

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：北京宝孚【2022】估（房）字第091号

估价项目名称：北京市朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号
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：北京宝孚房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：梁长凤 注册号：1120060024

潘俊峰 注册号：3420120046

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十五日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我公司注册房地产估价师基于以下条件对估价对象进行评估：

一、估价目的

二〇二二年六月十六日，中国执行信息公开网随机确定我司评估（2022）京0105执9480号案件的住宅项目。二〇二二年六月十六日，委托方发出《委托司法鉴定函》，委托我司对朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号房产进行评估。

根据《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）的要求，受委托方委托评估该宗房地产的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

根据《不动产登记簿》记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象坐落于北京市朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号。小区名称：中海安德鲁斯庄园。建筑面积472.62平方米，规划用途住宅，房屋性质商品房，房屋所有权人石鲁宁，房屋所有权证书号：京房权证市朝私字第4560151号。估价对象已设立抵押等他项权利，已查封。

该估价对象已取得不动产权证书，房屋性质为商品房，可上市交易。因此其进行相应买卖或租赁等活动具有合法性。

三、价值时点

价值时点为实地查勘期二〇二二年七月十四日。

四、价值类型

（一）价值定义

采用市场价格。根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格；

（二）价值内涵

1、估价对象为位于北京市朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号房屋一套，估价对象违建部分不在本次评估范围内；

2、规划用途住宅，房屋性质商品房，土地性质出让；

3、实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气）；

4、估价结果包括估价对象建筑物价值及与其分摊的土地使用权价值之和；

5、不考虑附着于估价对象自身的债权债务及交易过程中产生的税费对价值的影响。

五、估价方法

本报告采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果

注册房地产估价师依据全国人民代表大会常务委员会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、北京市人民政府等部门颁发的有关法律、法规和政策文件，按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/T50899-2013），遵循独立、客观、公正的原则，经过细致的实

地勘察后，在分析现有全部相关资料的基础上，运用科学的估价方法，通过周密准确的测算，朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号房屋，用途住宅，于价值时点二〇二二年七月十四日，在本报告价值类型条件下的市场价格为：（币种：人民币）

单价：63910元/平方米

总价：3020.51 万元

大写：叁仟零贰拾万零伍仟壹佰元整

七、特别提示：

（一）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）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）财产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评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（四）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才会使用；

（五）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由两名注册房地产估价师签字后方可使用；

（六）本报告必须完整使用（尤其是价格）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，受托机构不承担责任；

(七) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时, 请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正, 不得恶意使用, 否则误差部分及受影响部分无效;

(八) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整, 因此, 可能出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响计算结果及最终评估结论的准确性;

(九) 由于估价对象存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素, 可能对估价结果造成不利影响, 提请报告使用人注意;

(十) 以上内容摘自本房地产估价报告。欲了解本估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告全文。

顺致

商安

北京宝孚房地产评估事务所有限公司

法定代表人:

二〇二二年七月二十五日

目 录

第一部分	估价师声明	6
第二部分	估价的假设和限制条件	8
第三部分	估价结果报告	11
一、	估价委托人	11
二、	房地产估价机构	11
三、	估价目的	11
四、	估价对象	12
五、	价值时点	14
六、	价值类型	14
七、	估价原则	15
八、	估价依据	16
九、	估价方法	19
十、	估价结果	21
十一、	注册房地产估价师	22
十二、	实地查勘期	22
十三、	估价作业期	22
第四部分	附 件	23

第一部分 估价师声明

注册房地产估价师梁长凤和潘俊峰在此承诺和保证，遵循注册房地产估价师的估价职业道德，勤勉尽责估价并具备估价的专业胜任能力。

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、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。

三、注册房地产估价师与估价报告中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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》尽心尽力地做好每个环节的估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。包括搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，对估价委托人提供的有关情况和资料进行必要的检查，对估价对象进行全面、细致的实地查勘。

五、不承接超出自己专业胜任能力和本机构业务范围的估价业务。对部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

本次估价除参与本次评估的注册房地产估价师外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

六、保守估价活动中知晓的国家秘密、商业秘密、个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料，除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托人同意，不得将商业秘密、个人隐私对外公开或者提供、泄露给他人。

七、未经房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在公开发表的文件、通告或报告中引用，也不得以任何形式公开发表。

八、不以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签名或者盖章，不将房地产估价师注册证书借给他人使用或者允许他人使用自己的名义从事估价业务。

第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一)本次估价基于目前及未来的社会政治环境和房地产市场是正常稳定的前提进行估价,即本次估价中所涉及的房地产价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的,均不考虑未来的变动。

(二)根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,本报告的估价结果体现估价对象在价值时点的市场价格。市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

(三)由于估价委托人原因,估价人员未能对资料复印件与原件进行核对,同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整。

(四)估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,但未使用专业检测仪器、设备对其外部环境和内部结构进行检测,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,合理假定无重大安全隐患或严重环境污染因素对房屋价值或价格产生影响。

(五)委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用,本次估价假定估价对象不存在欠缴税金和相关费用。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价结果不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。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估依据估价对象竣工时间，同时考虑土地开发周期，设定土地使用期限。

六、本报告使用的限制条件

（一）鉴于同一估价对象，估价目的不同，估价依据以及采用的价值标准会有所不同，评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。因此，本估价报告仅在委托评估用途下供委托人使用。未经房地产估价机构同意，本报告不得用于其他用途。

（二）房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次的估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

（三）本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用有效期内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定的前提。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或者价值可能发生很大变化，则本估价报告应做相应的调整。

（四）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由两名注册房地产估价师签字后方可使用。

（五）本报告必须完整使用（尤其是价格）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，受托机构不承担责任。

（六）本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校

印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

（七）本报告出具之日为二〇二二年七月二十五日，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度，本报告使用期限不宜超过一年。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

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

联系人：张璐阳

联系电话：86377533

二、房地产估价机构

名称：北京宝孚房地产评估事务所有限公司

备案证书编号：建房估备字（2013）080号

备案等级：一级

住所：北京市东城区青龙胡同1号6层605B

法定代表人：杨国龙

联系电话：84186982

三、估价目的

二〇二二年六月十六日，中国执行信息公开网随机确定我司评估（2022）京0105执9480号案件的住宅项目。二〇二二年六月十六日，委托方发出《委托司法鉴定函》，委托我司对朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号房产进行评估。

根据《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）的要求，受委托方委托评估该宗房地产的市场价格，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）估价对象基本状况概要说明

- 1、坐落：朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号
- 2、方位：朝阳区高碑店路与王四营北路交汇处西南。
- 3、财产范围及名称：不考虑债权债务及违建部分，“干净”、“纯粹”的房屋一套。
- 4、规模：根据《不动产登记簿》记载，建筑面积472.62平方米。
- 5、用途：规划用途住宅。
- 6、权属：房屋所有权人石鲁宁。
- 7、房屋性质：商品房。

（二）土地基本状况说明

- 1、四至：东至高碑店路，南至王四营北路，西至市政绿化带，北至石板房南街。
- 2、形状：基本呈长方形。
- 3、开发程度：红线外“六通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），地块内已建成建筑物。
- 4、土地使用期限：本次评估依据估价对象竣工时间，同时考虑土地开发周期，设定土地使用期限。

（三）建筑物基本状况说明

- 1、建筑结构：钢混。
- 2、设施设备：室内网络及电话接口，奥的斯电梯，采暖炉。
- 3、装饰装修：

	厅	卧室	卫生间	厨房	阳台
地面	地砖、木地板	木地板	地砖	地砖	大理石地面
墙面	壁纸、石材	壁纸	墙砖(局部石材)	墙砖	壁纸
顶棚	壁纸、灯池	涂料、灯池	铝扣板吊顶	铝扣板吊顶	涂料
门窗	防盗门、断桥铝合金窗	木门、断桥铝合金窗	木门	木门	断桥铝合金窗

4、建筑形式及空间布局：临水双拼别墅，地上三层，地下一层。一层为会客区，设有一个大客厅（挑空设计），一个会客厅，一个餐厅，一个厨房，一个卫生间，一个车库；二层私密区，设有三室二卫一厅；三层私密区，设有一主人卧室、一书房、一卫生间；地下一层为娱乐区及设备间，设有一个娱乐室，一个工人间，一个储藏间，一个卫生间，一个设备间。不含违建部分。

5、室内净高：一层净高3.33/6.26米，二层净高3.46米，三层净高3.46米，地下一层净高2.69米。

6、朝向：南北朝向。

7、新旧程度

(1) 建成时间：竣工时间为2005年。

(2) 设计使用年限：估价对象为钢混结构，设计使用年限60年。

(3) 维护和完损状况：经注册房地产估价师现场勘查，估价对象房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件无裂缝；地面平整；门窗启闭顺畅；管道通畅；水卫、电照设备使用良好。除地下一层设备间局部有渗漏情况外，房屋的维修养护情况总体良好。

(四) 外部配套设施

1、外部基础设施：“六通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气）。

2、外部公共服务设施：

商场：朝悦百惠购物中心、北京燕莎奥特莱斯购物中心；

超市：京客隆超市、鑫光超市、北尚生鲜超市；

医院：王四营社区卫生服务中心、北京和美妇儿医院、北焦医院；

银行：北京农商银行、中国邮储银行；

教育：北京市第十七中学小学部清华大学附属中学广华学校、北京市第十七中学；

其他：北京CBD国际高尔夫球会、古塔公园、观音堂社区夏日文化广场

五、价值时点

价值时点为实地查勘期二〇二二年七月十四日。

六、价值类型

（一）价值定义

采用市场价格。根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格；

（二）价值内涵

1、估价对象为位于北京市朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号住宅一套，估价对象违建部分不在本次评估范围内；

2、规划用途住宅，房屋性质商品房，土地性质出让；

3、实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气）；

4、估价结果包括估价对象建筑物价值及与其分摊的土地使用权价值之和；

5、不考虑附着于估价对象自身的债权债务及交易过程中产生的税费对价值的影响。

七、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则完成的：

（一）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。

本次估价依据委托方提供的《不动产登记簿》符合合法原则。

（二）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的原则。

从法律上、技术上、经济上、土地与建筑物的均衡性、房地产与周围环境的协调性、可持续发展性等方面分析，住宅用途符合最高最佳利用原则。估价对象用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

（三）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、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自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目，实事求是的进行估价；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。

本次估价注册房地产估价师作为独立第三方与各方均非利害关

系人；通过现场踏勘及市场调查，保证估价结果客观、公正。

（四）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。

本次估价在比较法计算时考虑了替代原则。所在区域类似房地产市场交易活跃，在估价中，估价师充分调查了区域内类似用途的房地产市场交易状况，选取了与估价对象最具可比性的交易案例进行估价。

（五）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的原则。

本次估价的时点为实地查勘期，估价结果体现了价值时点原则。

八、估价依据

全国人民代表大会常务委员会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、北京市人民政府等部门颁发的有关法律、法规和政策文件；委托方提供的有关资料；注册房地产估价师实地勘察所获取的有关资料。主要内容如下：

（一）规范及技术文件

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 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》

(二) 主要依据的法律、法规和政策文件:

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,中华人民共和国主席令第29号公布,自1995年1月1日起施行;2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正,中华人民共和国主席令第72号公布,自公布之日起施行;2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正,中华人民共和国主席令第18号公布,自公布之日起施行;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第三次修正,第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正,中华人民共和国主席令第32号公布,自2020年1月1日施行)

2、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,中华人民共和国主席令第41号公布,自1987年1月1日起施行;1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过第一次修正,自公布之日起施行;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过修正,中华人民共和国主席令第8号公布,自1999年1月1日起施行;2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过第二次修正,中华人民共和国主席令第28号公布,自公布之日起施行;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第三次修正,中华人民共和国主席令第三十二号,自2020年1月1日施行)

3、《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令588号,2011年1月8日施行)

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过并颁布，2021年1月1日施行）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，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，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正；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）

6、《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12月1日施行）

7、《关于调整个人出租房屋综合征收率的通知》

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，2018年12月10日施行）

9、《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）

10、《北京市高级人民法院对外委托鉴定评估工作办法（试行）》

11、《涉执房地产处置司法评估指导意见》

12、《土地房地产评估类委托鉴定评估规范指南》（北估秘[2022]001号）

（三）委托方提供的相关资料

1. 《委托司法鉴定函》

2. 《不动产登记簿》

（四）估价机构及注册房地产估价师现场勘查记录及现场照片等资料

1、受托方掌握的资料

- (1) 北京市社会经济统计资料;
- (2) 北京市城市总体规划资料;
- (3) 北京市城市工程地质资料;

2、注册房地产估价师实地勘察调查获取的资料

- (1) 估价对象位置图;
- (2) 估价对象相关照片;
- (3) 现场勘查记录表;
- (4) 估价对象所处区域社区成熟度、基础设施、环境状况、地质条件等评估基础资料;
- (5) 估价对象自身条件资料,包括建筑形式、朝向、户型、装修、外观等;
- (6) 估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片。

九、估价方法

在进行房地产市场价格评估时,评估人员严格按照房地产估价的各项原则,在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类物业调查之后,按照《房地产估价规范》规定的估价程序,进行客观公正的评估。具体步骤如下:

(一) 估价方法选择

根据《房地产估价规范》,通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后,根据估价目的、估价对象特点,遵照国家有关法律法规、估价技术标准,经过反复研究,决定选用比较法和收益

法作为本次估价所采用的基本方法。

1、选用的估价方法

(1) 比较法：因估价对象为住宅，周边同类项目交易市场较为发达，比较容易调查房地产市场同类项目交易价格，故选取了比较法。

(2) 收益法：由于估价对象用途为住宅，该类物业存在收益能力，且该类物业的租赁市场较完善，租金水平较易确定，各项成本费用较易调查测算，所以选用收益法进行估价。

2、未选用的估价方法

(1) 成本法：考虑到决定住宅价格的是市场供求关系而非建造成本，只有在房地产市场不发育的情况下，可将成本法作为一种估价方法。因此，本次估价不选用成本法。

(2) 假设开发法：因估价对象为已建成房地产，不属于待开发项目，故不选用假设开发法进行评估。

(二) 估价方法定义

比较法：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。

计算公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

收益法：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。计算公式如下：

$$V = \frac{A}{(Y - g)} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

公式中：V—收益价值（元或元/平方米）

A —净收益（元或元/平方米）

Y—报酬率（%）

g—年增长率（%）

n—收益期（年）

（三）估价技术路线

1、估价对象所处区域有相同用途物业的市场交易实例，通过类比调整及修正，得出估价对象的比较价值。

2、在估价对象使用期内，首先选取市场上同类物业的平均租金水平测算估价对象的毛收益，再选取同类物业每年发生的总费用，相减得出净收益，计算总收益价值。

3、对上述两种估价方法求出的价格运用数理统计分析的有关方法进行技术处理，可确定估价对象的估价结果。

十、估价结果

注册房地产估价师依据全国人民代表大会常务委员会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、北京市人民政府等部门颁发的有关法律、法规和政策文件，按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/T50899-2013），遵循独立、客观、公正的原则，经过细致的实地勘察后，在分析现有全部相关资料的基础上，运用科学的估价方法，通过周密准确的测算，得出估价对象北京市朝阳区高碑店路181号院116号楼1层102号，用途住宅，于价值时点二〇二二年七月十四日，在本报告价值类型条件下的市场价格为（币种：人民币）：

单价：63910元/平方米

总价：3020.51 万元

大写：叁仟零贰拾万零伍仟壹佰元整

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘俊峰	3420120046		年 月 日
梁长凤	1120060024		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月十四日进入估价对象现场并完成实地查勘。

十三、估价作业期

二〇二二年六月十六日至二〇二二年七月二十五日。

第四部分 附 件

- 一、《委托司法鉴定函》
 - 二、《不动产登记簿》
 - 三、估价对象实地查勘情况
 - 四、估价对象相关照片
 - 五、估价对象位置图
 - 六、专业帮助情况和相关专业意见
 - 七、房地产估价机构营业执照
 - 八、房地产估价机构备案证书
 - 九、注册房地产估价师估价资格证书
- 注：上述附件均为复印件