

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：百成首信估字（2023）Z029 号

估价项目名称：北京市房山区琉璃河镇汇元街 31 号楼 1 至 2 层 04-12、
04-13、04-14、04-15、04-17 商业司法鉴定评估

估价委托人：北京市西城区人民法院

房地产估价机构：北京百成首信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：兰童（注册号：1120080035）、姚建明（注册号：1120020003）

估价报告出具日期：二〇二三年七月二十六日

北京百成首信房地产评估有限公司

地址:北京市朝阳区农展馆南路12号1号楼2层2003室

电话:010-65822278

百成首信估字(2023)Z029号

致估价委托人函

北京市西城区人民法院:

受贵单位委托,我们对北京市房山区琉璃河镇汇元街31号楼1至2层04-12、04-13、04-14、04-15、04-17进行了评估。经过实地查勘和市场调查,按照严谨的估价程序,遵照相关法律法规、《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》《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)等技术标准,遵循独立、客观、公正、合法等估价原则,在合理的假设下,选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断,确定了估价对象的市场价值。

(一) 估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(二) 估价对象:

- 名称:北京市房山区琉璃河镇汇元街31号楼1至2层04-12、04-13、04-14、04-15、04-17。
- 坐落:房山区琉璃河镇汇元街。
- 范围:估价对象包括北京市房山区琉璃河镇汇元街31号楼1至2层04-12、04-13、04-14、04-15、04-17房屋(含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分,不含可移动的家具及装饰品等)及其占用范围内的土地。
- 规模:估价对象总建筑面积为796.09平方米。
- 用途:估价对象房屋证载用途为商业,土地使用权证载用途为商业。
- 权属:房屋所有权人、土地使用权人为北京燕都立民房地产开发有限公司,房屋性质为商品房,土地使用权类型为出让。

(三) 价值时点:2023年7月19日。

(四) 价值类型:市场价值。

(五) 估价方法:收益法、成本法。

北京百成首信房地产评估有限公司

地址:北京市朝阳区农展馆南路12号1号楼2层2003室

电话:010-65822278

(六) 估价结果:人民币 624.28 万元,大写金额陆佰贰拾肆万贰仟捌佰元整,具体见下表。

表 0.1 估价结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	结果	
			单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	04-12	242	7775	188.16
2	04-13	111.48	7934	88.45
3	04-14	111.48	7934	88.45
4	04-15	219.82	7775	170.91
5	04-17	111.31	7934	88.31
合计	-	796.09	-	624.28

(七) 特别提示:报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,详见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2024 年 7 月 25 日止。

此致

房地产估价机构:北京百成首信房地产评估有限公司(章)

估价机构法定代表人(签章):

二〇二三年七月二十六日

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.....	5
（一）估价委托人.....	5
（二）房地产估价机构.....	5
（三）估价目的.....	5
（四）估价对象.....	5
（五）价值时点.....	7
（六）价值类型.....	7
（七）估价原则.....	8
（八）估价依据.....	9
（九）估价方法.....	13
（十）估价结果.....	16
（十一）注册房地产估价师.....	17
（十二）实地查勘期.....	17
（十三）估价作业期.....	17
四、附 件.....	18
（一）《北京市西城区人民法院委托书》（2023京0102执1445号）	
（二）估价对象位置示意图	
（三）估价对象实地查勘情况和相关照片	
（四）估价对象权属证书复（影）印件	
（五）注册房地产估价师、估价机构资质证书复印件	
（六）估价机构营业执照复印件	

一、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）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；

（二）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；

（三）注册房地产估价师与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；

（四）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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及相关专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师兰童、姚建明已于 2023 年 6 月 7 日、2023 年 7 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

表 1.1 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
兰童	1120080035		2023 年 7 月 26 日
姚建明	1120020003		2023 年 7 月 26 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关估价对象的资料进行了必要的检查，无理由怀疑其真实性、合法性、准确性及完整性。受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师未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。如因估价委托人提供资料有误或对估价对象隐瞒重大问题和事实而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2. 注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象是安全的。

3. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 依据《不动产权利及其他事项登记信息》复印件，估价对象房屋证载用途为商业，依据《国有建设用地使用权出让合同》（京房地出让权（合）字[2009]第 013 号）复印件，估价对象土地使用权证载用途为商业。本次估价以估价对象保持该用途、继续使用为估价前提。

5. 估价对象建筑面积、土地面积数据来源于估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件、《国有建设用地使用权出让合同》（京房地出让权（合）字[2009]第 013 号）复印件，注册房地产估价师未进行专业测量。估价对象的权属是以《不动产权利及其他事项登记信息》复印件、《国有建设用地使用权出让合同》（京房地出让权（合）字[2009]第 013 号）复印件上记载的为准。

6. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

7. 《北京市西城区人民法院委托书》（2023 京 0102 执恢 1445 号）未明确价值时点，考虑到第一次实地查勘（2023 年 6 月 7 日）时未能进入估价对象室内，按第二次实地查勘完成之日确定本次估价的时点为 2023 年 7 月 19 日。

8. 本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的

影响。提请报告使用者注意。

9. 涉执房地产的欠缴税金及相关费用、财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，本次估价结果不考虑上述费用的影响。

10. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

依据估价委托人提供的资料，估价对象已查封。依据《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），涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，提请报告使用者注意。如尚有担保物权和其他优先受偿权债务未偿还，此债务应在司法处理时另行考虑。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告在签字盖章后方为有效。本估价报告的使用期限为一年（2023年7月26日至2024年7月25日），即估价目的在本估价报告完成后的一年内实现。本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

2. 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用者、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。

3. 本估价报告复印无效。本估价报告的附件是估价报告的重要组成部分，使用估价报告时请仔细阅读附件。估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。本估价报告解释权为本房地产估价机构。

4. 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. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

6. 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可使用。

7. 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。

8. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：北京市西城区人民法院

住所：北京市西城区半步桥街 52 号西城区人民法院执行局

联系人：时华亭

电话：83916416

（二）房地产估价机构

名称：北京百成首信房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区农展馆南路 12 号 1 号楼 2 层 2003 室

法定代表人：陈再进

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字〔2013〕090 号

资质证书有效期：2022 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 13 日

营业执照统一社会信用代码：91110105722618523L

联系人：兰童 联系电话：010—65822278

（三）估价目的

依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）2.0.9，估价目的是估价委托人对估价报告的预期用途。

依据《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），本次估价的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本估价报告不作为其他估价目的使用。

（四）估价对象

一）估价对象财产范围

估价对象包括北京市房山区琉璃河镇汇元街31号楼1至2层04-12、04-13、04-14、04-15、04-17房屋（含结构、装修及附属于房屋的设施设备部分，不含可移动的家具及装饰品等）及其占用范围内的土地。

二）估价对象基本状况

1. 名称：北京市房山区琉璃河镇汇元街31号楼1至2层04-12、04-13、04-14、04-15、04-17。

2. 坐落：估价对象位于北京市房山区琉璃河镇汇元街。

3. 规模：依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件，估价对象的建筑面积合计为796.09平方米。具体见表3.1 估价对象建筑面积详表。

表3.1 估价对象建筑面积详表

序号	房号	楼层	建筑面积 (m ²)
1	04-12	2	242
2	04-13	2	111.48
3	04-14	2	111.48
4	04-15	2	219.82
5	04-17	2	111.31
合计	-	-	796.09

4. 用途：依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件，估价对象房屋证载用途为商业。依据《国有建设用地使用权出让合同》（京房地出让权（合）字[2009]第013号）复印件，估价对象土地使用权证载用途为商业。

5. 权属：估价对象土地所有权属于国家。依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件、《国有建设用地使用权出让合同》（京房地出让权（合）字[2009]第013号）复印件，估价对象房屋所有权人、土地使用权人为北京燕都立民房地产开发有限公司。

三）土地基本状况

1. 四至：东至巷道，西至巷道，南至巷道，北至围墙。

2. 形状：土地形状较不规则，较便于利用。

3. 开发程度：估价对象宗地土地开发程度可达到“五通一平”。

4. 土地使用期限: 依据《国有建设用地使用权出让合同》(京房地出让权(合)字[2009]第 013 号)复印件, 估价对象商业用途土地使用权出让年期为肆拾年, 自合同签订之日 2010 年 1 月 25 日起计算。

四) 建筑物基本状况

1. 建筑结构: 依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件, 估价对象为混合结构。

2. 设施设备: 估价对象设施设备包含给水、排水、照明等。

3. 装饰装修: 估价对象楼宇外墙面为清水砖、瓷砖, 各商铺门为塑钢、窗为铝合金和塑钢。室内为普通装修: 店铺墙面为乳胶漆, 天花为乳胶漆, 地面为瓷砖; 卫生间地面铺瓷砖, 墙面铺瓷砖, PVC 吊顶, 配洁具。

4. 新旧程度: 注册房地产估价师实地查勘, 估价对象所在楼基础的稳固性好、未见不均匀沉降, 地面、墙面、门窗等无破损。

5. 层数: 依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件, 估价对象证载总层数为 2 层。

(五) 价值时点

依据《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 2.0.11, 价值时点是所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

依据《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), 人民法院明确价值时点的, 价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的, 一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

本次估价, 估价委托人出具的《北京市西城区人民法院委托书》(2023京0102执恢1445号)未明确价值时点, 考虑到第一次实地查勘(2023年6月7日)时未能进入估价对象室内, 按第二次实地查勘完成之日确定本次估价的时点为 2023 年 7 月 19 日。

(六) 价值类型

依据《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 2.0.12, 价值类型是

所评估的估价对象的某种特定价值或价格，包括价值或价格的名称、定义或内涵。

依据估价目的，确定此次估价的类型价值为市场价值。

价值定义：依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）3.0.3，市场价值是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。

价值内涵：本次估价市场价值的内涵含估价对象上市交易卖方需要缴纳的税费。

（七）估价原则

依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）2.0.13，估价原则为估价活动所依据的法则或标准。

依据《房地产估价规范》，房地产的市场价值评估遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代有原则及最高最佳利用原则。本次估价，注册房地产估价师在对估价对象的房地产估价活动中，遵循了上述估价原则。

一）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。

本次估价的注册房地产估价师与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，在估价中没有受到包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行了估价。

本次估价的注册房地产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，按照事物的本来面目，实事求是地进行了估价。

本次估价的注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中没有偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行了估价。

二）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，国务院所

属部门颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。本次估价的注册房地产师和房地产估价机构在估价中遵循了合法原则。

三) 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。

本次估价的注册房地产师和房地产估价机构在估价中遵循了价值时点原则，在搜集估价所需市场资料、确定估价依据资料、选用估价方法测算等程序中均对所选资料在价值时点的时效性进行了关注。

四) 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。

本次估价的注册房地产师和房地产估价机构在估价中遵循了替代原则，在选用估价方法测算过程中，收益法中租金的确定以及最终估价结果的确定，均遵循了替代原则。

五) 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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。最高最佳利用需要同时满足以下 4 个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

本次估价的注册房地产师和房地产估价机构在估价中遵循了最高最佳利用原则。

(八) 估价依据

一) 法律、法规和政策

1. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

2. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

3. 《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,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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正,根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正,根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

4. 《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,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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正,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修订,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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

5. 《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号发布,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》第一次修订,根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订,2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订);

6. 《中华人民共和国税收征收管理法》(1992年9月4日第七届全国人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过,根据1995年2月28日第八届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国税收征收管理法〉的决定》第一次修正,根据2001年4月28日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议修订,根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次

修正,根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第三次修正);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号公布,2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过,根据 2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订,根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令 50 号公布,根据 2011 年 10 月 28 日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订);

9. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发〔1985〕19 号);

10. 《国务院关于征收教育费附加的暂行规定》(国发〔1986〕50 号,依据《国家税务总局关于印发〈国务院关于修改征收教育费附加的暂行规定的决定〉的通知》(国税函发〔1990〕116 号)第一次修订,依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令 2005 年第 448 号)部分条款修订,依据《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》(国务院令 2011 年第 588 号),本法规第二条、第六条中的“产品税”修改为“消费税”。);

11. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 138 号发布,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);

12. 《财政部关于印发〈中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则〉的通知》(财法字〔1995〕6 号);

13. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,自 2022 年 7 月 1 日起施行);

14. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986 年 9 月 15 日国务院发布,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);

15. 《财政部 国家税务总局 关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财

税〔2008〕137号)；

16. 《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)；

17. 《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)；

18. 《国家税务总局 关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务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16号)；

19. 《北京市人民政府发布〈北京市实施中华人民共和国城市维护建设税暂行条例的细则〉的通知》(京政发〔1985〕86号)；

20. 《北京市人民政府关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》(京政发〔2011〕72号)；

21. 《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)；

22. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)等。

二) 估价标准

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)；

3. 《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)等。

三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 《北京市西城区人民法院委托书》(2023京0102执恢1445号)；

2. 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；

3. 《国有建设用地使用权出让合同》(京房地出让权(合)字[2009]第013号)复印件等。

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

1. 现行存贷款利率；

2. 房地产交易、租赁市场信息；

3. 影响房地产市场的宏观经济、金融政策、规划、税收等资料；

4. 估价对象细分房地产市场资料；
5. 估价对象权益状况相关资料；
6. 估价对象区位状况相关资料；
7. 估价对象实物状况相关资料；
8. 《实地查勘记录表》等。

（九）估价方法

依据《房地产估价规范》4.1.1，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

依据《房地产估价规范》4.1.2，估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

一）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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。下列房地产难以采用比较法估价：同类房地产数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；很少发生交易的房地产，如学校、医院、行政办公楼等；可比性很差的房地产，如在建工程等。

估价对象证载用途为商业，其房地产市场交易案例较少。因此未选用比较法进行估价。

二）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。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称为资本化。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。这些估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。例如，估价对象目前为自用或空置的住宅，虽然目前没有收益，但因同类住宅以出租方式获取收益的情形很多，所以可将该住宅设想为出租的情况下运用收益法估价。即先根据有租赁收益的同类住宅的有关资料，采用比较法测算该住宅的租金水平、空置率和运营费用等，再利用收益法估价。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

估价对象证载用途为商业，可以以出租方式获取收益，且同类物业租赁市场较为活跃，租金水平、空置率、运营费用等可以通过市场资料获取，符合《房地产估价规范》中收益法选用条件，因此选用收益法进行估价。

三) 成本法

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。新近开发完成的房地产(简称新开发的房地产)、可以假设重新开发的现有房地产(简称旧的房地产)、正在开发的房地产(即在建工程)、计划开发的房地产(如期房)，都可以采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产，特别适用成本法估价。化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法进行估价。

在房地产保险(包括投保和理赔)和房地产损害赔偿中，往往也是采用成本法进行估价。因为在保险事故发生后或其他损害中，房地产的损毁通常是建筑物的局部，需要将其恢复到原状；对发生建筑物全部损毁的，有时也需要采取重建方式来解决。另外，在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用

比较法估价时，通常只好采用成本法进行估价。

成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，例如测算某幢住宅楼中某套住宅的价值，通常是先测算该整幢住宅楼的平均价值，然后在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后才可得到该套住宅的价值。在实际估价中，根据估价对象这类房地产的开发建设方式，还可能需要先测算整个“小区”的平均价值，然后调整到“楼幢”的平均价值，再在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后得出该套住宅的价值。采用成本法测算开发区中某宗土地的价值或价格，通常也与此类似。

估价对象属于可假设重新开发的现有房地产，可以选用成本法进行估价。

四) 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润利开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法在形式上是测算新开发的房地产（如新建商品房）价值的成本法的“倒算法”。两者的主要区别是：成本法中的土地价值为已知，要求得的是开发完成后的房地产价值；而在假设开发法中，开发完成后的房地产价值已事先通过预测得到，要求得的是土地价值。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建，则属于毛地的范畴）。

估价对象为已建成并在用物业，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，故不选用假设开发法。

五) 所选用估价方法的技术路线

采用收益法的估价技术路线为：调查并测算出估价对象周边类似房地产的市场租金，扣除其营运费用，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点，得出持有期收益价值；预测期末转售收益，折现到价值时

点，得出转售收益现值。两者相加得出估价对象的收益价值。

采用成本法估价的技术路线为：根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径，把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本，然后测算估价对象的折旧，两者相减得出估价对象价格。

注册房地产估价师对所选用估价方法的测算结果进行校核和比较分析，根据估价目的、估价对象实际情况、房地产市场状况、估价方法适用性等因素，确定得出综合测算结果的方法，得出估价对象市场价值。

（十）估价结果

遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用收益法、成本法两种估价方法，对北京市房山区琉璃河镇汇元街 31 号楼 1 至 2 层 04-12、04-13、04-14、04-15、04-17、建筑面积 796.09 平方米的房地产，在 2023 年 7 月 19 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果总价为人民币大写陆佰贰拾肆万贰仟捌佰元整（取整到百位，小写 624.28 万元），具体见下表。

表 3.2 估价结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	结果	
			单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	04-12	242	7775	188.16
2	04-13	111.48	7934	88.45
3	04-14	111.48	7934	88.45
4	04-15	219.82	7775	170.91
5	04-17	111.31	7934	88.31
合计	-	796.09	-	624.28

(十一) 注册房地产估价师

表 3.3 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
兰童	1120080035		2023 年 7 月 26 日
姚建明	1120020003		2023 年 7 月 26 日

(十二) 实地查勘期

依据《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 7.0.11, 实地查勘期为实地查勘的起止日期, 自进入实地查勘现场之日起至完成实地查勘之日止。

注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘, 实地查勘期为 2023 年 6 月 7 日、2023 年 7 月 19 日。

(十三) 估价作业期

依据《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 7.0.12, 估价作业期为估价工作的起止日期, 自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

依据《北京市西城区人民法院委托书》(2023 京 0102 执恢 1445 号) 确定受理估价委托之日为 2023 年 5 月 9 日。房地产估价机构受理估价委托后, 注册房地产估价师履行了确定估价基本事项、编制估价作业方案、搜集估价所需资料、实地查勘、选用估价方法进行测算、确定估价结果、撰写估价报告、审核估价报告等必要的估价程序, 于 2023 年 7 月 26 日出具了估价报告。

本次估价的估价作业期为 2023 年 5 月 9 日至 2023 年 7 月 26 日。

四、附 件

- (一) 《北京市西城区人民法院委托书》(2023京0102执恢1445号)。
- (二) 估价对象位置示意图。
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片。
- (四) 估价对象权属证书复(影)印件。
- (五) 注册房地产估价师、估价机构资质证书复印件。
- (六) 估价机构营业执照复印件。