

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：京宝业恒[2022]司字第 046 号

估价项目名称：北京市大兴区黄村镇永华北里 2 号楼 5 层 2 单元 502
建筑面积 79.88 平方米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：宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李 勇（注册证书编号：1120210007）

张 雪（注册证书编号：1120210067）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，依据《房地产估价规范》确定的估价原则，我公司选派估价师对位于北京市大兴区黄村镇永华北里2号楼5层2单元502房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算。评估工作已完成，现将报告主要内容及估价结果汇报如下：

一、估价目的：为估价委托人确定“（2022）京0105执恢1667号”案件财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：本次估价对象为位于北京市大兴区黄村镇永华北里2号楼5层2单元502住宅用途房地产，估价对象范围为其房屋所有权及附属的设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。依据委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110115 002001 GB00241 F00020 013】记载。估价对象不动产权证书号为【京（2021）大不动产权第0038479号】，房屋所有权人为汪俊田，坐落于大兴区黄村镇永华北里2号楼5层2单元502；共有情况为单独所有；房屋性质为商品房；房屋结构为混合结构；所在层/总层数：5/6；建筑面积79.88平方米；房屋证载规划用途为住宅，现状用途为住宅，现状用途与房屋证载规划用途一致。

三、价值时点：2022年7月5日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，依据国家的有关法律法规和估价技术规范、准则、标准，选择适宜的估价方法，通过市场调研和实地查勘，在分析对房地产价值或价格重大影响因素的基础上经过缜密的测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产估价结果为：

1. 评估总价：人民币 298.18 万元，大写金额为人民币贰佰玖拾捌万壹仟捌佰元整；

2. 评估单价：人民币 37328 元/平方米。

七、特别事项说明：

（一）使用本报告要仔细阅读估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告。应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）本估价结果是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的市场价值。评估结果仅为人民法院提供参考依据而评估房地产市场价格，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证；

（三）估价目的不同，估价对象的价值会存在差异。本估价报告仅用于本次估价目的，能否用于其他目的须经过本估价机构出具书面意见，未出具书面意见视为不可。任何人不得滥用本报告，不得用于本次估价目的之外的任何目的，任何其他目的下的使用本估价报告，评估公司和注册房地产估价师不承担相应法律责任；

（四）本估价报告的使用者为本次估价的委托人，并仅限估价委托人使用。其他人使用需要本机构书面同意。未经许可使用本报告的，出现问题由报告使用者承担责任。因报告使用错误对我司产生不利影响的，我司保留行使一切应对措施的权利；

（五）本估价报告的全部和部分内容不得向估价行业管理机关之外的第三人提供，尤其不得以任何形式发表于公开媒体；

（六）本报告所评估的价值，为估价对象在价值时点正常交易的房地产市场价格，故未考虑其上市交易所涉及的可能存在的欠缴税金

和相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等）对估价结果的影响，也未就以上可能存在的欠缴金额进行扣除；

（七）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，如果估价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才可使用；

（八）本次评估测算的成本费用价格保留两位小数，评估单价精确取整到个位，价值总价四舍五入精确到百位；

（九）本估价报告的使用期限为自出具报告之日起一年，即自2022年8月10日至2023年8月9日。

特奉此函，详情见本报告全文。

宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人签字或盖章：

二〇二二年八月十日

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、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附件	17

估价师声明

一、参与本次估价的注册房地产估价师均具备良好的职业道德、扎实的专业知识、丰富的实践经验，以勤勉尽责的态度完成本估价报告。

二、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，没有虚假性记载、误导性陈述和重大遗漏。

三、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。

四、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

六、参与本项目的注册房地产估价师张雪及李勇于2022年7月5日对本估价报告中的估价对象及其周边环境条件进行了实地查勘。

七、本次估价过程没有遇到需要提供专业帮助的特殊情况，故没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

八、本公司对估价委托人提供资料有保密义务，不得泄露。

估价假设和限制条件

一、一般假设

（一）估价委托人提供了估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110115 002001 GB00241 F00020 013】，记载了估价对象房屋所有权人、房屋状况、权利状况等。考虑本项目估价委托人为北京市朝阳区人民法院，在无理由怀疑其提供的产权证明文件合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整，并以提供的相关资料中记载的信息为准。

（二）本次估价对房屋质量和污染问题等影响估价对象房地产价值或价格的重大因素给予了关注，估价人员对估价对象进行了实地查勘，现场没有发现质量安全隐患和环境污染。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，假定估价对象安全、无污染。

（三）估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

（四）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

1. 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
2. 交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益最大化；
3. 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 不存在特殊买者的附加出价。

（五）市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

（六）本报告所评估的价值，以在价值时点未含估价对象所设定的任何他项权（如抵押权、原有的担保物权、被查封、租赁权、用益物权、占有使用情况及其他优先受偿权等）为前提，按估价对象房地

产的权属是完整的进行评估，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系对估价结果的影响。

（七）本报告所评估的价值，为估价对象在价值时点正常交易的房地产市场价格。未考虑其上市交易所涉及的可能存在的欠缴税金和相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等）对估价结果的影响。

（八）本次估价价值时点与实地查勘日期一致。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象在价值时点存在被查封情形，因本报告所评估的价值是在价值时点未含估价对象所设定的任何他项权（如抵押权、原有的担保物权、被查封、租赁权、用益物权、占有使用情况及其他优先受偿权等）为前提，按估价对象房地产的权属是完整的进行评估，故本次评估并未考虑估价对象房地产所涉及的被查封情形对估价结果的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无不相一致假设。

六、估价报告的使用限制条件

（一）使用本报告要认真阅读估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告。应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）本估价结果是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易

双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的市场价值。评估结果仅为人民法院提供参考依据而评估房地产市场价值，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证；

（三）估价目的不同，估价对象的价值会存在差异。本估价报告仅用于本次估价目的，能否用于其他目的须经过本估价机构出具书面意见，未出具书面意见视为不可。任何人不得滥用本报告，不得用于本次估价目的之外的任何目的，任何其他目的下的使用本估价报告，评估公司和注册房地产估价师不承担相应法律责任；

（四）本估价报告的使用者为本次估价的委托人，并仅限估价委托人使用。其他人使用需要本机构书面同意。未经许可使用本报告的，出现问题由报告使用者承担责任。因报告使用错误对我司产生不利影响的，我司保留行使一切应对措施的权利；

（五）本估价报告的全部和部分内容不得向估价行业管理机关之外的第三人提供，尤其不得以任何形式发表于公开媒体；

（六）本报告所评估的价值，为估价对象在价值时点正常交易的房地产市场价格，故未考虑其上市交易所涉及的可能存在的欠缴税金和相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等）对估价结果的影响，也未就以上可能存在的欠缴金额进行扣除；

（七）本次评估测算的成本费用价格保留两位小数，评估单价精确取整到个位，价值总价四舍五入精确到百位；

（八）本估价报告的使用期限为自出具报告之日起一年，即自2022年8月10日至2023年8月9日。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：张璐阳

联系电话：010-86377533

二、房地产估价机构

名称：宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司

注册住址：北京市东城区藏经馆胡同 17 号 1 幢 2165 室

法定代表人：王学发

房地产估价机构备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字【2013】116 号

联系人：殷茵

联系电话：010-64051428

三、估价目的

为估价委托人确定“（2022）京 0105 执恢 1667 号”案件财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）概况。本次估价对象为位于北京市大兴区黄村镇永华北里 2 号楼 5 层 2 单元 502 住宅用途房地产，估价对象范围为其房屋所有权及附属的设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。依据委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110115 002001 GB00241 F00020 013】记载。估价对象不动产权证书号为【京（2021）大不动产权第 0038479 号】，房屋所有权人为汪俊田，坐落于大兴区黄村镇永华北里 2 号楼 5 层 2 单元 502；建筑面积 79.88 平方米；共有情况为单独所有；房屋性质为商品房；房屋结构为混合结构；所在层/总层数：5/6；房屋证载规划用途

为住宅，现状用途为住宅，现状用途与房屋证载规划用途一致。

（二）土地实物状况。经实地查勘，估价对象所在小区四至道路为东至兴业大街，南至永华路，西至兴旺大街，北至黄村西大街。估价对象所在宗地的开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力且宗地内有建筑物。估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地基承载力良好。

（三）建筑物实物状况。估价对象建筑面积 79.88 平方米，现状用途为住宅。估价对象所在建筑物结构为混合结构，建成年代 1996，所在建筑物外墙为涂料。公共区域内墙面大白，地面水泥；楼道内铁质扶手，铁质栏杆，水泥台阶。建筑物总楼层为 6 层，估价对象位于该建筑物的地上 5 层，一层两户。

估价对象房屋布局及装修情况：估价对象入户为防盗门；三室一厅一厨一卫一阳台，主朝向西北，其中两卧室朝北，一室朝西北客厅位于中间；装修后净层高 2.48 米；卧室墙面仿瓷，地面铺设瓷砖，冯鹏石膏线吊顶，塑钢窗外设有安全防护窗；阳台、厨房、卫生间地面及墙面均贴瓷，PVC 吊顶，塑钢门窗，卫生间无窗；客厅地面瓷砖，墙面仿瓷，顶棚为石膏板造型吊顶；厨房配备橱柜、灶台、抽油烟机等厨房设备；卫生间安装有座便器、淋浴等卫生洁具。

根据估价委托人提供材料及估价师实地查勘，建筑物地基基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重构件基本完好牢固；梁柱无倾斜变形；墙体维护程度一般；供电照明装置、通风管道完好能正常使用，维护保养状况一般。估价对象现状可参见附件照片。

（四）土地及房地产权益状况。根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110115 002001 GB002 41 F00020 013】所记载，估价对象具体登记情况如下：

不动产权证书号：【京（2021）大不动产权第 0038479 号】

房屋坐落：大兴区黄村镇永华北里2号楼5层2单元502

房屋所有权人：汪俊田

土地使用权人：汪俊田

房屋共有情况：单独所有

房屋性质：商品房

规划用途：住宅

建筑面积：79.88平方米

房屋结构：混合结构

所在层/总层数：5/6

登记时间：2021年12月24日

他项权设立：

1. 抵押权。根据委托人提供的权属资料及估价人员实地查勘，截至价值时点，未发现估价对象存在抵押权。

2. 被查封。根据委托人提供的《查封登记信息》复印件所记载，于价值时点，发现估价对象存在被查封情形。由于本次评估估价目的是为估价委托人确定“（2022）京0105执恢1667号”案件财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，故未考虑被查封情形对市场价值的影响。

3. 租赁权。根据委托人提供的权属资料及估价人员实地查勘，截至价值时点，未发现估价对象存在租赁权。

4. 其他。根据委托人提供的权属资料及估价人员实地查勘，截至价值时点，未发现估价对象设定地役权及其他担保等他项权。

综上，估价对象权属清晰，来源合法，估价对象存在被查封情形，未发现存在抵押权、租赁权、地役及其他等他项权。

五、价值时点

确定本次评估的价值时点与实地查勘日期一致，即为2022年7

月 5 日。

六、价值类型

市场价值。即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，本次估价未考虑他项权（如抵押权、原有的担保物权、被查封、租赁权、用益物权、占有使用情况及其他优先受偿权等）带来的影响。

七、估价原则

（一）遵循独立、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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

（二）遵循合法原则，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。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，应以房地产权属证明和有关证件为依据；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。

（三）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。

（四）遵循替代原则，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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价

对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）遵循最高最佳利用原则。最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）国家、地方发布的有关法律法规

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12月31日中华人民共和国民法典由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,自2021年1月1日起施行】
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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）
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据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》第三次修正】
5. 《中华人民共和国税收征收管理法》【根据2016年2月6日发布的国务院令 第666号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修正】
6. 《中华人民共和国城乡规划法》【根据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》第二次修正】
7. 《中华人民共和国个人所得税法》【2018年8月31日中华人

民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第七次修正】

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》【根据 2017 年 11 月 19 日《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】

9. 《中华人民共和国房产税暂行条例》【国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，自 1986 年 10 月 1 日起施行】

（二）地方、部门法规

1. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发[2007]5 号）

2. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）

3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009 年 8 月 24 日，法释[2009]16 号）

4. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行

5. 《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行

6. 《北京市高级人民法院关于司法鉴定的若干规定》（试行）

7. 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号

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

（三）估价技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（四）估价委托人出具的估价委托函及其他材料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【（2022）京0105执恢1667号】

2. 估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110115 002001 GB00241 F00020 013】

3. 《房屋所有权证书》【X京房权证兴字第139325号】

（五）估价机构及估价师搜集和掌握的市场资料和信息

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】相关规定，房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。经分析，本次估价选择比较法和收益法进行评估。

1. 选用估价方法的理由如下：

（1）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。该方法适用于同类较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。本次估价对象同一社区内有足够数量可供选择同类型同档次成交交易案例作为可比案例，具备比较法适用条件。故本次估价选用比较法。

（2）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。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称为资本化。该方法适用于收益性房地产评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为住宅房地产，为可取得收益的房地产项目，且周边有类似房地产租赁交易案例，易收集、了解租金水平，具备收益法适用条件。故本次估价选用收益法。

2. 未选用估价方法的理由如下：

(1) 成本法。成本法为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的方法。估价对象为住宅，其价值主要取决于交易市场与效用，而不是成本。故本次估价未选用成本法。

(2) 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。估价对象为已建成建筑物，且不具有更新改造可能，不具备假设开发法适用条件。故本次估价未选用假设开发法。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法进行测算，评估估价对象房地产市场价格。

(二) 比较法和收益法测算思路如下：

1. 比较法。选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。具体评估思路如下：

(1) 可比实例的选择。本次估价选取了估价对象同一区域三个成交交易实例作为可比实例。可比实例情况如下：

1) 永华北里：建筑面积 63.24 平方米，成交单价 37793 元/平方米，成交日期 2022 年 3 月；

2) 永华北里：建筑面积 82.41 平方米，成交单价 37617 元/平方米，成交日期 2022 年 3 月；

3) 永华北里：建筑面积 64.72 平方米，成交单价 39400 元/平方米，成交日期 2022 年 6 月。

(2) 比较因素选择。本次估价选择了交易状况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况五类因素作为比较因素，其中区位状况包括居住成熟度、交通便捷度、基础设施条件、公共配套设施完备程度、区域环境质量、楼层等子因素；实物状况包括建筑面积、建筑结构、建筑形式、设施设备、装修情况等子因素；权益状况包括现状用途、租赁或占有情况、权属清晰状况等子因素。

(3) 比较因素修正。经过可比实例与估价对象进行比较因素差异比较，并通过比较因素修正得到三个可比实例的比准价格，分别为36950元/平方米、36391元/平方米、38644元/平方米。

(4) 比较法结果的确定。本次估价采用算术平均值的方法测算得到比较法评估结果，即：评估单价为37328元/平方米。

2. 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。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称为资本化。具体评估思路如下：

(1) 选取合适的房地产收益模式。由于估价对象剩余期限不明确，未来收益增长变化不易预测，故本次评估采用持有加转售模式。公式为：

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

式中：V——收益价值（元或元/m²）

A_i——期间收益（元或元/m²）

V_t——期末转售收益（元或元/m²）

Y_i——未来第 i 年报酬率（%）

Y_t——期末报酬率（%）

t——持有期（年）

(2) 估价对象结果确定。

1) 确定估价对象的日租金。本次估价采用比较法进行估价。本次估价选取了估价对象同一区域三个成交租赁实例作为可比实例。

可比实例分别为：

①永华北里：建筑面积 65.00 平方米，日租金 1.77 元/平方米，成交日期 2022 年 6 月；

②永华北里：建筑面积 64.72 平方米，日租金 1.85 元/平方米，成交日期 2022 年 4 月；

③永华北里：建筑面积 64.72 平方米，日租金 1.80 元/平方米，成交日期 2022 年 4 月。

通过比较法相关因素系数修正，采用算术平均值的方法测算确定本次估价对象日租金，估价对象日租金为 1.74 元/平方米。

2) 确定年有效毛收入。本次评估采用比较法测算了估价对象的客观收益。在考虑了空置、押金利息收入的基础上测算年有效毛收入，即：585.07 元/平方米。

3) 确定运营成本。测算收益性房地产客观应发生和承担的运营成本（增值税及附加、房产税、管理费、维修费、保险费等），即：161.53 元/平方米。

4) 确定年净收益。利用年有效毛收入扣减运营成本得到估价对象的年净收益，即：423.54 元/平方米。

5) 确定报酬率或资本化率。通过安全利率加风险调整值得到报酬率或资本化率，即：7.50%。

6) 确定净收益增长率。参照中国房地产业协会官方网站发布的《中国城市住房租赁价格指数报告》数据，并结合估价对象实际情况确定，即：3.04%。

7) 确定价格增长率。参照国家统计局发布《大中城市商品住宅

销售价格变动情况》数据，并结合估价对象实际情况确定，即：6.42%。

8) 收益法评估结果的确定。采用持有加转售模式，通过收益法对应公式计算得到收益法评估结果，即评估单价为 36827 元/平方米。

(三) 估价结果确定过程。根据北京市房地产市场发展状况及估价人员所掌握资料来分析，以上两种估价方法各有其自身的特点，可以从不同角度反映估价对象的价值，收益法结果对比较法结果进行了验证。两种方法的评估结果分别为：37328 元/平方米和 36827 元/平方米，评估结果差距为 1.36%。本次估价价值类型为市场价值，其中比较法为运用市场成交案例确定的结果，更能反映其市场价值，本次估价以比较法估价结果确定为估价对象的房地产市场价格。即估价对象评估单价为 37328 元/平方米，评估总价为 298.18 万元。

十、估价结果

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，依据国家的有关法律法规和估价技术规范、准则、标准，选择适宜的估价方法，通过市场调研和实地查勘，在分析对房地产价值或价格重大影响因素的基础上经过缜密的测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产估价结果为：

1. 评估总价：人民币 298.18 万元，大写金额为人民币贰佰玖拾捌万壹仟捌佰元整；

2. 评估单价：人民币 37328 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书编号	签字	签字日期
李 勇	1120210007		2022 年 8 月 10 日
张 雪	1120210067		2022 年 8 月 10 日

十二、实地查勘期

2022年7月5日。

十三、估价作业期

自2022年7月5日至2022年8月10日。