

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：金房D估字【2022】1763号

估价项目名称：北京市房山区窦店镇金鑫苑17号楼5-602
号住宅用途房地产市场价格评估

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）

白新颖（注册号：1120200025）

估价报告出具日期：2022年9月9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房山区窦店镇金鑫苑 17 号楼 5-602 号住宅用途房地产（建筑面积为 160.63 平方米，以下简称“估价对象”）的市场价格进行了估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 16 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价格为：

房地产市场总价：186.89 万元（取整到百位）

大写金额：壹佰捌拾陆万捌仟玖佰元整

房地产市场单价：11635 元/平方米

（币种：人民币）

特别提示：

①上述估价结果为转让人和买受人各自负担交易税费条件下的房地产市场价格。

②根据注册房地产估价师现场查勘及估价委托人提供的相关资料，估价对象于价值时点存在欠缴供暖费、物业费等情况。经与估价委托人沟通确认，本次估价不考虑上述欠缴费用对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

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：★

2022 年 9 月 9 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	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	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20



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)【出售情况】以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。

(四)【权属】以估价对象权利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，不存在共有人且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持规划利用为假设前提。

(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格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。

(七)【租赁权、用益物权及占有使用】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、用益物权及占有使用情况；注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。本



次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。如与实际情况不一致，估价报告应做相应调整。

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格的影响，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。

(四)【容积率】估价委托人提供的相关资料无法确定估价对象项目容积率。根据注册房地产估价师实地查勘及了解，设定估价对象容积率采用项目总体容积率，数据来源于“房天下”，估价对象所在项目容积率为1.2，本次估价设定估价对象所在项目的容积率为1.2。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

(五)【土地剩余年限】估价委托人提供的资料无法确知估价对象的剩余土地使用年限。根据估价委托人提供的《不动产登记簿》、《房屋所有权证》【京房权证房私字第0708051号】，估价对象房屋规划用途为住宅，本次估价设定其土地用途为住宅用地。估价对象房屋建成年代为2002年，开发建设期按2年计算，则土地使用权取得时间设定为2000年，于价值时点估价对象剩余土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年减去土地已使用年限22年，即48年。如



上述情况与实际不符，估价结果应做相应调整。

三、背离事实假设

(一)【抵押权】根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象于价值时点存在两笔抵押权，尚未注销。结合估价目的，本次估价未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

(二)【查封】根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象于价值时点存在查封，结合估价目的，本次估价未考虑存在的查封情况对估价结果的影响。

(三)【欠缴税金及相关费用】根据注册房地产估价师现场查勘及估价委托人提供的相关资料，估价对象于价值时点存在欠缴供暖费、物业费等情况。经与估价委托人沟通确认，本次估价不考虑上述欠缴费用对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

【装修、室内格局、朝向】注册房地产估价师于2022年8月16日对估价对象进行了实地查勘，但由于被执行人未到场，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，根据估价委托人提供的《现状评估函》，设定估价对象内部装修为一般装修。另根据注册房地产估价师调查，估价对象室内格局为四室两厅一厨二卫，朝向为南北。本次估价设定估价对象室内格局为四室两厅一厨二卫，朝向为南北。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整，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】

1、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。

2、估价报告的使用者为估价委托人，或为估价委托人确认的当事人、利害关系人和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不得因得到估价报告而成为估价报告使用者。估价机构不承担对上述以外的任何单位和个人对本报告书使用引发的责任。

（二）【估价结果】

1、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。

2、本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不作为估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、本次估价对象为司法处置涉及的房地产，估价对象处置过程中存在评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，注册房地产估价师已关注上述费用，但由于上述费用尚未发生存在不确定性，估价结果未扣减相关费用。在此提请报告使用者注意。

4、本次估价对象为司法处置涉及的房地产，估价对象在被迫转让过程中可能存在处置后被执行人不自愿配合交付等因素产生，可能会对司法处置行为产生不利影响，在此提请报告使用者特别关注。

5、经与估价委托人沟通，估价作业期间注册房地产估价师根据



估价对象现有材料进行评估。如报告出具之后估价委托人提供补充材料导致估价报告变化的，估价报告应做相应调整。在此提请报告使用者注意。

6、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，如发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后后方可使用，在此提请报告使用者注意。

（三）【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2022年9月9日至2023年9月8日。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后后方可使用，在此提请报告使用者注意。

（四）【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第二审判区、朝阳法院执行局 108 室

联系人：张璐阳

联系电话：010-86377533

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：2022年1月14日至2022年9月16日

联系人：杨 慧

办公电话：010-88400910

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

估价对象为北京市房山区窦店镇金鑫苑17号楼5-602号住宅用途房地产，建筑面积为160.63平方米，规划用途为住宅。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象位于北京市房山区窦店镇金鑫苑17号楼5-602号。根



据估价委托人提供的《不动产登记簿》、《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0708051 号】，估价对象房屋规划用途为住宅，设定土地用途为住宅用地，估价对象房屋建成年代为 2002 年，开发建设期按 2 年计算，则土地使用权取得时间设定为 2000 年，于价值时点估价对象剩余土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限 70 年减去土地已使用年限 22 年，即 48 年。所在项目容积率为 1.2。

估价对象所在小区宗地形状较规则，所在小区四至：东至大窦路、南至康乐园小区、西至空地、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”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市房山区窦店镇金鑫苑17号楼5-602号。估价对象所在楼宇为地上6层混合结构建筑物，建成年代为2002年；估价对象位于第6层，建筑类型为复式住宅，所在单元一梯两户，建筑面积为160.63平方米，朝向为南北，室内格局为四室两厅一厨两卫。估价对象房屋所有权人为何奎。规划用途为住宅。估价对象建筑物情况详见下表：

证号	京房权证房私字第 0708051 号					
房屋所有权人	何奎					
房屋坐落	房山区窦店镇金鑫苑 17 号楼 5-602 号					
产别	私产					
房屋用途	住宅					
楼号或幢号	部位及房号	结构	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑面积 (m ²)
17	5-602	混合	6	6	2002	160.63

估价对象外装修：涂料；

户门：防盗门。

设施设备：市政供暖、天然气。



成新率：约八成新。

由于被执行人未到场，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，根据估价委托人提供的《现状评估函》，本次估价设定估价对象内部装修为一般装修。

（三）其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象于价值时点存在两笔抵押权，尚未注销。①抵押权人为交通银行股份有限公司北京慧忠里支行，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额为80万元，债务履行期限为2013年3月13日起至2028年3月13日止；②抵押权人为郭海峰，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为30万元，债务履行期限为1年。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象于价值时点存在查封。

根据注册房地产估价师现场查勘及估价委托人提供的相关资料，估价对象于价值时点存在欠缴供暖费、物业费等情况。

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、用益物权、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、用益物权、典权等其他他项权利。

（四）区位状况

1、位置状况

估价对象位于北京市房山区窦店镇金鑫苑17号楼5-602号，东距京港澳高速约1.4公里，所在小区四至：东至大窦路、南至康乐园小区、西至空地、北至市政道路。估价对象所在楼宇位于小区北部，为地上6层混合结构建筑物，估价对象位于第6层，朝向为南北。



2、居住社区成熟度

估价对象周边有沁园春景、汇景嘉园、康乐园等居住小区。

3、交通状况

估价对象周边有京港澳高速、大窦路等道路，东距京港澳高速约1.4公里；周边有835路、934路、993路、F68路、快速直达专线63路、快速直达专线154路等公交线路；周边1.5公里内无轨道交通；无特殊交通管制；估价对象小区内有地上车位。

4、外部配套设施状况

估价对象周边有华冠超市、华联生活超市等商业设施，有中国工商银行、北京银行等金融机构，有北京市房山区上华中西医结合医院、金鑫苑社区卫生服务站等医疗机构，有北京市房山区窦店第二小学等教育机构。

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、周围环境状况

估价对象周边有窦店人民公园等公共绿化设施；周边无国内外知名高等院校、博物馆、图书馆等设施。

五、价值时点

根据估价目的，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2022年8月16日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为房地产市场价格。

本次估价结果中的市场价格是指估价对象作为住宅用途房地产于价值时点2022年8月16日在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价格。



七、估价原则

房地产的市场价格评估，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，估价对象已取得《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0708051 号】及估价委托人提供的《不动产登记簿》，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，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2022年8月16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。

估价对象规划用途为住宅。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，即按规划为住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

八、估价依据

（一）有关国家法律、法规和政策

1、《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）；

2、《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）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正本）（1998年12月27日，中华人民共和国国务院令256号发布，2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；



6、《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，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行；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》修正）；

7、《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2020年3月27日国务院令 第726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）；

8、《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》（1990年5月19日国务院令 第55号发布；根据2020年11月29日国务院令 第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订并施行）；

9、《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〈城市房地产转让管理规定〉的决定》，2001年8月15日公布并实施）；

10、《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，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，自2018年9月1日起施行）；

11、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；

12、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；



13、《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2021年6月10日通过，自2022年7月1日起施行）；

14、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；2021年9月1日起实施）；

15、《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）；

16、《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）；

17、《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4月4日发布，2018年5月1日执行）；

18、《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）；

19、《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）。

（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》(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，2021年7月31日公布，2021年9月1日施行)；

3、《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)；

4、《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〔2022〕12号，2022年3月14日执行)。

(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》【案号：(2022)京0105执恢2125号】原件；
- 2、《现状评估函》原件；
- 3、《不动产登记簿》复印件；
- 4、《房屋所有权证》【京房权证房私字第0708051号】复印件；
- 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。



九、估价方法

1、选用方法的理由

比较法：由于估价对象为住宅用途房地产，所在区域存在较多类似房地产可比实例，市场交易活跃，符合比较法的适用条件，其计算结果能够反映该区域类似房地产的市场成交水平，故本次估价适宜选用比较法。

成本法：估价对象为单套住宅，考虑可以了解到估价对象所在楼宇的土地重置成本及平均房屋建造成本的相关信息和参数，故可依照成本法分别测算其土地重置成本以及在价值时点下重新建造或重新购置同样的房屋所需花费的费用，扣除折旧所得出的结果即为估价对象所在楼宇平均建筑物重置成新价值。土地重置成本与平均建筑物重置成新价值之和即为估价对象所在楼宇的平均成本价值，再对其进行楼层、朝向、装修等因素的调整得到估价对象的成本价值。故本次估价适宜选用成本法。

2、未选用方法的理由

收益法：作为成套住宅用房，在满足居住功能的前提下，国家房地产调控政策对房地产租赁市场影响较大，另目前房屋租赁市场租售比失调，采用收益法很难准确反映估价对象的客观市场价值，故本次估价不适宜选用收益法。

假设开发法：由于假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法，估价对象为已建成的房地产，故本次估价不适宜选用假设开发法。

（二）选用方法的定义

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。

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。

（三）估价技术路线

首先采用比较法、成本法分别求取估价对象市场价格，再将比较法和成本法的计算结果进行综合分析，确定估价对象于价值时点的房地产市场价格。

十、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格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 16 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价格为：

房地产市场总价：186.89 万元（取整到百位）

大写金额：壹佰捌拾陆万捌仟玖佰元整

房地产市场单价：11635 元/平方米

（币种：人民币）

特别提示：

①上述估价结果为转让人和买受人各自负担交易税费条件下的房地产市场价格。

②根据注册房地产估价师现场查勘及估价委托人提供的相关资料，估价对象于价值时点存在欠缴供暖费、物业费等情况。经与估价委托人沟通确认，本次估价不考虑上述欠缴费用对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于慧	1120130056	于慧	2022年9月9日
白新颖	1120200025	白新颖	2022年9月9日

十二、实地查勘期

2022年8月16日

十三、估价作业期

2022年8月16日至2022年9月9日



附件

附件一：《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【案号：(2022)京0105执恢2125号】复印件

附件二：《现状评估函》复印件

附件三：估价对象区域位置示意图

附件四：估价对象实地查勘情况和相关照片（注册房地产估价师于2022年8月16日对估价对象进行了实地查勘）

附件五：《不动产登记簿》复印件

附件六：《房屋所有权证》【京房权证房私字第0708051号】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。