

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：北京市顺义区京密路西侧土地使用权证号
【京顺国用（2007 出）字第 00113 号】
土地及地上房屋房地产市场价格评估

估价委托人：北京市第三中级人民法院

房地产估价机构：北京圣元房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王贵彬（注册号：3220150249）
冯永辉（注册号：1120050030）

估价报告出具日期：2021 年 10 月 21 日

估价报告编号：圣元评（2021）字第 058 号

致估价委托人函

致北京市第三中级人民法院：

受贵法院的委托，我们对位于北京市顺义区京密路西侧土地使用权证号【京顺国用（2007 出）字第 00113 号】土地及地上建筑物构筑物等房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产公开市场价值参考。

估价对象：本次评估估价对象为北京新兴思达工贸有限公司名下位于北京市顺义区京密路西侧土地使用权证号【京顺国用（2007 出）字第 00113 号】土地及地上建筑物构筑物等房地产。根据估价委托人提供的《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补 6 号】等复印件，估价对象房屋所有权人及土地使用权人为北京新兴思达工贸有限公司，规划总建筑面积 16065.76 平方米。土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，终止日期 2057 年 2 月 11 日，土地使用权面积 20082.20 平方米，截至价值时点，剩余土地使用年限为 35.77 年。

价值时点：2021 年 5 月 17 日。

价值类型：本报告估价结果为房地产市场价值，即估价结果为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。

估价方法：本次评估采用成本法进行测算。

估价结果：注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，根据国家有关房地产



评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估。估价对象在价值时点 2021 年 5 月 17 日估价结果如下（币种：人民币）：

国有出让土地使用权面积：20082.20 平方米

建筑面积：16065.76 平方米

估价总价：8439.54 万元

大 写：人民币捌仟肆佰叁拾玖万伍仟肆佰元整

详见下表：

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
国有出让土地使用权	20082.20	2466	4952.27
地上房屋	16065.76	2171	3487.27
合计			8439.54

特别提示：①估价对象建筑面积等依据《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补 6 号】约定的规划建筑总面积。建筑结构均假设混合结构，室内装饰装以普通装修标准作为假设评估，在此提请报告使用人注意。②本次评估结果不包含地面上人工林、室内可移动的家具家电、非附属于估价对象房屋的机器设备等资产。③估价结果的运用请以估价假设和限制条件为前提。④上述单价由总价除以面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。

北京圣元房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

致函日期： 2021 年 10 月 21 日



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17
附件一、估价对象位置示意图.....	17
附件二、估价对象现状照片.....	17
附件三、《北京市国有土地使用权出让合同》.....	17
附件四、《北京市宗地登记表》.....	17
附件五、《北京市城镇国有土地地籍调查表》.....	17
附件六、《北京市第三中级人民法院评估委托书》.....	17
附件七、房地产估价机构营业执照（副本）.....	17
附件八、房地产估价机构资质证书.....	17
附件九、注册房地产估价师注册证书.....	17



估价师声明

我们郑重说明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 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；
3. 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《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》中华人民共和国国家标准【GB/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

- 1、 本报告依据估价委托人提供的《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】等复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确、完整。
- 2、 本报告评估的价值类型为公开市场价值，是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能实现的价格：
 - ①交易双方是自愿地进行交易的；
 - 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附加出价。
- 3、 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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。
- 4、 依据《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】等复印件，估价对象房屋所有权人及土地使用权人为北京新兴思达工贸有限公司，用途为工业。于价值时点，未能得到允许勘查，且委托人及当事人未能提供估价对象抵押权及租赁合同等资料，根据估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等其他权利，无任何纠纷和欠付款项，可正常上市交易，评估结果为估价对象在设定条件下，于价值时点2021年5月17日的市场价值。



5、估价对象技术经济指标说明：

依据《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】等复印件，房屋现状用途为医院、规划用途为工业，规划总建筑面积16065.76平方米。土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，终止日期2057年2月11日，土地使用权面积20082.20平方米，截至价值时点，剩余土地使用年限为35.77年。

（二）未定事项假设

至价值时点，本次评估范围的房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，注册房地产估价师对估价对象进行现场勘查，未能得到允许勘查，且委托人及当事人未能提供估价对象建筑规划相关经济指标资料，本次评估估价对象存在建筑面积未定情况，故本次评估按照2021年9月10日北京市第三中级人民法院出具的《工作说明》约定依据现有资料“京顺地出【合】字（2007）第补6号”《北京市国有土地使用权出让合同》约定的规划建筑总面积16065.76平方米设定估价对象建筑面积，若未来办理产权证的证载面积与本次依据的面积不符，以证载面积为准。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象不存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

至价值时点，估价对象建筑物现状用途为医院，依据《合法原则》本次评估以估价对象《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】中约定的规划用途为工业作为本次估价假设。

（五）依据不足假设

至价值时点，注册房地产估价师于2021年5月17日对估价对象进行现场勘查，未能得到允许勘查，且委托人及当事人未能提供估价对象建筑规划相关经济指标资料，本次评估估价对象存在建筑结构依据不足情况。故按照2021年9月10日北京市第三中级人民法院出具的《工作



说明》约定假设估价对象建筑结构为混合结构，并以此做为估价假设前提，室内装饰装修设定普通装修标准作为估价假设前提。若未来办理产权证的证载结构与本次依据的不符，以证载结构为准。

二、估价报告使用限制

- 1、依据《北京市第三中级人民法院评估委托书》，本报告估价目的是为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产市场价值参考。如改变估价目的，应重新评估。
- 2、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，我们不承担责任。本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核部门之外的非相关单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。
- 3、本估价报告使用期限自报告出具日至**2022年10月20日**止。
- 4、本报告估价的有关技术问题由北京圣元房地产评估咨询有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市第三中级人民法院

地址：北京市朝阳区广顺北大街 32 号

二、房地产估价机构

房地产估价机构：北京圣元房地产评估咨询有限公司

法人代表：冯永辉

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字【2012】071号

联系人：王贵彬

联系电话：01056170050

三、估价目的

为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象范围及位置

本次评估估价对象为北京新兴思达工贸有限公司名下位于北京市顺义区京密路西侧，土地使用权证号【京顺国用（2007出）字第00113号】土地及地上建筑物构筑物等房地产（包含房屋及出让国有土地使用权，不包含地上人工林资产、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），房屋现状用途为医院、规划用途为工业，规划总建筑面积 16065.76 平方米。土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，终止日期 2057 年 2 月 11 日，土地使用权面积 20082.20 平方米，截至价值时点，剩余土地使用年限为 35.77 年。



估价对象位于北京市顺义区京密路西侧，土地使用权证号【京顺国用（2007出）字第00113号】，东至北京新兴思达工贸有限公司，南至北京新兴思达工贸有限公司，西至东马各庄村地，北至金马工业区道路

2、权益状况

（1）建筑物权益

至价值时点，注册房地产估价师于2021年5月17日对估价对象进行现场勘查，未能得到允许室内外勘查测量且委托人及当事人未能提供估价对象范围建筑物权属及规划相关经济指标资料，本次评估估价对象存在建筑面积未定情况。本次评估依据《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】第三章宗地状况约定的规划建筑总面积16065.76平方米假设估价对象建筑面积。

《北京市国有土地使用权出让合同》	【京顺地出（合）字（2007）第补6号】
出让宗地规划总建筑面积	16065.76m ²
房屋所有权人	北京新兴思达工贸有限公司
座落	北京市顺义区京密路西侧

（2）土地权益

根据《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】等复印件，估价对象具体土地登记情况如下：

《北京市国有土地使用权出让合同》	【京顺地出（合）字（2007）第补6号】
国有土地使用证证号	京顺国用2007出字第00113号
土地使用权人	北京新兴思达工贸有限公司
座落	北京市顺义区京密路西侧
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
面积	20082.20 m ²
结束时间	2057年2月11日

北京新兴思达工贸有限公司通过出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，后通过自建方式取得地面上房屋，尚未办理房屋所有权证，估



价对象剩余土地使用年限为**35.77**年。因未能进入估价对象房屋室内进行勘查以及未得到委托人提供估价对象租赁合同，不能确定是否存在租赁情况，于价值时点，估价对象未设立抵押权。根据估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利，无任何纠纷和欠付款项，可正常上市交易，评估结果为估价对象在设定条件下，于价值时点**2021年5月17日**的市场价值。

3、实物状况

（1）土地实物情况

估价对象位于北京市顺义区京密路西側，土地使用权证号【京顺国用（2007出）字第00113号】，东至北京新兴思达工贸有限公司，南至北京新兴思达工贸有限公司，西至东马各庄村地，北至金马工业区道路宗地形状近似长方形，较规则，地势平坦；宗地内外基础设施已达五通（通上水、通下水、通路、通电、通电讯）土地用途为工业用地，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，终止日期**2057年2月11日**，使用权面积**20082.20**平方米，截至价值时点，剩余土地使用年限为**35.77**年。

（2）建筑物状况

至价值时点，估价对象范围内存在数幢建筑物，注册房地产估价师对估价对象进行现场勘查，未能得到允许室内外勘查测量且委托人及当事人未能提供估价对象范围建筑物权属及规划相关经济指标资料，本次评估估价对象存在建筑面积及建筑结构未定情况。本次评估依据《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】第三章宗地状况载明的规划建筑总面积**16065.76**平方米假设估价对象建筑面积。估价对象建筑结构以混合结构作为估价假设前提，若与实际不符以实际情况相应调整。

4、区位状况

估价对象位于金马工业开发区。金马工业区是顺义区人民政府**1993**



年批准成立的工业小区，总规划面积为 307.12 公顷，是北京市拟定保留的工业区之一。工业区北邻城市六环高速路，东接京密公路，西为火寺路，南至首都机场 5 公里，地理位置优越，交通十分便捷。

工业区已累计完成基础设施建设投入 9830 万元，实现了“六通一平”，其中，市政道路建设 16 万平米，优化了路网结构；集中供暖（蒸汽）工程已完工；高标准地完成了绿化美化，绿化率达到 30%；总投资 2300 万元的 20000 千伏安开闭站工程正在建设中。

近几年，金马工业区实施“以形象促招商”战略，从改善工业区的软硬环境入手，全面提高了园区的整体水平。优越的地理位置、宜人的投资环境、完备的基础设施和齐全高效的服务吸引了京棉集团、北京艾莱发喜食品有限公司、北京中泰盛世印刷有限公司、北京桑普电器有限公司、北京恒慧通食品有限公司、北京大三环食品有限公司等 46 家企业入区，形成了家用电器、食品加工、纺织等为主导产业、科技含量高、外向型、多功能和综合性的现代化工业园区。

（1）产业集聚度

位于顺义金马工业开发区，产业集聚程度好。

（2）交通状况

位于机场北线高速北侧，周边有顺于路、顺平路、裕安路，道路通达度较好。周边有公交车线路顺 46 路、顺 27 路、顺 43 路、顺 46 路、顺 59 路、顺 27 路、顺 43 路、顺 27 路、顺 43 路、顺 59 路、郊 81 路、郊 81 路区间、915 路、955 路、顺 26 路、顺 28 路等，公交线路，区域交通便捷度较好。

（3）基础设施状况

估价对象所在区域现状基础设施完备，已达五通（通上水、通下水、通路、通电、通电讯）。

（4）自然和人文环境



区域内生产型企业符合当地环保要求，基本无污染。

五、价值时点

2021年5月17日（为注册房地产估价师勘查现场之日）

六、价值类型

本报告估价结果为房地产市场价格，即估价结果为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。

七、估价原则

本次评估房地产市场价格遵循如下原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价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，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等。

估价对象在价值时点已办理土地权属登记，但地上房屋未办理房屋所有权登记。依据委托人提供的《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】中约定规划土地用途为工业用途，本次评估依据土地使用权出让合同约定的工业用途设定房屋用途为工业用途。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

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。

4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。

本次估价中采用成本法，在确定估价对象建设成本及相关参数时，就是遵循替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的建设成本价格及相关参数来确定估价对象的客观价值的。

5、最高最佳利用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、



科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确。

八、估价依据

1、国家及地方政府相关法律、法规、规定

- (1) 《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】
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》【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二次修正】
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》【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】
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【1998年12月27日国务院令第256号发布】
- (5) 《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】
- (6) 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》【法释（2002）8号】

2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准【GB/T50291-2015】
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】
- (3) 《房屋完损等级评估标准（试行）》【城住字（1984）第678号】
- (4) 《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】

3、估价委托人提供的资料

- (1) 《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】



(2) 《北京市城镇国有土地地籍调查表》

(3) 《北京市宗地登记表》

(4) 《北京市第三中级人民法院委托书》

4、注册房地产估价师现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。根据估价对象的特点和估价目的以及注册房地产估价师对邻近地区房地产市场状况的调查和对估价对象的实地勘察，并遵循房地产市场价格评估的确定原则，选取成本法作为估价对象市场价值评估的方法。这是出于以下考虑：

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。其中土地重置成本主要采用比较法进行测算。成本法适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产，都可以采用成本法进行估价。因此估价对象可采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用成本法进行测算。

十、估价结果

注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，评估位于北京市顺义区京密路西侧土地使用权证



号【京顺国用（2007出）字第00113号】土地及地上建筑物构筑物房地产，在价值时点2021年5月17日估价结果如下（币种：人民币）：

国有出让土地使用权面积：20082.20平方米

建筑面积：16065.76平方米

估价总价：8439.54万元

大写：人民币捌仟肆佰叁拾玖万伍仟肆佰元整

详见下表：

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
国有出让土地使用权	20082.20	2466	4952.27
地上房屋	16065.76	2171	3487.27
合计			8439.54

特别提示：①估价对象建筑面积等依据《北京市国有土地使用权出让合同》【京顺地出（合）字（2007）第补6号】约定的规划建筑总面积。建筑结构均假设混合结构，室内装饰装均以普通装修标准作为假设评估，在此提请报告使用人注意。②本次评估结果不包含地面上人工林、室内可移动的家具家电、非附属于估价对象房屋的机器设备等资产。③估价结果的运用请以估价假设和限制条件为前提。④上述单价由总价除以面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。

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
王贵彬	3220150249		年 月 日
冯永辉	1120050030		年 月 日

十二、实地查勘期

2021年5月17日

十三、估价作业期

自2021年5月17日至2021年10月21日止。



附 件

附件一、估价对象位置示意图

附件二、估价对象现状照片

附件三、《北京市国有土地使用权出让合同》

附件四、《北京市宗地登记表》

附件五、《北京市城镇国有土地地籍调查表》

附件六、《北京市第三中级人民法院评估委托书》

附件七、房地产估价机构营业执照（副本）

附件八、房地产估价机构资质证书

附件九、注册房地产估价师注册证书

注：以上附件三至附件十为复印件

