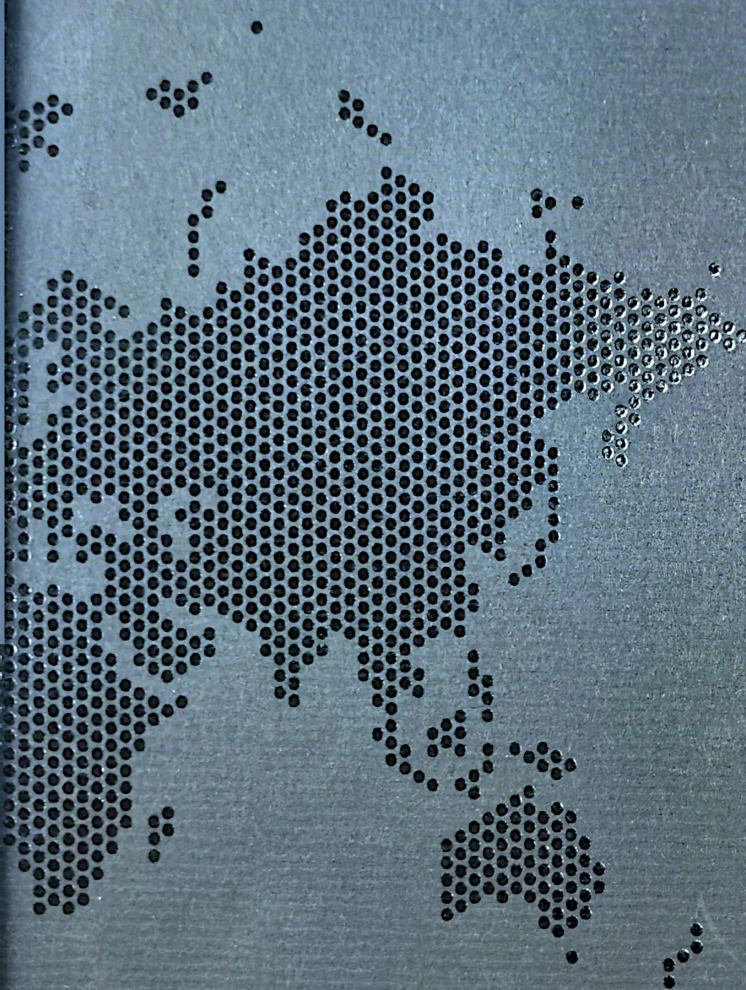


山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

Shandong Guangtai Land & Real Estate & Assets appraisal and surveying Co., Ltd.

中国·山东 CHINA·SHANDONG



REPORT
报告书



扫描全能王 创建

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2026 第 B0299 号

估价项目名称：北京市顺义区龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1
单元 1-101 房地产市场价格评估

估价委托人：山东省菏泽市中级人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李 镇 3720070082

邵建国 3720030042

估价报告出具日期：二〇二六年四月二十四日

特别提示：

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山东省菏泽市中级人民法院提出书面异议。



平方米。

房地产已被查封。

价值时点：2026年3月31日，为完成实地查勘之日。

价值类型：本次评估估价对象价值为房地产市场价格；市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：比较法

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象北京市顺义区龙之湾嘉园18号楼-1至2层1单元1-101在满足全部假设和限制条件下于价值时点2026年3月31日的房地产市场价格为1537.31万元，大写人民币：壹仟伍佰叁拾柒万叁仟壹佰元整。合单价为54161元/平方米。

特别提示：

(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山东省菏泽市中级人民法院提出书面异议；

(6) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

以上内容摘自估价报告正文。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：



二〇二六年四月二十四日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附件.....	16
1. (2025) 鲁 17 执 2605 号《山东省菏泽市中级人民法院价格评估委托书》复印件;	
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》(北京市规划和自然资源委员会不动产登记资料查询, 2026 年 3 月 31 日) 复印件;	
3. 《北京市商品房预售合同签约证明和预售登记申请书》(北京市顺义区住房和城乡建设委员会房屋市场管理科, 2026 年 3 月 31 日) 复印件;	
4. 《商品房预售合同附件十: 补充协议》(合同编号: Y1130330) 复印件;	
5. 估价对象位置示意图;	
6. 估价对象照片;	



7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价机构资质证书复印件；
9. 注册房地产估价师注册证书复印件。



一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师邵建国、李镇已于 2026 年 3 月 31 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。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山东省菏泽市中级人民法院提出书面异议。



二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2. 本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价格，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3. 本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4. 评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5. 估价对象建筑面积以《不动产权利及其他事项登记信息》（北京市规划和自然资源委员会不动产登记资料查询，2026年3月31日）载明为准。

6. 评估专业人员对估价对象外部及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7. 本次评估价值时点为2026年3月31日，即估价师实地查勘之日。本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，本次评估设定人民法院拍卖或变卖财产之日，估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘日



的状况相同。且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

8. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

9. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

10. 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。

11. 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

12. 人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自承担相应的交易税费。

13. 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（二）未定事项假设

（1）《商品房预售合同》补充协议记载甲方北京英才房地产开发有限公司、乙方黄淑贤，甲乙双方玖买卖北京龙之湾嘉园第-8-1-101（18-1-101）号房屋就预售合同中未尽事宜，签订补充协议，补充协议第二条，该商品房随房配备花园院落，该院落四至面积为 60.9 平方米，现场查勘，估价对象有前后院落。本次评估按估价对象龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101 房地产有前后院落为前提。评估中以此为未定事项假设。

（2）《商品房预售合同》补充协议记载甲方北京英才房地产开发有限公司、乙方黄淑贤，甲乙双方就买卖北京龙之湾嘉园第-8-1-101



(18-1-101)号房屋就预售合同中未尽事宜,签订补充协议,补充协议第三条,甲方提供地下停车位一个给乙方,车位编号为256,乙方仅在拥有该商品房时的车位使用权,不得转让。买受人对此不持任何异议。本次评估按估价对象龙之湾嘉园18号楼-1至2层1单元1-101房地产有一个地下停车位使用权。评估中以此为未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象房地产已被查封,本报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,本次估价结果不考虑估价对象查封的影响因素。

(四) 不相一致假设

(1) (2025)鲁17执2605号《山东省菏泽市中级人民法院价格评估委托书》需评估的财产:房产1套、位于北京市顺义区龙之湾嘉园A-8#住宅楼1单元-1-101室(建筑面积283.84m²)。

《北京市商品房预售合同签约证明和预售登记申请书》(北京市顺义区住房和城乡建设委员会房屋市场管理科,2026年3月31日)记载所购房屋坐落:顺义区龙之湾嘉园项目龙之湾嘉园A-8#住宅楼1单元-1-101号。

《不动产权利及其他事项登记信息》(北京市规划和自然资源委员会不动产登记资料查询,2026年3月31日)记载房地坐落:顺义区龙之湾嘉园18号楼-1至2层1单元1-101。

本次评估以《不动产权利及其他事项登记信息》(北京市规划和自然资源委员会不动产登记资料查询,2026年3月31日)记载房地坐落:顺义区龙之湾嘉园18号楼-1至2层1单元1-101为准。评估中以此为不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制



1. 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 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，也不得以任何形式公开发表。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 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以使用。

7. 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以使用。

8. 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，可通过人民法院向我公司书面提出。

9. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

10. 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：山东省菏泽市中级人民法院

联系人：荆志伟

联系电话：18265061110

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

统一社会信用代码：913701027337284882

备案证书编号：建房估证字[2013]017 号

备案等级：壹级

法定代表人：李文伟

有效期限：2024 年 11 月 29 日至 2027 年 11 月 28 日

(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

1. 委托情况及财产范围

(2025)鲁 17 执 2605 号《山东省菏泽市中级人民法院价格评估委托书》需评估的财产：房产 1 套、位于北京市顺义区龙之湾嘉园 A-8#住宅楼 1 单元-1-101 室（建筑面积 283.84m²）。

估价对象为北京市顺义区龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101 房地产（土地、房屋）。估价对象原房地产坐落为龙之湾嘉园 A-8#住宅楼 1 单元-1-101 室，现房地产坐落为龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101。房屋建筑面积 283.84 平方米，估价对象龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101 为“-1 至 2 层叠拼”，建成于 2011 年。



2. 权益状况

依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（北京市规划和自然资源委员会不动产登记资料查询，2026年3月31日）记载：

不动产单元号：110113004001GB00521F03100001；

房地坐落：顺义区龙之湾嘉园18号楼-1至2层1单元1-101；

权利人：北京英才房地产开发有限公司；

规划用途：住宅、住宅地下室；

房屋性质：商品房；

房屋结构：钢筋混凝土结构；

所在层/总层数：-1-2/7；

建筑面积：283.84平方米，专有建筑面积237.99平方米，分摊45.85平方米。

房地产已被查封。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象限制因素的影响。

3. 实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象为北京市顺义区龙之湾嘉园18号楼-1至2层1单元1-101。

估价对象北京市顺义区龙之湾嘉园18号楼-1至2层1单元1-101为钢混结构住宅楼，外墙花岗石及真石漆饰面，单元门为防盗门，有1部电梯可通地下车库。入户门为防盗门，室内石材及瓷砖地面、壁纸墙面、石膏板顶棚，实木门、中空玻璃型材窗。卧室木地板地面、壁纸墙面，卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、顶棚吊顶。楼梯为木楼梯、木扶手。有水、电、天然气设施，有中央空调、有壁挂炉供暖。估价对象一层为1客厅、1卧室、1厨房，二层为2卧室、1书房，地下一层为1室1储物间，卧室均带卫生间。层高为3.0米、至吊顶处层高为2.5米。



估价对象建成于 2011 年，新旧程度约为八成新。

顺义区龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101，1 单元 1-101、1-102 为叠拼，1-201、1-301、1-501 为平层。1 单元共 5 户。18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101 有前后院落。

(2) 土地实物状况

宗地坐落于北京市顺义区龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101，宗地为共有，整个龙之湾嘉园宗地形状较规则矩形、整体为东南——西北走向，宗地开发程度为红线外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气）及红线内建有建筑物，无不利规划限制条件，四至：宗地整体为东南——西北走向，偏东为裕园路、偏南为龙湾二路、偏西为龙湖路、偏北为龙湾路。《不动产权利及其他事项登记信息》（北京市规划和自然资源委员会不动产登记资料查询，2026 年 3 月 31 日）未记载土地使用期限。

4. 区位状况

位置状况	估价对象坐落北京市顺义区龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101；方位位于北京市东北侧中央别墅区后沙峪区域；东侧为裕园路、西临温榆河及温榆河公园。
交通状况	估价对象有裕园路、天北路为主干道；周边有京密路、京承高速、机场高速等快速路。道路无交通管制情况。
周围景观	自然环境有温榆河公园、鲁能泰山体育公园，西侧隔高白路为温榆河，环境优美；龙之湾嘉园小区内南侧有大面积水景、小区绿化好。
基础设施配套	所在区域基础设施较完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气）。
公共服务设施	周边有首都国际机场，有祥云小镇、欧陆广场等商业设施，有中国国际展览中心(顺义馆)、首都会展中心等会展，有北京师范大学附属实验中学顺义学校、北京顺义国际学校、北京新英才学校等学校。



（五）价值时点

二〇二六年三月三十一日（实地查勘完成日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2026 年 3 月 31 日的房地产市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。



依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产 market 价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。



运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

4. 替代原则

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的实例就遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让



合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（3）《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第 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行，2021 年 7 月 2 日第三次修订）；

（4）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日施行）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2、技术标准、规程、规范

（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）；

（3）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）。



3、估价委托人提供的有关资料

(1) (2025)鲁17执2605号《山东省菏泽市中级人民法院价格评估委托书》；

(2) 《不动产权利及其他事项登记信息》（北京市规划和自然资源委员会不动产登记资料查询，2026年3月31日）

(3) 《北京市商品房预售合同签约证明和预售登记申请书》（北京市顺义区住房和城乡建设委员会房屋市场管理科，2026年3月31日）复印件；

(4) 《商品房预售合同附件十：补充协议》（合同编号：Y1130330）复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
--------	--------	------------	------



<p>比较法</p>	<p>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到估价对象价值或价格的方法。</p>	<p>估价对象规划用途为住宅、住宅地下室，所在区域内有估价对象相似的成交可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），故本次评估选取比较法对估价对象市场价格进行估价。</p>	<p>选取</p>
<p>收益法</p>	<p>预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益系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。</p>	<p>收益法适用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅、住宅地下室用途，位于顺义区龙之湾嘉园（龙湾别墅），周边类似租赁实例少，故本次评估不选取收益法进行估价。</p>	<p>不选取</p>
<p>假设开发法</p>	<p>求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或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和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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。</p>	<p>假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的1套住宅物业，本次评估房地产价格，故不选取假设开发法作为估价方法。</p>	<p>不选取</p>
<p>成本法</p>	<p>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。</p>	<p>估价对象为1套住宅，采用成本法不能反映出估价对象的市场价格，故不适合选用成本法。</p>	<p>不选取</p>

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象北京市顺义区龙之湾嘉园 18 号楼-1 至 2 层 1 单元 1-101 在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2026 年 3 月 31 日的房地产市场价格为 1537.31 万元，大写人民币：壹仟伍佰叁拾柒万叁仟壹佰元整。合单价为 54161 元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李 镇	3720070082		2026.10.24
邵建国	3720030042		26.4.24

(十二) 实地查勘期

二〇二六年三月三十一日

(十三) 估价作业期

二〇二六年三月三十一日至二〇二六年四月二十四日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二六年四月二十四日

