

房地产估价报告

估价项目名称：北京市朝阳区东三环中路18号地下车库（共计111个）房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市第二中级人民法院

房地产估价机构：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈敬（注册号：1120080020）

陈飞（注册号：1120180026）

估价报告编号：建亚评字2019-058号

估价报告出具日期：2019年3月22日



扫描二维码，验报告真伪



致估价委托人函

北京市第二中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于北京市朝阳区东三环中路 18 号的部分地下车位（共计 111 个）（以下简称估价对象）正常市场价值进行了评估。估价目的是为估价委托人办理“(2015)二中执字第 1073 号”案件提供价值参考依据。

经过客观、公正的估价，确定上述估价对象在价值时点二〇一八年十二月三日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：3593.07 万元

大写金额：人民币叁仟伍佰玖拾叁万零柒佰元整

房地产价值明细一览表如下：

序号	车位号	评估值（万元）	大写金额（元）	备注
1	A01	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
2	A02	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
3	A03	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
4	A05	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
5	A06	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
6	A07	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
7	A08	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
8	A12	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用
9	A15	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用
10	A16	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
11	A17	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
12	A18	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
13	A19	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用
14	A20	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用
15	A21	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
16	A22	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
17	A23	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常



18	A25	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
19	A26	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
20	A27	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
21	A28	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
22	A30	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
23	A31	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
24	A32	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
25	A33	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
26	A36	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
27	A37	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
28	A38	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
29	A39	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
30	A50	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
31	A51	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
32	A52	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
33	A53	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
34	A55	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
35	A56	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
36	A57	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
37	A58	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
38	A59	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
39	A60	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
40	A61	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
41	A62	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
42	A63	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
43	A65	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
44	A66	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
45	A67	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
46	A68	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
47	A69	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用



48	A70	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
49	A71	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
50	A72	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
51	A73	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
52	A75	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
53	A78	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
54	A79	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
55	A80	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
56	A81	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
57	A82	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
58	A86	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
59	A87	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
60	A88	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
61	A89	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
62	A90	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
63	A91	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
64	A92	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
65	A93	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
66	A95	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
67	A96	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
68	A97	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
69	A98	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
70	A99	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
71	A100	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
72	A101	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
73	A102	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
74	A103	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
75	A105	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
76	A107	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
77	A108	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常



78	A109	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
79	A110	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
80	A112	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
81	A117	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
82	B1	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	未找到
83	B01	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
84	B02	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
85	B03	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
86	B05	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
87	B06	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
88	B07	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
89	B08	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
90	B09	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
91	B10	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
92	B20	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
93	B21	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
94	B22	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
95	B23	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
96	B25	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
97	B26	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
98	B27	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
99	B28	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
100	B29	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
101	B88	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
102	B90	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
103	B91	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
104	B98	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
105	B99	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
106	B100	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
107	B101	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常



108	B102	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
109	B103	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
110	B105	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
111	B106	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用

详细的估价结果及有关说明见后附的《估价结果报告》。

此致

敬礼！

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月二十二日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
1. 《北京市第二中级人民法院委托评估鉴定合同单》	
2. 《北京市第二中级人民法院协助执行通知书》【(2015)二中执行第 1073 号】	
3. 《北京市房屋登记表》	
4. 《国有土地使用证》【京朝国用(2001出)字第 00890010 号】	
5. 车位平面图	
6. 估价对象位置图	
7. 估价对象照片	
8. 估价机构营业执照复印件	
9. 估价机构备案证书复印件	
10. 估价人员资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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；

2. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们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。

4. 我公司估价人员于 2018 年 12 月 3 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 我们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，撰写估价报告。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告由北京建亚恒泰房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人提供的《北京市第二中级人民法院协助执行通知书》、《北京市房屋登记表》、《国有土地使用证》【京朝国用（2001出）字第 00890010 号】等有关资料的复印件进行测算求取的，我们未对该资料原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对车位安全、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、持续、安全使用。

3. 估价委托人提供的权属资料为项目的整体车库，估价对象为项目部分车位（共计 111 个），本次评估以估价对象能够按正常程序分割并取得单独的权属文件为假设前提。

4. 估价委托人提供的资料显示，本次评估的估价对象为东三环中路 18 号的部分地下车位（位于地下同一层次，共计 111 个），估价人员现场勘查时记录，车位 A01、A02、A03、A05、A06、A07、A08、A12、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A69、A70、A71、A72、A73、B01、B02、B03、B05、B106 共计 24 个被墙体、房屋、过道等占用。另 B1 号车位未找到。本次估价以估价对象能够恢复使用权并持续使用为前提。

5. 由于估价对象权属文件未能体现单个车位的建筑面积等技术指标，且估价人员现场查勘时车位均位于地下二层，影响价值的各项条件基本相同，故本次评估的单个车位价值为均值。

6. 估价委托人提供的《国有土地使用证》证载坐落为朝阳区广渠路 31 号（古柏家居 1、2、3 号楼）。而《北京市房屋登记表》中登记坐落为北京市朝阳区东三环中路 18 号。本次估价以《北京市房屋登记表》中登记坐落为准进行描述。

7. 本次估价结果是以国家宏观经济政策没有发生重大变化、市场基本稳定以及排除不可抗力影响为前提的。



二、估价报告使用限制

（一）估价报告的用途

为估价委托人办理“(2015)二中执字第 1073 号”案件提供价值参考依据。

（二）估价报告使用者

北京市第二中级人民法院。

（三）估价报告使用期限

自 2019 年 3 月 22 日起至 2020 年 3 月 21 日止。

（四）在使用估价报告时需要注意的其他事项

本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人、估价报告审查部门及与本次估价目的有关的机构之外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经我公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市第二中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 88 号 1022 室

法定代表人：杨军

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2015]027 号

三、估价目的

为估价委托人办理“(2015)二中执字第 1073 号”案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象的区位状况

1. 位置

- 坐落：北京市朝阳区东三环中路 18 号（东环 18 公寓）地下二层；
- 方位：东三环双井桥东北方向约 350 米；
- 四至：东临恭和苑住宅小区，南临东柏街北路，西临东环国际大厦，北临百子湾南二路；

2. 交通

- 道路状况：西距东三环中路 50 米，南临东柏街北路，北临百子湾南二路；
- 出入可利用交通工具：估价对象周边有 28 路、57 路、300 路等多条公交线路及地铁 10 号线双井站；
- 交通管制状况：无交通管制；

3. 外部配套设施

- 基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热、道路平整）；



● 公共服务设施：估价对象周边分布有北京富力广场、北京市垂杨柳医院、北京东区儿童医院、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、北京乐成国际学校、北京工业大学附属中学(垂杨柳校区)等，生活配套设施较齐全。

4. 周围环境

自然和人文环境状况：周边有庆丰公园等，自然环境状况优；周边有朝阳区图书馆等，人文环境状况优。

(二) 估价对象的实物状况

估价对象为北京市朝阳区东三环中路 18 号（东环 18 公寓）111 个地下车位。估价对象位于地下二层，约于 2002 年建成，现状处于正常使用。估价人员现场勘查时记录，车位 A01、A02、A03、A05、A06、A07、A08、A12、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A69、A70、A71、A72、A73、B01、B02、B03、B05、B106 共计 24 个被墙体、房屋、过道等占用。另 B1 号车位未找到。

(三) 估价对象的权益状况

1. 土地登记情况

根据估价委托人所提供的《国有土地使用证》【京朝国用（2001 出）字第 00890010 号】及其他相关资料，估价对象所在项目的土地登记状况为：

土地使用权人：北京嘉利恒德房地产开发有限公司

座落：朝阳区广渠路 31 号（古柏家居 1、2、3 号楼）

图号：I-2-1-（5）

用途：住宅、商业、地下车库

使用权类型：出让

使用权面积：10169.6500 m²

终止日期：住宅 2071 年 1 月 3 日

商业 2041 年 1 月 3 日

地下车库 2051 年 1 月 3 日

2. 房屋登记状况

根据当事人所提供的《北京市房屋登记表》及其他相关资料，估价对象登记状况为：

房屋所有权人：北京嘉利恒德房地产开发有限公司



房屋坐落：北京市朝阳区东三环中路 18 号（地下车库）

房屋用途：地下车库

层数：地下二层

3. 估价对象权属描述

估价对象土地所有权人及房屋所有权人为北京嘉利恒德房地产开发有限公司，由于本次估价仅为估价委托人办理“(2015)二中执字第 1073 号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况作进一步核实。

4. 他项权利状况

根据估价委托人提供的相关资料，截至价值时点，估价对象抵押情况不明，由于本次估价仅为委托人办理“(2015)二中执字第 1073 号”案件提供价值参考依据，故未考虑抵押等他项权利状况对评估结果的影响。

（四）市场背景描述

1. 估价对象所在地区的经济社会发展状况

北京是中华人民共和国的首都，也是世界历史文化名城和古都之一，有 3000 多年建城史，800 多年建都史，曾为辽、金、元、明、清五朝帝都。1949 年 10 月 1 日中华人民共和国成立，北京从此成为新中国的首都。2005 年初，国务院正式批复了《北京城市总体规划（2004-2020）》。新总规将北京的城市性质定义为中华人民共和国的首都，全国的政治中心、文化中心，世界著名古都和现代国际城市；将北京未来发展目标定位为国家首都、国际城市、文化名城和宜居城市。

北京市位于北纬 39 度 56 分，东经 116 度 20 分，地处华北大平原的北部。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市东部与天津市毗邻，其余均与河北省交界。北京天然河道自西向东五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系、蓟运河水系。北京没有天然湖泊。北京市有水库 82 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京属暖温带半湿润气候区，四季分明、春秋短促、冬夏较长。

截至 2018 年末北京市常住人口 2154.2 万人。常住人口中，城镇人口 1863.4 万人，占常住人口的比重为 86.5%，15-59 岁 1562.8 万人，占比 72.6%。

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平



区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，幅员面积 470.8 平方公里，平均海拔 34 米，是北京市城近郊区中面积最大的一个区。区现行行政区划，有 23 个街道办事处，20 个乡。全区有对外经济贸易大学、中央工艺美术学院、中国传媒大学、北京第二外国语学院、北京化工大学、北京经济学院、北京工业大学等高等院校 33 所；有中学 103 所、小学 227 所，学龄儿童入学率达 99.95%。此外还有职业高中 33 所。有闻名中外的中日友好医院、安贞医院、肿瘤医院、朝阳医院等。国家奥林匹克中心、北京工人体育场、北京工人体育馆、朝阳体育馆丰富多彩了北京人民的体育文化活动。

2. 2018 年 1-11 月北京房地产市场运行情况

(1) 房地产市场建设情况

1-11 月，全市商品房新开工面积为 2013.6 万平方米，同比下降 3.7%。其中，住宅新开工面积为 1057.4 万平方米，增长 4.5%；办公楼为 215.6 万平方米，下降 35.6%；商业营业用房为 101.5 万平方米，下降 27.4%。

全市商品房竣工面积为 930.1 万平方米，同比增长 12.2%。其中，住宅竣工面积为 401.7 万平方米，增长 14.5%；办公楼为 137.9 万平方米，下降 33.2%；商业营业用房为 132.6 万平方米，增长 69%。

(2) 房地产市场销售情况

1-11 月，全市商品房销售面积为 535.5 万平方米，同比下降 19.7%。其中，住宅销售面积为 403.3 万平方米，下降 11%；办公楼为 52.4 万平方米，下降 41.5%；商业营业用房为 29.5 万平方米，下降 53%。

(3) 房地产开发企业项目资金到位情况

1-11 月，全市房地产开发企业项目到位资金为 4917.6 亿元，同比下降 13.6%。其中，国内贷款为 1417 亿元，下降 3.9%；自筹资金为 1356.8 亿元，下降 4.6%；定金及预收款为 1689.3 亿元，下降 13.9%。

五、价值时点

2018 年 12 月 3 日（现场查勘日）

六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格



或价值是在公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“房地产市场价格”是指在正常市场情况下，于价值时点 2018 年 12 月 3 日的估价对象房地产价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。

(二) 合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

(三) 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观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

(四) 替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格来，从而保证估价的客观合理性。

(五) 最高最佳利用原则：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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1. 《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 自 2007 年 10 月 1 日起施行】

2. 《中华人民共和国土地管理法》【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 1999 年 1 月 1 日起施行】

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【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》修正 中华人民共和国主席令第 72 号 1995 年 1 月 1 日起



施行】

4. 《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 自 2016 年 12 月 1 日起施行】
5. 《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）
6. 国务院、建设部、北京市人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件

（二）有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015 2015 年 4 月 8 日发布 2015 年 12 月 1 日起实施】
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013 2013 年 6 月 26 日发布 2014 年 2 月 1 日起实施】

（三）估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《北京市第二中级人民法院委托评估鉴定合同单》
2. 《北京市房屋登记表》
3. 《国有土地使用证》【京朝国用（2001 出）字第 00890010 号】
4. 有关估价的其他资料

（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

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：

1. 比较法

比较法主要用于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朝阳区东三环中路 18 号地下车库 111 套，用途为地下车库，近期周边有同类或



类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价。因此本次估价采用比较法进行评估。

2. 收益法

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为地下车库，可以出租作为收益性物业，估价对象所在区域有可比出租案例，故本次估价可以采用收益法。

3. 成本法

成本法是房地产估价的基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，估价人员未能掌握了同类型房地产的各项造价资料，故本次估价不可采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

（二）选用的估价方法及选用的理由

1. 比较法

比较法主要用于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朝阳区东三环中路 18 号地下车库 111 套，用途为地下车库，近期周边有同类或类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价。因此本次估价采用比较法进行评估。

2. 收益法

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为地下车库，可以出租作为收益性物业，估价对象所在区域有可比出租案例，故本次估价可以采用收益法。

（三）估价技术路线



1. 采用比较法测算估价对象价值

根据替代原理，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价值

根据预期收益原理，设定该房地产于价值时点按现状正常经营所产生的租金收入，计算估价对象在正常市场条件下在未来若干年度内的潜在年收入，扣除经营成本、经营者利润得出有效毛收入，再扣相关费用后得出年净收益，再根据相应的若干年收入变化模型以及合适的资本化率，最终得出估价对象的市场价值。

3. 估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合比较法和收益法的估价结果，采用加权算术平均法确定估价对象在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，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，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2018 年 12 月 3 日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：3593.07 万元

大写金额：人民币叁仟伍佰玖拾叁万零柒佰元整

房地产价值明细一览表如下：

序号	车位号	评估值（万元）	大写金额（元）	备注
1	A01	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
2	A02	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
3	A03	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
4	A05	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
5	A06	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
6	A07	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
7	A08	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
8	A12	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用
9	A15	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用



10	A16	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
11	A17	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
12	A18	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
13	A19	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用
14	A20	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	过道占用
15	A21	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
16	A22	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
17	A23	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
18	A25	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
19	A26	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
20	A27	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
21	A28	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
22	A30	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
23	A31	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
24	A32	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
25	A33	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
26	A36	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
27	A37	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
28	A38	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
29	A39	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
30	A50	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
31	A51	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
32	A52	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
33	A53	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
34	A55	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
35	A56	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
36	A57	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
37	A58	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
38	A59	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
39	A60	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常



40	A61	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
41	A62	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
42	A63	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
43	A65	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
44	A66	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
45	A67	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
46	A68	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
47	A69	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
48	A70	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
49	A71	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
50	A72	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
51	A73	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
52	A75	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
53	A78	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
54	A79	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
55	A80	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
56	A81	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
57	A82	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
58	A86	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
59	A87	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
60	A88	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
61	A89	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
62	A90	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
63	A91	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
64	A92	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
65	A93	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
66	A95	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
67	A96	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
68	A97	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
69	A98	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用



70	A99	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
71	A100	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
72	A101	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
73	A102	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
74	A103	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
75	A105	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
76	A107	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
77	A108	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
78	A109	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
79	A110	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
80	A112	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
81	A117	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
82	B1	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	未找到
83	B01	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
84	B02	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
85	B03	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
86	B05	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用
87	B06	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
88	B07	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
89	B08	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
90	B09	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
91	B10	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
92	B20	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
93	B21	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
94	B22	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
95	B23	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
96	B25	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
97	B26	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
98	B27	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
99	B28	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常



100	B29	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
101	B88	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
102	B90	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
103	B91	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
104	B98	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
105	B99	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
106	B100	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
107	B101	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
108	B102	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
109	B103	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
110	B105	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	正常
111	B106	32.37	叁拾贰万叁仟柒佰	墙体占用

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈敬	1120080020		2019年3月22日
陈飞	1120180026		2019年3月22日

十二、实地查勘期

2018年12月3日。

十三、估价作业期

自2018年12月3日至2019年3月22日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇一九年三月二十二日



附件

1. 《北京市第二中级人民法院委托评估鉴定合同单》
2. 《北京市第二中级人民法院协助执行通知书》【(2015)二中执行第 1073 号】
3. 《北京市房屋登记表》
4. 《国有土地使用证》【京朝国用（2001 出）字第 00890010 号】
5. 车位平面图
6. 估价对象位置图
7. 估价对象照片
8. 估价机构营业执照复印件
9. 估价机构备案证书复印件
10. 估价人员资格证书复印件