

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市海淀区香山南路 88 号 36 号楼 1 至 3
层 11 号涉执住宅房地产司法处置市场价值
评估

估价报告编号：京中企华(2022)(房估)字第 0076 号

估价委托人：广东省东莞市中级人民法院

房地产估价机构：北京中企华土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：高迎一 (1120200062)

贾 佳 (1120160005)

估价报告出具日期：2022 年 9 月 5 日

致估价委托人函

广东省东莞市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价值进行了估价。

1. 估价目的：为广东省东莞市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：北京市海淀区香山南路 88 号 36 号楼 1 至 3 层 11 号住宅用途房地产（房屋建筑面积 297.58 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。

3. 价值时点：2022 年 8 月 10 日，该价值时点为估价对象实地查勘完成日。

4. 价值定义：

（1）价值类型：依据估价目的，本次估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

（2）价值定义：市场价值是指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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

（3）价值内涵：本次估价结果包括估价对象房屋所有权与其分摊的土地使用权价值之和。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估价值如下：

房地产单价：124,712（元/平方米）

房地产总价：3,711.18（万元）

大写金额：人民币叁仟柒佰壹拾壹万壹仟捌佰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	3,711.18	1,039.9
	单价（元/m ² ）	124,712	34,945
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	3,711.18	
	单价（元/m ² ）	124,712	

7. 特别提示：

(1) 本次估价结果的税费内涵为按照法律法规规定，交易过程中产生的税费由转让方和受让方各自负担，并含增值税。

(2) 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对估价结果的影响。

(3) 由于估价委托人未明确估价对象是否欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等，本次估价未考虑估价对象可能存在欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费及滞纳金等费用对估价结果的影响。

(4) 根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产司法拍卖估价中评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应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。

(5) 经估价人员现场勘查，估价对象门厅处存在加建情况，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008）记载，估价对象被海淀区四季青人民政府查封，查封类型为行政限制设立登记，登记日期为2022年7月1日，附记为违法建设，本次评估未将加建部分纳入评估范围，且未考虑此查封因素对评估结果的影响。

(6) 本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵院和其他估价报告使用者应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。贵院和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，应当特别关注估价报告中揭示的特别事项说明和估价报告使用限制说明。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 估价报告使用期限：自 2022 年 9 月 5 日起至 2023 年 9 月 4 日止。

北京中企华土地房地产资产评估有限公司

法定代表人（签章）：



2022 年 9 月 5 日

目录

注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
一、本次评估的假设前提	6
二、报告使用者注意的事项	7
三、本报告使用的限制条件	8
四、估价报告使用期限	9
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价机构	10
三、估价对象	10
四、估价目的	12
五、价值时点	12
六、价值定义	12
七、估价原则	13
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

1. 《北京市东城区人民法院委托书》（（2022）京0101执2846号）；2. 《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110101009001GB00280F00010152）；3. 估价对象位置图；4. 估价对象现状照片；5. 现场勘查记录表；6. 《专业帮助情况和相关专业意见》；7. 房地产估价机构营业执照及资质证书复印件；8. 《名称变更通知》；9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

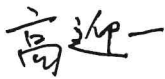

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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，也与估价对象、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有关房地产估价标准（标准包括《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）等）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高迎一	1120200062		2022年9月5日
贾佳	1120160005		2022年9月5日

估价的假设和限制条件

一、本次评估的假设前提

（一）一般假设

1. 本次评估是以估价对象权属清晰，且无权属纠纷，可以合法转让的房地产为假设前提。

2. 在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3. 交易买家都具有完全的房地产市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4. 本次评估假设估价对象交易有一段合理的洽谈时间，并不考虑买家的附加出价。

5. 本次评估所依据的估价对象权属证明文件为《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），该资料由估价委托人提供，注册房地产估价师在未到权属登记部门进行核实的情况下，对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行了必要的检查。本次评估以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

6. 本次评估注册房地产估价师在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，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，经调查，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此本次评估以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

7. 本次评估设定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

8. 本次评估估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经估价人员尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

本次评估的估价对象不存在未定事项。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），估价对象存在抵押情况，抵押权人分别为招商银行股份有限公司北京分行、东莞市东证锦信八号股权投

资合伙企业（有限合伙）、深圳博信资本管理有限公司。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），估价对象存在查封情况，查封类型分别为司法查封、司法查封设立登记、行政限制设立登记，查封机关分别为北京市第一中级人民法院、内蒙古自治区包头市中级人民法院、广东省东莞市中级人民法院、上海市第一中级人民法院、上海市长宁区人民法院、江西省新余市中级人民法院、北京市第二中级人民法院、湖北省武汉市中级人民法院、重庆自由贸易实验区人民法院、北京市西城区人民法院、北京市海淀区人民法院、海淀区四季青镇人民政府。

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）有关规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应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的影响，故本次评估视估价对象为未抵押、未被查封的房地产进行评估。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），估价对象所在层为地上 1 至 3 层，经实地查勘估价对象现状是所在层为地下 1 层、地上 1 至 4 层（另有一层阁楼），带有院落、地下室和阁楼。经现场调查及物业工作人员介绍，证载房屋面积 297.58 平方米仅包含地上 1-3 层面积（不包含 1 层加建门厅），地下室和阁楼由开发商统一建设、交付。本次估价对象的建筑面积以《不动产登记簿》记载面积为准，且评估结果考虑了未登记部分对房屋价值的影响。

经估价人员现场勘查，估价对象门厅处存在加建情况，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008）记载，估价对象被海淀区四季青人民政府查封，查封类型为行政限制设立登记，登记日期为 2022 年 7 月 1 日，附记为违法建设，本次评估未将加建部分纳入评估范围，且未考虑此查封因素对评估结果的影响。

（五）依据不足假设

本次评估不存在依据不足事项。

二、报告使用者注意的事项

1. 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。

2. 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可使用。

4. 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被使用之前，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可使用。

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. 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，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

7. 注册房地产估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实；估价对象建筑面积是以《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008）记载为准。

8. 本次估价结果的税费内涵为按照法律法规规定，交易过程中产生的税费由转让方和受让方各自负担，并含增值税。

9. 本次评估未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。

10. 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对估价结果的影响。

11. 本报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

12. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校对、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。

三、本报告使用的限制条件

1. 估价委托人应合理使用本估价报告的评估值。本估价报告应用范围仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 按有关规定本估价报告自出具之日起一年内有效。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估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

3. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

4. 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。

5. 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。

6. 本估价报告书一式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。本报告复印无效。

四、估价报告使用期限

自估价报告出具之日起计算，使用本估价报告不得超过一年。估价报告使用期限为 2022 年 9 月 5 日至 2023 年 9 月 4 日。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：广东省东莞市中级人民法院

联系人：杨绪超

联系电话：0769-89811858

二、房地产估价机构

北京中企华土地房地产资产评估有限公司

房地产估价备案等级：一级

备案有效期：2021年4月29日至2024年4月28日

房产备案证书编号：建房估备字【2015】018号

营业执照注册号：91110105760930972N

法定代表人：刘洪帅

联系人：高迎一

联系电话：(010)65883588

传真：(010)65882651

邮政编码：100020

地址：北京市朝阳区泛利大厦9层910室

三、估价对象

（一）估价对象的财产范围

纳入本次评估范围的估价对象是王叁寿所属的位于北京市海淀区香山南路88号36号楼1至3层11号住宅房地产（房屋建筑面积297.58平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。

（二）估价对象权益状况

1. 土地权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），土地使用权人为王叁寿，房屋规划用途为住宅，本次估价根据房地主体一致原则，设定估价对象分摊的土地用途为住宅。

2. 房屋建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），估价对象房屋坐落为海淀区香山南

路88号36号楼1至3层11，房屋所有权人为王叁寿，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，房屋建筑面积为297.58平方米。

3. 其他财产的权益状况

本次估价不存在其他财产。

4. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），估价对象存在抵押情况，抵押权人分别为招商银行股份有限公司北京分行、东莞市东证锦信八号股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳博信资本管理有限公司。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F00020008），估价对象存在查封情况，查封类型分别为司法查封、司法查封设立登记、行政限制设立登记，查封机关分别为北京市第一中级人民法院、内蒙古自治区包头市中级人民法院、广东省东莞市中级人民法院、上海市第一中级人民法院、上海市长宁区人民法院、江西省新余市中级人民法院、北京市第二中级人民法院、湖北省武汉市中级人民法院、重庆自由贸易实验区人民法院、北京市西城区人民法院、北京市海淀区人民法院、海淀区四季青镇人民政府。

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）有关规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应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的影响，故本次评估视估价对象为未抵押、未被查封的房地产进行评估。

本次评估估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经估价人员尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（三）估价对象实物状况

1. 土地的实物状况

（1）位置：估价对象位于北京市海淀区香山南路88号。

（2）四至：所在项目四至为东至建设中项目、南至市政规划道路、西至香山南路、北至门头馨村南区。

（3）土地形状：形状较规则。

（4）地形：项目所在宗地地势平坦。

(5) 地势：宗地与相邻土地齐平，自然排水状况良好。

(6) 土壤：区域土地未受污染，土壤状况良好。

(7) 地质：无不良地质现象。

(8) 土地开发程度：宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖），宗地内“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）。

2. 房屋建筑物的实物状况

(1) 建筑规模：本次估价对象房屋总建筑面积为 297.58 平方米。

(2) 总楼层及所在楼层：估价对象为联排别墅，根据《不动产登记簿》记载估价对象所在楼宇总层数为地上 3 层，估价对象所在层为地上 1 至 3 层；经实地查勘估价对象所在楼宇总层数为地下 1 层、地上局部 4 层（另有一层阁楼），估价对象所在层为地下 1 层、地上 1 至 4 层（另有一层阁楼）。

(3) 外观：楼宇外立面为贴墙砖，详细见附件现场勘查照片。

(4) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(5) 配备的设施设备：入户门为密码防盗门、取暖方式为自供暖。

(6) 装饰装修：估价对象楼宇外墙主要装饰为贴砖，经现场询问物业管理人员，估价对象入户门厅为加建部分，层高约 3.2 米，地面铺大理石，钢化玻璃落地窗，天花为石膏板造型吊顶；估价对象内部客厅层高约 3.2 米，地面铺大理石，钢化玻璃落地窗，天花为石膏板造型吊顶，墙面为包木造型装饰；餐厅地面铺大理石，墙面贴墙纸，天花石膏板造型吊顶；卧室地面铺实木地板，墙面为贴墙纸及硬包装饰，天花为石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花为防水石膏板吊顶；楼梯踏步铺大理石，楼梯栏杆及扶手为实木材质。

(7) 空间布局：朝向为南北，室内格局为六室五厅两厨五卫两阳台一露台一阁楼，带地下室，带院落。

(8) 房龄和经济耐用年限：经估价人员网络调查，估价对象建成于 2003 年，经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已经使用了 19 年，剩余经济耐用年限为 41 年。

(9) 维修养护情况及新旧程度：经估价人员现场勘查估价对象新旧程度较好，维护保养情况较好。

四、估价目的

为广东省东莞市中级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8月10日，该价值时点为对估价对象实地查勘完成日。

六、价值定义

(1) 价值类型：依据估价目的，本次估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

(2) 价值定义：

市场价值：估价对象经过适当营销，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。

(3) 市场价值内涵：

本次估价结果包括估价对象房屋所有权与其分摊的土地使用权价值之和。

七、估价原则

本评估报告是遵循以下原则作出的：

1. 独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，评估价值为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则：遵循合法原则，评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则：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价值或价格偏差在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（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《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》);

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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);

3. 《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,2021年1月1日起施行);

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号);

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令55号);

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

7. 《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》(国家税务总局公告2016年第14号);

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年第23号);

9. 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第96号);

10. 《城市房地产租赁管理办法》(中华人民共和国建设部令第42号);

11. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);

12. 《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);

13. 《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)

14. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 地方法律、法规及政策文件

1. 《北京市城市房地产转让管理办法》(北京市人民政府令第135号);

2. 《北京市房屋租赁管理若干规定》（北京市人民政府令第 231 号）；

3. 其他北京市法规和政策文件等。

（三）本次评估采用的技术规程

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）估价有关资料

1. 《广东省东莞市中级人民法院委托书》（[2021]粤 19 执 2694 号）；

2. 《不动产登记簿》（不动产单元号：110108102001GB00205F000 20008）；

3. 其他与估价相关的资料。

（五）估价机构、注册房地产师掌握和收集的资料

1. 房地产市场背景资料；

2. 房屋出售案例及房屋租赁案例；

3. 其他资料。

九、估价方法

（一）估价技术路线

经对估价方法适用性分析后，采用比较法和收益法分别对估价对象房地产价值进行测算，然后将比较法与收益法的测算结果综合分析后，得出综合测算结果确定估价对象最终评估价值。

（二）估价方法的选择

估价人员在认真分析所掌握的资料并对类似房地产进行实地勘查、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评估所采用的基本方法。

1. 选用的估价方法

（1）比较法：由于估价对象房地产是属于可交易性的房地产，而且在同一供求范围内存在同类房地产的交易实例，所以适用比较法评估。

(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相对完善，租金水平较易取得，所以适用收益法评估。

2. 不选用的估价方法

(1) 成本法：由于估价人员未获得估价对象所在项目的相关规划指标，估价对象所在项目容积率等无法确定，同时由于住宅房地产市场价格主要取决于市场供求关系而非成本价格，故本次评估不选用成本法进行评估。

(2) 假设开发法：因估价对象不属于待开发项目，故不选用假设开发法进行评估。

(三) 估价方法定义

选取用的估价方法定义如下：

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出估价对象价值或价格的方法。

收益法，预测估价对象未来收益，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。

十、估价结果

(一) 评估价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估价值如下：

房地产单价：124,712（元/平方米）

房地产总价：3,711.18（万元）

大写金额：人民币叁仟柒佰壹拾壹万壹仟捌佰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价（万元）	3,711.18
	单价（元/m ² ）	124,712	34,945	
权重			1	0
评估价值	总价（万元）	3,711.18		
	单价（元/m ² ）	124,712		

（二）相关专业意见

无。

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高迎一	1120200062	高迎一	2022年9月5日
贾佳	1120160005	贾佳	2022年9月5日

十二、实地查勘期

2022年8月10日。

十三、估价作业期

2022年8月5日—2022年9月5日。

附件

以下附件资料均为复印件：

1. 《北京市东城区人民法院委托书》（（2022）京0101执2846号）；
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110101009001GB00280F00010152）；
3. 估价对象位置示意图；
4. 估价对象现状照片；
5. 现场勘查记录表；
6. 《专业帮助情况和相关专业意见》；
7. 房地产估价机构营业执照及备案证书复印件；
8. 《名称变更通知》；
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。