

# 司法技术委托书

(2019) 霸执评字第 28 号

受委托单位	北京康正宏基房地产评估有限公司		
案由	追偿权纠纷	委托类别	评估
案号	(2019) 冀 1081 执恢 325 号		
委托要求	对徐友利名下的位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园 1 号楼 3 单元 2102 室房产价格进行评估。评估基准日为：现场勘验日。用途：拍卖变现。		
案情摘要			
送检材料	1、申请书；2、裁定书；3、房产信息。		
标的物情况	名称	规格	数量
双方当事人情况及联系方式	申请执行人：邱德海 13011125183 被执行人：徐友利		
委托单位	霸州市人民法院	联系人	吕贺安
	司法技术室	电话	0316-7866087 13930632908
委托日期	 2019年9月20日 对外委托专用章		

编号:玉农07

石榴庄村“城乡一体化”改造

# 安置用房认购协议书

北京金瑞通房地产开发有限公司 制

# 安置用房认购协议书

甲方：北京金瑞通房地产开发有限公司

乙方：徐友利；身份证号110106 1968 0625 4218。

住址：北京市丰台区茅子坑 215号

为保证甲、乙双方合法权益，保障石榴庄村腾退补偿安置工作顺利进行，根据《石榴庄村“城乡一体化”改造宅基地腾退补偿安置方案》，对乙方选择购买安置用房进行补偿的，按《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房优惠售房方案》的规定，经甲、乙双方协商，在自愿、平等的基础上就乙方认购安置用房达成如下协议：

## 一、本协议签订依据

应持石榴庄村腾退办公室为乙方出具的《安置用房认购通知书》原件、《宅基地腾退补偿安置协议书》原件、乙方身份证原件、户口簿原件等相关材料到甲方安置用房认购组进行认购。

## 二、认购安置用房基本情况

1、乙方认购的安置用房属于按经济适用房管理的产权房。

2、安置用房销售价格：6000 元/平方米销售建筑面积（以下简称建筑面积）。

3、安置用房坐落于北京市丰台区南苑乡石榴庄村依据规划部门批准的用地范围内。其中：（以下均为设计安置用房编号，最终以相关部门确定的编号为准）

616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号房屋，户型为 G，建筑面积 55 平方米；

1 号楼 1 单元 504 号房屋，户型为 B，建筑面积 90 平方米；

4 号楼 1 单元 704 号房屋，户型为 B，建筑面积 90 平方米；

号楼       单元       号房屋，户型为       ，建筑面积       平方米；  
      号楼       单元       号房屋，户型为       ，建筑面积       平方米；

      地块       号楼       单元       号房屋，户型为       ，建筑面积       平方米；  
      号楼       单元       号房屋，户型为       ，建筑面积       平方米；

      地块       号楼       单元       号房屋，户型为       ，建筑面积       平方米；  
      号楼       单元       号房屋，户型为       ，建筑面积       平方米；

安置用房共计 3 套，建筑总面积共计 235 平方米。

### 三、认购安置用房总价款

乙方认购的安置用房总价款为 ¥ 141000 元；

(大写) 壹 佰 肆 拾 壹 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元整。

### 四、付款方式及期限

乙方向甲方一次性支付安置用房总价款。乙方应在收到《宅基地腾退补偿安置协议书》约定的腾退所得款之时付清上述安置用房总价款。

### 五、违约责任

1、乙方在《宅基地腾退补偿安置协议书》约定的腾退日期之日起十日内仍未予腾退的，本协议自行失效。

2、乙方逾期未支付上述安置用房总价款的，每延期一日按安置用房总价款的万分之一向甲方支付违约金。逾期十日仍未支付的，本协议自行失效，视为乙方自动放弃购买安置用房补偿方式。

## 六、其他

1、本协议第二条所列认购面积为设计户型销售建筑面积，最终以政府部门批准的测绘机构出具的实测房屋建筑面积报告为准，其差额面积按优惠售房价由甲、乙双方进行据实结算。

2、乙方所认购的安置用房自甲方交付使用一年内进行初始登记，其后由甲方向乙方出具相关手续，乙方自行办理安置用房所有权登记手续并承担相关费用。

## 七、争议解决方式

本协议生效后，在履行中如发生争议，双方可协商解决。协商不成，任何一方可向北京市丰台区人民法院提起诉讼。

## 八、补充协议

本协议未尽事宜，甲乙双方另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

## 九、协议生效

本协议书壹式肆份，甲方持叁份，乙方持壹份，具有同等法律效力。本协议由甲、乙双方盖章签字后生效。



乙方 (签字): 徐有来

委托代理人:

法定代理人: 徐万东

委托代理人: 龙吉元

2014年3月30日

2014年3月30日

## 询问笔录

时间：2019年9月20日

地点：北京市丰台区顶秀金御小区

询问人：李伟伟 记录人：董晓光

被询问人：吴文嘉，男，汉族，1991年5月7日出生，系金瑞通房地产有限公司  
工作人员

问：现因柴立枝申请执行徐友利、董艳萍、陈娜民财产纠纷  
一案，现向你了解相关情况，希望你如实回答听清么？

答：听清。

问：徐友利在金瑞通房地产有限公司有两套回迁安置房是么？

答：是的，有两套。一套位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼1单元701室，  
一套位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室。

问：现这两套回迁安置房处于什么状态？

答：于禹伟人民法院查封状态，且没有办理不动产权证。

问：这两套回迁安置房办理不动产权证需要什么手续？

答：需要徐友利本人身份证件、户口原件、婚姻登记证明、拆迁协议原件。

问：这两套回迁安置房现在允许上市交易与自由买卖？

答：在没有办理不动产权证之前不允许上市交易，办理不动产权证之后允许  
上市交易和自由买卖。

问：还有什么补充的么？

答：没有。

霸州市人民法院笔录纸

确认无误签字捺印

董晓光

# 关于(2019)冀1081执恢323号、325号案 件的情况说明

司法技术室:

我庭执行的柴立枝与徐友利、董艳军、陈娜民间借贷纠纷一案、邱德海与董艳军、陈娜、徐友利追偿权纠纷一案，委托你室对位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室、4号楼1单元704室两套房产进行评估。现就评估公司要求提供的资料回复如下：

- 1、估价对象尚未取得权属证书(如《不动产权证》);
- 2、估价对象不存在抵押权、租赁权;
- 3、估价对象办理不动产权证后即可上市交易和自由买卖(详见吴文磊询问笔录);
- 4、北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室尚未办理竣工备案,无法提供《建成年代证明》或《竣工备案》,北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园4号楼1单元704室房产有竣工备案手续。

特此回复



**— 估价项目名称 :**

北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号 ( 现状坐落 : 北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街 6 号院 1 号楼 3 单元 2102 室 ) 住宅用房涉执房地产处置司法评估报告

**— 估价委托人 :**

霸州市人民法院

**— 房地产估价机构 :**

北京康正宏基房地产评估有限公司

**— 注册房地产估价师 :**

杨红英 ( 注册号 : 1120070085 ) 、叶凌 ( 注册号 : 1119970111 )

**— 估价报告出具日期 :**

2019 年 12 月 6 日

**— 估价报告编号 :**

康正执评字 2019-1-0581-F02SFZC6 号



## 致估价委托人函

霸州市人民法院：

受贵院委托，我公司对北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号（现状坐落：北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街 6 号院 1 号楼 3 单元 2102 室）住宅用房涉执房地产财产处置参考价市场价值进行了评估。

**估价对象：**根据估价委托人提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]复印件，估价对象为北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号（现状坐落：北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街 6 号院 1 号楼 3 单元 2102 室）住宅用房，为徐友利所有。估价对象协议约定建筑面积为 55 平方米。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2019 年 9 月 20 日

**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，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2019 年 9 月 20 日，估价对象用途为住宅，土地取得方式为划拨的房地产市场价值。

**估价方法：**本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

(转下页)



## 估价结果一览表

单位: 元、元/平方米 (币种: 人民币)

估价对象及结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价	49789		48810
	总价	2711500		
评估价值	大写金额	贰佰柒拾壹万壹仟伍佰元整		
	单价	49300		

注: 经与估价委托人确认, 估价对象非房屋所有权人徐友利名下的唯一住房。截至价值时点, 估价对象尚未取得《不动产权证书》, 评估专业人员不能预测该涉案房屋最终实际成交价。根据《中华人民共和国税收征收管理法》及《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》, 若估价对象处置拍卖, 需缴纳评估价 1% 的个人所得税, 具体结算金额以相关部门核定为准。本报告估价结果未扣除上述款项, 在此特提示报告使用者注意。

## 特殊事项说明表

房屋性质	安置用房 (按经济适用房管理)	规划用途	住宅 (居住)	现状用途	住宅 (居住)
房屋使用状况	自用		建成年代	设定为 2015 年	
土地使用权类型	划拨	法定最高土地使用年限	—	土地使用年限	—
法定优先受偿款 (单位: 元)	已抵押担保的债权数额			—;	
	土地出让金			根据估价委托人提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号: 玉农 07 号]复印件。估价对象是按照“三定三限三结合”原则, 经市政府批准建设和分配, 用于安置符合条件的建设项目征收集体土地涉及的搬迁农(居)民, 并纳入全市保障性住房年度建设计划的定向安置住房。根据《关于加强“三定三限三结合”定向安置房产权登记及上市交易管理有关问题的通知》, 规定: “安置家庭自取得房屋产权证或契税完税凭证之日起, 5 年内不得上市交易; 5 年后可按市场价格上市交易, 不补交土地收益。”故虽估价对象土地使用权类型为划拨, 但不需扣除土地出让收益。	
他项权利状况	抵押权			—;	
	租赁权			—;	

(转下页)



(此页无正文)

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:





## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、影响房地产价格因素分析 .....	15
六、价值时点.....	25
七、价值类型.....	25
八、估价原则.....	25
九、估价依据.....	27
十、估价方法.....	28
十一、估价结果 .....	29
十二、参与本次估价工作的评估专业人员.....	31
十三、实地查勘期 .....	31
十四、估价作业期 .....	31
附件 .....	32
1. 《司法技术委托书》[ (2019) 霸执评字第 28 号]复印件	
2. 估价对象所在位置示意图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号: 玉农 07 号]复印件	
5. 《关于 (2019) 冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》复印件	
6. 《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》[0659 丰竣 2015 (建) 0064]复印件	
7. 房地产估价机构《营业执照 (副本)》复印件	
8. 房地产估价机构资质证书复印件	
9. 评估专业人员执业证书复印件	



## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

- (一) 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- (二) 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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。
- (五) 本估价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，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、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。
- (六) 本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



## 估价假设和限制条件

### (一) 本次估价的一般假设

- 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.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
- 3.根据估价委托人提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]复印件，估价对象为安置用房；另根据估价委托人提供的《关于（2019）冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》复印件，估价对象尚未取得《不动产权证书》，待估价对象办理《不动产权证书》后即可上市交易和自由买卖。本报告设定估价对象权属合法、清晰。若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。
- 4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
- 5.本报告估价对象设定建筑面积以估价委托人提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]复印件上载明的协议约定建筑面积为依据进行假设，准确的建筑面积以房地产相关管理部门核发的《不动产权证书》上载明的信息为准。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
- 7.根据估价委托人提供的《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第 28 号]，本次评估价值时点为 2019 年 9 月 20 日，即评估专业人员实地查勘之日。本报告估价对象在价值时点的装修情况以评估专业人员在实地查勘日（2019 年 9 月 20 日）经法官吕贺安、潘宏晨及申请执行人邱德海代理人柴立枝



现场签字确认的调查记录进行设定。本次评估设定人民法院拍卖或变卖财产之日，估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘目的状况相同。若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。本报告估价结果已包含装修价值，特此说明。

8.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

9.经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本估价报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

10.本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。

11.估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务对其价值的影响。本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对房地产市场价值的影响。

## (二) 特殊事项假设前提

1.截至价值时点，估价委托人未提供被执行人徐友利个人出租住房月收入情况的说明，故本次评估未考虑税收优惠政策对估价结果的影响。.

2.根据估价委托人提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]复印件，估价对象协议地址为北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号，与我公司估价人员于 2019 年 9 月 20 日实地查勘的房屋坐落（即北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街 6 号院 1 号楼 3 单元 2102 室）不一致；经过法官吕贺安、潘宏晨及申请执行人邱德海代理人柴立枝介绍，实地查勘的房屋与估价对象为同一房屋。本报告设定实地查勘的物业与估价对象为同一房屋，在此特提醒报告使用者注意。

3.截至报告出具日，估价委托人未提供有关估价对象所属楼宇建筑结构相关信息，根据估价人员



市场调查，估价对象所属楼宇建筑结构为钢筋混凝土结构，本报告估价对象建筑结构按此调查结果设定，准确的建筑结构以房地产相关管理部门核发的《不动产权证书》上载明的信息为准。

4. 截至报告出具日，估价对象尚未取得《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》[0659 丰竣 2015（建）0064]复印件记载及评估专业人员调查，估价对象所属楼宇工程竣工日期为 2015 年 8 月。本报告设定估价对象所属楼宇建成于 2015 年。若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果要做相应的调整直至重新评估。

5. 截至报告出具日，估价对象尚未取得《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]复印件，估价对象为安置用房，属于按经济适用房管理的产权房；故估价对象国有建设用地使用权类型为划拨，本报告设定估价对象土地用途与房屋用途一致——均为住宅（居住类）。根据《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》[中华人民共和国国务院令第 55 号]规定，居住用地土地使用权出让最高年限为 70 年，故在本报告收益法的测算中，收益年期按 70 年计算，特此说明。

6. 根据估价委托人提供的《关于（2019）冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》复印件及评估专业人员实地查勘，截至报告出具日，估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利的资料，本报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本报告设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利，在此提醒报告使用者注意。

### （三）估价报告使用限制

1. 使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2. 估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，房地产估价机构和评估专业人员不承担责任。

3. 除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4. 因财产拍卖或变卖日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估



结果产生影响，特提请报告使用者注意。

5.在评估结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当相应调整，特提请报告使用者注意。

6.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。对财产处置参考价司法评估而言，评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证，特提请报告使用者注意。

7.本估价报告评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

8.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

9.评估专业人员已于 2019 年 9 月 20 日在法官吕贺安、潘宏晨及申请执行人邱德海代理人柴立枝见证下对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照。实地查勘时，法官吕贺安、潘宏晨及申请执行人邱德海代理人柴立枝对查勘记录进行了签字确认，被执行人徐友利未到场未签字；我方查勘过程公开透明并有见证人见证，调查结果属客观事实，因此被执行人徐友利未在调查记录上签字不影响调查记录的公正客观。本报告估价对象的装修情况以评估专业人员在价值时点实地查勘并经法官吕贺安、潘宏晨及申请执行人邱德海代理人柴立枝现场签字确认的调查记录为依据，本报告估价结果已包含装修价值，特此说明。

10.估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，估价委托人未能提供估价对象《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]、《关于（2019）冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》、《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》[0659 丰竣 2015（建）0064]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请报告使用者注意，并确定实际不动产与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。



11.本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

12 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

13.本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2019 年 12 月 6 日至 2020 年 12 月 5 日）。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：霸州市人民法院

联系人：吕贺安

联系电话：0316-7866087

### 二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081 号

有效期限：2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

法定代表人：齐宏

联系人：陈颖

联系电话：010-82253558-110

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次评估估价对象为北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号（现状坐落：北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街 6 号院 1 号楼 3 单元 2102 室）住宅用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



## (二) 估价对象基本状况

估价对象位于北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号（现状坐落：北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街 6 号院 1 号楼 3 单元 2102 室）住宅用房，属顶秀金石家园项目，为徐友利所有。本次估价对象协议约定建筑面积为 55 平方米，用途为住宅。

## (三) 房地产基本状况

### 1. 不动产基本状况

证号	——	房屋性质	安置用房（按经济适用房管理）
房屋所有权人	徐友利	产别	——
坐落	北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号		
楼号或幢号	1	房号及部位	3-2102
房屋总层数	26	所在层数	21
建筑面积(m <sup>2</sup> )	55	房屋结构	钢筋混凝土结构
建成年代	2015 年	房屋用途	住宅
土地使用情况摘要			
权属性质	划拨	使用年限	——

### 2. 其他情况：

估价对象所属项目名称	顶秀金石家园
估价对象所属楼宇基础设施完备程度	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）
规划限制条件	根据估价委托人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。

## (四) 权益状况

### 1. 抵押权、租赁权、地役权等他项权利

根据估价委托人提供的《关于（2019）冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》复印件及评估专业人员实地查勘，截至报告出具日，估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利的资料，本报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本报告设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利，在此提醒报告使用者注意。

### 2. 应补缴政府土地出让收益

根据估价委托人提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]复印件。估价对象是按照“三定三限三结合”原则，经市政府批准建设和分配，用于安置符合条件的评估编号：2019-1-0581-F02SFZC6



建设项目征收集体土地涉及的搬迁农（居）民，并纳入全市保障性住房年度建设计划的定向安置住房。

根据《关于加强“三定三限三结合”定向安置房产权登记及上市交易管理有关问题的通知》，规定：

“安置家庭自取得房屋产权证或契税完税凭证之日起，5年内不得上市交易；5年后可按市场价格上市交易，不补交土地收益。”故虽估价对象土地使用权类型为划拨，但不需扣除土地出让收益。

### （五）实物状况

#### 1. 公共部分：

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层板楼
外立面装饰	涂料		
楼梯间装修	涂料顶棚；涂料墙面；水泥地面		
首层电梯间及轿厢装饰	涂料顶棚；涂料、地砖墙面；地砖地面		
基础设施情况			
道路	城市次干道-宋庄路	供水	市政管网供水
排水	市政管网排水	供电	市政供电
供暖	市政供暖	供气	管道天然气
通讯	电话线、有线电视、宽带入户	通风空调系统	分体空调
消防系统	消防栓		
安全系统	小区出入口车辆管理、楼宇对讲门禁		
停车	地面停车位、地下车库		
物业管理	物业公司管理		

#### 2. 户内部分：

单元类型	平层	朝向	南
户型	一室一厅一卫一厨一阳台		
外门窗	防盗门、塑钢窗	内门	木门
建设内容	顶棚	墙面	地面 建筑装饰配件及附属设备
客厅及卧室	涂料、石膏角线	壁纸	木地板 ——
厨房	PVC	墙砖	地砖 不锈钢洗菜池、整体橱柜
卫生间	PVC	墙砖	地砖 陶瓷洗手池、坐便器
封闭式阳台	涂料、石膏角线	壁纸	木地板 ——



### 3. 估价对象装修及设备的维护保养状况:

建设内容		折旧程度
装饰部分	外墙面	基本完好
	内墙面	基本完好
	门窗	基本完好
	顶棚	基本完好
	楼地面	基本完好
设备部分	水卫	上、下水基本畅通
	电照	线路和各种照明装置基本完好
	特种设备	——

截至价值时点，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为 90%。

### (六) 区位状况

估价对象所属楼宇四至	东至：小区围墙
	南至：小区花园
	西至：小区花园
	北至：小区围墙
区域成熟度	周边有顶秀金瑞家园、日新家园、怡和世家、世华水岸等住宅小区，居住社区成熟度较好。
交通便捷度	周边有 2 路、39 路、52 路、71 路等多条公交线路及地铁 5、10 号线（宋家庄站），交通较便捷。
道路状况	所属项目临近宋庄路，为城市次干道。
环境状况	自然环境：凉水河、石榴庄城市休闲公园等自然景观； 人文环境：北京医药职工大学等人文环境； 综合评价环境状况较好。
公共服务设施	银行：中国银行、北京农村商业银行、兴业银行等金融机构； 医院：北京国仁医院、北京华盛医院等医疗机构； 学校：北京市第八十中学牌坊分校、北京丰台区东铁军营第二中学、北京十一丰台小学、东方剑桥幼儿园等教育设施； 商业：京港城生活广场、世纪华联超市等商业设施； 综合评价公共服务设施齐备度较好。

## 五、影响房地产价格因素分析

### (一) 类似房地产市场状况

#### 1. 宏观环境

根据北京市统计局数据，初步核算，2019年上半年北京市市实现地区生产总值15212.5亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%，增速比1季度回落0.1个百分点，继续运行在合理区间。

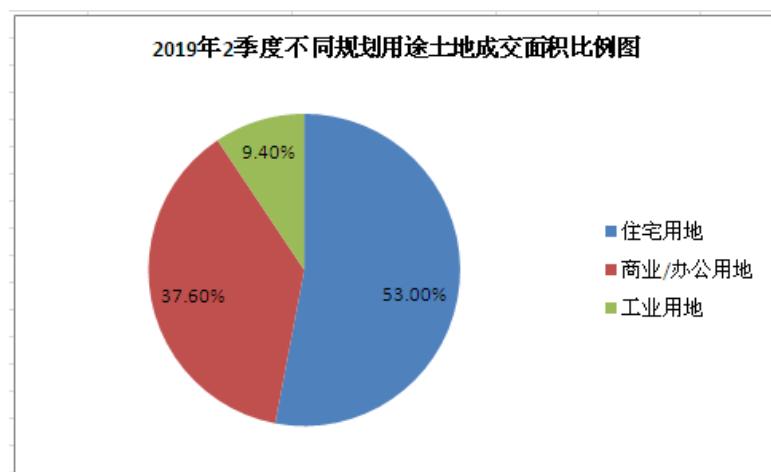
从产业看，占比8成以上的服务业继续发挥“压舱石”作用，增加值增长6.5%，高于GDP增速0.2个百分点；其中，金融、信息服务、科技服务等重点行业增势良好，对经济增长的贡献率合计接近7成。从需求看，市场消费增长加快，总消费增速比1季度提高1.4个百分点；固定资产投资保持两位数的较快增长。从就业看，2季度，城镇调查失业率为4.2%，就业形势稳定。从价格看，居民消费价格同比上涨1.9%，略高于1季度0.1个百分点，涨势温和。从居民收入看，全市居民人均可支配收入实际增长6.9%，快于经济增速0.6个百分点。

2019年上半年，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为971.1万平方米，同比增长10.4%。其中，住宅新开工面积为510.3万平方米，增长0.6%；办公楼为80.2万平方米，增长9.1%；商业营业用房为62.4万平方米，增长51.8%。全市房屋竣工面积为241.9万平方米，同比下降27%。

#### 2. 土地市场

##### (1) 土地成交情况

根据土地市场监测显示，2019年2季度共成交宗地20宗，其中居住类用地9宗，成交土地面积为47.37万平方米，占全季度土地成交总量的53%。





从成交土地面积上看,2019年2季度环比上季度(179.64万平方米)有明显下降,降幅达75.08%,同比2018年同期(58.86万平方米)下降了23.96%。

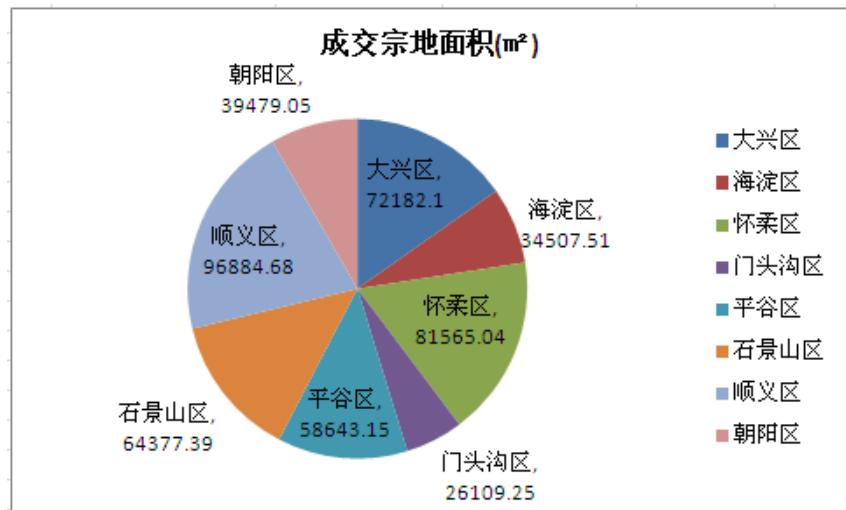
2019年2季度推出地块数量比上季度明显下降,共推出住宅用地8宗,全部成交,其中底价成交3宗、溢价成交5宗。具体成交宗地如下:

区县	地块名称	规划用途	建设用地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	成交价(万元)
顺义区	北京市顺义区高丽营镇SY02-0102-6001、SY02-0102-6002地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	96884.68	145327	410000
怀柔区	北京市怀柔区怀柔新城03街区HR00-0003-6004等地块A33基础教育用地、R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地、F3其他类多功能用地、A33基础教育用地	R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地、F3其他类多功能用地、A33基础教育用地	81565.04	166468	363600
石景山区	北京市石景山区古城南街东侧1612-761、764等地块R2二类居住用地、1612-768地块B4综合性商业金融服务业用地、1612-760地块A33基础教育用地	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A33基础教育用地	64377.39	214138	734000
平谷区	北京市平谷区金海湖镇PG06-0100-6014地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	58643.15	59230	59300
朝阳区	北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村2902-31地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	39479.05	43427	302000
大兴区	北京经济技术开发区河西区X92R1地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	36478.1	80251.82	318000
大兴区	北京经济技术开发区河西区X92R2地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	35704	78548.8	306000
海淀区	北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”苏家坨镇HD00-0303-6031、6032、6033地块(中关村环保科技示范园)F1住宅混合公建用地、A33基础教育用地	F1住宅混合公建用地、A33基础教育用地	34507.51	94282.53	256450
门头沟区	北京市门头沟区永定镇MC00-0016-0055、0056、0066地块A334基础教育用地、F1住宅混合公建用地、F2公建混合住宅用地	A334基础教育用地、F1住宅混合公建用地、F2公建混合住宅用地	26109.25	57268	102000

从成交土地区域分布上分析,2019年2季度郊区县住宅用地成交土地面积共计33.54万平方米,占全市总成交面积的70.8%;城区住宅用地成交土地面积共计13.83万平方米,占全市总量的29.2%。2019年2季度城区方面仅海淀区、石景山区、朝阳区有成交宗地,且每个区县仅成交1宗地;郊区方面,大兴区、怀柔区、顺义区、门头沟区、平谷区均有成交宗地,其中大兴区成交2宗地,其余区县均成交1宗地。

从成交面积上看,顺义区以96884.68平方米的成交面积位居榜首,占全市的20.45%,其余各区

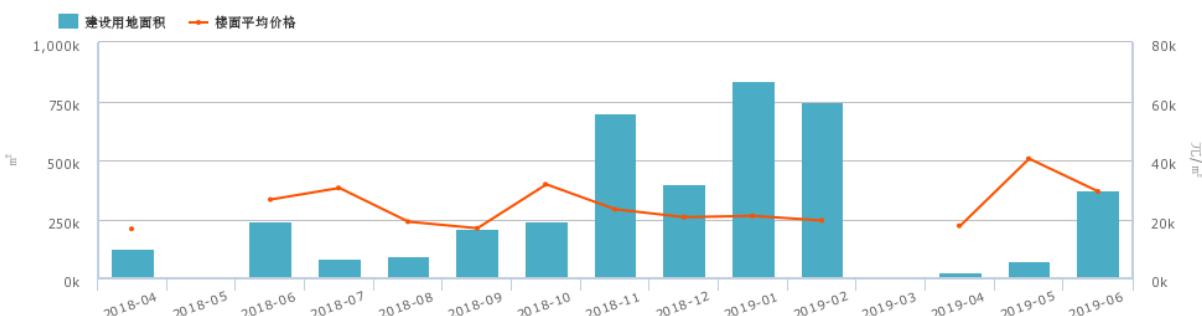
县住宅用地成交面积情况如下：



## (2) 土地成交价格

2019 年 2 季度居住类用地平均楼面地价为 30367.72 元/平方米，平均溢价率为 16.3%，楼面地价比上季度（2019 年 1 季度住宅楼面地价为 20513.64 元/平方米）上涨 48.04%，涨幅较为明显。

**2018 年 2 季度至 2019 年 2 季度居住用地成交价格图**



从上图可以看出，从 2018 年 2 季度至 2019 年 2 季度居住类用地平均成交楼面地价在 25000—50000 元/平方米区间内出现波浪式波动。从 2018 年底至 2019 年初，平均成交楼面地价基本稳定在 25000 元/平方米左右，而 2019 年 5 月成交价出现跳涨，至近一年来最高水平。5 月份成交宗地为“北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块 R2 二类居住用地”，孙河区域已成为高端项目聚集区，截至目前，孙河区域已经入市的 10 个项目中成交金额破 30 亿的有 6 个，孙河组团地块所剩并不算多，且该宗地为不限价地块，溢价成交无疑是市场竞争的必然结果。

## (3) 土地总结

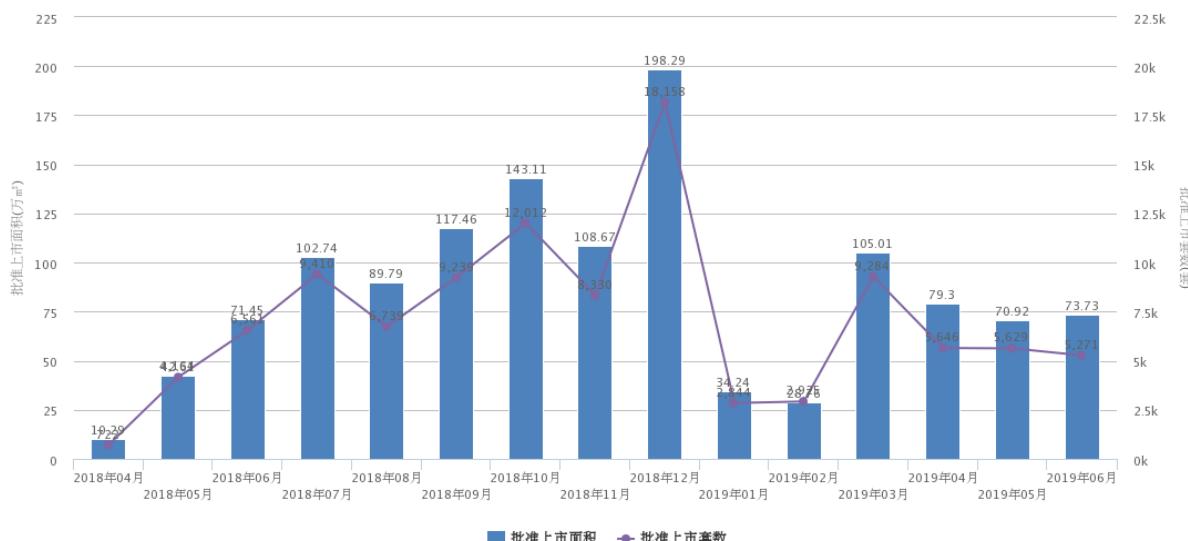
2019年以来，在北京市限竞房、共有产权房集中供应、改善型新房稀缺的背景下，北京市土拍出让规则有所松动，2季度仍延续这种态势，不限价地块推出数量开始增多，开发商拿地热情有所增加，溢价成交宗地占比较大。预计未来随着北京市土地市场、房地产市场持续稳定的状态，不限价地块持续入市或将成为趋势，土拍出让规则也将更加灵活。

### 3.商品房住宅市场

#### (1) 商品住宅供给状况

2019年一季度住宅项目批准预售证共计37个，批准上市建筑面积为226.3万平方米，批准上市套数16885套；其中住宅（不含保障房）批准上市建筑面积为223.95万平方米，批准上市套数16456套。与去年同期相比，住宅（不含保障房）批准上市建筑面积增加了80.1%，批准上市套数增加了44.54%；环比上季度，批准上市建筑面积增加了33.3%，批准上市套数增加了9.92%。

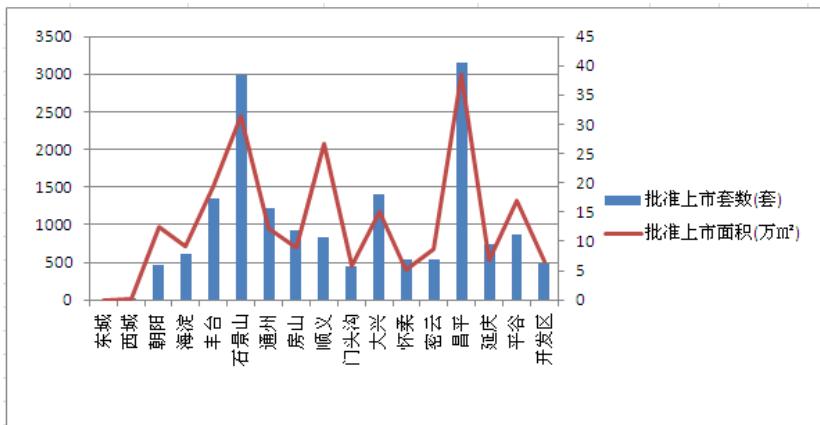
**北京商品住宅（不含保障性住房）批准上市面积及套数**



从上图可看到，2018年12月成为分水岭，在12月之前，批准上市建筑面积及批准上市套数整体呈上升趋势，2018年12月出现一次明显跳涨后急剧回落，后于2019年3月出现反弹，并于2019年第2季度小幅回落后保持稳定水平。2019年2季度各月份批准上市套数及批准上市建筑面积都比较均衡，差别较小。

从各行政区县供应状况来看，2季度除东城区外，其余各区县均有住宅批准上市。城区批准上市建筑面积72.49万平方米，占全市总量32.37%，郊区批准上市建筑面积151.47万平方米，占全市总

量 67.63%。其中昌平区供应量最大，批准上市套数 3145 套，批准上市建筑面积 38.6 万平方米，占全市总量的 17.24%，石景山区紧随其后，具体情况如下：



从环路分布上看，2019 年 2 季度获批准上市的住宅超过八成主要分布在五环以外的区域。其中五至六环之间商品住宅批准上市建筑面积 106.81 平方米，占全市供应总量的 47.7%，相比上季度该比例下降 10.74%；六环以外区域商品住宅批准上市建筑面积为 85.45 平方米，占全市供应总量的 38.16%，相比上季度该比例上升 18.95%。商品住宅供应在环路分布上仍呈向外部延伸的态势。

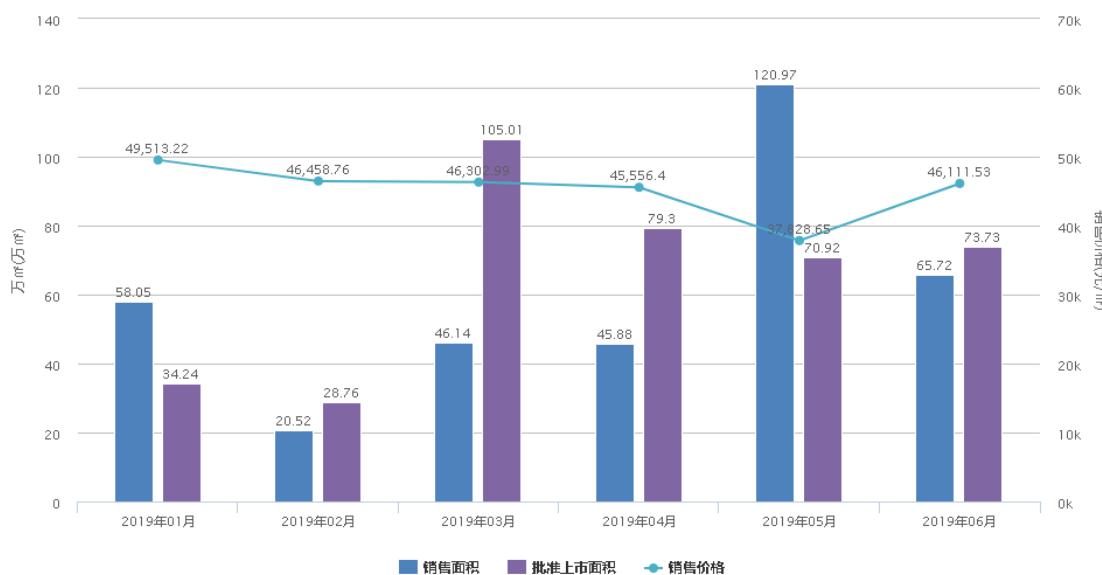
## (2) 商品住宅成交情况

根据中指数据统计显示，2019 年 2 季度北京住宅（不含保障房）销售套数为 21564 套，销售建筑面积共计 232.56 万平方米，环比上季度有明显上升，分别上升了 109.81% 和 86.48%，同比去年同期则有较大增幅，成交数据销售套数增加了 141.72%，销售面积增加了 138.72%。

### 北京商品住宅（不含保障性住房）销售情况



从上图可以看出，北京市住宅用房销售面积从 2018 年 1 季度至 2019 年 1 季度期间均呈上升趋势，但 2019 年 1 季度出现小幅回落，后于 2 季度出现反弹，成为近一年来最高水平，也成为近一年来首次销售面积超过批准上市面积，近一年的库存于 2 季度得以部分释放。



就 2 季度内的成交量来看，4 月份与 3 月份基本持平，5 月份出现季节性回暖，涨幅高达 163.67%，但涨势后劲不足，未能持续，6 月又大幅回落，降幅达 45.67%。

从行政区上看，住宅用房销售量集中在朝阳区、顺义区、丰台区，成交面积均超 40 万平方米，除昌平区、密云区、西城区外，其余区县销售面积均同比上涨；从成交价格上看，西城区以销售均价 99135 元/平方米遥遥领先，从环线上看，住宅用房销售量最大的是在五环至六环之间区域。

### (3) 成交面积区间分布

按照销售套均建筑面积统计，2019 年二季度成交以 80 (含)-55 平方米套型为主，成交 13030 套，113.82 万平方米，销售套数占总成交量的 60.42%。受土拍 90/70 政策的影响，现中低面积段刚需户型供应量大幅增加，成交量也随之增长。从下表可以看出，刚需类户型成交套数占据了成交总量的大半壁江山，销售套数占比在 70% 左右。

面积段	销售套数(套)	销售面积(万 m <sup>2</sup> )	销售套数占比
60 平方米以下	561	2.98	2.60%
60(含)-80 平方米	1325	9.61	6.14%
80(含)-55 平方米	13030	113.82	60.42%
90(含)-100 平方米	929	8.72	4.31%
100(含)-120 平方米	1915	20.83	8.88%



120(含)-140 平方米	1529	20.13	7.09%
140(含)-160 平方米	636	9.4	2.95%
160(含)-200 平方米	615	10.98	2.85%
200(含)-250 平方米	309	6.85	1.43%
250(含)-300 平方米	219	6.03	1.02%
300(含)-400 平方米	289	9.98	1.34%
400 平方米(含)以上	207	13.24	0.96%

#### 4) 成交单价区间分布

2019 年 2 季度，成交单价 30000 元/平方米以下区间最多，共计成交 9254 套，86.19 万平方米，占据 2 季度成交套数的 42.91%，单价 30000-40000 元/平方米住宅成交 4719 套，48.42 万平方米，占据 2 季度成交套数的 21.88%。单价 50000-60000 元/平方米住宅成交 3376 套，36.21 万平方米，占据 2 季度成交套数的 15.66%。单价 60000 元/平方米以上住宅成交 2397 套，40.45 万平方米，占据 2 季度成交套数的 11.12%。单价 40000-50000 元/平方米住宅成交 1818 套，21.29 万平方米，占据 2 季度成交套数的 8.43%。

整体来看，2018 年以来北京市商品住宅处于供大于求的态势，至 2019 年 2 季度，供求矛盾有所缓和。在首套房房贷利率部分下调和二手房交易减税降费的刺激下，住宅市场在年初传统淡季之后迎来“小阳春”，购房需求有所回升，推动整体住宅市场交易量增长。在历经了 2018 年末的供应高峰之后，一手房市场开启持续稳步去库存的局势。

### (3) 存量房住宅市场

#### 1) 市场运行状况

2019 年 2 季度，北京存量房住宅累计成交 39341 套，环比上涨了 22.37%，同比去年同期下降了 16.34%，住宅成交面积 348.62 万平方米，环比上涨了 25.7%，同比去年同期下降了 13%。2 季度北京市新房继续大量入市，限竞房更是成为市场主力，因“限价”降低了购房成本，因此对存量房市场有一定的分流作用，二手房活跃度同比去年同期明显降低。预期未来限竞房将持续入市，北京市存量房市场将进一步趋于稳定。

#### 2) 各区县统计

2019 年 2 季度存量房成交以朝阳、海淀、丰台、昌平区为主，其中朝阳区成交 9803 套、89.57 万平方米位居首位，海淀区、丰台区、昌平区成交量均在 30-40 万平方米区间；大兴区及西城区成交



量在 20-30 万平方米区间；房山区、通州区、顺义区、东城区成交量在 10-20 万平方米区间；石景山区及密云区成交量在 8-10 万平方米区间；门头沟区、平谷区、怀柔区、北京经济技术开发区、延庆区成交量在 2-5 万平方米区间。各区县成交比例与上季度大致相同。

#### 4.产业政策

2019 年 1 月 14 日，《北京市政府工作报告》提出要完善租购并举的住房制度。严格执行各项房地产调控政策措施，加强市场监测和政策储备，促进房地产市场平稳运行。完成 1200 公顷住宅供地，扩大住房供给，稳定市场预期。发展住房租赁市场特别是长期租赁，推进集体建设用地建设租赁住房。鼓励产业园区建设职工集体宿舍，多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题。规范住房租赁市场管理，落实承租人稳定居住和享受公共服务的各项保障政策。着力推进已供地 290 万平方米共有产权住房和 600 万平方米商品住房建设，尽快形成市场供应。建设筹集各类保障性住房 5 万套，完成棚户区改造 2.36 万户。

2 月 18 日，住房和城乡建设部官方网站发布了《住房和城乡建设部办公厅关于>城乡给水工程项目规范>等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。在这 38 项强制性工程建设规范中，有一份《住宅项目规范(征求意见稿)》，其中第二部分 2.4.6 条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”。《住宅项目规范》指出，这一规范是为贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目安全、适用、宜居、绿色和耐久，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。住宅项目建设、使用和维护必须遵守本规范。《住宅项目规范》提出，四层及四层以上新建住宅建筑或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 9 米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站。《住宅项目规范》提出，城镇新建住宅全装修交付，即所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的设备全部安装完毕，达到基本使用标准。同时，住宅交付时应当具备接通水、电、燃气、暖气等条件，配套设施具备交付使用条件，安全防护设施验收合格。并对房屋验收交付给出了详细的标准。

2 月 19 日，中共中央、国务院发布《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》，《意见》规定：坚持农村土地集体所有、不搞私有化，坚持农地农用、防止非农化，坚持保障农民土



地权益、不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件，进一步深化农村土地制度改革。在修改相关法律的基础上，完善配套制度，全面推开农村土地征收制度改革和农村集体经营性建设用地入市改革，加快建立城乡统一的建设用地市场。意见首次提出允许承包土地的经营权担保融资。为继续做好确权工作，农业农村部的发力重点包括：探索确权成果应用，为土地经营权抵押贷款、承包地有偿退出、互换并地等提供支撑，充分释放确权红利。为此，若干意见首提承包土地经营权担保融资。当前，农村土地制度改革领域发生着重大变化。十九大报告中指出：“保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。”这是自农民承包地“三权”分置以来，中央在完善农村土地经营制度方面的又一重大举措。农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点。被外界称为农村三块地改革试点。经全国人大常委会授权，正式启动于 2015 年 3 月，限定在北京市大兴区等三十三个试点县(市、区)行政区。试点原本计划到 2017 年底结束。2018 年 12 月，全国人大常委会批准，试点工作再度延期一年，至 2019 年年底。

2 月 20 日，国家税务总局发布《关于 2019 年开展“便民办税春风行动”的意见》。《意见》中涉及到房地产行业的内容有，强化与房地产管理部门协作，积极推进房地产交易合同网签备案进展信息、不动产登记信息共享，整合房地产交易、办税、办证业务流程，推动实施跨部门业务联办。

4 月 11 日，北京市住房和城乡建设委员会发布《2019 年群众关注物业管理突出问题专项治理工作方案》的通知，要求在全市范围内实施专业化物业管理区域开展专项治理行动，依法治理群众关注的影响安全有序、整洁舒适、宜居品质的物业管理类突出问题；引导物业服务企业建立信息公开、标准明确、管理精细、简约高效的物业服务机制；推进各类主体落实企业责任、管理责任和社会监督责任，稳步提升我市物业服务管理水平，积极促进城市精细化管理和民生服务改善，助推国际一流的和谐宜居之都建设。

6 月 26 日，北京市住房城乡建设委同市市场监督管理局、市互联网信息办公室、市通信管理局、市公安局起草了《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知（征求意见稿）》，要求互联网交易平台不得为被列入异常经营名录或严重违法失信名单的；未按规定办理信息卡或使用他人信息卡的；被住建、市场监管等部门依法限制发布的企业、从业人员发布住房租赁信息。同时要求互联网交易平台要切实履行平台信息审核和管理责任：房屋照片与实际相符；租金、佣金等明码标价；同一房源不



得由同一家机构（含分支）重复发布；同一房源由多家不同机构发布的应当合并展示；下架发布超过 30 日的房源信息；不得发布法律、法规禁止出租的房源信息。

金融相关政策：

2019 年 4 月 12 日，中央国家机关住房资金管理中心发布了《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，国管公积金将实行“认房又认贷”，二套房首付不低于 60%，新政从 2019 年 4 月 15 日起执行，以网签日期为准。此前已完成网签的，按原规定执行。此次国管公积金进一步实施了差别化贷款政策，调整住房套数认定标准，从以往的“认贷”变为“认房又认贷”。借款申请人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女）在北京市无住房且夫妻双方名下无住房贷款记录（包括商业性住房贷款和住房公积金贷款记录，下同）的，按首套住房贷款政策办理。借款申请人家庭在本市无住房且名下仅有 1 笔住房贷款记录的，以及在本市仅有 1 套住房且名下无住房贷款记录或仅有同一套住房贷款记录的，按二套住房贷款政策办理。被认定为二套以上住房的，不予贷款。借款申请人购买经济适用住房的，首付款比例不低于购房总价的 20%；购买经济适用住房之外的首套住房的，首付款比例不低于购房总价的 30%；购买二套住房的，首付款比例不低于购房总价的 60%。借款申请人购买存量房屋的，购房总价以房屋评估值和购房合同总价两者中较低者为准。二套住房贷款最高额度方面，此次政策规定首套住房贷款最高额度仍为 120 万元，执行贷款基准利率；二套住房贷款最高额度为 60 万元，而此前这一额度为 80 万元，贷款利率为同期贷款基准利率的 1.1 倍。

## 5.未来市场预期

展望未来，从政策上看，中央层面稳定楼市态度坚决，自四月份中央政治局会议重申“房子是用来住的、不是用来炒的”定位以来，多部委发声强调稳定市场，防范风险。北京作为首都，中央调控政策将第一时间得以贯彻实施，未来调控政策将延续以维稳为主的核心基调，同时或将出台针对市场变化的微调，保证市场稳定发展。而在大量限竞房入市的背景下，刚需购房成本降低，分流了部分商品住宅的市场需求，并拉低北京市住宅市场成交均价，达到稳定市场的预期。在未来政策环境保持稳定的情况下，整体市场成交亦将延续平稳态势，但个别月份小幅波动难以避免。

## （二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

估价对象位于北京市丰台区。丰台区隶属于北京市，是北京市的城六区之一，也是北京四个近郊



区之一。丰台区位于北京市南部，东面与朝阳区接壤，北面与东城区、西城区、海淀区、石景山区接壤，西北面与门头沟区，西南面与房山区，东南面与大兴区接壤。全区设有 14 个街道办事处、2 个地区办事处、3 个乡、2 个镇，下辖 323 个社区，64 个行政村。

丰台自古为燕蓟故郡、水陆重镇。著名景点有卢沟桥、莲花池、辽金水关遗址、金中都遗址等众多文物遗迹。

估价对象所属石榴庄商圈。从地理位置分析，石榴庄商圈距首都机场高速路出入口约 33 公里、距北京大兴国际机场约 38 公里。在南三环中路与南四环中路中间。地块位置较优越，周边商业氛围较浓厚、教育配套设施较成熟。

石榴庄地区住宅楼宇分布较集中，估价对象周边有顶秀金瑞家园、日新家园、怡和世家、世华水岸等居住社区。可供选择的类型较丰富，现供应户型主要以二居、三居为主。石榴庄地区住宅用房销售价格约 40000-50000 元/平方米，相似面积住宅用房租金价格约 4000-5000 元/月。

## 六、价值时点

2019 年 9 月 20 日（评估专业人员实地查勘之日）

## 七、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，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2019 年 9 月 20 日，估价对象用途为住宅，土地取得方式为划拨的房地产市场价值。

## 八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则



独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

## （二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。截至报告出具日，估价对象尚未取得《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《关于（2019）冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》复印件，估价对象办理《不动产权证书》后即可上市交易和自由买卖。本报告设定估价对象权属合法、清晰，在价值时点处分方式是合法的。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第 72 号]，估价对象符合司法拍卖的法律规定。

## （三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象尚未取得《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《关于（2019）冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》复印件，估价对象办理《不动产权证书》后即可上市交易和自由买卖，用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

## （四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。



## (五) 价值时点原则

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的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

## 九、估价依据

### (一) 有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《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》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通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8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通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）

2. 《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3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）

3. 《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 自2007年10月1日起施行）

4. 《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28号公布 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通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72



号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）

5. 《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》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布 自发布之日起施行）
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《人民法院委托评估工作规范》的通知》[法办]2018[273号]
8. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
9. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
10. 《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]
11. 《中华人民共和国税收征收管理法》
12. 《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》

## （二）估价委托人提供的资料

1. 《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第28号]
2. 《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农07号]复印件
3. 《关于(2019)冀1081执恢323号、325号案件的情况说明》复印件
4. 《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》[0659 丰竣 2015(建)0064]复印件

## （三）评估专业人员实地查勘的有关资料

## （四）房地产估价机构资质证书

## 十、估价方法

由于本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，选用比较法、收益法为主方法进行估价。然后依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产市场价值。最后，将上述房地产市场价值减去应缴纳的政府土地出让收



益，确定估价对象房地产市场价值。

估价方法简述如下：

**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。比较法主要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。

**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价值或价格的方法。收益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。

## 十一、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

估价对象及结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价	49789	48810	
评估价值	总价	2711500		
	大写金额	贰佰柒拾壹万壹仟伍佰元整		
	单价	49300		

注：经与估价委托人确认，估价对象非房屋所有权人徐友利名下的唯一住房。截至价值时点，估价对象尚未取得《不动产权证书》，评估专业人员不能预测该涉案房屋最终实际成交价。根据《中华人民共和国税收征收管理法》及《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》，若估价对象处置拍卖，需缴纳评估价 1% 的个人所得税，具体结算金额以相关部门核定为准。本报告估价结果未扣除上述款项，在此特提示报告使用者注意。

(转下页)



益，确定估价对象房地产市场价值。

估价方法简述如下：

**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。比较法主要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。

**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价值或价格的方法。收益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。

## 十一、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

估价对象及结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价	49789		48810
评估价值	总价	2711500		
	大写金额	贰佰柒拾壹万壹仟伍佰元整		
	单价	49300		

注：经与估价委托人确认，估价对象非房屋所有权人徐友利名下的唯一住房。截至价值时点，估价对象尚未取得《不动产权证书》，评估专业人员不能预测该涉案房屋最终实际成交价。根据《中华人民共和国税收征收管理法》及《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》，若估价对象处置拍卖，需缴纳评估价 1% 的个人所得税，具体结算金额以相关部门核定为准。本报告估价结果未扣除上述款项，在此特提示报告使用者注意。

(转下页)



## 十二、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
杨红英	1120070085	杨红英	2019年12月6日
叶凌	1119970111	叶凌	2019年12月6日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
李诗霖	—	李诗霖	2019年12月6日

## 十三、实地查勘期

2019年9月20日

## 十四、估价作业期

2019年11月19日至2019年12月6日



## 附 件

1. 《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第 28 号]复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号: 玉农 07 号]复印件
5. 《关于(2019)冀 1081 执恢 323 号、325 号案件的情况说明》复印件
6. 《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》[0659 丰竣 2015(建)0064]复印件
7. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
8. 估价机构资质证书复印件
9. 评估专业人员执业证书复印件