 17 日】，估价对象为北京市房山区房山城关办事处西大街 30 号院 4 号楼 3 层 6 单元 301 房地产，包括房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含室内可移动的设施设备、家具、电器等物品）和相应分摊的出让土地使用权价值，不含债权债务等其他财产或权益。

根据《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）记载及现场查勘，确定估价对象的房屋所有权人为王亚妹，房屋共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积为 94.23 平方米，房屋结构为混合结构，房屋所在楼座总层数为 6 层，估价对象所在层数为 3 层，房屋竣工时间为 2007-09-03。

本次估价价值时点为 2023 年 10 月 8 日，估价结论为估价对象于价值时点满足全部假设与限制条件下的市场价值。

我司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选用比较法和收益法，在分析现有资料的基础上，考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象于价值时点 2023 年 10 月 8 日的房地产市场价值为（币种：人民币）：



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

房地产市场价格：**1621227** 元（大写金额：壹佰陆拾贰万壹仟贰佰贰拾柒元整），单位建筑面积单价：**17205** 元/平方米。

此致

敬礼！

北京京港房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二三年十月二十五日

特别提示：1.估价结论受本估价报告中假设和限制条件的影响，请估价报告使用者予以关注。

2.以上内容均摘自本估价报告，欲了解估价对象的全面情况，请认真阅读估价报告全文。

3.在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4.委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5.财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

6. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

目 录

致估价委托人函.....	1
目 录.....	4
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	23
十一、注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘日.....	24
十三、估价作业期.....	24
附 件.....	25
1.北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：（2023）京0111执恢1770号，2023年 08月17日】复印件	
2.《房地产权登记信息》（独栋、层、套、间房屋）复印件	
3.《抵押权登记信息》复印件	
4.《查封登记信息》复印件	
5.估价对象位置图与估价对象照片	
6.估价机构营业执照和资质证书复印件	
7.注册房地产估价师估价资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及《土地房地产类评估委托鉴定评估规范指南》的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 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。

注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 蓬	1120050083		2023 年 10 月 25 日
薛 威	1119980039		2023 年 10 月 25 日



估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师张蓬和估价员王超对估价对象所在楼座的外观、楼内公共部分进行了现场查勘，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象市场价值的重大因素给予了关注，不承担对建筑结构质量进行调查和对其他被遮盖及难于接触到的部分进行查勘的责任，在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。

(3) 本次估价假设产权人对估价对象的使用、管理、处置等任何有关运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提条件。

(5) 本次估价以估价对象得到最有效利用，并能按现状利用条件保持持续正常使用为假设前提。

(6) 估价对象的房屋所有权人、房屋坐落、房屋共有情况、规划用途、房屋性质、房屋结构、楼层、建筑面积、竣工时间等以《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）复印件记载为准。

(7) 由于估价委托人未要求将评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

财产处置费用从财产处置价款中扣除，故本次估价不考虑评估费、诉讼费、律师费等费用对估价对象价值的影响。

(8) 本次估价结果的确定，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况、欠缴税费状况等与价值时点的状况相同，未考虑市场价格波动、国家宏观经济政策变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

(9) 根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）等资料，未显示估价对象存在已设立的担保、居住权等他项权利状况，本次估价设定估价对象于价值时点不存在担保、居住权等他项权利，不考虑潜在的担保、居住权等对其价值的影响。

2. 未定事项假设

本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 根据《抵押权登记信息》记载，估价对象于 2016 年 1 月 22 日设立一般抵押登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京房山支行，截至价值时点，上述抵押权尚未注销。由于估价委托人未提供相关抵押登记及借款、还款等详细资料，具体债务情况不详，故本次估价不考虑估价对象该项已存在的抵押权对估价对象价值的影响，仅评估其完全权利价值下的市场价值。

(2) 根据《查封登记信息》记载，估价对象目前处于法院查封状态，本次估价目的是为法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，故本次估价不考虑估价对象已存在的法院查封对估价对象价值的影响，仅评估其完全权利价值下的市场价值。



4. 不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 由于估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独栋、层、套、间房屋）中未对估价对象土地使用权取得方式进行标注，本次评估根据估价人员现场调查，结合估价对象房屋性质为商品房，设定估价对象土地使用权类型为出让。

(2) 估价人员已于 2023 年 10 月 8 日对估价对象外部实物状况及其区位状况进行了一般性勘查，但由于被执行人的原因，估价人员无法进入室内进行查勘，根据北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：(2023)京 0111 执恢 1770 号，2023 年 08 月 17 日】“若无法进入室内勘验，则请你公司按照普通装修标准对该房屋进行评估。”故本次估价设定估价对象装修标准为普通装修，普通装修指的是地面为地砖，墙面、顶棚刷涂料，厨房、卫生间设施基本齐全且能正常使用。

(3) 由于估价人员无法进入室内进行查勘，估价人员对楼座外观查勘及调查了解，估价对象房屋朝向为南北向，故本次估价设定估价对象房屋朝向为南北向。

(4) 由于估价人员无法进入室内进行查勘，估价对象房屋租赁情况不详，估价委托人及涉案当事人未提供估价对象的租赁合同等相关租赁资料，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权，不考虑潜在的租赁权对其价值的影响。

6. 估价报告使用限制

(1) 本次估价依据上述假设和限制条件进行测算，如上述条件发生变化，报告的结果须进行相应调整或重新估价。



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

(2) 本估价报告仅为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，用于其他目的无效；如果估价目的发生变化，估价报告须做相应调整。

(3) 估价委托人对其所提供的资料负完全的法律责任，对所提供资料的完整性、合法性和真实性负责。本估价报告仅对估价对象本身的市场价值发表意见，由于提供资料不实或不完整造成的损失由估价委托人承担。

(4) 由于估价委托人未提供估价对象存在欠缴相关费用或负债（包括但不限于税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）等的材料，故本次估价结果不考虑估价对象涉及的未缴纳的相关费用或负债。

(5) 本估价报告完成后若估价师获得对结论结果产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

(6) 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，可能出现个别等式在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、可靠性。

(7) 未经本估价机构书面同意，本报告的任何部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

(8) 本估价报告由北京京港房地产土地资产评估有限公司负责解释。

(9) 本估价报告应用的有效期为：自报告出具之日起壹年内有效，即二〇二三年十月二十五日至二〇二四年十月二十四日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

估价结果报告

一、估价委托人：北京市房山区人民法院

地 址：北京市房山区良乡政通路十号房山法院执行局

联 系 人：臧小龙

电 话：010-80381549

二、房地产估价机构：北京京港房地产土地资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室

备 案 等 级：建设部壹级（证书编号：建房估备字[2014]004 号）

法定代表人：董兴璞

联 系 人：王 超

电 话：010-68727081

三、估价目的

评估估价对象于价值时点的市场价值，为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象的范围及基本状况

根据北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：（2023）京0111执恢1770号，2023年08月17日】和估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋），确定估价对象的范围及基本状况。具体如下：



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

1. 估价对象财产范围

估价对象财产范围为位于北京市房山区房山城关办事处西大街**30**号院**4**号楼**3**层**6**单元**301**的房地产，包括房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含室内可移动的设施设备、家具、电器等物品）和相应分摊的出让土地使用权价值，不含债权债务等其他财产或权益。

2. 估价对象基本情况

(1) 名称及坐落：北京市房山区房山城关办事处西大街**30**号院**4**号楼**3**层**6**单元**301**。

(2) 规模：房屋建筑面积为**94.23**平方米。

(3) 权属：房屋所有权人为王亚妹。

(4) 用途：住宅。

(二) 估价对象的实物状况

1. 土地实物状况

估价对象位于北京市房山区房山城关办事处西大街**30**号院**4**号楼**3**层**6**单元**301**，土地实物状况详见表**1**。

表**1**：土地实物状况一览表

四至范围	估价对象所在小区（房山区洪福家园）四至范围为：东临北京市房山区特殊教育学校，南临空地，西临山水家园小区，北临房山西大街；估价对象所在楼座（房山区房山城关办事处西大街 30 号院 4 号楼）四至范围为：东临小区内道路，南临小区院墙，西临小区院墙，北临小区 3 号楼。		
土地用途	住宅	土地面积	——
土地级别	住宅用途九级IX-房 1 地价区片	土地形状	土地形状较规则
地形地势	地势较平坦，自然排水通畅	地质条件	无不良地质现象，地基有足够承载力
土地使用年期	——	土地性质	设定为出让用地
土地开发程度	估价对象所在宗地内、外基础设施条件均为七通（包括通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、市政热力供暖），市政设施较完备，保障率较好。		



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

2. 建筑物实物状况

根据估价人员现场查勘，结合估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋），估价对象建筑物实物状况详见表2。

表 2：建筑物实物状况一览表

估价对象名称	北京市房山区房山城关办事处西大街 30 号院 4 号楼 3 层 6 单元 301		
建筑面积	94.23 平方米	建筑结构	混合结构
竣工时间	2007 年 9 月 3 日	所在楼座建筑形式	板楼
总层数	6 层	估价对象楼层	3 层
层高	约 2.8 米	用途	住宅
建筑格局	所在楼座楼型为板楼，所在楼层为 1 梯 2 户，总体分析格局较好。		
朝向	房屋朝向设定为南北朝向。		
楼座装修及公共设施设备情况	估价对象所在小区基础设施较完备，通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、市政热力供暖。 估价对象所在楼座外立面刷涂料，楼座单元门配置可视对讲门禁系统、安装防盗门；楼梯间地面为水泥地，墙面及顶棚刷涂料。		
楼座建筑外观及功能情况	估价对象所在楼座外立面刷涂料。 估价对象房屋朝向设定为南北朝向，通风良好，自然采光充足，日照条件正常；估价对象所在楼座具备防水、保温、隔热、隔声功能。		
室内装修及设施设备状况	估价对象户门安装防盗门，根据北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：（2023）京 0111 执恢 1770 号，2023 年 08 月 17 日】“若无法进入室内勘验，则请你公司按照普通装修标准对该房屋进行评估。”故本次估价设定估价对象装修标准为普通装修，普通装修指的是地面为地砖，墙面、顶棚刷涂料，厨房、卫生间设施基本齐全且能正常使用。		
使用及维护状况	估价对象建成年份为 2007 年；所在楼座建筑结构较完好，地基无明显不均匀沉降，公共部分维护情况较好，公共设施较齐全，公共基础设施设备均能正常使用，维护状况较好。根据《房屋完损等级鉴定标准》及估价人员的现场观察，综合考虑估价对象房屋及装修设施设备经济耐用年限评定估价对象于价值时点 2023 年 10 月 8 日的成新率为 77%。		
物业管理	有专业物业公司进行日常维护和管理，物业管理状况一般。		
备注	无		

（三）估价对象权属状况

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

屋)等资料并结合现场调查,估价对象权益状况详见表 3。

表 3: 估价对象权益状况一览表

坐落	北京市房山区房山城关办事处西大街 30 号院 4 号楼 3 层 6 单元 301		
房屋所有权证号	京(2016)房山区不动产权第 0010789 号		
房屋所有权人	王亚妹	土地所有权人	国家所有
不动产单元号	110111001002GB00120F00070107		
房屋共有情况	单独所有	产别	——
房屋性质	商品房	土地性质	设定为出让
用途	住宅	房屋结构	混合结构
所在楼层	3 层	总楼层	6 层
建筑面积(平方米)	94.23	土地面积	土地面积不详
竣工时间	2007 年 9 月 3 日	登记时间	2016 年 1 月 13 日
土地使用期限	——		
备注	无		

2. 他项权利状况

(1) 根据《抵押权登记信息》记载,估价对象于 2016 年 1 月 22 日设立一般抵押登记,抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京房山支行,截至价值时点,上述抵押权尚未注销。由于估价委托人未提供相关抵押登记及借款、还款等详细资料,具体债务情况不详,故本次估价不考虑估价对象该项已存在的抵押权对估价对象价值的影响,仅评估其完全权利价值下的市场价值。

(2) 根据《查封登记信息》记载,估价对象目前处于法院查封状态,本次估价目的是为法院确定财产处置参考价提供价值参考依据,故本次估价不考虑估价对象已存在的法院查封对估价对象价值的影响,仅评估其完全权利价值下的市场价值。

(3) 由于估价人员无法进入室内进行查勘,估价对象房屋租赁情况



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

不详，估价委托人及涉案当事人未提供估价对象的租赁合同等相关租赁资料，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权，不考虑潜在的租赁权对其价值的影响。

(4) 根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）等资料及注册房地产估价师实地勘查，于价值时点，设定估价对象不存在担保、居住权等他项权利，不考虑潜在的担保、居住权等对其价值的影响。

(四) 估价对象区位状况

估价对象坐落于北京市房山区房山城关办事处西大街30号院4号楼3层6单元301，楼座位于所在小区南部，属于北京市基准地价住宅用途九级IX-房1地价区片，位于房山区房山西大街沿线地区，距京昆高速京周路桥入口的直线距离约4.8公里。具体区位状况详见表4。



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

表 4：估价对象概况一览表

居住社区成熟度	估价对象所在区域内有山水家园、洪顺家园、营房小区等居住类小区，居住社区规模较大，社区发展完善程度较高，总体评价居住社区成熟度较好。
交通条件	估价对象所在区域的主要交通道路有房山西大街、西环路等，路网密集程度较好。估价对象所在小区附近有 F11 路、F47 路、F80 路等公交线路，距轨道交通地铁燕房线房山城关站的直线距离约为 1.3 公里，公共交通出行便捷度一般。区域内车位能基本满足停车需求，驾车出行较便利。总体评价区域内交通状况一般。
公共服务设施状况	估价对象所在区域有中小学：房山区城关第二小学、房山区第二中学、房山区房山中学等；综合商场：华冠天地(城关店)、华冠欢乐城等；医院：北京市房山区中医医院(北京中医药大学房山医院)等；银行：中国农业银行(城关分理处)、中国工商银行(北京房山城关支行)等。此外快递、菜市场等公共配套服务设施较好。估价对象周边教育、医疗、文体娱乐设施、银行、邮局、菜市场、餐饮等公共服务设施配套较好。
基础设施完备状况	估价对象所在宗地内、外基础设施条件均为七通（包括通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、市政热力供暖），市政设施较完备，保障率较好。
自然和人文环境情况	估价对象所在小区为独立社区，内部建筑密度适中，绿化率较高，估价对象区域内有卧虎山生态森林公园、牛口峪公园、西沙河水系，自然环境较好；小区内人车混合，居民以常住居民为主，人文环境较好。总体来看自然和人文环境较好。
商业繁华度	区域内有华冠天地(城关店)、华冠欢乐城等大中型购物中心，有美廉美超市(房山北大街店)等综合性生活超市及众多临街底商，商业网点数量较多，规模较大，总体评价商业繁华度较好。
临路状况	估价对象所在的房山区洪福家园小区临路状况为单面临路，所临道路房山西大街级别为区域支线道路。总体分析临路状况为一般。
楼层	估价对象楼座总楼层为 6 层，所在楼层为第 3 层，位于楼座中楼层，综合评价楼层好。
朝向	估价对象为 3 层，朝向设定为南北向的房屋，通风良好，自然采光充足、日照条件正常，总体分析房屋朝向状况好。
城市规划及区域土地利用方向	估价对象所在区域城市规划及区域土地利用方向以居住、综合及配套公共设施用地为主，估价对象的现状用途与该区域城市规划及区域土地利用方向一致。
规划条件	周边新建改造规划不详。



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

五、价值时点

北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：（2023）京 0111 执恢 1770 号，2023 年 08 月 17 日】未明确价值时点，本次根据估价目的，以估价人员现场查勘日 2023 年 10 月 8 日为价值时点。

六、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次估价结果价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价结果是估价对象于价值时点 2023 年 10 月 8 日在满足全部假设限制条件下的房地产市场价格，包含土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、利息、利润等，未考虑可能需要扣除的评估费、诉讼费、律师费等费用及其对估价结果的影响，同时也未考虑估价对象可能存在未知的欠缴费用或负债等（包括但不限于税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）及其对估价结果的影响。

七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价中，我们遵循的原则主要有以下各项：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 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。本次估价结果是在设定估价委托人所提供权属资料合法有效前提下得出的结论。

3. 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处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。即本次估价结果与类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围内。

4. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

观合理价格或价值。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，价格评估通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是房地产时值的界限。本次估价结果是估价对象于价值时点 **2023 年 10 月 8 日** 的房地产市场价格。

5. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用，即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳使用状态进行评估。估价对象位于房山区房山城关办事处西大街 30 号院 4 号楼 3 层 6 单元 301，估价对象相对地理位置较好、交通条件一般、自然和人文环境较好、公共配套设施较好、基础设施状况较好、商业繁华程度较好、居住社区成熟度较好、城市规划及区域土地利用方向一致。估价委托人提供的相关资料，估价对象作为住宅用途具有合法性。

综上，确认目前的维持现状住宅用途即为最高最佳利用状况。

八、估价依据

本次估价的估价依据包括国务院、住建部以及北京市人民政府、北京市房地产相关管理部门颁布的有关法规和政策文件，估价委托人提供的有关资料，本公司掌握的市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 国家法律、法规、规范性文件

(1) 《中华人民共和国民法典-物权编》（中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会，2020 年 5 月 28 日通过）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

令第七十二号，2019 年 8 月 26 日第三次修正)

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修正)

(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)

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日)

(6) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号)

(7) 《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学[2021]37 号)

2. 地方规范性文件、通知

(1) 《北京市城市房地产转让管理办法》(北京市人民政府令第 209 号)

(2) 《北京市城乡规划条例》(2019 年 3 月 29 日修订通过)

(3) 《北京市建筑工程预算定额》

3. 技术标准

(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) 《关于发布<土地房地产类评估委托鉴定评估规范指南>的通知》(北估秘[2022]001 号)

(4) 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘[2016]001 号)

(5) 《关于调整<北京市房屋重置成新价评估技术标准>相关系



数的通知》（北估秘[2021]002 号）

4. 估价委托人或房屋所有权人提供的资料

(1) 北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：（2023）京 0111 执恢 1770 号，2023 年 08 月 17 日】复印件

(2) 《房地产权登记信息》（独栋、层、套、间房屋）复印件

(3) 《抵押权登记信息》复印件

(4) 《查封登记信息》复印件

5. 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。

九、估价方法

1. 估价方法选用及选用理由说明

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法四种方法。根据估价对象的特点和估价目的，结合估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查看，以及遵循房地产市场价格估价的确定原则，对上述估价方法分析如下：

(1) 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易案例的地区，估价对象位于北京市房山区房山城关办事处西大街 30 号院 4 号楼 3 层 6 单元 301，用途为住宅，近期有同类或类似房地产交易案例，适宜选用比较法进行估价。故本次估价应采用比较法。

(2) 收益法

收益法适用于有租金等经济收入的土地和建筑物，估价对象用途为住宅，可以出租作为收益性物业，且目前该区域房地产租赁市场较为活跃，



故本次估价可采用收益法。

(3) 成本法未选用的理由：成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目或当估价对象同类房地产交易较少、无租金收益的情况；本次估价对象为单套住宅，同类用途房地产交易和租赁市场均比较活跃，其房地产价值主要由市场供求关系和收益能力决定，而非成本，成本法的评估结果较难客观反映估价对象的市场价值，故未选取成本法。

(4) 假设开发法未选用的理由：假设开发法适用于有开发及开发潜力的土地、在建工程，或者可以重新改造或改变用途及有新规划条件的旧有房地产，经分析，估价对象按现状利用已达到最佳最高利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

2. 估价方法说明

(1) 比较法

比较法是根据替代原理，选取在同一供求范围内的类似地区，选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质物业的交易案例进行市场比较、修正，求取估价对象的比准价值。根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响房地产价值的比较因素，主要包括：房地产用途、交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况）。通过因素修正和调整，得出估价对象的现值。

比较法公式为： $P_d = P_b \times a \times b \times c$

式中： P_d ——估价对象价格

P_b ——可比实例交易价格

a: 估价对象交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

b: 估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数

c: 估价对象房地产状况指数/可比实例房地产状况指数



(2) 收益法

收益法是通过测算收益期或持有期预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象市场价值的方法。

当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，收益价格按下式计算：

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

其中：V— 房地产收益价格

A_i — 房地产期间收益（元或元/m²）

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）

Y_i — 未来第*i*年的报酬率（%）

Y_t — 期末报酬率（%）

t — 持有期（年）

3. 估价技术路线

(1) 采用比较法测算估价对象市场价值

选取在同一供求范围内的类似地区，选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质物业的交易案例进行市场比较、修正，求取估价对象的比准价值；

(2) 采用收益法测算估价对象市场价值

通过测算收益期或持有期预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，通过选用持有加转售模式将未来收益转换为价值；

(3) 根据房地产市场情况，结合估价目的，分析两种方法结果，综



合确定估价结论。

十、估价结果

经估价测算，四舍五入后，比较法的结果为房地产单价 **17676** 元/平方米，收益法的结果为房地产单价 **16734** 元/平方米。比较法通过对现有市场交易实例进行修正和调整直接得出估价对象的市场价值，实例价格与因素调整比例均由市场调查确定，数据准确且可靠性强，充分体现了目前的房地产市场情况；收益法通过预期估价对象未来收益并折算成现值间接估算估价对象的收益价值，价值时点的租金与测算源于市场调查，后期的收益与转售收入源于估价师对未来市场的判断与预测，准确性强。两种方法从不同角度反映了估价对象的市场价值，估价结果相互映证。

根据两种方法测算数据的可靠性，采用算数平均法确定估价对象的市场价值，则估价结果为：

$$\text{房地产单价} = (17676 + 16734) \div 2 = 17205 \text{ (元/平方米)}$$

房地产市场价格 = $17205 \times 94.23 = 1621227$ 元（大写金额：壹佰陆拾贰万壹仟贰佰贰拾柒元整），单位建筑面积单价：**17205** 元/平方米。

内涵说明：上述估价结果中未考虑估价对象可能存在未知的相关欠缴费用或负债等（包括但不限于税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）及其对估价结果的影响。



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

表 5：估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	单价 (元/m ²)	17676
	总价 (元)	1665609	1576845	
估价结果	房地产单价 (元/m ²)	17205		
	房地产总价 (元)	1621227		

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 蓬	1120050083		2023 年 10 月 25 日
薛 威	1119980039		2023 年 10 月 25 日

其他估价人员：

姓名	签名	签名日期
王超		2023 年 10 月 25 日

十二、实地查勘日

注册房地产估价师已于二〇二三年十月八日完成实地查勘。

十三、估价作业期

二〇二三年八月十七日至二〇二三年十月二十五日。



北京京港房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

附 件

1. 北京市房山区人民法院《委托书》【案件号：（2023）京0111执恢1770号，2023年08月17日】复印件
2. 《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）复印件
3. 《抵押权登记信息》复印件
4. 《查封登记信息》复印件
5. 估价对象位置图与估价对象照片
6. 估价机构营业执照和资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件