



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：京盛华估 SF 字（2022）第 4025 号

估价项目名称：北京市通州区玉带河西街 45 号 2 号楼 5 层  
653 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：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：魏 岗（注册号：6520040126）

张 颖（注册号：1120200111）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十四日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对贵院执行（2022）京0105执12144号案件中所涉及的位于北京市通州区玉带河西街45号2号楼5层653住宅用途房地产进行了估价。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**为北京市通州区玉带河西街45号2号楼5层653房屋及分摊的土地使用权，依据估价委托人提供《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为110112003001GB00401F00020028）（复印件）记载，房屋所有权人为邢爱，房屋共有情况为单独所有，不动产权证书号为京（2017）通不动产权第0014929号，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋建筑面积为105.12平方米，房屋结构为混合结构，所在层/总层数为5/7，登记时间为2017年02月15日。

**价值时点：**2022年8月25日。

**价值类型：**市场价格。

**估价方法：**比较法、成本法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

**房地单价：**34576元/平方米

**房地总价：**363.46万元

**大写金额：**叁佰陆拾叁万肆仟陆佰元整

（货币种类：人民币）

## 特别提示：

1. 本报告的估价目的是为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年，即2022年9月14日至2023年9月13日。凡因超出使用范围使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

2. 估价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。

3. 因被执行人未到现场配合实地查勘，估价人员无法获取估价对象室内装修及设备状况的相关信息。本次估价依据估价委托人提供的《现状评估函》，本次估价设定估价对象室内为一般装修。

4. 财产拍卖或者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者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

6. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7. 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）》规定，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人

将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。上述政策仅适用于北京市、上海市、广州市和深圳市。

根据《中华人民共和国个人所得税法》（2018年8月31日第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《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）规定，估价对象上市需以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，缴纳个人所得税，税率为百分之二十。根据《财政部、国家税务总局、建设部关于个人住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字〔1999〕278号）、《国家税务总局关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知》（国税发〔2007〕33号）的规定，个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房，取得的所得免征个人所得税。估价结果为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费下的市场价格，估价对象在交易时需按相关规定缴纳增值税等相关交易税费，**提请报告使用者注意！**

8. 根据本次估价目的，本次评估未考虑抵押、查封情形对估价结果的影响。

9. 估价结果中不包含估价对象使用及处置时的欠缴税费、水电暖气费、物业管理费、供暖费、评估费、诉讼费、拍卖费、律师费及其他应付费用等。

10. 上述估价结果是在本报告中列明的估价假设和限制条件下得出的估价结果，本致函不可单独使用，详情请阅读报告全文。

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年九月十四日

# 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
附    件 .....	18

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

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假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 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）

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### （一）一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的价格影响因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，估价因素变化而带来的价格变化不包含在本次估价结果之中。
3. 本次估价以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。
4. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
5. 本次评估估价对象的房屋权属、建筑面积、用途等情况均以估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为110112003001GB00401F00020028）（复印件）为依据。估价委托人未提供《不动产权证书》原件，注册房地产估价师通过“北京市不动产登记领域网上服务平台”对估价对象权属证明材料及其记载的内容进行了核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。
6. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（（2022）京 0105 执 12144 号）无价值时点要求，与估价委托人沟通确定本次评估的价值时点为注册房地产估价师实地查勘日期，即价值时点为 2022 年 8 月 25 日。
7. 因无法进入房屋内部，注册房地产估价师魏岗于 2022 年 8 月 25 日仅对估价对象所在建筑物的楼层、单元门、所在楼幢、小区及周边环境利用状况等外部情况进行了实地查勘。
8. 至价值时点，估价委托人未书面说明估价对象的租赁权、用益物权（居住权）及占有使用情况。房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握估价对象的租赁权、用益物权（居住权）及占有使用情况，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权（居住权）及占有使用情况，如与实际情况不符，估价报告需做相应调整，提醒报告使用人注意。

9. 根据估价委托人提供的评估资料，人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）。本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。如与实际情况不符，估价报告需做相应调整。

10. 根据估价委托人提供的评估资料，结合本次估价目的，本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。提醒报告使用人注意。

11. 涉执房地产处置司法评估应当关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。注册房地产估价师关注了该影响，但于价值时点未能取得相关依据，因此本次评估未考虑对估价结果的不利影响，如与实际情况不符，估价报告需做相应调整，提醒报告使用人注意。

12. 注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

13. 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安全使用。

## （二）未定事项假设

1. 估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次容积率的确定以估价对象所在社区的公开资料中记载的容积率作为计算基础。如与事实不符，估价结果应作相应调整。

2. 由于估价委托人未提供《不动产权证书》原件或复印件等相关土地权属资料，根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为 110112003001GB00401F00020028）（复印件）记载，房屋规划

用途为住宅，本次估价以估价对象土地用途与房屋规划用途一致为前提，如与事实不符，估价结果应作相应调整。

3. 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：110112003001GB00401F00020028）（复印件）等权属资料未记载建成年代，经注册房地产估价师调查了解，估价对象所在社区房屋建成年代为1996年，本次建成年代的确定以注册房地产估价师调查了解的内容为准。如与事实不符，估价结果应作相应调整。

4. 由于估价委托人未提供《不动产权证书》原件或复印件等相关土地权属资料，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：110112003001GB00401F00020028）（复印件）中房地产权登记信息未记载土地使用权取得时间，经注册房地产估价师调查了解，估价对象所在社区房屋建成年代为1996年，根据注册房地产估价师对类似房地产项目的调查，建设与估价对象相同规模的项目，开发周期约为2年，故本次评估设定估价对象所在宗地的土地使用权为1994年取得。估价对象土地用途设定为住宅，法定最高使用年期为70年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为41年，如与事实不符，估价结果应作相应调整。

### （三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为110112003001GB00401F00020028）（复印件）中的抵押权登记信息，估价对象于价值时点存在二项抵押情况，第一项：抵押权人为南京银行股份有限公司北京北辰支行，抵押人为邢爱，抵押方式为一般抵押，登记类型为抵押权新建登记，登记原因为一般抵押权设立登记，被担保主债权数额为234.0000（人民币万元），担保范围为按合同约定，债务履行期限为360个月，不动产登记证明号为京（2017）通不动产证明第0014298号，登记时间为2017年3月9日；第二项：抵押权人为中国平安财产保险股份有限公司，抵押人为邢爱，抵押方式为最高额抵押，登记类型为最高额抵押登记，登记

原因为最高额抵押权设立登记，被担保主债权数额为 431.573900（人民币万元），担保范围为按合同约定，债务履行期限为 2018-05-17 起 2026-08-25 止，不动产登记证明号为京（2018）通不动产证明第 0019488 号，登记时间为 2018 年 5 月 18 日。

2. 根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为 110112003001GB00401F00020028）（复印件）中查封登记信息，估价对象于价值时点存在二项查封情况，第一项：查封机关为北京市顺义区人民法院，查封类型为司法查封设立登记，查封文号为（2020）京 0113 执 6400 号，查封期限为 2020-08-25 起 2023-08-24 止，查封范围为申请查封邢爱位于北京市通州区玉带河西街 45 号 2 号楼 5 层 653 的不动产，登记时间为 2020-08-25；第二项：查封机关为北京市朝阳区人民法院，查封类型为司法查封设立登记，查封文号为（2022）京 0105 执 12144 号，查封期限为 2022-06-01 起 2025-05-31 止，查封范围为申请轮候查封邢爱位于北京市通州区玉带河西街 45 号 2 号楼 5 层 653 的不动产，登记时间为 2022-06-01。

结合本次估价目的，涉执房地产处置司法估价结果不考虑估价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。

#### （四）不相一致假设

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：110112003001GB00401F00020028）（复印件）中所在层/总层数标注为 57，与估价人员现场勘查结果不符。估价对象所处房屋建筑物总层数为 7 层，估价对象位于 5 层，本次估价以估价人员现场勘查结果为准。如与事实不符，估价结果应作相应调整。

#### （五）依据不足假设

1. 于价值时点，因被执行人未到现场配合实地查勘，未能获取相关信息，依据估价委托人提供的《现状评估函》，本次估价以估价对象室内状况为一般装修，与实际情况相符为假设前提，提醒报告使用人关注因缺少估价所

必需的程序可能影响估价结果的风险。

2. 因被执行人未到现场配合实地查勘，注册房地产估价师无法进入估价对象房屋内部进行实地查勘，经注册房地产估价师对同小区房屋调查询问，估价对象房屋朝向按照东西设定，估价对象户型结构按照3室2厅1厨1卫设定。如上述设定发生变化，估价报告需做相应调整。

## 二、估价报告使用限制

1. 本次估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，本次仅提供“估价结果报告”，“估价技术报告”供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

2. 本报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。未经本评估机构和注册房地产估价师的书面同意，估价报告不得向估价委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 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以及特殊交易方式等因素对房地产价值的影响。

5. 本估价报告，需经北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司盖章及在该公司参与本次估价的注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效，本评估机构对本次估价结果拥有其最终解释权。

6. 本次评估中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。因所提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构及注册房地产估价师不承担相关责任。

7. 在估价报告使用期限内估价对象的相关价值影响因素发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告估价结果。

8. 本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和房屋所有权价值，其中房屋权利价值包括与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器和需要单独计价的特殊物品等财产价值。

9. 本估价报告一式六份，提交估价委托人五份，本机构存档一份。

10. 在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年，即2022年9月14日至2023年9月13日。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，估价结果也需做相应调整。

### 三、特殊说明

1. 本次估价报告的计算过程均用 EXCEL 表格完成，与手工计算略有差异，原因为计算中四舍五入引起，不影响估价结果的客观性、准确性与使用。

2. 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与估价机构联系更正。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院  
住所：北京市朝阳区朝阳公园南路甲2号  
联系人：张璐阳

### 二、房地产估价机构

名称：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司  
住所：北京市朝阳区东三环南路58号2号楼701室  
法定代表人：王晓东  
备案等级：一级  
证书编号：建房估备字[2015]023号

### 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

为北京市通州区玉带河西街45号2号楼5层653房屋及分摊的土地使用权，依据估价委托人提供《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为110112003001GB00401F00020028）（复印件）记载，房屋所有权人为邢爱，房屋共有情况为单独所有，不动产权证书号为京（2017）通不动产权第0014929号，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋建筑面积为105.12平方米，房屋结构为混合结构，所在层/总层数为5/7，登记时间为2017年02月15日。

#### （一）估价对象区位状况描述

1. 估价对象所在项目为旅游新村小区，位于东五环与东六环之间，通州区西部，距离通州区人民政府办公地约7.6公里，距北京首都国际机场约

19.7 公里。东至通惠南路小区，南至玉带河西街，西至百兴居清真饭店，北至万方家园怡园小区。

估价对象坐落于北京市通州区玉带河西街 45 号 2 号楼 5 层 653，位于旅游新村小区北侧，楼幢不临街，总层数 7 层（其中地上 7 层，地下室 0 层），估价对象位于第 5 层，朝向为东西。

2. 交通状况：临支路玉带河西街，周边有 317 路、809 路、T102 路、通 22 路、通 43 路、316 路、322 路、372 路、582 路、647 路、666 路、667 路、804 路、806 路、808 路、810 路、924 路等公交线路，距地铁 1 号线通州北苑地铁站约 430 米，果园地铁站约 1.1 公里，距火车站北京站约 18.3 公里，距离北京首都国际机场约 19.7 公里。

### 3. 外部配套设施状况

(1) 公共配套设施状况：估价对象周边有北苑小学、北京市通州区第二中学、北京市通州区后南仓小学、首都师范大学附属中学（通州校区）、通州区第四中学等教育机构，有交通银行（北京新华支行）、中国建设银行（通州分行营业部）等金融机构，有北京泗河中医医院、北京市通州区北苑街道经委小区社区卫生服务站等医疗机构，有万达广场（通州店）、BHG Mall 北京华联天时名苑购物中心、西门运动休闲城、永辉超市（万达广场通州店）等商业设施。

(2) 基础设施状况：估价对象所在区域达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），基础设施完备。

## (二) 估价对象实物状况描述

### 1. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象所在项目东至通惠南路小区，南至玉带河西街，西至百兴居清真饭店，北至万方家园怡园小区。

(2) 形状：估价对象所在项目土地形状；不规则多边形。

(3) 开发程度：估价对象宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“七通”（通路、通电、通讯、通

上水、通下水、通热力、通燃气)及建筑物已建成。

## 2. 建筑物基本情况

(1) 建筑结构：混合结构。

(2) 设施设备：估价对象所在楼栋有供暖、消防、电梯、宽带、有线电视等，设施设备较齐全。

(3) 装饰装修：估价对象楼栋外墙贴砖，楼梯间地面为水泥地，墙面、顶棚为刷白。因被执行人未配合到达现场，注册房地产估价师无法进入估价对象内部进行查勘，根据北京市朝阳区人民法院出具的《现状评估函》，房屋内部装修按照一般装修标准进行设定。

(4) 空间布局：户型结构为3室2厅1厨1卫。

(5) 建成年代：1996年。

(6) 新旧程度：约七五成新。

(7) 维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象公共区域部分维护保养情况一般，未发现重大质量缺损情况。

### (三) 估价对象权益状况描述

1. 土地权益状况：至价值时点，估价委托人未提供《国有土地使用证》原件或复印件等相关土地权属资料，根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为110112003001GB00401F00020028）（复印件）记载，房屋规划用途为住宅，本次估价以估价对象土地用途与房屋规划用途一致为前提，即土地用途为住宅。

2. 建筑物权益状况：根据估价委托人提供《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为110112003001GB00401F00020028）（复印件）记载，权利人为邢爱，房屋共有情况为单独所有，房屋建筑面积为105.12平方米，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，总楼层为7，所在层为5。

3. 居住权：本次估价中估价对象不存在居住权。

4. 他项权利状况：根据注册房地产估价师通过“北京市不动产登记领域网上服务平台”查询，至价值时点，估价对象处于抵押、查封状态，不存在

拖欠税费等权利状况。

## 五、价值时点

2022年8月25日,《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》((2022)京0105执12144号)无价值时点要求,经与估价委托人沟通确认,本次估价价值时点为注册房地产估价师实地查勘日期。

## 六、价值类型

依据估价目的,确定此次估价的类型类型为市场价格。

市场价格,是指住宅房地产在市场上的平均交易价格。

本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格,包括国有出让土地使用权价值和房屋所有权价值,其中房屋权利价值包括与房屋有关的结构、安装、装修工程价值,不包括可移动的家具、电器和需要单独计价的特殊物品等财产价值。

## 七、估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是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。

本次评估过程中,参与评估的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,在估价中未受包括估价委托

人在内的任何单位和个人的影响，并凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中未带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中未偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价，符合独立、客观、公正原则。

## 2. 合法原则

合法原则是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。

合法原则所称依法，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、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）。

至价值时点，估价对象已办理《不动产权证书》（京（2017）通不动产权第0014929号）等权属文件，注册房地产估价师依据有关法律、行政法规、地方性法规、部门规章和政策及估价委托人提供的权属文件为依据进行评估，符合合法原则。

## 3. 价值时点原则

价值时点原则是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的原则。

本报告估价结果是估价对象于价值时点2022年8月25日在价值类型和估价假设限制条件下的房地产市场价格，符合价值时点原则。

## 4. 替代原则

替代原则是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。

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，使它们的价格相互接近。

本次估价在估价方法的运用及相关参数的选取时遵循替代原则。

#### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，按维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益，实现价值最大化，符合最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### （一）有关国家（地方）法律、法规和政策文件

1. 《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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）；

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》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行；2014年07月29日第二次修订；2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订；2021年9月1日，施行公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，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第二次修正）；

7. 《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日起执行；

8. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号），自2018年12月10日起执行；

9. 《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），自2022年3月14日起执行。

## （二）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）；

3. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）；

4. 《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（北估秘〔2021〕002号）；

5. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中

房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（（2022）京 0105 执 12144 号）（原件）；
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为 110112003001GB00401F00020028）（复印件）；
3. 《现状评估函》（原件）。

（四）估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料等。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，采用了比较法、成本法作为本次评估的基本方法。

（一）估价方法定义

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。

2. 成本法

测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价测算过程说明

1. 比较法

运用比较法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

## 2. 成本法

运用成本法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

- (1) 选择具体估价路径；
- (2) 测算重置成本或重建成本；
- (3) 测算折旧；
- (4) 计算成本价值。

## 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，根据国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

### 估价结果汇总表

货币种类：人民币

相关结果	估价方法	比较法	成本法
	测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	35695
总价 (万元)		386.84	374.22
权重		60%	40%
评估价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	34576	
	总价 (万元)	363.46	
	大写金额	叁佰陆拾叁万肆仟陆佰元整	

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏岗	6520040126		年 月 日
张颖	1120200111		年 月 日

### 十二、实地查勘期

2022年8月25日

### 十三、估价作业期

2022年8月25日至2022年9月14日

## 附 件

1. 《鉴定人承诺书》；
2. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（（2022）京0105执12144号）；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
5. 《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号为110112003001GB00401F00020028）（复印件）；
6. 《现状评估函》（原件）；
7. 可比实例位置图和外观照片；
8. 专业帮助情况和相关专业意见；
9. 房地产估价机构营业执照复印件；
10. 房地产估价机构备案证书复印件；
11. 注册房地产估价师注册证书复印件。



## 估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司注册房地产估价师魏岗已对估价对象外部进行了查勘。



估价对象周边环境-1



估价对象周边环境-2



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象楼外观



估价对象楼号



估价对象单元号



估价对象楼梯间



地上停车位



注册房地产估价师

## 可比实例位置图和外观照片

### 一、 可比实例位置图：



### 二、 可比实例外观照片：



可比实例 1



可比实例 2



可比实例 3

## 专业帮助情况和相关专业意见

本报告无专业帮助及未依据相关专业意见。