

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市东城区香河园街 1 号院北区 1 幢-1 层
3-031 涉案车位用途房地产市场价格评估

估价委托人：北京市丰台区人民法院

房地产估价机构：中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

房地产估价师：钟 凤（注册号：1120200038）
韩翠婷（注册号：1120200053）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十八日

估价报告编号：（京）中兴华咨 [2022]（房 SF）字第 05096 号



致估价委托人函

北京市丰台区人民法院：

承蒙委托，我公司对崔花名下的位于北京市东城区香河园街 1 号院北区 1 幢-1 层 3-031 涉案房地产（用途为车位，建筑面积 37.54 平方米）在现状利用条件下进行了估价。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、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格的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法，对本次估价对象进行估价测算。

（一）估价目的：为人民法院确定受理案件所涉及的车位用途房地产财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：崔花名下的位于北京市东城区香河园街 1 号院北区 1 幢-1 层 3-031 涉案房地产，登记用途和实际用途均为车位，建筑面积 37.54 平方米，包括房屋所有权及相应分摊的土地使用权，以及基础配套设施和其他附属工程，装饰装修，但不包括房产中可移动电器，机械设备及债权债务，特许经营权等其他财产。

（三）价值时点：2022 年 4 月 27 日。

（四）价值类型：市场价格。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 27 日的房地产市场价格为：

房地产单价：434600 元/个（取整）

房地产总价：人民币 43.46 万元

大写金额：人民币肆拾叁万肆仟陆佰元整

特别提示：

本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：



2022年5月18日

目录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	19
附件	20
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象现场勘查情况和相关照片	
(三) 《北京市丰台区人民法院委托书》复印件	
(四) 《房地产权登记信息》复印件	
(五) 估价机构名称变更通知复印件	
(六) 估价机构营业执照复印件	
(七) 估价机构资质证书复印件	
(八) 签字估价师注册证书复印件	
(九) 我们在本估价项目中没有得到本公司以外他人的重要专业帮助	

估价师声明

1、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。

2、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。

3、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，也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）进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价对象的房屋权属登记情况均以估价委托方提供的《房地产权登记信息》为依据。本次估价以上述权属资料于价值时点具有合法性、真实性、准确性和完整性为假设前提。

(2) 本次评估设定估价对象的房屋所有权和国有土地使用权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(3) 估价人员于 2022 年 4 月 27 日对估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。现场查勘并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(4) 本次估价是以估价对象能够持续地经营使用为假设前提进行评估测算其市场价格，特提醒报告使用人注意。

(5) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(6) 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。

(7) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(8) 根据估价委托人提供的资料及估价人员了解，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在（或未了解到）租赁权、用益物权及占

有使用等其他权利状况。本次估价不存在租赁权、用益物权及占有使用，也不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

(9) 根据估价委托人提供的资料及估价人员了解，至价值时点，估价对象不存在（或未了解到）欠缴税金及相关费用，包括税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

(10) 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

(11) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其他不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响。

(12) 本估价结果未考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

(13) 本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

(14) 本估价结果未考虑除已披露事项外可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

(2) 本报告估价结果是在价值时点估价对象在现状下的房地产市场价格；且价值时点估价对象房屋保持现状用途的前提下的房地产市场价格，如发生变化和房屋改变用途时，估价结果需作调整甚至重新评估。

(3) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由房地产估价师签字后方可使用。

(4) 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价格将发生相应变化。建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时或房地产状况发生改变时对房地产市场价格进行再评估。

(5) 本估价报告应用范围为估价委托人确定涉案房地产市场价格提供价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

(6) 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

(7) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(8) 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

(9) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制

条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(10) 本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市丰台区人民法院

地址：北京市丰台区南苑西路 11 号院 12 号南苑法院

联系人：苗法官

联系电话：010-86339810

二、房地产估价机构

受托单位：中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：程殿卿

营业执照工商注册号（统一社会信用代码）：911101027263771655

营业执照商业服务期限：自 2001 年 9 月 20 日至 2051 年 9 月 19 日

资质等级：一级（证书编号：京建房估备字【2001】第 0069 号，有效期为 2021 年 11 月 24 日至 2022 年 9 月 16 日）

全国范围内从事土地评估业务（备案号：京土估备字[2021]0022）

地址：西城区裕民路 18 号 19 层 2011-1（德胜园区）

联系电话：010-82252886-809

三、估价目的

为人民法院确定受理案件所涉及的车位用途房地产财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象位于北京市东城区香河园街 1 号院北区 1 幢-1 层 3-031。根据委托方提供的《房地产权登记信息》记载，房屋所有权人崔花，用途为车位，建筑面积 37.54 平方米，房屋性质为商品房，范围包括房屋所有权

及相应分摊的土地使用权，装饰装修，但不包括房产可移动电器等其他财产。

估价对象所在项目小区名称为当代 MOMA，所在小区用地四至为：北临小区内部道路，南临香河园北街，西临西坝河南路，东临左家庄西街 5 号院。

（二）估价对象权益状况

1、房屋登记和权利状况

本次估价对象为位于北京市东城区香河园街 1 号院北区 1 幢-1 层 3-031 涉案房地产，根据委托方提供的《房地产权登记信息》记载，房屋所有权人崔花，建筑面积 37.54 平方米，主要记载内容如下：

《房地产权登记信息》

不动产权证书号	京（2019）东不动产权第 0007717 号
不动产单元号	110101009001GB00002F00020390
房屋所有权人	崔花
坐落	东城区香河园街 1 号院北区 1 幢-1 层 3-031
房屋共有情况	单独所有
土地使用权人	崔花
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	-1/2
建筑面积	37.54 平方米
规划用途	车位
房屋性质	商品房
竣工时间	2008-08-01

2、土地使用权登记和权利状况

由于估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，依据估价委托人提供的估价对象《房屋产权登记信息》，估价对象规划用途为车位，参照建筑物地上主用途为住宅，其法定最高出让年限为 70 年。土地开发程度为“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖及场地内土地平整）。

3、他项权利设立情况

根据估价人员现场勘查及估价委托人提供的资料，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在他项权利状况。

4、租赁权、用益物权及占有使用情况

根据估价委托人提供的资料及估价人员了解，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在租赁权、用益物权及占有使用等其他权利状况。

（三）估价对象现状及使用情况

（1）宗地情况：

宗地形状：规则 地形地势：平坦

土地开发程度：基础设施达到“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖及场地内土地平整）。

估价对象所在项目小区名称为当代 MOMA，所在小区用地四至为：北临小区内部道路，南临香河园北街，西临西坝河南路，东临左家庄西街 5 号院。

（2）房屋建筑物状况

本次估价对象位于北京市东城区香河园街 1 号院北区 1 幢-1 层 3-031，现状用途为车位，总建筑面积 37.54 平方米，估价对象层高 4.3 米，装修基本情况如下：地面为地坪漆，墙面刷白，顶棚毛坯。

③估价对象利用状况：

经估价人员实地勘查，估价对象房屋规划用途为车位，目前现状为车位。估价对象所在房屋建筑物目前处于正常使用状态、维修保养状况较好。于价值时点，估价对象维护使用状况良好，综合成新率约八三成新。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于北京市东城区香河园街1号院北区1幢-1层3-031，所在小区用地四至为：北临小区内部道路，南临香河园北街，西临西坝河南路，东临左家庄西街5号院。

2、交通状况

距离地铁13线东直门站约1000米，距离公交站约500米，公交线路较少。交通状况一般。

3、环境状况

估价对象周边汽车尾气排放量一般，总体来说空气质量较好。估价对象所在区域的主要物业类型为住宅，人员素质普遍较好，人文环境较好；距离周边亮马河公园约400米，环境较优，景观优美。

4、基础设施

估价对象地块红线内开发程度达到“七通一平”：“七通”通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖，“一平”为红线内场地平整。

5、外部配套设施状况

周边有中国建设银行(柳芳南里支行)、中国工商银行24小时自助银行(万国城支行)等银行；有北京市东城区东外医院、香河园社区卫生服务中心；有北京市东城区北新桥小学、清华附中朝阳学校柳芳校区、朝阳区实验小学(左家庄分校)等，公共设施完备度较优，有利于区域发展。

五、价值时点

本次评估以注册估价师现场查勘之日2022年4月27日作为本次估价的时点。

六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值定义：某种房地产在市场上的平均交易价格。

3、价值内涵：估价对象位于北京市东城区香河园街1号院北区1幢-1

层 3-031，车位用途房地产（房屋建筑面积为 37.54 平方米，土地面积相应分摊，土地开发程度达到红线内外“七通一平”，建筑结构为钢混，竣工时间为 2008 年 8 月 1 日），于价值时点（2022 年 4 月 27 日）及满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，房屋所有权及相应分摊的土地使用权的市场价格。

该价格与按照相关法律规定买卖双方各自承担税费时作为计税基数的交易价格相对应。

七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

（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。

所谓“独立”，就是要求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、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求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。

（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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门

颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，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（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（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点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

（四）替代性原则

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。

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。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”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。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- （1）以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （2）以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （3）以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （4）以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （5）以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （6）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

我们认为维持现状、继续利用为估价对象最高最佳利用方式。

八、估价依据

1. 国家法律法规及部门规章、规范性文件：

- (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)；
- (2) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,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》(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通过,2020年1月1日起施行)；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过,2020年1月1日起施行)；
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令2019年第29号修订)；
- (6) 《城市房地产开发经营管理条例》(2020年3月27日国务院令726号修订)；
- (7) 《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2020年第732号第一次修订)；
- (8) 《城市房地产转让管理规定》(建设部令2001年第96号修订,2001年8月15日施行)；
- (9) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令(第五十一号)、2021年9月1日起实施)；
- (10) 《中华人民共和国印花税法》(财税(1988)255号、1988年10月1日起施行)；
- (11) 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号文件,2016年5月1日执行)；
- (12) 《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,2017年11月19日公布并实施)；

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

(14) 《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 第448号，2005年10月1日实施；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》第三次修订公布并实施）；

(15) 《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》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年9月1日起施行）；

(16) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起施行）。

2. 北京市政府及有关部门的政策性文件：

(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12月6日正式实施）；

(2) 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令 2020年第52号发布，2021年9月1日起施行）、《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市契税具体适用税率等事项的决定》（2021年7月30日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过）；

(3) 《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）；

(4) 《北京市土地利用总体规划(2006-2020年)》；

(5) 《北京市统计年鉴》。

3. 估价的相关技术标准：

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；

(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)。

4. 估价委托人提供的相关资料：

(1) 《北京市丰台区人民法院委托书》复印件；

(2) 《房地产权登记信息》复印件；

5. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

九、估价方法

(一) 本次估价的估价方法和技术思路

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员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，选择合适估价方法。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为车位，所在区域有一定与估价对象相似的销售可比赛例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	估价对象规划用途为车位，可自用可出租，即自身或类似房地产有收益，属于收益性或潜在收益性房地产，且所在区域类似车库用途房地产租赁案例较多，适宜采用收益法测算	选取
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。	因估价对象房地产的土地取得成本及其他成本资料不易收集和测算，故不适宜采用成本法进行测算。	不选取
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和开发完成后的价值，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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

（二）估价方法的定义

比较法定义：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价值进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强、具有现势性、最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C$

式中： P_D ——待估房地产比较价值； P_B ——可比案例成交价格

A -交易情况修正系数； B -市场状况调整系数； C -房地产状况调整系数。

收益法定义：收益法，也称为收益资本化法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中： V ——房地产在价值时点的收益价值

A_i ——房地产的各年净运营收益

V_t ——房地产未来 t 年末的价格

Y ——房地产的报酬率

t ——房地产的收益年限

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、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格的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法、收益法），对本次估价对象进行评估测算，两种方法结果存在较大差异，比较法能从房地产交易市场的角度更好的反映出房地产价值水平，收益法能从房地产收益的角度较好的反映出房地产价值水平，考虑到本次评估是以出售变现为最终处置办法，与通过出租实现房地产价值有差距，所以比较法权重取 100%，收益法权重取 0；确定估价对象于价值时点 2022 年 4 月 27 日的**市场价格**为：

房地产单价：434600 元/个（取整）

房地产总价：人民币 43.46 万元

大写金额：人民币肆拾叁万肆仟陆佰元整

特别提示：

本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
钟 凤	1120200038	钟凤	2022年5月18日
韩翠婷	1120200053	韩翠婷	2022年5月18日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 4 月 27 日完成现场查勘

十三、估价作业日期

2022年4月27日至2022年5月18日

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

2022年5月18日



附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象现场勘查情况和相关照片
- (三) 《北京市丰台区人民法院委托书》复印件
- (四) 《房地产权登记信息》复印件
- (五) 估价机构名称变更通知复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 估价机构资质证书复印件
- (八) 签字估价师注册证书复印件
- (九) 我们在本估价项目中没有得到本公司以外他人的重要专业帮助

附件(一) 估价对象位置示意图



附件(二)估价对象现场勘查情况和相关照片



估价对象所在小区入口



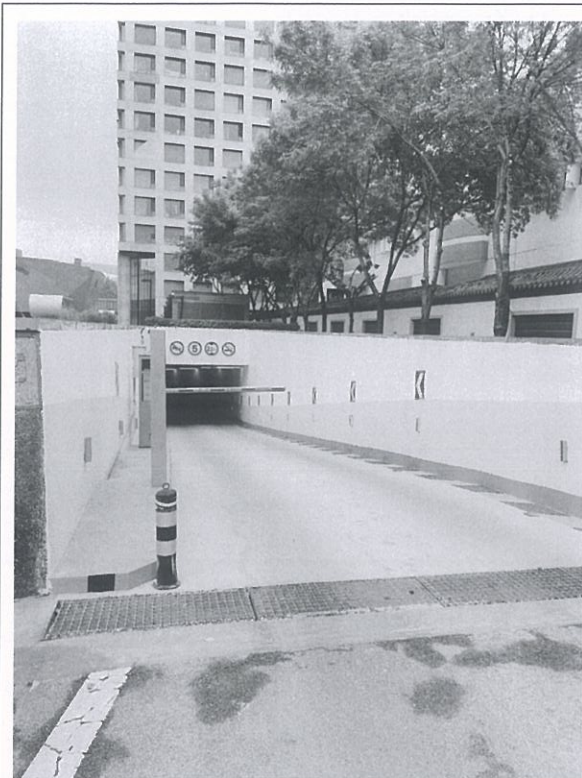
估价对象所在楼宇外观



估价对象所在小区环境



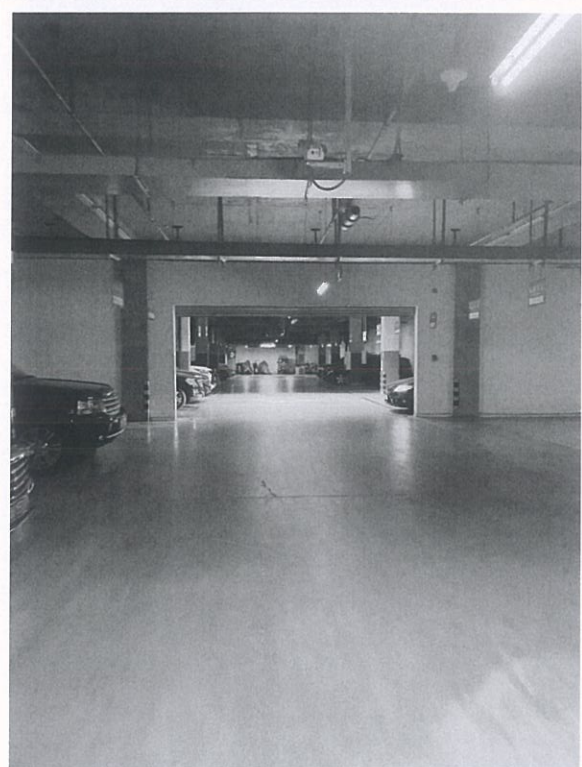
估价对象所在小区环境



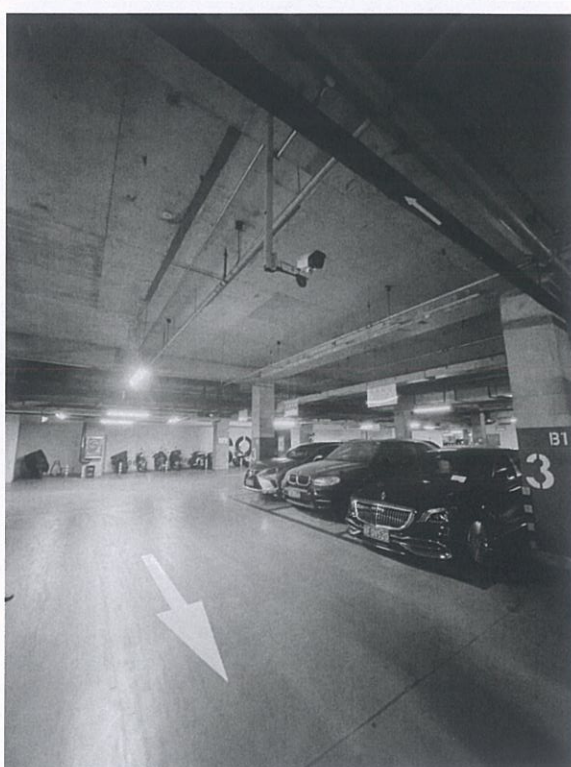
估价对象入口



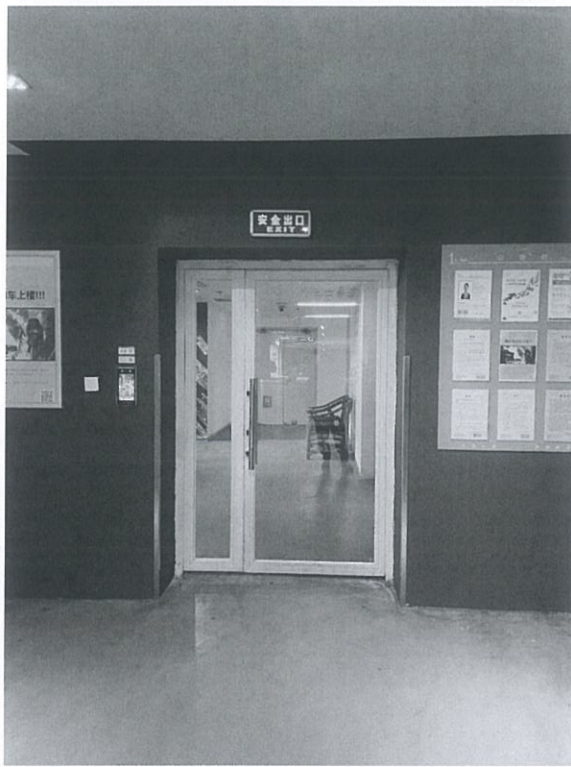
估价对象出口



估价对象内部



估价对象内部



估价对象安全出口之一



估价对象地上入口之一



估价对象现状



估价对象现状

北京市丰台区人民法院 委托书

(2021)京 0106 执 13671 号

北京国融兴华房地产土地评估有限公司：

我院在执行唐文龙与崔花 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

东城区香河园街 1 号院北区 1 幢 -1 层 3-031 :
37.54(m²)。



2022年04月25日

房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

内容	业务号	4104578	2016092307861	20190619003287
不动产单元号		110101009001GB00002F00020390	110101009001GB00002F00020390	110101009001GB00002F00020390
坐落		东城区香河园街1号院北区1幢-1层3-031	东城区香河园街1号院北区1幢-1层3-031	东城区香河园街1号院北区1幢-1层3-031
房屋所有权人		当代节能置业股份有限公司	当代节能置业股份有限公司	崔花
证件种类		组织机构代码	营业执照	居民身份证
证件号		72261476-8	91110101722614768W	222404197503250426
房屋共有情况		单独所有	单独所有	单独所有
权利人类型		企业	企业	个人
登记类型		初始登记	更名登记	房地房所有权转移登记
登记原因		有偿使用土地	所有权名称变更(不含抵押)	新建房屋买卖
土地使用权人		当代节能置业股份有限公司	当代节能置业股份有限公司	崔花
独用土地面积(m ²)		0	0	0
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限		起止	起止	起止
房地产交易价格(万元)				
规划用途		车位	车位	车位
房屋性质		商品房	商品房	商品房
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土
所在层/总层数		-1/2	-1/2	-1/2
建筑面积(m ²)		37.54	37.54	37.54
专有建筑面积(m ²)		13.32	13.32	13.32
分摊建筑面积(m ²)		24.22	24.22	24.22
竣工时间		2008-08-01	2008-08-01	2008-08-01
不动产权证书号		X京房权证东股字第009692号	X京房权证东股字第009692号	京(2019)东不动产权第0007717号
登记时间		2009-04-21	2016-09-28	2019-06-19
登簿人		黎洪垓	陈晓磊	陈峰



名称变更通知

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

北京国融兴华房地产土地评估有限公司于2021年11月3日经我局核准，名称变更为中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司。

特此通知





统一社会信用代码
911101027263771655

营业执照

(副本(3-1))



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 程殿卿

经营范围 房地产价格评估; 工程造价咨询; 资产评估; 企业管理咨询; 商务代理; 工程管理服务; 企业管理咨询; 企业管理咨询; 开展经营; 经济主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 1000万元

成立日期 2001年09月20日

营业期限 2001年09月20日 至 2051年09月19日

住所 北京市西城区裕民路18号19层2011-1(德胜园区)

登记机关



2021年11月03日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 程殿卿

住所：西城区裕民路18号19层2011-1 (德胜园区)

统一社会信用代码：911101027263771655

备案等级：一级

证书编号：京建房估备字[2001]第0069号

有效期限：2021年11月24日 至 2022年9月16日



发证机关(公章)

二〇二一年十一月二十四日

19
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00207159

姓名 / Full name

钟凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

421022198105046042

注册号 / Registration No.

1120200038

执业机构 / Employer

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-27

持证人签名 / Bearer's signature



15
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00207155

姓名 / Full name

韩翠婷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230804199004272023

注册号 / Registration No.

1120200053

执业机构 / Employer

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-27

持证人签名 / Bearer's signature

