

# 涉执房地产处置司法评估 报告

估价项目名称：顺义区蓝海苑 1 号楼 2 层 2 单元 202 号房地产市场  
价格估价

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京东华天业房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁翌（注册号：1120030053）  
王晓敏（注册号：1120060093）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 15 日

估价报告编号：京东华估（2022）字第 2019 号

## 致估价委托人函

### 北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我对顺义区蓝海苑 1 号楼 2 层 2 单元 202 号房地产（建筑面积为 138.82 平方米及相应分摊土地面积）的市场价格进行了评估，以为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**本次估价对象为顺义区蓝海苑 1 号楼 2 层 2 单元 202 号房地产，依据《房地产权登记信息》所载，估价对象建筑面积为 138.82 平方米，房屋所有权人为王新飞，房屋性质为商品房，规划用途为住宅。

**他项权利状况：**依据《抵押权登记信息》记载，至价值时点，估价对象已设立抵押权登记，抵押权人为国美小额贷款有限公司，被担保主债权数额为 415 万元。依据《查封登记信息》记载，至价值时点，估价对象已被北京市顺义区人民法院和北京市朝阳区人民法院司法查封。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2022 年 4 月 21 日（以现场勘查之日为准）

### 价值类型及定义：

#### 1、价值类型

本次估价结果采用公开市场价格标准。

#### 2、价值内涵

本次估价结果包括估价对象相应分摊的土地使用权市场价格与建筑物所有权市场价格之和，其中建筑物所有权价格是指估价对象现状建筑物于价值时点的市场价格；土地使用权价格是指估价对象建筑物所分摊的国有建设用地使用权市场价格。

**估价方法：**收益法、比较法

### 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，运用科学的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用的原则下，确定顺义区蓝海苑 1 号楼 2 层 2 单元 202 号房地产（建筑面积为

138.82 平方米及相应分摊土地面积) 在 2022 年 4 月 21 日的房地产市场价格  
为 (币种: 人民币):

**总价: 544 万元**

**大写金额: 伍佰肆拾肆万元整**

**评估单价为: 39187 元/平方米**

**估价结果汇总表 (结果取整)**

估价方法 相关结果		比较法	收益法
		测算结果	总价 (万元)
	单价 (元/平方米)	<b>40772</b>	<b>30255</b>
评估价值	房地产市场价值 (万元)	<b>544</b>	
	单价 (元/平方米)	<b>39187</b>	

特别提示:

1、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

2、报告使用者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。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是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。

4、财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致, 可能导致估价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变卖时的相应状况不一致。

5、因受房地产市场状况、交易者的个别情况、用于交易的房地产状况及估价人员个人专业水平等因素的影响, 估价结果会存在与估价对象类似房地产在同等条件下的价格或价值属于合理范围内的偏差。

6、本次估价依据及估价结果的形成均以估价委托人提供的《房地产权登记信息》所记载的相关内容及相关现场勘查时估价对象房屋现状为基础。在后期财产处置时, 有关估价对象房屋权属状况、限购政策、房产过户政策及涉及税费等应由

竞买人自行前往房屋管理部门及相关部门核实,并自行对估价对象房屋进行现场踏勘,估价机构及估价人员不承担因竞买人未进行估价对象房屋权属信息核实及现场踏勘等有可能造成的一切损失及责任。

7、本次估价结果为买卖双方各自承担税费前提下的价格,未扣除后期财产处置时应缴纳的税费(增值税及附加、土地增值税、印花税等),买卖双方税费承担方式另有规定的应以法院公告为准。

北京东华天业房地产评估有限公司

法定代表人

二零二二年六月十五日

## 目录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件 .....	7
房地产估价结果报告 .....	10
一. 估价委托人.....	10
二. 房地产估价机构.....	10
三. 估价对象.....	10
四. 估价目的.....	14
五. 价值时点.....	14
六. 价值定义.....	14
七. 估价依据.....	14
八. 估价原则.....	15
九. 最高最佳利用分析.....	18
十. 估价方法.....	19
十一. 估价结果.....	19
十二. 估价人员.....	20
十三. 实地勘察期.....	20
十四. 估价作业日期.....	20
十五. 估价报告使用期限.....	20
附件.....	21

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

4. 我们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。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 我公司注册房地产估价师梁翌及估价人员张熠于2022年4月21日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本报告使用范围仅服务于评估报告所阐述的目的。估价委托人将本报告全文或部分内容公开披露，须征得本公司书面同意。我们承诺未经估价委托人同意，不以任何方式向第三者披露报告的内容。我们不承担由于估价委托人对本报告使用不当所造成的一切后果。

9. 本报告评估的是估价对象于价值时点的房地产市场价格，仅供估价委托人参考。

## 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

### 1. 一般假设：

1.1 估价委托人提供了《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《房屋登记表》、《房屋平面图》的复印件作为本次评估材料。在无理由怀疑估价委托人所提供材料合法性、真实性、准确性的情况下，假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确的；估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责，如因估价资料的失真、不完整等原因引起的后果，注册房地产估价师和估价机构不承担任何责任。

1.2 本次估价我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注，无法确定肉眼观察不到的被遮盖及未暴露部分。因当事各方均未能参加现场勘查，估价人员无法进入到估价对象室内进行现场勘查，本次估价，估价人员仅对估价对象的建筑物外观、社区状况、周边道路及公共设施等情况进行了现场勘查。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象不存在房屋结构拆改、安全隐患及环境污染方面的影响。

1.3 依据估价人员现场勘查时贴于户门上的物业费催缴通知单所载，“从 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计综合物业费，至今尚未缴纳”。有可能涉及应缴未缴的相关费用。

1.4 因涉案当事各方均未参加现场勘查，委托人资料中也未有明确记载，本次估价设定估价对象不存在房屋租赁权、用益物权和占有使用情况。

### 2. 未定事项假设：

本次估价结果为房地产市场价格，仅供估价委托人参考。在后期财产处置时，交易税费的负担方式应按照相关法律法规由买卖双方各自承担。买卖双方税费承担方式另有规定的应以法院公告为准。

### 3. 背离事实假设：

依据现有评估资料显示，估价对象已设立抵押权并被司法查封。依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的相关规定，涉执房地产处置司法评估

结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故本次估价暂未考虑已设立的抵押权和司法查封对估价结果的影响。

#### **4.不相一致假设:**

本次估价未有需要估价委托人注意的不相一致假设。

#### **5.依据不足假设:**

5.1 依据估价委托人提供的《房地产权登记信息》记载,估价对象应已取得房屋权属文件,本次估价未见。关于估价对象房屋建筑面积、房屋性质、用途、房屋基本信息描述均以《房地产权登记信息》记载内容描述,估价对象准确的建筑面积、房屋性质、用途、房屋基本信息等应以权属文件记载内容为准。

5.2 因涉案当事各方均未能参加现场勘查,估价人员无法进入到估价对象室内进行现场勘查。根据估价委托人于 2022 年 6 月 10 日出具的《北京市朝阳区人民法院委托外观评估函》,本次估价对象的室内装修情况设定为一般装修,经查询相关房地产中介网站中与估价对象建筑面积类似的同社区房屋的户型图所示,室内的居室布局应为 3 室 1 厅 1 厨 2 卫户型,本次估价,以此描述估价对象的居室布局。依据《房屋平面图》所示,估价对象的房屋朝向为南北朝向。

5.3 依据《房地产权登记信息》记载,估价对象房屋性质商品房,用途为住宅,则估价对象所在宗地的土地使用权用途应为住宅用地,土地使用权性质应为出让,估价对象准确的土地状况应以权属文件记载为准。

5.4 现有评估材料中未记载估价对象的建成时间,经查询相关网站得知,估价对象所在社区建成于 2006 年,本次估价以此描述估价对象的建成时间。

#### **6.估价报告的使用限制条件:**

6.1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用,不作他用,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6.2 价值时点后,估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象房地产市场价格产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

6.3 本次估价报告仅供委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用,未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。



6.4 本次估价报告遵循价值时点原则，即估价结果为根据估价目的确定的某一特定时间的价值（价格）。本次价值时点以现场勘查之日为价值时点，估价结果仅为价值时点的估价对象房地产市场价格（价格）。

6.5 本报告由委托人委托评估，仅作为涉案房地产确定于价值时点的市场价格的参考依据。估价结果不是估价对象房地产有可能上市交易形成的真实市场价格，也不能作为估价对象有可能上市交易的可实现成交价格的保证。

6.6 因受房地产市场状况、交易者的个别情况、用于交易的房地产状况及估价人员个人专业水平等因素的影响，估价结果会存在与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格属于合理范围内的偏差。

6.7 本报告自提交之日起一年内有效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

6.8 本估价报告结果包含国有土地使用权价格，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价格。

6.9 本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6.10 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和本报告的房地产估价师认可。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价结果应作相应的调整。

## 房地产估价结果报告

### 一. 估价委托人

北京市朝阳区人民法院

联系人：侯法官

联系电话：85998867

### 二. 房地产估价机构

北京东华天业房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区雅宝路 12 号华声国际大厦 22 层 2205 号

法定代表人：马云

资格等级：一级

证书编号：建房估备字[2011]007 号

联系电话：83050968

### 三. 估价对象

#### 1. 概况

估价对象位于顺义区蓝海苑 1 号楼，所在建筑物为一幢总楼层为 13 层的钢混结构建筑物，建成于 2006 年，社区名称为“蓝海苑社区”。本次估价对象为其中的 2 单元 202 号，位于 2 层。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》所载，估价对象建筑面积为 138.82 平方米。估价对象居室布局应为 3 室 1 厅 1 厨 2 卫，房屋朝向为南北朝向。依据估价人员现场勘查，估价对象所在单元内设有 1 部客运电梯，每层为 1 梯 2 户。

#### 2. 位置及区位环境

##### (1) 估价对象位置

北京，中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

北京的中心城区包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，城市副中心为通州新城，平原区域新城区包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，生态涵养区包括门头沟、平谷、怀柔、密云、延庆以及昌平和房山的山区。

估价对象所在的顺义区位于北京东北方向，作为北京东北部发展带的重要节点、重点发展新城之一，是首都国际航空中心核心区。距市区 30 公里，东邻平谷，北连怀柔、密云，西接昌平、朝阳区，南接通州区、河北三河市。

估价对象所在社区属于天竺镇管辖，天竺镇为北京市顺义区下辖镇，地处顺义城区西南部，东临仁和镇、李桥镇，南与朝阳区的孙河乡、金盏乡隔温榆河相望，西邻空港街道，北与后沙峪镇相邻。天竺镇镇域内有北京机场高速公路、首都机场第二高速两条公路过境。

依据估价人员现场勘查，估价对象所在建筑物东邻蓝海苑 5 号楼，南邻蓝海苑 2 号楼、西侧和北侧为道路。

估价对象具体位置可参见估价对象位置示意图。

## **(2) 估价对象区位环境**

### **2.1 交通便捷度**

依据估价人员现场勘查，估价对象社区位于李天路北侧，距离顺义区天竺镇人民政府直线距离约为 3 公里；距北京站直线距离约 21 公里；距北京首都国际机场直线距离约 4 公里。估价对象所在社区周边公交线路有 935 路、95 快、空港 13 路等，周边无地铁设站。

### **2.2 居住社区成熟度**

估价对象所在社区周边多为普通住宅区，如蓝天苑社区、南竺园社区、天竺家园等。社区周边多为满足日常生活所需的商超，周边 1 公里范围内有南竺园菜市场、世纪华联生活超市、京客隆京捷生鲜超市等。社区周围分布有北京市第九十四中学机场分校、首都机场第二小学等教育机构，以及北京大学第三医院（首都国际机场分院）、蓝天苑门诊部等医疗配套设施，居住成熟度尚可。

### **2.3 周边环境及自然人文景观**

估价对象所在社区的绿化程度较好、社区周边多为城市绿化，附近有绿地可供居民活动，周边环境状况较好。

## 2.4 基础设施配套状况

项目周边市政基础设施齐全，上水、雨水、污水、供暖、供电、天然气、电讯等均由市政主管接入，完全满足住户使用要求。

通路：区域内主要道路有李天路、小天竺西路、京平高速路等城市道路。

供电：区域内由供电局供电，现有市政供电设施能够保证区域内用电需要。

供水：区域内由市政管网供水，现有市政供水设施能够保证区域内用水需要。

排水：区域内排水系统接市政排水管网，雨、污水分流，现有市政排水设施能够满足区域内排水需要。

供暖：区域内供暖通过市政供暖管线集中供暖，现有供暖设备设施能够满足区域内供暖要求。

通讯：区域内通讯设施通过电话局通讯电缆分片提供该区域通讯，现有市政通讯设施能够满足区域内通讯要求。

通气：区域内通天然气，能够满足区域内通天然气要求。

## 2.5 配套设施情况

教育设施：北京市第九十四中学机场分校、首都机场第二小学等。

医疗卫生设施：北京大学第三医院（首都国际机场分院）、蓝天苑门诊部等。

自然及人文景观：社区周边 1.5 公里范围内有西湖园公园等。

商服配套设施：南竺园菜市场、世纪华联生活超市、京客隆京捷生鲜超市等。

## 3. 土地状况

依据《房地产权登记信息》记载，估价对象房屋性质商品房，用途为住宅，则估价对象所在宗地的土地使用权用途应为住宅用地，土地使用权性质应为出让，估价对象准确的土地状况应以权属文件记载为准。

经估价人员现场勘查，估价对象所在建筑物的基础设施均能够满足日常生活使用，因此设定估价对象宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热，故设定估价对象土地开发程度为“七通”且场地平整。

根据估价人员现场勘查，估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地基承载力良好。

#### 4. 建筑物和地上附着物状况

估价对象位于顺义区蓝海苑 1 号楼，所在建筑物为一幢总楼层为 13 层的钢混结构建筑物，建成于 2006 年，社区名称为“蓝海苑社区”。本次估价对象为其中的 2 单元 202 号，位于 2 层。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》所载，估价对象建筑面积为 138.82 平方米。估价对象居室布局应为 3 室 1 厅 1 厨 2 卫，房屋朝向为南北朝向。估价对象房屋登记信息记载内容如下：

房屋坐落：顺义区蓝海苑 1 号楼 2 层 2 单元 202

房屋所有权人：王新飞 共有情况：单独所有

房屋性质：商品房 规划用途：住宅

所在层/总层数：2/13

建筑面积：138.82 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构

土地使用权人：王新飞

依据估价人员现场勘查，估价对象装修情况如下：

估价对象所在建筑物外墙刷涂料。公共区域楼道地面铺地砖，墙面及顶棚刷涂料。因涉案当事各方均未能参加现场勘查，估价人员无法进入到估价对象室内进行现场勘查。根据估价委托人出具的《北京市朝阳区人民法院委托外观评估函》，本次估价对象的室内装修情况设定为一般装修。

根据估价人员现场勘察，估价对象所在建筑物地基基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重构件基本牢固，梁柱无倾斜变形；楼地面整体面层基本完好；供电照明装置、通风管道可正常使用，以此判断实际观察成新率，根据估价对象使用年限及钢混结构建筑物的耐用年限确定理论成新率， $\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$ ，通过理论成新率和实际观察确定成新率综合判定取加权平均值，综合确定估价对象建筑物成新率为 88%。

估价对象现状可参见附件照片。

#### 5. 权属状况

依据估价委托人提供的《房地产权登记信息》记载，估价对象的房屋所有权人和土地使用权人均为王新飞。

## 6. 他项权利状况分析

依据《抵押权登记信息》记载，至价值时点，估价对象已设立抵押权登记，抵押权人为国美小额贷款有限公司，被担保主债权数额为 415 万元。依据《查封登记信息》记载，至价值时点，估价对象已被北京市顺义区人民法院和北京市朝阳区人民法院司法查封。

## 7. 权益状况分析

估价对象应已取得房屋权属文件（本次估价未见），至价值时点估价对象已设立抵押和司法查封。

## 四. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五. 价值时点

2022 年 4 月 21 日(以现场勘查之日为准)

## 六. 价值定义

本次估价结果包括估价对象相应分摊的土地使用权市场价格与建筑物所有权市场价格之和，其中建筑物所有权价格是指估价对象现状建筑物于价值时点的市场价格；土地使用权价格是指估价对象建筑物所分摊的国有建设用地使用权市场价格。

## 七. 估价依据

估价依据为全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关政策、法律、法规和规定，估价委托人提供的资料以及估价人员实地勘测和对市场调查分析所获得的资料。

### 1. 国家法律、法规

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修订）

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

《中华人民共和国保险法》（2009 年修订）

《中华人民共和国拍卖法》（2015 年修订）

《中华人民共和国民法典》（2021 年颁布实施）  
《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）  
《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》（1993 年颁布实施）  
《城市房地产转让管理规定》（2001 年颁布实施）  
《商品房屋租赁管理办法》（2011 年颁布实施）  
其他法律规定、政策文件等。

## 2. 技术标准

《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)  
《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2014)  
《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)  
《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

## 3. 其他相关资料

《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》  
《北京市朝阳区人民法院委托外观评估函》  
《房地产权登记信息》  
《抵押权登记信息》  
《查封登记信息》  
《房屋登记表》  
《房屋平面图》

房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 八. 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 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、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关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 2. 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，以及估价对象的北京市房屋登记表（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）。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》及《查封登记信息》等记载相关内容进行评估。

## 3. 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波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估



价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

在比较法时测算中，对不同可比实例的期日修正及收益法测算时客观租金水平的确定均遵循了价值时点原则。

#### 4. 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，使他们的价格相互接近。

#### 5. 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，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、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时，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。

## 九. 最高最佳利用分析

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，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、财务上可行、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。

估价对象为已做了某种利用的房地产，应已取得权属证书，其用途、建筑规模、档次均已固化。估价对象所在建筑物整体维护情况能够满足日常使用，无需进行更新改造。估价对象所在区域同类型物业多为普通住宅，与估价对象权属资料所载用途及现状用途均为住宅相一致，无需改变其现状用途。估价对象建筑规模可以满足现阶段的使用需求，无需改变其建筑规模再予利用。估价对象所在区域居住氛围较好，周围配套设施布设较充分，截止价值时点估价对象所在社区无符合规划部门要求的重新开发再予利用的规划条件。综上，估价对象房地产保持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳

用途。

## 十. 估价方法

本次估价不采用假设开发法和成本法，理由如下：假设开发法多适用于在建工程房地产的估价，估价对象为现房，故不采用假设开发法。成本法多适用于市场状况不活跃、交易较少、没有潜在经济收益的房地产、或具有独特设计特殊需要的房地产的评估，估价对象所在房地产市场环境较为活跃，无独特设计特殊需要，故不选取成本法进行评估。

本次估价选取比较法和收益法两种方法进行估价，理由如下：比较法是将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产市场价值的一种估价方法。选取比较法是基于估价人员掌握有比较充足的交易实例，选用比较法比较适宜。比较法的测算公式为：

房地产价值=可比实例的交易价格×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为可取得收益的物业，且周边同类物业出租较多，较易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。收益法的测算公式为：

$$\text{房地产价值} = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

A-年净收益 Y-报酬率 g-租金增长率 n-收益年期

最后，估价人员分别赋予比较法和收益法两种估价方法不同的权重，使更贴近市场价格的比较法结果占比较大，加权平均后得到估价对象客观的房地产市场价格。

## 十一. 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，运用科学的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并

结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用原则下，确定顺义区蓝海苑 1 号楼 2 层 2 单元 202 号房地产（建筑面积为 138.82 平方米及相应分摊土地面积）在 2022 年 4 月 21 日的房地产市场价格（币种：人民币）：

**总价：544 万元**

**大写金额：伍佰肆拾肆万元整**

**评估单价为：39187 元/平方米**

## 十二. 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
梁翌	1120030053		2022-6-15
王晓敏	1120060093		2022-6-15

参与本次估价的估价人员：张熠

## 十三. 实地勘察期

2022年4月21日（以现场勘查时间为准）

## 十四. 估价作业日期

2022 年 4 月 21 日至 2022 年 6 月 15 日

## 十五. 估价报告使用期限

本报告的使用日期为自报告完成之日起一年内有效，即自 2022 年 6 月 15 日起至 2023 年 6 月 14 日止。超过此期限该价格应做相应调整，直至重新估价。

## 附件

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》
2. 《北京市朝阳区人民法院委托外观评估函》
3. 《房地产权登记信息》
4. 《抵押权登记信息》
5. 《查封登记信息》
6. 《房屋登记表》
7. 《房屋平面图》
8. 估价对象现状照片
9. 估价对象位置示意图
10. 房地产估价机构从事房地产评估资格证明
11. 估价人员资格证明