

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街  
9号院、11号院地下1层共197个涉执车位房  
地产司法处置市场价值评估

估价报告编号：京中企华(2024)(房估)字第0006号

估价委托人：北京市房山区人民法院

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：宫祥运 (1120220008)

邱春阳 (1120200004)

估价报告出具日期：2024年3月26日

## 致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

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：为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层共197个车位房地产（房屋建筑面积7775.71平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。

3. 价值时点：2024年1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（详见估价结果汇总表）：

房地产价值总价：4343.25（万元）

大写金额：人民币肆仟叁佰肆拾叁万贰仟伍佰元整



## 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
1	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层019	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
2	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层020	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
3	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层021	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
4	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层022	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
5	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层023	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
6	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层025	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
7	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层026	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
8	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层027	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
9	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层028	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
10	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层036	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
11	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层037	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
12	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层038	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
13	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层039	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
14	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层040	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
15	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层041	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
16	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层042	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
17	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层043	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
18	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层045	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
19	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层046	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
20	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层047	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
21	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层048	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
22	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层049	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
23	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层050	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
24	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层051	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
25	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层052	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
26	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层053	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
27	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层055	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
28	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层056	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
29	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层057	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
30	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层058	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
31	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层059	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
32	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层060	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
33	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层061	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
34	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层062	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
35	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层063	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
36	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层065	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
37	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层066	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
38	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层082	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
39	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层083	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
40	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层085	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
41	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层086	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
42	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层087	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
43	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层088	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
44	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层089	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
45	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层090	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
46	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层091	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
47	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层092	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
48	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层093	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
49	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层095	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
50	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层096	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
51	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层097	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
52	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层098	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
53	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层099	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
54	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层100	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
55	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层101	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
56	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层102	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
57	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层103	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
58	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层105	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
59	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层111	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
60	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层112	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
61	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层113	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
62	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层115	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
63	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层116	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
64	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层117	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
65	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层118	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
66	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层119	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
67	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层120	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
68	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层121	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
69	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层122	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
70	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层123	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
71	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层125	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
72	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层126	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
73	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层127	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76



序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
74	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层128	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
75	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层129	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
76	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层130	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
77	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层131	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
78	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层132	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
79	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层133	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
80	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层135	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
81	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层136	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
82	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层137	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
83	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层138	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
84	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层139	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
85	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层140	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
86	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层141	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
87	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层142	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
88	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层143	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
89	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层145	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
90	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层146	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
91	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层147	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
92	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层148	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
93	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层149	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
94	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层150	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
95	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层151	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
96	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层002	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
97	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层003	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
98	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层005	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
99	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层007	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
100	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层008	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
101	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层009	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
102	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层010	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
103	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层012	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
104	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层013	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
105	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层015	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
106	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层016	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
107	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层018	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
108	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层019	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
109	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层020	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
110	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层021	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
111	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层042	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
112	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层043	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
113	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层045	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
114	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层046	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
115	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层047	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
116	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层048	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
117	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层049	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
118	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层050	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
119	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层051	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
120	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层052	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
121	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层053	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
122	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层055	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
123	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层056	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
124	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层058	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
125	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层059	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
126	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层061	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
127	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层062	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
128	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层063	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
129	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层065	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
130	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层066	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
131	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层067	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
132	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层068	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
133	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层069	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
134	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层070	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
135	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层071	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
136	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层073	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
137	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层075	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
138	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层077	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
139	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层078	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
140	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层079	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
141	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层082	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
142	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层083	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
143	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层085	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
144	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层086	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
145	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层087	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
146	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层089	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
147	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层090	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
148	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层092	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
149	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-023	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
150	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-025	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
151	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-027	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
152	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-028	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
153	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-029	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
154	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-030	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
155	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-031	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
156	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-032	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
157	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-033	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
158	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-034	京(2017)房不动产权第0036156号	46.23	19.76
159	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-036	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
160	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-037	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
161	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-038	京(2017)房不动产权第0036156号	85.34	31.62
162	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-040	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
163	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-041	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
164	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-091	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
165	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-095	京(2017)房不动产权第0036156号	85.34	31.62
166	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-096	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
167	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-097	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
168	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-098	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
169	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-099	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
170	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-029	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
171	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-030	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
172	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-031	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
173	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-033	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
174	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-035	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
175	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-067	京(2023)房不动产权第0035758号	101.1	31.62
176	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-068	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
177	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-069	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
178	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-070	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
179	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-071	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
180	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-072	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
181	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-073	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
182	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-075	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
183	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-076	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
184	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-077	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
185	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-078	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
186	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-079	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
187	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-080	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
188	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-081	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
189	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-106	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
190	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-107	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
191	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-108	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
192	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-109	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
193	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-110	京(2023)房不动产权第0035758号	101.1	31.62
194	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-152	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
195	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-153	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
196	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-155	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
197	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-156	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
总计			7775.71	4343.25



## 7. 特别提示:

(1) 本次评估报告的评估价值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。

(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。

(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估价对象状况、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) 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，如果估价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。

(7) 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。

(8) 估价报告使用期限：自2024年3月26日起至2025年3月25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):



刘洪坤

2024年3月26日

## 目录

注册房地产估价师声明 .....	12
估价的假设和限制条件 .....	13
一、本次评估的假设前提 .....	13
二、报告使用者注意的事项 .....	14
三、本报告使用的限制条件 .....	15
四、估价报告使用期限 .....	16
房地产估价结果报告 .....	17
一、估价委托人 .....	17
二、估价机构 .....	17
三、估价对象 .....	17
四、估价目的 .....	27
五、价值时点 .....	27
六、价值定义 .....	27
七、估价原则 .....	27
八、估价依据 .....	28
九、估价方法 .....	29
十、估价结果 .....	31
十一、注册房地产估价师 .....	39
十二、实地查勘期 .....	39
十三、估价作业期 .....	40
附件 .....	41

1.《北京市房山区人民法院委托书》（(2023)京0111执8280号）；2.《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：房（2023）0042544窗）；3.《不动产权证书》（京（2023）房不动产权第0026043号等4个）；4.估价对象位置示意图；5.估价对象现状照片；6.现场勘查记录表；7.《专业帮助情况和相关专业意见》；8.房地产估价机构营业执照及资质证书复印件；9.《名称变更通知》；10.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。

### 参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
官祥运	1120220008	官祥运	2024年3月26日
邱春阳	1120200004	邱春阳	2024年3月26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《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：房（2023）0042544窗）、《不动产权证书》（京（2023）房不动产权第0026043号等4个），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. 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、水电气费等及其滞纳金，本次评估假设估价对象不存在欠缴税费，无拖欠物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

9. 经估价人员与双方当事人代表共同现场查勘并向项目物业管理人询问了解得知，部分估价对象存在使用情况，使用方仅缴纳车位管理费但不需缴纳租金，且均为短期暂时使用，但未取得相关资料。故本次评估不考虑该因素对房地产价值的影响，以估价对象不存在租



赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

10. 经与委托人沟通，本次估价拟分别处置各估价对象，于价值时点，虽然估价对象197个车位所在项目均已取得不动产权证书，但单个估价对象车位未单独办理《不动产权证书》，本次估价是以估价对象单个车位均能够合法办理单独的《不动产权证书》，且能够独立转让为假设前提。

#### （二）未定事项假设

本次评估的估价对象不存在未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：房（2023）0042544窗）附件，估价对象被北京市房山区人民法院依法查封。

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的影响，故本次估价视估价对象为未被查封的房地产进行评估。

#### （四）不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次评估的估价对象不存在依据不足假设。

### 二、报告使用者注意的事项

1. 估价委托人或者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。

2. 评估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。

3. 财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。本报告估价结果仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，

随着时间推移，房地产市场状况、房地产政策和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值也将发生相应变化。

4. 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。

5. 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。

6. 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《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：房（2023）0042544窗）记载为准。

7. 本次评估报告的评估价值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。

8. 本次评估未考虑估价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。

9. 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。

10. 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. 本估价报告书一式伍份，估价委托人肆份，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2024年3月26日至2025年3月25日。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：北京市房山区人民法院

联系人：赵法官

联系电话：010-80381322

### 二、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：孟庆娟

联系电话：(010)65883588 传真：(010)65882651

邮政编码：100020

地址：北京市朝阳区朝阳门外大街22号泛利大厦910室

### 三、估价对象

#### （一）估价对象的财产范围

纳入本次估价范围的估价对象是位于北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个车位房地产（房屋总建筑面积7775.71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. 土地及房屋权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：房（2023）0042544窗）、《不动产权证书》（京（2023）房不动产权第0026043号等4个），估价对象所在项目已取得不动产权证书，登记情况如下：



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

不动产权证号	京(2023)房不动产权第0026043号	京(2023)房不动产权第0026045号	京(2017)房不动产权第0036156号	京(2017)房不动产权第0035758号
权利人	北京创誉房地产开发有限公司			
座落	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层001等[111]套	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层001等[67]套	房山区长兴街11号院1号楼	房山区长兴街9号院1号楼
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
用途	地下车库/车位	地下车库/车位	商业、地下车库等2种用途/商业、商业管理用房、车位等3种用途	商业、地下车库等2种用途/商业、商业管理用房、车位等3种用途
权利性质	出让/商品房			
面积	共有宗地面积27230.93平方米/房屋建筑面积4007.07平方米	共有宗地面积22468.65平方米/房屋建筑面积1967.79平方米	共有宗地面积22468.65平方米/房屋建筑面积3322.7平方米	共有宗地面积27230.93平方米/房屋建筑面积4786.46平方米
不动产单元号	[110111 105001 GB00331 F00310002]等111个	[110111 105001 GB00332 F00120003]等67个	110111105001GB00332F00200001等32套房	110111 105001 GB00331 F00050001等46套房
使用期限	2013-3-27起2063-3-26止	2013-3-27起2063-3-26止	车库2013-3-27起2063-3-26止、商业2013-3-27起2053-3-26止	车库2013-3-27起2063-3-26止、商业2013-3-27起2053-3-26止
土地剩余使用年限	截止价值时点，估价对象车库土地年限剩余39.21年			

本次估价对象车位具体情况详见下表:

序号	不动产坐落	不动产权证号	面积(m <sup>2</sup> )	车位类型
1	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层019	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
2	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层020	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
3	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层021	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
4	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层022	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
5	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层023	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
6	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层025	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
7	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层026	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
8	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层027	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
9	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层028	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
10	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层036	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
11	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层037	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价  
值评估

12	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层038	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
13	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层039	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
14	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层040	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
15	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层041	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
16	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层042	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
17	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层043	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
18	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层045	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
19	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层046	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
20	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层047	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
21	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层048	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
22	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层049	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
23	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层050	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
24	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层051	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
25	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层052	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
26	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层053	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
27	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层055	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
28	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层056	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
29	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层057	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
30	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层058	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
31	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层059	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
32	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层060	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
33	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层061	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
34	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层062	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
35	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层063	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
36	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层065	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
37	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层066	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价  
值评估

38	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层082	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
39	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层083	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
40	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层085	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
41	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层086	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
42	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层087	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
43	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层088	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
44	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层089	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
45	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层090	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
46	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层091	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
47	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层092	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
48	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层093	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
49	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层095	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
50	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层096	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
51	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层097	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
52	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层098	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
53	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层099	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
54	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层100	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	子母车位
55	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层101	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
56	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层102	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
57	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层103	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
58	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层105	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
59	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层111	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
60	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层112	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
61	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层113	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
62	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层115	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
63	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层116	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

64	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层117	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
65	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层118	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
66	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层119	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
67	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层120	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
68	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层121	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
69	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层122	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
70	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层123	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
71	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层125	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
72	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层126	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
73	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层127	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
74	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层128	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
75	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层129	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
76	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层130	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
77	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层131	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
78	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层132	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
79	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层133	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
80	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层135	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
81	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层136	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
82	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层137	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
83	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层138	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
84	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层139	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
85	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层140	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
86	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层141	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
87	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层142	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
88	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层143	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
89	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层145	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价  
值评估

90	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层146	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
91	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层147	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	标准车位
92	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层148	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
93	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层149	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
94	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层150	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
95	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层151	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	子母车位
96	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层002	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
97	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层003	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
98	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层005	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
99	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层007	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
100	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层008	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
101	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层009	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
102	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层010	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
103	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层012	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
104	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层013	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
105	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层015	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
106	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层016	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
107	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层018	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
108	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层019	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
109	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层020	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
110	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层021	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
111	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层042	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
112	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层043	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
113	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层045	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
114	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层046	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
115	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层047	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价  
值评估

116	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层048	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
117	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层049	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
118	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层050	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
119	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层051	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
120	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层052	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
121	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层053	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
122	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层055	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
123	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层056	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
124	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层058	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
125	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层059	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
126	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层061	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
127	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层062	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
128	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层063	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
129	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层065	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
130	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层066	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
131	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层067	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
132	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层068	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
133	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层069	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
134	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层070	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
135	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层071	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
136	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层073	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
137	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层075	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
138	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层077	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
139	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层078	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
140	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层079	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
141	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层082	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价  
值评估

142	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层083	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
143	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层085	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
144	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层086	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
145	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层087	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
146	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层089	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
147	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层090	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
148	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层092	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	标准车位
149	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-023	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
150	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-025	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
151	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-027	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
152	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-028	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
153	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-029	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
154	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-030	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
155	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-031	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
156	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-032	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
157	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-033	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
158	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-034	京(2017)房不动产权第0036156号	46.23	标准车位
159	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-036	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
160	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-037	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
161	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-038	京(2017)房不动产权第0036156号	85.34	子母车位
162	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-040	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
163	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-041	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
164	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-091	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
165	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-095	京(2017)房不动产权第0036156号	85.34	子母车位
166	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-096	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
167	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-097	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

168	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-098	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
169	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-099	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	标准车位
170	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-029	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
171	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-030	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
172	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-031	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
173	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-033	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
174	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-035	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
175	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-067	京(2023)房不动产权第0035758号	101.1	子母车位
176	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-068	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
177	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-069	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
178	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-070	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
179	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-071	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
180	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-072	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
181	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-073	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
182	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-075	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
183	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-076	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
184	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-077	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
185	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-078	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
186	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-079	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
187	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-080	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
188	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-081	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
189	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-106	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
190	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-107	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
191	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-108	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
192	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-109	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	标准车位
193	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-110	京(2023)房不动产权第0035758号	101.1	子母车位



194	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-152	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	子母车位
195	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-153	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	子母车位
196	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-155	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	子母车位
197	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-156	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	子母车位
合计			7775.71	

### 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《不动产登记信息查询结果告知单》(编号:房(2023)0042544窗)附件,估价对象被北京市房山区人民法院依法查封。

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的影响,故本次估价视估价对象为未被查封的房地产进行评估。

本次评估经估价人员与双方当事人代表共同现场查勘并向项目物业管理人員询问了解得知,部分估价对象存在使用情况,使用方仅交纳车位管理费但不需交纳租金,且均为短期暂时使用,但未取得相关资料。故本次评估不考虑该因素对房地产价值的影响,以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

除上述情况之外,估价对象不存在其他抵押、租赁等他项权利。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1. 土地实物状况

估价对象位于房山区长悦路7号院、8号院,长兴街9号院、11号院,所在项目四至为:东至长兴大街、南至京良路、西至永兴街、北至篱笆园路。项目所在宗地地势平坦,形状较规则,自然排水状况良好,土壤状况良好。开发程度为宗地外为“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖),宗地内“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖)及场地平整。

#### 2. 房屋建筑物的实物状况

(1) 建筑规模：估价对象房屋总建筑面积为 7775.71 平方米，共 197 个车位。

(2) 所在楼层：均位于地下 1 层。

(3) 外观：详细见附件现场勘查情况。

(4) 建筑结构：钢混结构。

(5) 设施设备：电梯、消防设施、安保设施、通讯设施。

(6) 装饰装修：车位的地面为水泥地。

(7) 通风条件：估价对象均位于地下一层，通风效果一般。

(8) 房龄和经济耐用年限：估价对象建成于 2015 年，经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已经使用了 9 年，剩余经济耐用年限为 51 年。

(9) 估价对象利用现状：估价对象处于空置状态。

(10) 维修保养情况及新旧程度：经估价人员现场勘查估价对象维护情况较好，新旧程度较新。

#### 四、估价目的

为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

2024 年 1 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》（主席令第32号，2019年8月26日）；

2. 《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2021年第743号，2021年9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）；

4. 《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）；

5. 《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）；

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，2021年9月1日起施行）；

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）估价委托人提供的有关资料

1. 《北京市房山区人民法院委托书》（(2023)京0115执4369号）；

2. 《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：房（2023）0042544窗）；

4. 《不动产权证书》（京（2023）房不动产权第0026043号等4个）。

#### （五）估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的资料

1. 房地产市场背景资料；

2. 房屋交易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

本次估价对象为北京市房山区7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个车位，经对估价方法适用性分析后，选取估价对象中的房山区长悦路7号院-1层019为基准，采用比较法和收益法分别对基准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，得出其综合测算结果。经过估价人员现场勘查，评估对象197个车位位于同一项目，车位的大小类型有一定差异，故本次评估以019号车位的测算价格为基准，根据实际情况对其他的车位类型进行修正，最后得出估价对象全部的综合测算结果。最后分析未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素，对综合测算结果进行适当调整后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项目用地及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车位，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：从理论上讲，成本法也适用于估价对象的价值评估，成本法的技术思路是先求取估价对象所在项目的整体成本，然后再分摊到估价对象上，以此得出估价对象的成本价。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，同时由于车位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（详见估价结果汇总表）：

房地产价值总价：4343.25（万元）

大写金额：人民币肆仟叁佰肆拾叁万贰仟伍佰元整

### 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
1	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层019	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
2	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层020	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
3	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层021	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
4	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层022	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
5	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层023	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
6	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层025	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
7	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层026	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
8	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层027	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
9	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层028	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
10	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层036	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
11	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层037	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
12	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层038	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
13	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层039	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
14	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层040	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
15	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层041	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
16	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层042	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
17	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层043	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
18	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层045	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
19	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层046	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
20	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层047	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
21	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层048	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
22	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层049	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
23	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层050	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
24	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层051	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
25	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层052	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
26	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层053	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
27	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层055	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
28	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层056	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
29	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层057	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
30	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层058	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
31	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层059	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
32	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层060	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
33	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层061	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
34	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层062	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
35	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层063	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
36	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层065	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价  
值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结 果(万元)
37	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层066	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
38	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层082	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
39	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层083	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
40	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层085	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
41	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层086	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
42	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层087	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
43	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层088	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
44	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层089	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
45	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层090	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
46	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层091	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
47	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层092	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
48	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层093	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
49	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层095	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
50	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层096	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
51	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层097	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
52	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层098	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
53	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层099	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
54	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层100	京(2023)房不动产权第0026043号	57.64	31.62
55	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层101	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
56	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层102	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
57	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层103	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
58	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层105	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
59	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层111	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
60	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层112	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
61	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层113	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76

北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
62	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层115	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
63	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层116	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
64	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层117	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
65	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层118	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
66	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层119	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
67	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层120	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
68	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层121	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
69	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层122	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
70	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层123	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
71	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层125	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
72	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层126	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
73	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层127	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
74	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层128	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
75	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层129	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
76	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层130	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
77	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层131	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
78	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层132	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
79	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层133	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
80	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层135	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
81	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层136	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
82	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层137	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
83	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层138	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
84	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层139	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
85	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层140	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
86	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层141	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
87	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层142	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
88	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层143	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
89	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层145	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
90	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层146	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
91	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层147	京(2023)房不动产权第0026043号	28.82	19.76
92	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层148	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
93	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层149	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
94	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层150	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
95	房山区长悦路7号院5、6、7、10、11、12号楼地下车库-1层151	京(2023)房不动产权第0026043号	53.29	31.62
96	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层002	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
97	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层003	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
98	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层005	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
99	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层007	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
100	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层008	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
101	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层009	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
102	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层010	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
103	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层012	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
104	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层013	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
105	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层015	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
106	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层016	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
107	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层018	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
108	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层019	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
109	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层020	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
110	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层021	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
111	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层042	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
112	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层043	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
113	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层045	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
114	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层046	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
115	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层047	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
116	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层048	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
117	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层049	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
118	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层050	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
119	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层051	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
120	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层052	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
121	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层053	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
122	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层055	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
123	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层056	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
124	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层058	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
125	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层059	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
126	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层061	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
127	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层062	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
128	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层063	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
129	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层065	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
130	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层066	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
131	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层067	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
132	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层068	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
133	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层069	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
134	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层070	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
135	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层071	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
136	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层073	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
137	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层075	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
138	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层077	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
139	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层078	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
140	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层079	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
141	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层082	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
142	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层083	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
143	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层085	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
144	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层086	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
145	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层087	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
146	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层089	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
147	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层090	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
148	房山区长悦路8号院1、5、6、7、8号楼地下车库-1层092	京(2023)房不动产权第0026045号	29.37	19.76
149	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-023	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
150	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-025	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
151	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-027	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
152	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-028	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
153	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-029	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
154	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-030	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
155	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-031	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
156	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-032	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
157	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-033	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
158	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-034	京(2017)房不动产权第0036156号	46.23	19.76
159	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-036	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
160	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-037	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
161	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-038	京(2017)房不动产权第0036156号	85.34	31.62



北京市房山区长悦路7号院、8号院，长兴街9号院、11号院-1层197个涉执车位房地产司法处置市场价值评估

序号	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
162	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-040	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
163	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-041	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
164	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-091	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
165	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-095	京(2017)房不动产权第0036156号	85.34	31.62
166	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-096	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
167	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-097	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
168	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-098	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
169	房山区长兴街11号院1号楼-1层1-099	京(2017)房不动产权第0036156号	42.67	19.76
170	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-029	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
171	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-030	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
172	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-031	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
173	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-033	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
174	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-035	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
175	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-067	京(2023)房不动产权第0035758号	101.1	31.62
176	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-068	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
177	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-069	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
178	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-070	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
179	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-071	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
180	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-072	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
181	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-073	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
182	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-075	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
183	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-076	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
184	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-077	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
185	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-078	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
186	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-079	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76



序号	坐落	不动产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价结果(万元)
187	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-080	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
188	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-081	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
189	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-106	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
190	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-107	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
191	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-108	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
192	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-109	京(2023)房不动产权第0035758号	50.55	19.76
193	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-110	京(2023)房不动产权第0035758号	101.1	31.62
194	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-152	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
195	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-153	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
196	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-155	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
197	房山区长兴街9号院1号楼-1层1-156	京(2023)房不动产权第0035758号	93.47	31.62
总计			7775.71	4343.25

## (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
官祥运	1120220008		2024年3月26日
邸春阳	1120200004		2024年3月26日

## 十二、实地查勘期

2024年1月10日。

### 十三、估价作业期

2023年12月20日—2024年3月26日。



## 附件

以下附件资料均为复印件：

- 1.《北京市房山区人民法院委托书》（(2023)京0111执8280号）；
- 2.《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：房（2023）0042544窗）；
- 3.《不动产权证书》（京（2023）房不动产权第0026043号等4个）；
- 4.估价对象位置示意图；
- 5.估价对象现状照片；
- 6.现场勘查记录表；
- 7.《专业帮助情况和相关专业意见》；
- 8.房地产估价机构营业执照及备案证书复印件；
- 9.《名称变更通知》；
- 10.注册房地产估价师估价资格证书复印件。