

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：北京市东城区王府井大街 176 号-2 层
-0201 号、-3 层-0301 号车库房地产市场
价值评估

估价委托人：北京市东城区人民法院

房地产估价机构：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：倪德治（注册号：1120180017）

王 硕（注册号：1120200079）

估价报告编号：建亚评字 2022-147 号

估价报告出具日期：2023 年 2 月 20 日



扫描二维码，验报告真伪



致估价委托人函

北京市东城区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于北京市东城区王府井大街 176 号-2 层-0201 号、-3 层-0301 号车库（以下简称“估价对象”）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：北京市东城区王府井大街 176 号-2 层-0201 号、-3 层-0301 号房地产，房屋所有权人北京新府和信投资管理有限公司，总建筑面积 4218.87 平方米（其中-0201 号建筑面积为 2134.25 平方米，-0301 号建筑面积为 2084.62 平方米），规划用途为车库。

价值时点：2022 年 9 月 15 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本次估价采用成本法和比较法进行估价，综合分析后得出估价对象的市场价值。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，认真遵循估价原则，严格按照估价程序，选用适宜的估价方法，**确定估价对象在价值时点下的市场价值估价结果为 6427.90 万元，大写人民币陆仟肆佰贰拾柒万玖仟元整，折合楼面单价为 15236 元/平方米。**

特别提示：

1. 详细的估价结果及有关说明见《估价结果报告》。
2. 根据估价委托人及当事人介绍，估价对象-3 层中的 320 号、321 号两个车位不在本次评估范围内，在此提请报告使用者注意。
3. 本次估价对象价值类型为价值时点下的正常市场价值，因市场价格波动、变现难易程度、交易过程中产生的相关税费等不确定因素，故估价对象评估价值与房地产最终交易可实现价值及卖方所得价会有一定差额，请报告使用者注意。

此致

敬礼！

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月





目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
1. 《北京市东城区人民法院委托书》【(2022)京 0101 执恢 748 号】	
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》	
3. 《地下二层平面图》	
4. 《地下三层平面图》	
5. 《房屋登记表》	
6. 估价对象位置图	
7. 估价对象照片	
8. 估价机构营业执照复印件	
9. 估价机构备案证书复印件	
10. 估价人员资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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。

2. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们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. 我公司估价人员于 2022 年 9 月 15 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 我们是按照中华人民共和国国家标准《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】的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告由北京建亚恒泰房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人提供的《北京市东城区人民法院委托书》【(2022)京 0101 执恢 748 号】、《不动产权利及其他事项登记信息》、《地下二层平面图》、《地下三层平面图》、《房屋登记表》等有关资料进行测算求取的, 我们对该资料进行了审慎检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下, 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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关注, 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. 由于估价对象为综合楼中的地下车库, 本次估价以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项公共权益及各项服务配套设施为前提。

4. 本估价报告的结论是依据委托方提供的法律文件及有关资料进行测算求取的, 仅为估价委托人办理“(2022)京 0101 执恢 748 号”案件提供价值参考依据。

5. 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。

6. 本次评估以估价对象合法使用和可按现状持续使用并具有完整产权且能合法上市交易为前提。

7. 根据估价委托人提供的相关资料, 估价对象租赁权、用益物权不明, 由于本次评估仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 故不考虑租约对价值的影响, 假定估价对象不存在租赁权、用益物权。



(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

①根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》等资料显示，截止至价值时点，估价对象已被查封。由于本次评估仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象被查封情况对评估价值的影响，在此提请报告使用者注意。

②根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》等资料显示，截止至价值时点，估价对象已设定抵押权，尚未注销；由于本次评估仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未对估价对象他项权利作进一步核实，在此提请报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 估价报告的用途

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(二) 估价报告使用者

北京市东城区人民法院。

(三) 估价报告使用期限

自 2023 年 2 月 20 日起至 2024 年 2 月 19 日止。

(四) 在使用估价报告时需要注意的其他事项

1. 估价对象为北京市东城区王府井大街 176 号-2 层-0201 号、-3 层-0301 号，所在楼层分别位于-2 层、-3 层，根据估价委托人及当事人介绍，-3 层中的 320 号、321 号两个车位不在本次评估范围内，在此提请报告使用者注意。

2. 本次估价对象价值类型为价值时点下的正常市场价值，因市场价格波动、变现难易程度、交易过程中产生的相关税费等不确定因素，故估价对象评估价值与房地产最终交易可实现价值及卖方所得价会有一定差额，在此提请报告使用者



注意。

3. 本估价报告中所涉及的估价对象房地产因处置可能产生的税费为契税、增值税、土地增值税等，具体税种以政府相关部门审定为准；其它可能存在费用为车位管理费等，应按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，拍卖公告明确交易税费负担或者处理方式的除外，在此提请报告使用者注意。

4. 该涉案项目所产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，本次估价结果未考虑，在此提请报告使用者注意。

5. 估价委托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，在此提请报告使用者注意。

6. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证，在此提请报告使用者注意。

7. 与本报告相关的当事人、利害关系人自收到评估报告后 5 日内可对评估报告的评估结果向人民法院提出书面异议。

8. 本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人、估价报告审查部门及与本次估价目的有关的机构之外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经我公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市东城区人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 88 号 1022 室

法定代表人：杨军

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2015]027 号

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) 估价对象的实物状况

估价对象为北京市东城区王府井大街 176 号-2 层-0201 号、-3 层-0301 号车库房地产，位于北京市东城区二环内，王府井大街与帅府园胡同交汇处东北角，项目规模适中，物业管理较好，周边生活配套设施完备度高。

估价对象总建筑面积为 4218.87 平方米（其中-0201 号建筑面积为 2134.25 平方米，-0301 号建筑面积为 2084.62 平方米），估价对象所在的楼幢为钢混结构，约 2001 年建成，共 11（-04）层，估价对象位于-2 层、-3 层。现使用状况为在用，维护状况较好。

(二) 估价对象的区位状况

1. 位置

- 坐落：北京市东城区王府井大街 176 号-2 层-0201 号、-3 层-0301 号。
- 方位：北京市东城区二环内，王府井大街与帅府园胡同交汇处东北角。
- 四至：估价对象东临市政道路，南临帅府园胡同，西临王府井大街，北临北京 apm 购物中心。

2. 交通



● 道路状况：南临帅府园胡同，西临王府井大街，道路状况较好。

● 出入可利用交通工具：周边有公交 103 路、141 路、夜 18 路等公交线路及地铁 8 号线王府井站。

● 交通管制状况：王府井大街中部为步行街。

● 停车方便程度：较方便。

3. 外部配套设施

● 基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热、道路平整）。

● 公共服务设施：估价对象周边分布有北京 apm 购物中心、王府井百货、东方新天地、北京市东城区校尉胡同小学、北京景山学校、北京市第二十七中学、北京协和医院（东单院区）、北京医院、首都医科大学附属北京同仁医院、中国建设银行、中国工商银行、广发银行，周边生活配套设施完备度高。

4. 楼层：所处楼幢总楼层为 11（-04）层，估价对象所在楼层为-2 层、-3 层。

（三）估价对象的权益状况

1. 房屋登记状况

①根据估价委托人所提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《房屋登记表》及其他相关资料显示，估价对象-2 层-0201 号登记状况为：

房地坐落：东城区王府井大街 176 号-2 层-0201

房屋所有权人：北京新府和信投资管理有限公司

房屋共有情况：单独所有

规划用途：车库

房屋性质：商品房

房屋结构：钢混结构

所在层/总层数：-2/15

建筑面积：2134.25 平方米

专有建筑面积：569.75 平方米

分摊建筑面积：1564.50 平方米

②根据估价委托人所提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《房屋登记表》及其他相关资料显示，估价对象-3 层-0301 号登记状况为：

房地坐落：东城区王府井大街 176 号-3 层-0301



房屋所有权人：北京新府和信投资管理有限公司

房屋共有情况：单独所有

规划用途：车库

房屋性质：商品房

房屋结构：钢混结构

所在层/总层数：-3/15

建筑面积：2084.62 平方米

专有建筑面积：556.5 平方米

分摊建筑面积：1528.12 平方米

2. 他项权利状况

①根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》等资料显示，截止至价值时点，估价对象已被查封。由于本次评估仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象被查封情况对评估价值的影响，在此提请报告使用者注意。

②根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》等资料显示，截止至价值时点，估价对象已设定抵押权，尚未注销；由于本次评估仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未对估价对象他项权利作进一步核实，在此提请报告使用者注意。

（四）市场背景描述

1. 估价对象所在地区的经济社会发展状况

北京是中华人民共和国的首都，也是世界历史文化名城和古都之一，有 3000 多年建城史，800 多年建都史，曾为辽、金、元、明、清五朝帝都。1949 年 10 月 1 日中华人民共和国成立，北京从此成为新中国的首都。2017 年，国务院正式批复了《北京城市总体规划（2016-2035）》。新总规《总体规划》深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立新发展理念，紧密对接“两个一百年”奋斗目标，立足京津冀协同发展，坚持以人民为中心，坚持可持续发展，坚持一切从实际出发，注重长远发展，注重减量集约，注重生态保护，注重多规合一，符合北京市实际情况和发展要求，对于促进首都全面协调可持续发展具有重要意义。



北京市位于北纬 39 度 56 分，东经 116 度 20 分，地处华北大平原的北部。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市东部与天津市毗邻，其余均与河北省交界。北京天然河道自西向东五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系、蓟运河水系。北京没有天然湖泊。北京市有水库 82 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京属暖温带半湿润气候区，四季分明、春秋短促、冬夏较长。

东城区地处北京市中心城区东部，面积 41.84 平方千米。东部、北部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接；东西最宽处 5.2 千米，南北最长处 13.0 千米。全区设东华门、景山、交道口、安定门、北新桥、东四、朝阳门、建国门、东直门、和平里、前门、崇文门外、东花市、天坛、体育馆路、龙潭、永定门外 17 个街道、168 个社区，另设有北京站地区管理委员会、王府井地区管理委员会和中关村科技园区东城园管理委员会。

2021 年末全区常住人口 70.8 万人，比上年末减少 0.1 万人，降幅为 0.14%。其中，常住外来人口 15.5 万人，比上年末减少 0.2 万人，降幅为 1.3%，占常住人口的比重为 21.9%。常住人口密度为 16922 人/平方公里，比上年末减少 24 人/平方公里。年末全区户籍人口 98.7 万人。

经初步核算，2021 年东城区实现地区生产总值 3193.1 亿元，按可比价计算，比上年增长 8.0%。其中第二产业实现增加值 92.6 亿元，比上年增长 22.2%，占全区经济总量的 2.9%；第三产业实现增加值 3100.4 亿元，比上年增长 7.7%，占全区经济总量的 97.1%。

2. 2022 年 1-8 月北京房地产市场运行状况

(1) 房地产市场建设情况

1-8 月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为 1146.7 万平方米，同比下降 6.6%。其中，住宅新开工面积为 613.9 万平方米，同比下降 8.7%；办公楼为 56.9 万平方米，下降 3.9%；商业营业用房为 47.7 万平方米，下降 1%。

全市房屋竣工面积为 669.9 万平方米，同比下降 10.4%。其中，住宅竣工面积为 360.1 万平方米，下降 2.9%；办公楼为 114.7 万平方米，增长 59.4%；商业营业用房为 20.3 万平方米，下降 59.2%。

(2) 房地产市场销售情况

1-8 月，全市商品房销售面积为 618.1 万平方米，同比下降 8.4%。其中，住



宅销售面积为 450 万平方米，下降 20.2%；办公楼为 38.6 万平方米，增长 49.5%；商业营业用房为 35.9 万平方米，增长 2.1 倍。

(3) 房地产开发企业到位资金情况

1-8 月，全市房地产开发企业到位资金为 3352.8 亿元，同比下降 10.5%。其中，定金及预收款为 1603.7 亿元，下降 25.3%；国内贷款为 593.9 亿元，下降 5.8%；自筹资金为 648.7 亿元，增长 9.4%。

五、价值时点

2022 年 9 月 15 日（现场查勘日）

六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是在公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点 2022 年 9 月 15 日的估价对象房地产市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。

（二）合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

（三）价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。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间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

（四）替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格来，从而保证估价的客观合理性。

（五）最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳使用状态进行评估。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1. 《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



议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行】

2. 《中华人民共和国土地管理法》【根据 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〉，本决定自 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》【根据 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〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正【主席令第 32 号】，本决定自 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 自 2016 年 12 月 1 日起施行】

5. 《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）

6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学〔2021〕37 号】

7. 国务院、建设部、北京市人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件

（二）有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015 2015 年 4 月 8 日发布 2015 年 12 月 1 日起实施】

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013 2013 年 6 月 26 日发布 2014 年 2 月 1 日起实施】

（三）估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《北京市东城区人民法院委托书》【（2022）京 0101 执恢 748 号】

2. 《不动产权利及其他事项登记信息》

3. 《地下二层平面图》

4. 《地下三层平面图》

5. 《房屋登记表》

6. 有关估价的其他资料

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法

（一）估价方法的确定



本公司接受委托，根据国家有关房地产估价规范、规程和标准，对上述房地产的正常市场价格进行了客观公正的评估。

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》)，评估方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择按照《规范》的要求，根据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，选择适当的评估方法。估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，对上述估价方法分析如下：

比较法：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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法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价值或价格的方法。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收益性房地产。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。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以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，对本次估价对象选取成本法和比较法作为基本估价方法，主要是基于以下考虑：

1、选用方法的理由

成本法：本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，并且估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的从成本角度估算出估价对



象的价值。土地取得费用可以选用基准地价修正法进行求取。

比较法：适用于估价对象同类房地产有较多交易的。由于估价对象所在区域存在类似房地产交易实例，市场交易较活跃，符合比较法的适用条件，其估价结果反映了该区域类似房地产的市场交易价格，故本次评估宜选用比较法。

2、未选用方法的理由

收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象可以出租作为收益性物业。但当前市场租金收益与房地产价格比例偏离合理水平，难以准确求取房地产价值，故本次估价不采用收益法。

假设开发法：假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(二) 选用方法的定义

1、成本法

依据成本法，测算在价值时点下重新建造或重新购置同样的房地产所需花费的费用，扣除折旧因素后所得出的结果即估价对象的积算价格，包括土地取得费、建筑物建造费、利息、利润、相关税费等费用。其中，土地取得费采用基准地价系数修正法进行测算。

2、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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

(三) 估价的技术路线

1、采用成本法测算估价对象价值

根据京政发【2022】12号《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》的规定，确定估价对象所在区片，得出区片均价，再根据



估价对象的具体因素进行调节修正后得出估价对象的土地成本,另外依据估价对象的建筑标准,重新建造所需要花费的建设成本,再加上其利润、利息、相关税费等费用后得出估价对象房地产重置成本,并扣除折旧因素后得出估价对象的成本价值。

2、采用比较法测算估价对象价值

根据替代原理,在同一供求范围内的类似地区,选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质房地产的交易案例进行市场比较、修正,求取估价对象的基准价值。

3、估价人员根据估价经验,结合估价目的,综合成本法和比较法的估价结果,采用加权算术平均法确定估价对象在价值时点的正常市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,采用科学估价方法,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,综合考虑影响房地产价格的各项因素,确定估价对象于价值时点 2022 年 9 月 15 日的房地产市场价值为:

房地产市场价值总额: **6427.90**万元

大写金额: 人民币**陆仟肆佰贰拾柒万玖仟元整**

楼面单价: **15236** 元/平方米

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
倪德治	1120180017		2023 年 2 月 20 日
王 硕	1120200079		2023 年 2 月 20 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 15 日。

十三、估价作业期

自 2022 年 9 月 15 日至 2023 年 2 月 20 日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇二三年二月二十日

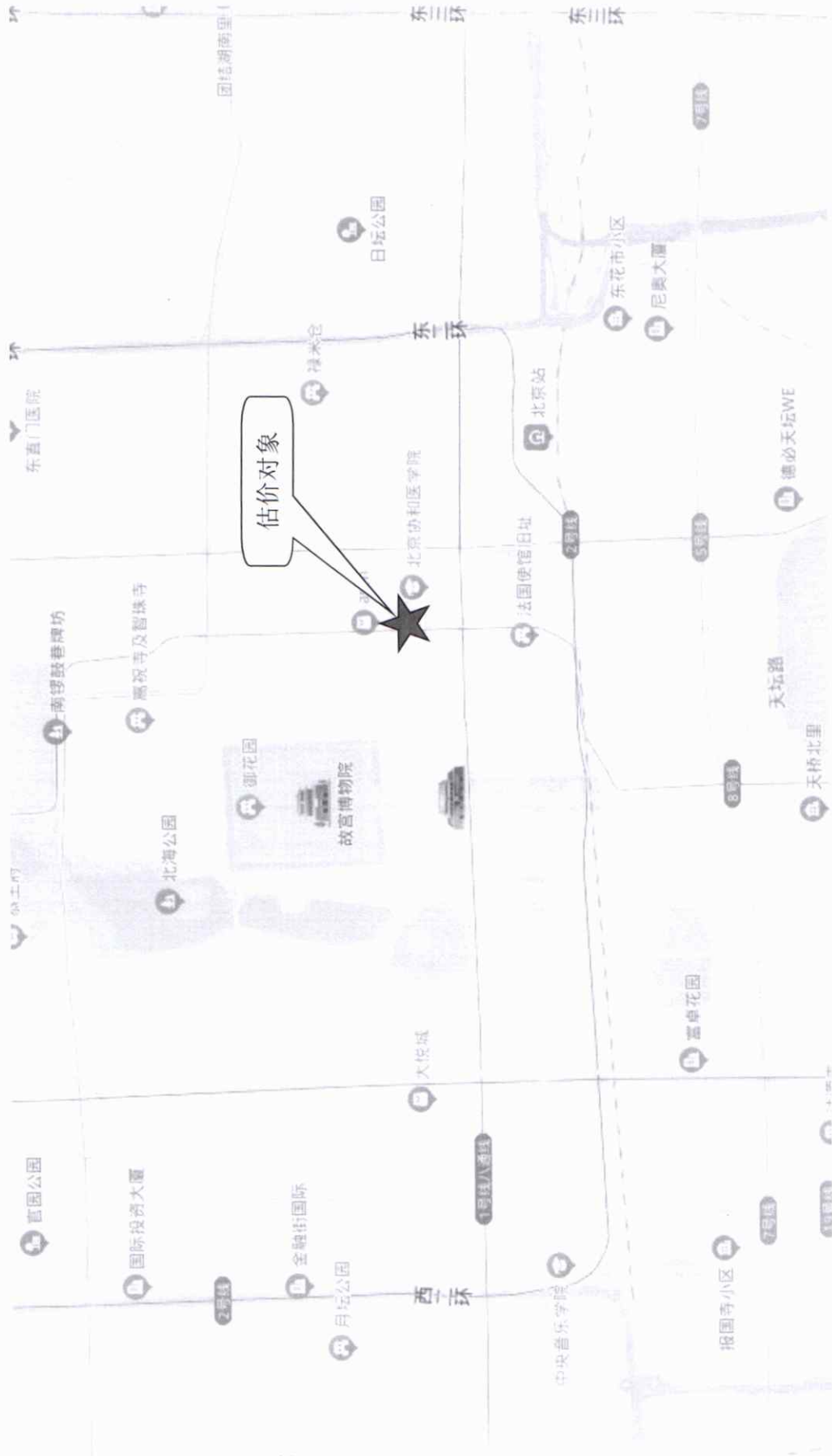




附 件

1. 《北京市东城区人民法院委托书》【(2022)京0101执恢748号】
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》
3. 《地下二层平面图》
4. 《地下三层平面图》
5. 《房屋登记表》
6. 估价对象位置图
7. 估价对象照片
8. 估价机构营业执照复印件
9. 估价机构备案证书复印件
10. 估价人员资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片





统一社会信用代码

91110106722613351G

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京建亚恒泰房地产评估有限公司

注册资本 1000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年07月31日

法定代表人 杨军

营业期限 2000年07月31日 至 2049年07月30日

经营范围

住所 北京市丰台区南三环西路88号1022室

房地产价格评估；项目投资策划；房地产市场调查；从事房地资产评估业务；从事房地产经纪业务；全国范围内从事土地评估业务；开展经营活动，依法须批准后方可开展经营活动；自主选择的经营范围，不得开展国家限制类项目经营活动。



登记机关

2020年07月13日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

法定代表人：杨军

(执行事务合伙人)

住所：北京市丰台区南三环西路88号1022室

统一社会信用代码：91110106722613351G

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]027号

有效期限：2020年11月25日至2023年11月24日



发证机关(公章)
二〇二〇年十一月二十五日

仅供
评估报告使用，
2022
复印无效

26
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208130

6
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208698

姓名 / Full name

倪德治

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110228198910090017

注册号 / Registration No.

1120180017

执业机构 / Employer

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-27

持证人签名 / Bearer's signature



仅供
评估报告使用, 再复印无效!
2022-147

姓名 / Full name

王顺

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130684198805010878

注册号 / Registration No.

1120200079

执业机构 / Employer

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

