

# 房地产估价报告

估价报告编号： 中资房评报字(2022)2041 号

(案件编号：(2022)津 02 执恢 46 号)

估价项目名称： 北京市大兴区圣和巷8号院18幢-1层049  
号涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人： 天津市第二中级人民法院

房地产估价机构： 北京中资房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 付 乐(注册号： 1120200016)

张显国(注册号： 1120130001)

估价报告出具日期： 二〇二二年七月二十二日

## 致估价委托人函

天津市第二中级人民法院：

受贵院委托，我们对位于北京市大兴区圣和巷 8 号院 18 幢-1 层 049 号房地产(建筑面积共计为 35.31 平方米及其分摊的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)，在现状利用条件下的现时市场价值进行了评估，为估价委托人对估价对象房地产进行司法处置(拍卖)提供价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象于价值时点 2022 年 7 月 12 日在现有状态及利用条件下，假定未设定法定优先受偿款和其他应付款项前提下的评估价值为(币种：人民币)：

**房地产市场价格(总价)：22.00 万元**

**大写金额：贰拾贰万元整**

**房地产市场价格(单价)：6231 元/平方米**

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可使用；

(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可使用；

估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”和“估价结果报告”。

北京中资房地产土地评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年七月二十二日

