

涉执房地产处置司法评估报告

(北京)华中兆源(2022)估字第131号

估价项目名称: 北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层(2)-2-4
住宅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: 北京华中兆源房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师姓名

注册号

王春馥

1120070033

王彩云

1120050153

估价报告出具日期: 2022年10月25日





致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层(2)-2-4住宅房地产市场价值评估。现将估价结果报告如下：

一、估价目的：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：根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》等复印件，估价对象位于北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层(2)-2-4，房屋所有权人为程彩云，用途为住宅，房屋性质为商品房，建筑面积为104.79平方米，分摊土地使用权面积未记载。根据注册房地产估价师实地勘查和调查，估价对象所在楼宇总层数为6层，估价对象位于第2层，朝向为南北，房屋结构为混合结构，建成年份约为2000年左右。相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含室内装饰装修。

三、价值时点：2022年10月19日

四、价值类型：根据本次估价目的及《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2022)京0105执18343号】和《现状评估函》的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法：本次估价采用比较法、收益法

六、估价结果：估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据《房地产估价规范》、《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》和估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点2022年10月19日满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

房地产建面单价：19652元/平方米

房地产总价：205.93万元

大写金额：人民币贰佰零伍万玖仟叁佰元整





估价结果汇总表

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------|------------------------|--------|--------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 总价 (万元) | 207.33 | 204.53 |
| | 单价 (元/m ²) | 19785 | 19518 |
| 评估价值 | 总价 (万元) | 205.93 | |
| | 单价 (元/m ²) | 19652 | |

特别提示:

- 1、上述结果为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值;
- 2、估价委托人或估价报告使用人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;
- 4、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;
- 5、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;
- 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、计算方法或者评估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。

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

北京华中兆源房地产土地评估有限公司

法定代表人:

2022年10月25日





目录

| | |
|-----------------------|----|
| 估价师声明 | 4 |
| 估价假设和限制条件 | 5 |
| 一、估价假设 | 5 |
| 二、估价报告使用限制 | 6 |
| 三、其他需要说明的事项 | 8 |
| 涉执房地产处置司法评估结果报告 | 9 |
| 一、估价委托人 | 9 |
| 二、房地产估价机构 | 9 |
| 三、估价目的 | 9 |
| 四、估价对象 | 9 |
| 五、价值时点 | 12 |
| 六、价值类型 | 13 |
| 七、估价原则 | 13 |
| 八、估价依据 | 14 |
| 九、估价方法 | 15 |
| 十、估价结果 | 16 |
| 十一、注册房地产估价师 | 16 |
| 十二、实地查勘期 | 16 |
| 十三、估价作业期 | 16 |
| 附件 | 17 |



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或准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告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、估价委托人及估价关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是依照《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）进行估价，形成意见和结论，撰写本估价报告。



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、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5、本报告以估价对象在价值时点的现状用途合法，产权完整且能够持续使用为假设前提。

6、估价委托人提供了《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2022)京0105执18343号】、《现状评估函》、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《抵押登记信息》、《查封登记信息》等复印件等估价相关资料，注册房地产估价师检查了相关材料，无理由怀疑其合法性和真实性。因此，未向政府相关部门或单位核实，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、准确、完整。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构、土地状况等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构相关情况均以估价委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件记载为准。

8、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表面的观察，未见专业鉴定检测机构对估价对象存在安全隐患的报告，在未对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素借助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。

9、本次评估假定评估对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用，包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等。



10、本次涉执房地产处置司法评估中未考虑市场权实现时处置估价对象所应发生的各项税费以及诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

11、本次涉执房地产处置司法评估中未考虑快速变现等处分方式对估价结果带来的影响，以及可能存在的评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对估价结果的影响。

12、根据估价委托人提供的《抵押登记信息》复印件记载，截止价值时点2022年10月19日估价对象不存在尚未注销的抵押权。

根据估价委托人提供的资料，未明确估价对象于价值时点是否存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。故本次评估假设估价对象于价值时点不存在抵押权、租赁权、用益物权及占有使用情况。

13、房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。

本次评估实地查勘日为2022年10月19日，故本次评估价值时点确定为2022年10月19日。本次估价以估价对象在价值时点（实地查勘日）的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《查封登记信息》复印件记载，截止价值时点2022年10月19日估价对象已被北京市朝阳区人民法院查封，查封文号为（2022）京0105执18343号，查封期限为2022-09-01起2025-08-31止。

根据本次估价目的，本次评估未考虑查封等他项权利对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

因被执行人原因无法进入房屋勘验，依据《现状评估函》，因无法进入房屋勘验，对房屋参照外评标准进行，房屋装修按照一般装修标准评估，故本次估价假设估价对象房屋内部一般装修状态。



二、估价报告使用限制

1、本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价委托人或估价报告使用人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。若改变估价目的及使用条件，需向北京华中兆源房地产土地评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本次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。

3、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。

4、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年，即自估价报告出具之日2022年10月25日至2023年10月24日有效。若超过使用期限，估价报告失效；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或委托估价机构重新估价。

5、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、计算方法或者评估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。

6、估价报告分为《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。《涉执房地产处置司法评估报告》提供给估价委托人，《涉执房地产处置司法评估技术报告》根据有关规定由北京华中兆源房地产土地评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。

7、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

8、根据《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》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，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。



三、其他需要说明的事项

- 1、本估价结果包含估价对象建筑面积 104.79 平方米的建筑物及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含室内装饰装修。
- 2、根据估价委托人要求，为保护个人隐私，本报告将《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》中联系人及联系方式等信息进行了遮隐处理，但不影响估价报告使用。
- 3、本报告中的数据采用电算化连续计算得出，对计算过程中部分数据及最终估价结果进行了取整处理，故可能出现因数据有效数字不同而产生的小额误差，但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性，请报告使用者注意。
- 4、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 5、估价报告由北京华中兆源房地产土地评估有限公司负责解释。



涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京华中兆源房地产土地评估有限公司

住所：北京市大兴区黄村镇兴政街甲23号2幢5层502室

统一社会信用代码：91110115735131263U

法人代表：陈蓓

资质等级：一级

资质证书号：建房估备字[2014]007号

联系人：王彩云

联系电话：010-69288161

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）估价对象界定

估价对象位于北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层（2）-2-4室号，建筑面积104.79平方米，分摊土地使用权面积未记载，估价对象价格由以上建筑面积及其应分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含室内装饰装修。

（二）估价对象区位状况描述

1、位置

（1）坐落：北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层（2）-2-4，详见《估价对象位置示意图》。

（2）所在区域：估价对象位于北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层（2）-2-4，所在项目紧邻谷丰路、平谷南街，临近平谷大街；南距北环路约800米，距离新平北路约1.3公里，距离平谷湿地公园约2公里。

（3）楼层：估价对象所在楼宇总层数为6层，估价对象所在楼层为第2层。



(4) 朝向：南北。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在项目紧邻谷丰路、平谷南街，临近平谷大街；南距北环路约 800 米，距离新平北路约 1.3 公里，距离平谷湿地公园约 2 公里；路网密集度较好，道路通达度较高。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在区域设有公交站点，附近有平 56 路、平 5 路内环、平 5 路外环、H52 路、郊 100 路、郊 82 路、郊 88 路、郊 95 路、郊 98 路、金海湖区间车、三河-平谷线等多路公交车经过，交通便捷度较便捷。

(3) 交通管制情况：未发现区域内有交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区有地上、地下车位，停车较方便。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：估价对象区域附近有燕谷公园、人民公园、平谷城北湿地公园、社会主义核心价值观主题公园等，所在小区绿化率较高，周边环境较好，有轻微空气污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：所在区域主要为住宅区，附近有腾龙源城、海纳·幸福城、乐园东小区、和平家园、光明西小区、平谷瑞丰花园、园丁居民小区、春曦园小区、兴谷园小区、平谷大街 38 号院、金乡嘉园、燕谷嘉苑、平翔东园、海泰家园、渔阳花园、永安家园、谷丰东路 22 号院等多个住宅区，区域内多为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、供暖、有线电视等基础设施，均为市政管网。上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有北京市平谷区顺爱幼儿园、北京市平谷区第四幼儿园、第五幼儿园、开心城堡幼儿园、北京澳佳国际幼儿园、北京实验学校附属小学、平谷区第八小学、平谷四小、平谷区第六小学、北京市平谷区德翰实验小学、北京市平谷区第五中学、北京市平谷区育才中学、呼和浩特市艺术高级中学、北京市平谷中学、北京开放大学影视艺术学院、北京中医医院平谷医院、北京市慧慈医院、北京市平谷区医院、北京京谷友好医院、北京市平谷区国医堂中医门诊部、顺商集团鑫海韵通大卖场、



BHG Ma11 北京华联平谷购物中心、国泰百货、和美购物广场、枫尚奥特莱斯购物广场、世纪隆购物中心、玉林超市、金乡美惠超市、乐西自选超市、中商惠民超市、海旺兴超市、中国邮政储蓄银行、中国建设银行、农村商业银行、中国农业银行、燕谷公园、人民公园、平谷城北湿地公园、社会主义核心价值观主题公园等。公共配套设施较齐全，能够满足正常生活需要。

5、居住社区成熟度

估价对象所在区域内分布有腾龙源城、海纳·幸福城、乐园东小区、和平家园、光明西小区、平谷瑞丰花园、园丁居民小区、春曦园小区、兴谷园小区、平谷大街 38 号院、金乡嘉园、燕谷嘉苑、平翔东园、海泰家园、渔阳花园、永安家园、谷丰东路 22 号院等多个成熟社区，居住社区成熟度较高。

6、商业繁华度

估价对象位于平谷区平谷镇，所在区域有顺商集团鑫海韵通大卖场、BHG Ma11 北京华联平谷购物中心、国泰百货、和美购物广场、枫尚奥特莱斯购物广场、世纪隆购物中心、玉林超市、金乡美惠超市、乐西自选超市、中商惠民超市、海旺兴超市等，商业繁华度较高。

7、区域土地利用方向

估价对象所在区域周边以居住为主，区域土地利用方向较一致。

8、宗地形状及可利用程度

估价对象所在区域呈较规则多边形，可利用程度较好。

9、与区域中心的接近程度

估价对象地处平谷区平谷镇，距区域中心距离较近。

(三) 估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况

估价对象坐落于北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲 32 号楼 2 层 (2)-2-4，估价对象所在宗地四至：东至谷丰东路，南至平谷南街，西至谷丰路，北至平谷大街。估价对象所在宗地呈较规则多边形。基础设施完备程度达到红线外“七通”（即通路、通电、通信、通暖、通上水、通下水、通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通信、通暖、通上水、通下水、通燃气）。



（2）建筑物实物状况

根据估价委托人提供《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件，估价对象位于北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层（2）-2-4，房屋所有权人为程彩云，建筑面积为104.79平方米。根据注册房地产估价师实地勘查和调查，估价对象所在楼宇总层数为6层，估价对象位于第2层，朝向为南北，建筑结构为混合结构，建成年份约为2000年左右。目前通水、电、通讯等，使用情况为居住。估价对象现状建筑物装饰装修、设施设备及维护使用状况如下：

楼栋外立面：板楼，外墙刷水泥砂浆涂料；

公用通道：水泥地面，墙面、顶棚均刷涂料；

户门：防盗门；

室内装饰装修：因被执行人原因无法进入房屋勘验，依据《现状评估函》，因无法进入房屋勘验，对房屋参照外评标准进行，房屋装修按照一般装修标准评估，故本次估价假设估价对象房屋内部一般装修状态。

经估价人员实地外围查勘，地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，墙体完好未发现裂缝，据估价人员实地查勘，观察成新率为80%。

估价对象为混合结构非生产用房，耐用年限为50年，截止到价值时点已使用22年，残值率为2%，根据直线折旧法计算估价对象成新率为57%。

直线折旧成新率=1-（1-残值率）×（建筑物已使用年限/经济耐用年限）

综合成新率=观察成新率×60%+直线折旧成新率×40%=71%

综上，估价对象综合成新率为71%。

（四）估价对象权益状况描述

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》等复印件，估价对象位于北京市平谷区平谷镇乐园西小区甲32号楼2层（2）-2-4，房屋所有权人为程彩云，房屋建筑面积104.79平方米，用途为住宅，房屋性质为商品房，不动产权证书号为【X京房权证平字第026111号】。

根据估价人员尽职调查，截止价值时点2022年10月19日，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。



根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》复印件记载，截止价值时点2022年10月19日，估价对象不存在尚未注销的抵押权。

根据估价委托人提供的《查封登记信息》复印件记载，截止价值时点2022年10月19日估价对象已被北京市朝阳区人民法院查封，查封文号为（2022）京0105执18343号，查封期限为2022-09-01起2025-08-31止。

根据本次估价目的，本次评估未考虑租赁、抵押、查封等他项权利对评估价值的影响。

五、价值时点

房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。本次评估实地查勘日为2022年10月19日，故本次评估价值时点确定为实地查勘之日2022年10月19日。

六、价值类型

根据本次估价目的及《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【（2022）京0105执18343号】和《现状评估函》的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。即估价对象在价值时点2022年10月19日在满足全部假设及限制条件下的房地产市场价值，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

本次评估未考虑抵押权、租赁权等他项权利对评估价值的影响，评估价值影响因素不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

本报告以上述概念为基础估算估价对象在价值时点2022年10月19日的市场价值，并分别表示为总价和单价。

总价与单价的关系为：总价= 单价×建筑面积

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的原则，结合估价目的对估价对象进行评估。具体估价原则如下：

1、遵循独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则



评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。估价对象已取得房屋所有权证【X京房权证平字第 026111 号】，具备合法性。

3、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。

4、遵循替代原则

评估价值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。

5、遵循最高最佳利用原则

评估价值应为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。估价对象的规划用途为住宅，实际用途为住宅，以估价对象所在的位置和环境分析，我们认为保持现状最为有利，并以此为前提进行估价。

八、估价依据

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- (1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）及其实施条例；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
- (4) 《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）；
- (5) 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定》（法释【2018】15号）；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月11日）；
- (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》；
- (8) 《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》；
- (9) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（中房学〔2021〕37号）；
- (10) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

2、本次估价采用的技术规程

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；



(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、委托方及当事人提供的有关资料：

- (1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2022)京0105执18343号】；
- (2) 《现状评估函》；
- (3) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件；
- (4) 《抵押权登记信息》复印件；
- (5) 《查封登记信息》复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法

估价思路：本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。根据《房地产估价规范》及市场条件，应选用适当的估价方法测算估价对象的公开市场价值。

本次估价选用比较法、收益法

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。

收益法是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。

本次估价采用比较法、收益法方法分别从不同的角度对估价对象的现时市场价值进行了测算，比较法是以替代原理为理论依据，能够从市场的角度反映估价对象市场价值，收益法是以预期收益原理为理论依据，从房地产投资收益的角度反映估价对象市场价值，两种测算出的结果稍有差异但差距不大。

经综合考虑，分析以上两种测算的价格，我们认为，比较法通过对现有市场交易案例进行修正直接得出估价对象的比较价值，充分体现了目前的房地产市场情况；收益法通过未来收益折现得出估价对象的收益价值。两种测算过程合理，取值基本客观，从不同角度反映了估价对象的市场价值。考虑两种的估价结果相互印证，差异不大，故取二者的算术平均值作为估价对象的市场价值。



十、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据《房地产估价规范》、《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》和估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象在价值时点2022年10月19日满足全部假设和限制条件下的估价结果：

房地产建面单价：19652元/平方米

房地产总价：205.93万元

大写金额：人民币贰佰零伍万玖仟叁佰元整

估价结果汇总表

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------|-----------------------|--------|--------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 总价(万元) | 207.33 | 204.53 |
| | 单价(元/m ²) | 19785 | 19518 |
| 评估价值 | 总价(万元) | 205.93 | |
| | 单价(元/m ²) | 19652 | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 王春馥 | 1120070033 | | 2022年10月25日 |
| 王彩云 | 1120050153 | | 2022年10月25日 |

十二、实地查勘期

2022年10月19日

十三、估价作业期

2022年10月19日至2022年10月25日



附 件

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【（2022）京0105执18343号】复印件；
2. 《现状评估函》复印件；
3. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件；
4. 《抵押权登记信息》复印件；
5. 《查封登记信息》复印件；
6. 估价对象及比较案例位置图；
7. 估价对象现场照片；
8. 房地产估价机构营业执照复印件及估价机构资质证书复印件；
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。