

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（京）大地(2022)（估）字第法-0045号

估价项目名称：北京市大兴区开泰西里17号楼-1至2层3单元102住宅、地下活动室房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市海淀区人民法院

房地产估价机构：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐墨云（1120120034）、吴爽（1120180064）

价值时点：二〇二二年八月二十四日

估价报告出具日期：二〇二二年九月七日

本卷共	页
保管期限	
案卷号	



## 致估价委托人函

北京市海淀区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对贵院在执行【(2022)京0108执恢1396号】北京中关村科技融资担保有限公司与金丽、马立民、北京搏思农业科技有限公司、北京约基工业股份有限公司、北京骏达智能停车管理有限公司、北京易停静态交通投资管理有限公司公证债权文书一案中，所涉及的位于北京市大兴区开泰西里17号楼-1至2层3单元102住宅、地下活动室房地产市场价值进行了评估。

**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：**本次评估估价对象为位于北京市大兴区开泰西里17号楼-1至2层3单元102住宅、地下活动室用途房地产，建筑面积276.47平方米，估价对象范围为房屋所有权及其所分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

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110115004005GB00006F00090006；估价对象房地坐落为北京市大兴区开泰西里17号楼-1至2层3单元102；不动产权证书号为【京(2020)大不动产权第0004342号】；房屋所有权人/土地使用权人为马立民；房屋共有情况为单独所有；规划用途为住宅、地下活动室；房屋性质为商品房；房屋结构为钢筋混凝土结构；所在层为-1至2层，总层数为5(-1)层，房屋建筑面积为276.47平方米；建成年份为2010年。

**价值时点：**2022年8月24日

**价值类型：**根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估的价值类型是市场价值。根据《房地产估价规范》、《房地产估



价基本术语标准》，市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**比较法和收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2022年8月24日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果为（币种：人民币）：

相关结果	估价方法		比较法	权重	收益法	权重
	测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	44373	50%	43564	50%
总价（万元）		1226.78	1204.41			
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	43969				
	总价（万元）	1215.61				
	大写金额	人民币壹仟贰佰壹拾伍万陆仟壹佰元整				

**特别提示：**

- 1、估价结果为卖方净得价，未考虑房地产转让过程中转让人及买受人依法需要负担的税费，亦未考虑抵押、查封和其他优先受偿权及物业费欠费的影响；
- 2、估价结果未扣除评估费、拍卖费、律师费、诉讼费等财产处置费用；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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；



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。

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

法定代表人(签章)



二〇二二年九月七日



## 目 录

估 价 师 声 明 .....	5
估 价 假 设 和 限 制 条 件 .....	6
估 价 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.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附 件 .....	19
1、《北京市海淀区人民法院委托书》【(2022)京 0108 执恢 1396 号】（复印件）	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘照片	
4、《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）	
5、《不动产登记信息查询结果告知单》（复印件）	
6、房地产估价机构营业执照（复印件）	
7、房地产估价机构资质证书（复印件）	
8、房地产估价师注册证书（复印件）	



## 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明：

1、我们在本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、意见和结论是我们独立、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、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】和《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。

5、注册房地产估价师徐墨云、估价员闫寒已于2022年8月24日对本估价报告中的估价对象进行了外围查勘，估价对象的查勘仅限于对估价对象的外观及外部状况，估价人员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勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本评估报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师	注册号	签 名	签字日期
徐墨云	1120120034		2022.9.7
吴爽	1120180064		2022.9.7



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》调档资料复印件。实地查勘时，我们未能对《不动产权证书》原件进行形式审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，未向政府等有关部门进行核实，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师未能进入估价对象内部，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。

3、注册房地产估价师未能进入房屋内部对建筑面积进行专业测量及判断，本次估价估价对象房屋建筑面积以《不动产权利及其他事项登记信息》记载建筑面积为依据进行评估。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、经现场与物业公司人员查询，截至价值时点，估价对象欠缴今年一年的物业费人民币 8625.84 元、无供暖费欠费情况（今年尚未到供暖季，供暖费尚未缴纳）、水费为自来水公司人员上门查表，是否存在欠费未能查证。由于本次海淀区人民法院在委托司法鉴定函中未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估设定估价对象不存在以上费用欠费情况，应在司法处置时另行考虑，特提醒报告使用者注意。

### （二）未定事项假设

1、现场查勘时估价人员未能进入估价对象内部，内部使用现状不



详，本次估价以估价对象于价值时点不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

2、现场查勘时估价人员未能进入估价对象内部，根据《北京市海淀区人民法院委托书》设定内部装修程度为一般装修，维护状态较好。

3、根据《不动产权利及其他事项登记信息》记载，原产权登记日期为2012年1月9日，权利人取得该房产已满五年，现场查勘时被执行人马立民并未到场，经估价人员现场调查未能获取估价对象是否为权利人家庭唯一住房，本次评估结合市场普遍情况，设定估价对象为满五唯一非普通住宅。

### （三）背离事实假设

估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象于价值时点存在抵押及查封情况。抵押权人为北京中关村科技融资担保有限公司，于2018年8月16日设定最高额抵押人民币2000万元，2019年12月9日与其他不动产共同担保设定最高额抵押人民币3000万元，2020年2月17日设定最高额抵押人民币800万元，截止至价值时点尚未还清；北京市顺义区人民法院于2020年6月1日设立首封，北京市通州区人民法院、庆云县人民法院、河北省大厂回族自治县人民法院、北京市大兴区人民法院、北京市海淀区人民法院、江苏省苏州工业园区人民政府均为轮候查封。本次为涉执房地产处置司法评估，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，不考虑被查封以及原有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》，估价对象所在楼栋总楼层为5层，现场查勘估价对象所在楼栋地上4层、地下1层，故本次评估总楼层按5（-1）进行描述。

### （五）依据不足假设

1、实地查勘时估价对象外部未悬挂门牌号，经现场判断，查勘对象（开泰西里17号楼西侧边户）即为本次委托估价对象。





2、根据《不动产权利及其他事项登记信息》及《不动产登记信息查询结果告知单》【20221840624（移）】，估价对象用途为住宅、地下活动室，房屋性质为商品房，土地取得方式为出让，土地使用期限为70年，故本次评估设定土地用途为住宅。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为1年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本次估价为公开市场的正常房地产价值。目前由于房地产调控政策的影响，北京市住宅的变现周期较长；如要快速变现，则对估价对象房地产价值或价格有较大影响。

3、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价结果须做相应调整，甚至重新估价。

4、估价报告的使用：房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给北京市海淀区人民法院司法处置使用，“估价技术报告”根据相关规定供估价机构存档和行业主管部门审查之用。

5、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之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，亦不得以任何形式公开发表。

6、本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。本报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：北京市海淀区人民法院

单位地址：北京市海淀区彰化路 18 号冠方大厦海淀法院执行局

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

住 所：北京市朝阳区和平街西苑甲 12 号楼二层 203 室

房地产资质证书：建房估备字[2014]008 号

统一社会信用代码：911101057541810208

资质等级：一级

法定代表人：黄辉

联系人：徐墨云

联系电话：010-84285588

### 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）估价对象概况

本次评估估价对象位于北京市大兴区开泰西里17号楼-1至2层3单元102住宅、地下活动室用途房地产，建筑面积为276.47平方米；不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）区位状况

##### 1、位置

估价对象所在小区名称为金色漫香林二期，位于京沪高速东侧北京经济技术开发区地区。估价对象所在小区四至为：北至天成花园中街，西至天成花园中街，南至小羊坊中路，东至开泰东里（金色漫香林一期）。估价对象所在的开泰西里 17 号楼为 1 幢单元式多层板式建



筑，总楼层为 5（-1）层，估价对象所在层数为-1 至 2 层，主朝向南北，带西窗。

## 2、交通状况

估价对象所在区域内交通道路主要有东五环、小羊坊中路等，道路通达度较好。估价对象所在小区 500 米范围内有 440 路、820 路、986 路、专 182 路、专 187 路、997 路等多条公交线路。估价对象三公里范围内无地铁线路经过，公共交通便利度一般。小区内地面有停车位，停车较便利。

## 3、环境状况

估价对象所在小区为金色漫香林二期，1 公里内有亦新公园、梧桐公园，区域内无历史文娱设施，区域治安状况稳定，卫生状况较好。综上所述，估价对象周边自然环境较好、人文环境一般。

## 4、基础设施及公共配套设施状况

宗地外土地开发程度为“七通”：通路、通下水、通上水、通电、通讯、通燃气、通热力；宗地内土地开发程度为“七通”：通路、通下水、通上水、通电、通讯、通燃气、通热力。

估价对象所在小区周边主要以住宅项目为主，有小康家园、三羊里、晓康小区、金色漫香林五期、远洋天著等住宅小区，社区成熟度较高；小区周边 2 公里内有京客隆超市（小羊坊中路店）、山姆会员商店（亦庄店）等购物场所；1 公里内有亦庄第三幼儿园、小大人艺术幼儿园、北京八中亦庄分校等教育机构；1 公里内有北京市农村商业银行（经济技术开发区支行东区分理处）；1 公里内有北京军海中医医院，距北京同仁医院南院区约 7 公里；各类生活设施及公共配套设施配备齐全程度一般、生活便利度一般。

## （三）实物状况

### 1、土地实物状况

估价对象土地用途为城镇住宅用地，级别属北京市住宅六级 VI-亦 4。



估价对象所在项目四至为：北至天成花园中街，西至天成花园中街，南至小羊坊中路，东至开泰东里（金色漫香林一期）。区域土地地势较平坦、地块规则，土地未见污染情况。

宗地内、外土地开发程度均为“七通”：通路、通下水、通上水、通电、通讯、通燃气、通热力。

## 2、建筑物实物状况

估价对象所处小区名称为金色漫香林二期，由北京金融街奕兴置业有限公司开发建设，北京城建物业管理有限责任公司进行物业管理，该小区采用全封闭式管理，人车不分流，小区建筑物形式主要是板式多层建筑。

估价对象坐落于北京市大兴区开泰西里 17 号楼-1 至 2 层 3 单元 102，钢筋混凝土结构，建成于 2010 年，总层数为 5（-1）层，本次估价对象位于其中-1 至 2 层，建筑面积为 276.47 平方米，主朝向南北向，带西窗。

### （1）小区状况

小区名称	金色漫香林二期		
小区楼宇构成	板式多层建筑	总户数	约 750 户
交通组织方式	人车混行	景观及绿化	小区绿化
小区封闭性	全封闭式管理	物业管理状况	较好
车位状况	较充足	其它	安保、监控

### （2）公共部分

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	板楼
外立面装饰	墙砖	层户数	2 户/层
楼道	地砖地面，石材墙面，无吊顶		
安全及消防	灭火器	电梯	无
热水	自烧	供暖	集中供暖
供气	天然气	其他	有线电视入户、宽带覆盖

### （3）户内部分

本次为外围评估，根据《委托书》内部装修程度按一般装修进行设定。

### （四）权益状况



## 1、不动产权益状况

根据《不动产权利及其他事项登记信息》记载，不动产单元号为110115004005GB00006F00090006；估价对象房地坐落为北京市大兴区开泰西里17号楼-1至2层3单元102；不动产权证书号为【京（2020）大不动产权第0004342号】；房屋所有权人/土地使用权人为马立民；房屋共有情况为单独所有；规划用途为住宅、地下活动室；房屋性质为商品房；房屋建筑面积为276.47平方米。

## 2、他项权利状况

现场查勘时估价人员未能进入估价对象内部，内部使用现状不详。

经现场与物业公司人员查询，截至价值时点，估价对象欠缴今年一年的物业费人民币8625.84元、无供暖费欠费情况（今年尚未到供暖季，供暖费尚未缴纳）、水费为自来水公司人员上门查表，是否存在欠费未能查证。

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象于价值时点存在抵押及查封情况。抵押权人为北京中关村科技融资担保有限公司，于2018年8月16日设定最高额抵押人民币2000万元，2019年12月9日与其他不动产共同担保设定最高额抵押人民币3000万元，2020年2月17日设定最高额抵押人民币800万元，截止至价值时点尚未还清；北京市顺义区人民法院于2020年6月1日设立首封，北京市通州区人民法院、庆云县人民法院、河北省大厂回族自治县人民法院、北京市大兴区人民法院、北京市海淀区人民法院、江苏省苏州工业园区人民政府均为轮候查封。

本次为涉执房地产处置司法评估，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，不考虑被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权的影响，亦未考虑拖欠物业费及可能存在的其他使用费用的欠缴情况，应在司法处置时另行考虑，特提醒报告使用者注意。

## 五、价值时点

由于本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，



本次估价价值时点设定为 2022 年 8 月 24 日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估的价值类型是市场价值。根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估的价格是设定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 24 日、分摊的出让土地使用权和设定条件下建筑物所有权的房地产市场价值。

## 七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应偏袒相关估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土



地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### （三）最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，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。

### （四）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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

### （五）价值时点原则

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。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

### （六）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。这就要求估价者必须遵循预期收益原则，了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析，准确预测该房产现在以及未来能给权利人带来的利润总和，即收益价值。



## 八、估价依据

### (一) 政策法规和文件

1、《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】；

2、《中华人民共和国土地管理法》【2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定，此决定自 2020 年 1 月 1 日起施行】；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，此决定自 2020 年 1 月 1 日起施行】；

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，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】；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令 256 号，2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行】；

6、《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】；

7、《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》【财税（2016）23 号】；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税（2016）36 号】；

9、《关于明确北京市城市维护建设税纳税人所在地具体地点的通知》【京财税（2021）1770 号】；





10、《关于本市小微企业“六税两费”减征比例的通知》【京财税（2022）721号】；

11、《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】；

12、《人民法院委托评估工作规范》。

### （二）技术标准

1、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】；

2、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》【中房学（2021）37号】。

### （三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、《北京市海淀区人民法院委托书》【（2022）京0108执恢1396号】（原件）；

2、《不动产权利及其他事项登记信息》查询结果（复印件）。

### （四）估价方掌握及实地勘查所获得的相关资料

1、《不动产登记信息查询结果告知单》（复印件）。

## 九、估价方法

房地产评估通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产有较多交易的；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力



且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

我们根据《房地产估价规范》对估价方法选择的要求，分析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，本次估价选用了比较法和收益法求取估价对象的市场价值。

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，根据其间的差异对比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：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。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2022年8月24日的市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果为（币种：人民币）：

相关结果		估价方法		权重	
		比较法	收益法	比较法	收益法
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	44373	43564	50%	50%
	总价（万元）	1226.78	1204.41		
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	43969			
	总价（万元）	1215.61			
	大写金额	人民币壹仟贰佰壹拾伍万陆仟壹佰元整			

特别提示：

- 1、估价结果为卖方净得价，未考虑房地产转让过程中转让人及买受人依法需要负担的



税费，亦未考虑抵押、查封和其他优先受偿权及物业费欠费的影响；

2、估价结果未扣除评估费、拍卖费、律师费、诉讼费等财产处置费用；

3、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；

4、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；

5、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；

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。

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签字日期
徐墨云	1120120034		2022.9.7
吴爽	1120180064		2022.9.7

### 十二、实地查勘期

注册房地产估价师徐墨云、估价员闫寒与申请人代表于2022年8月24日对本估价报告中的估价对象进行了外围查勘。

### 十三、估价作业期

2022年8月24日至2022年9月7日

北京大地盛业房地产土地评估有限公司





## 附件

- 1、《北京市海淀区人民法院委托书》【(2022)京0108执恢1396号】（复印件）
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》（复印件）
- 5、《不动产登记信息查询结果告知单》（复印件）
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 8、房地产估价师注册证书（复印件）