

# 房地产估价报告

估价报告编号：金房D估字【2020】0103号

估价项目名称：北京市朝阳区垡头翠城馨园138号楼11层2

单元1102号住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：于 慧（注册号：1120130056）

张英琦（注册号：1120030006）

估价报告出具日期：2020年1月22日





## 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垡头翠城馨园 138 号楼 11 层 2 单元 1102 号住宅用途房地产（建筑面积为 86.63 平方米，房屋性质为经济适用住房（以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价，为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 1 月 2 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：360.88 万元

大写金额：叁佰陆拾万捌仟捌佰元整

房地产市场单价：41657 元/平方米

（币种：人民币）

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：[Signature]

2020 年 1 月 22 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 .....	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、市场背景描述与分析 .....	8
六、价值时点 .....	8
七、价值类型 .....	11
八、估价原则 .....	11
九、估价依据 .....	11
十、估价方法 .....	14
十一、估价结果 .....	18
十二、注册房地产估价师 .....	18
十三、实地查勘期 .....	18
十四、估价作业期 .....	18
附 件 .....	19



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

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。

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）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一)【市场条件】于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二)【转让前提】以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三)【租售情况】以估价对象于价值时点未有任何形式的租售为假设前提。

(四)【权属】以各产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，且各产权人之间无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五)【资料来源】本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人及相关当事人提供，注册房地产估价师在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未向政府有关部门核实的情况下，以估价委托人及相关当事人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提。估价委托人及相关当事人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(六)【房屋安全、环境污染】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及环境污染问题且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假定估价对象能正常安全使用、无环境污染问题。

### 二、未定事项假设

(一)【债权债务】本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。



(二)【不可抗力、违约责任、特殊交易】本次估价时未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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(三)【征收、征用】本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

### 三、背离事实假设

(一)【抵押权】根据估价委托人及相关当事人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》及《房屋所有权证》【X京房权证朝字第651094号】，估价对象存在一笔抵押权，于价值时点尚未注销。考虑估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押权对估价对象价值的影响。

(二)【查封】根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象存在多笔查封，于价值时点未解封。考虑估价目的，本次估价未考虑存在的查封情况对估价对象价值的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

【装修情况】注册房地产估价师于2020年1月2日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，但由于当事人因素，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，本次根据估价委托人提供的《情况说明》，设定估价对象于价值时点的内部装修为一般装修。如与实际情况不符，估价报告需做相应调整。注册房地产估价师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勘查的责任。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，在此提请报告使用者注意。

## 六、本报告使用的限制条件

(一)【报告使用】本报告的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，本报告的全部或任何一部分均不得以任何形式公开发表。

(二)【快速变现】估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

(三)【估价结果】本报告的估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于结果单价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结果中列示的总价为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

(四)【使用期限】在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即2020年1月22日至2021年1月21日。

(五)【最终解释权】本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

办公地址：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院

联系人：李靖萱

联系电话：010-86377422

### 二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商

法定代表人：谢 静

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]083号

有效期限：2019年9月17日至2022年9月16日

联系人：孙 聪

办公电话：010-88400910

### 三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为北京市朝阳区垡头翠城馨园138号楼11层2单元1102号住宅用途房地产，建筑面积为86.63平方米，规划及现状用途均为住宅。

#### （二）估价对象基本状况





## 1、土地基本状况

估价对象所在小区宗地形状较规则，所在宗地四至：东至市政道路，南至武基街，西至南武路，北至市政道路。区域内基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整）。

## 2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市朝阳区垡头翠城馨园138号楼11层2单元1102号。估价对象所在楼宇共11层，钢混结构，建成年代为2008年；估价对象位于第11层，所在单元一梯两户，建筑面积为86.63平方米，朝向为南北，估价对象房屋所有权人为王惠珍。估价对象建筑物情况详见下表：

证号	X京房权证朝字第651094号				
房屋所有权人	王惠珍				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	朝阳区垡头翠城馨园138号楼11层2单元1102				
登记时间	2009年3月19日				
房屋性质	经济适用房				
规划用途	住宅				
楼号或幢号	房屋总楼层	所在层数	部位及房号	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )
138号楼	11(-2)	11	2单元1102	钢混	86.63

估价对象外装修：外墙砖、涂料；户门：防盗门。

由于相关当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，估价对象于价值时点的内部装修依据估价委托人提供的《情况说明》确定，设定为一般装修。

### （三）其他权利状况

根据估价委托人提供的《抵押登记信息》，估价对象存在抵押权，抵押权人为李洋，于价值时点尚未解押。



根据估价委托人提供的《查封登记信息》，估价对象存在多笔查封，于价值时点尚未解封。

除此之外，估价委托人提供的全部资料未显示估价对象于价值时点存在租赁权、担保权、典权等其他他项权利；注册房地产估价师收集的资料中亦未显示估价对象于价值时点存在租赁权、担保权、典权等其他他项权利。

#### （四）区位状况

##### 1、位置

估价对象位于北京市朝阳区垡头翠城馨园138号楼11层2单元1102号，西距东四环约2公里，所在宗地四至：东至市政道路，南至武基街，西至南武路，北至市政道路。估价对象所在楼宇位于小区南部，估价对象位于11层，朝向为南北。

##### 2、居住社区成熟度

估价对象周边有垡头东里社区、垡头西里社区、金蝉南里、北欧小筑等多个居住小区。

##### 3、交通

估价对象周边有南武路、武基路、垡头路等道路，西距东四环约2公里；周边有专166路、348路、457路、486路等公交线路，距地铁七号线垡头站约600米；除执行北京市机动车限行政策外，无其他特殊交通管制；估价对象所在项目有地上、地下停车位。

##### 4、外部配套设施

周边有永辉超市、京客隆超市等商业设施，有中国建设银行（华侨城支行）、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，有北京市朝阳区南磨房第二社区卫生服务中心等医疗机构，有垡头第二小学、金地实验学校等教育机构。



估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

### 5、周围环境

估价对象周边有翠城公园；周边有北京联合大学等高等院校及北京欢乐谷等游乐设施。

## 五、市场背景描述与分析

### （一）2019年1-11月北京市经济运行情况

#### 1、工业生产

1-11月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长3.0%。其中，高技术制造业增长7.8%，战略性新兴产业增长5.7%，对工业增长的贡献率均在5成以上（二者有交叉）。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长8.5%，医药制造业增长6.5%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长6.0%，汽车制造业增长2.3%。

#### 2、固定资产投资

1-11月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长0.3%。分产业看，第一产业投资增长30.5%；第二产业投资下降12.8%；第三产业投资增长0.7%，其中，租赁和商务服务业投资增长2.0倍，文化、体育和娱乐业投资增长78.1%，卫生和社会工作投资增长61.6%，科学研究和技术服务业投资增长29.8%。

#### 3、房地产开发和销售

1-11月，全市房地产开发投资同比增长2.4%。商品房新开工面积1816.8万平方米，下降9.8%；其中，住宅新开工面积881.6万平方米，下降16.6%。商品房销售面积730.0万平方米，增长36.3%；其中，住宅销售面积610.9万平方米，增长51.5%。

#### 4、市场消费



1-11月，全市实现市场总消费额25092.2亿元，同比增长7.8%。从服务性消费看，实现服务性消费额13897.0亿元，增长10.1%。从商品性消费看，实现社会消费品零售总额11195.2亿元，增长5.1%；其中，限额以上批发和零售业企业实现网上零售额3039.2亿元，增长27.2%；按商品类别分，日用品类、家用电器及音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类商品零售额分别增长27.8%、23.4%、15.3%和11.0%；按消费形态分，商品零售额10081.4亿元，增长4.9%，餐饮收入1113.8亿元，增长6.5%。

## 5、价格

1-11月，全市居民消费价格同比上涨2.2%。其中，食品价格上涨5.7%，非食品价格上涨1.6%；消费品价格上涨2.0%，服务价格上涨2.4%。11月份，居民消费价格同比上涨3.2%，环比上涨0.1%。

1-11月，全市工业生产者出厂价格同比下降0.4%，购进价格同比下降0.4%。11月份，出厂价格同比下降0.2%，环比持平；购进价格同比下降1.0%，环比上涨0.5%。

## （二）2019年1-11月北京市房地产市场运行情况

### 1、房地产市场建设情况

1-11月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为1816.8万平方米，同比下降9.8%。其中，住宅新开工面积为881.6万平方米，同比下降16.6%；办公楼为122.6万平方米，下降43.1%；商业营业用房为134.7万平方米，增长32.7%。

全市房屋竣工面积为786.6万平方米，同比下降15.4%。其中，住宅竣工面积为351万平方米，下降12.6%；办公楼为161.8万平方米，增长17.3%；商业营业用房为60.1万平方米，下降54.7%。

### 2、房地产市场销售情况



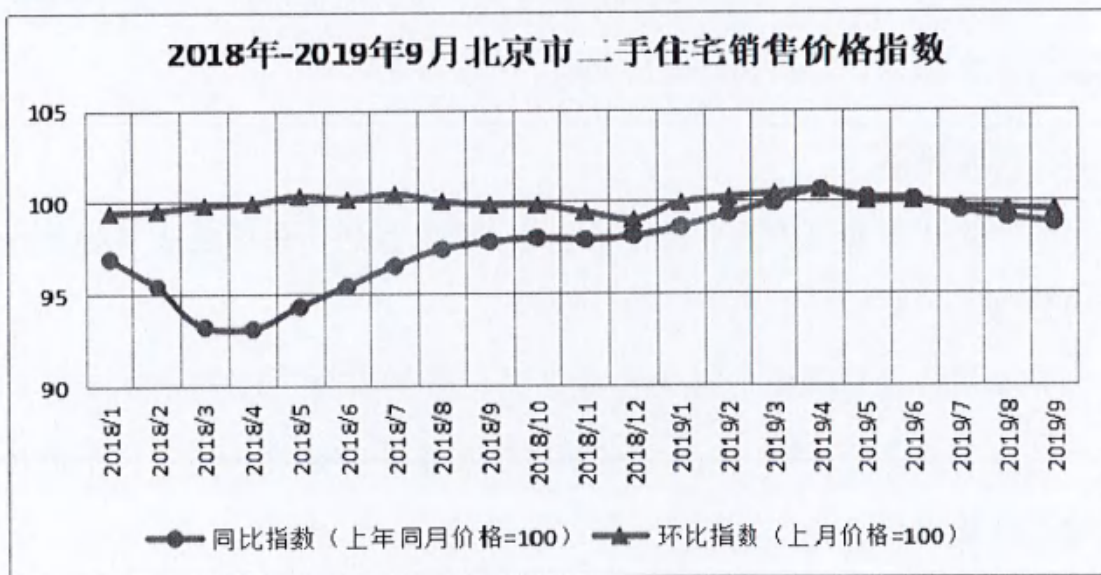
1-11月，全市商品房销售面积为730万平方米，同比增长36.3%。其中，住宅销售面积为610.9万平方米，增长51.5%；办公楼为37.9万平方米，下降27.7%；商业营业用房为27.1万平方米，下降8.1%。

### 3、房地产开发企业到位资金情况

1-11月，全市房地产开发企业到位资金为4892.7亿元，同比下降0.5%。其中，国内贷款为1191亿元，下降16%；自筹资金为1025.6亿元，下降24.4%；定金及预收款为2160.1亿元，增长27.9%。

#### (三) 2019年三季度北京市二手住宅市场分析

2019年3季度的三个月北京市二手住宅销售价格同比指数分别99.5、99.1和98.8，价格水平同比下降，且跌幅有所扩大；环比指数分别为99.7、99.6和99.5，呈下降趋势。



时间	同比指数 (上年同期价格=100)	环比指数 (上月价格=100)	
2018年	1月	96.9	99.4
	2月	95.4	99.5
	3月	93.2	99.8
	4月	93.1	99.9
	5月	94.3	100.3
	6月	95.4	100.1
	7月	96.5	100.4
	8月	97.4	100



时间	同比指数（上年同期价格=100）	环比指数（上月价格=100）	
	9月	97.8	99.8
	10月	98.0	99.8
	11月	97.9	99.4
	12月	98.1	99
2019年	1月	98.6	99.9
	2月	99.3	100.2
	3月	99.9	100.4
	4月	100.6	100.6
	5月	100.2	100
	6月	100.1	100
	7月	99.5	99.7
	8月	99.1	99.6
	9月	98.8	99.5

（数据来源：北京市统计局）

## 六、价值时点

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2020年1月2日。

## 七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准，本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象作为住宅用途房地产于价值时点 2020 年 1 月 2 日在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

## 八、估价原则

房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

### （一）独立、客观、公正原则

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。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的影响，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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

## （二）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。

在合法产权方面，估价委托人及相关当事人已提供《不动产权利及其他事项登记信息》及《房屋所有权证》【X京房权证朝字第651094号】，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制。故本次估价遵循合法原则。

## （三）价值时点原则

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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时



间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的评估价值对应的时间，称为价值时点。

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2020年1月2日。

#### （四）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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

#### （五）最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用，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。

估价对象规划及现状用途均为住宅。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为住宅利





用为最佳，即按规划及现状住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

## 九、估价依据

### （一）有关国家法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年第三次修正）（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》通过并公布，2020年1月1日实施）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过并公布，2007年10月1日施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年第三次修正）（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》通过并公布，2020年1月1日实施）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号令，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》通过并颁布施行）；

5、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令 第248号，2007年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

6、《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，1990年5月19日公布并实施）；

7、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令 第96



号，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改的决定》);

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发(1986)90号，1986年9月15日国务院发布，同年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施)；

9、《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，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行)；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017修正本)(中华人民共和国国务院令691号，根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《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，2017年11月19日公布并实施)；

11、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税》(财税〔2018〕32号，2018年4月4日发布，2018年5月1日执行)；

12、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日发布，2019年4月1日执行)；

13、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令448号，2005年8月20日公布，同年10月1日实施；根据2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施)；

14、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国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并公布，2016年12月1日起施行)。



## (二) 有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》(北京市人民政府209号,2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过,同年12月6日正式实施);

2、《北京市契税管理规定》(2010修正本)(北京市人民政府第226号令,2010年11月16日北京市人民政府第78次常务会议审议通过,2016年11月27日公布并正式实施);

3、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》(京政发〔2016〕24号,2016年6月28日公布,2016年7月1日起实施);

4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》(京政发〔1985〕86号,1985年5月11日发布,同年1月1日起执行);

5、《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,2011年12月21日发布,并于2012年1月1日执行);

6、《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,2014年8月26日公布并实施);

7、《北京市建设委员会关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》(京建住〔2008〕225号);

8、《关于实施〈北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法〉具体问题的通知》(京房地市字〔1999〕第1077号,1999年11月2日);

9、《关于实施〈北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法〉的若干规定的通知》(京国土房屋市字〔2000〕406号,2000年



6月8日)。

### (三) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》(2012年)；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。

### (四) 估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

- 1、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》原件；
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
- 3、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第651094号】复印件；
- 4、《情况说明》原件；
- 5、其他相关评估资料。

(五) 我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

## 十、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。

**比较法：**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。

**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。



## 十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2020年1月2日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：360.88万元

大写金额：叁佰陆拾万捌仟捌佰元整

房地产市场单价：41657元/平方米

（币种：人民币）

## 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
于 慧	1120130056		2020年1月22日
张英琦	1120030006		2020年1月22日

## 十三、实地查勘期

2020年1月2日

## 十四、估价作业期

2020年1月2日至2020年1月22日



## 附 件

附件一：《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》原件

附件二：估价对象位置示意图

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片（注册房地产估价师于2020年1月2日对估价对象进行了实地查勘）

附件四：《不动产权利及其他事项登记信息》复印件

附件五：《房屋所有权证》【X京房权证朝字第651094号】复印件

附件六：《情况说明》复印件

附件七：房地产估价机构营业执照复印件

附件八、房地产估价机构备案证书复印件

附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件十：其他需要说明的情况：

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