

# 房地产估价报告

估价项目名称：北京市朝阳区东三环南路 102 号 8 层  
8011 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

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：杨红雨（注册号：1119970036）

倪德治（注册号：1120180017）

估价报告编号：建亚评字 2018-151 号

估价报告出具日期：2018 年 8 月 29 日



扫描二维码，验报告真伪



## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵法院委托，我对位于北京市朝阳区东三环南路 102 号 8 层 8011 号、建筑面积 49.13 平方米的房地产（以下简称“估价对象”）正常市场价值进行了评估。估价目的是为估价委托人办理“2016 京 0105 执 10267 号”案件提供价值参考依据。

经过客观、公正的估价，确定上述估价对象在价值时点二〇一八年六月二十日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：138.95 万元

大写金额：人民币壹佰叁拾捌万玖仟伍佰元整

楼面单价：28282 元/平方米

详细的估价结果及有关说明见后附的《估价结果报告》。

此致

敬礼！

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月二十九日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	4
一、 估价委托人 .....	4
二、 房地产估价机构 .....	4
三、 估价目的 .....	4
四、 估价对象 .....	4
五、 价值时点 .....	8
六、 价值类型 .....	8
七、 估价原则 .....	9
八、 估价依据 .....	9
九、 估价方法 .....	10
十、 估价结果 .....	12
十一、 注册房地产估价师 .....	12
十二、 实地查勘期 .....	12
十三、 估价作业期 .....	12
附件 .....	13
1. 《北京市朝阳区委托司法鉴定函》【2016京0105执10267号】	
2. 《不动产登记簿》	
3. 估价对象位置图	
4. 估价对象照片	
5. 估价机构营业执照复印件	
6. 估价机构备案证书复印件	
7. 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2018年6月20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。

### 估价师签名：

杨红雨（注册房地产估价师 注册号：1119970036）签名：\_\_\_\_\_

倪德治（注册房地产估价师 注册号：1120180017）签名：\_\_\_\_\_



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人提供的《不动产登记簿》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. 由于估价对象为一幢建筑物中的一套房产，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. 本次估价结果是以国家宏观经济政策没有发生重大变化、市场基本稳定以及排除不可抗力影响为前提的。

5. 本次评估估价对象地址按照估价委托人提供的《不动产登记簿》进行描述。

### 二、估价报告使用限制

#### （一）估价报告的用途

为估价委托人办理“2016京0105执10267号”案件提供价值参考依据。

#### （二）估价报告使用者

北京市朝阳区人民法院。

#### （三）估价报告使用期限

自2018年8月29日起至2019年8月28日止。

#### （四）在使用估价报告时需要注意的其他事项

1. 根据估价委托人提供的相关资料，估价对象不存在抵押权，租赁情况不详，估价仅为估价委托人办理“2016京0105执10267号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象抵押、租赁等他项权利状况进一步核实。



2. 根据估价委托人提供的相关资料，估价对象已被查封，估价仅为估价委托人办理“2016京0105执10267号”案件提供价值参考依据，未考虑查封对评估结果的影响。

3. 根据《不动产登记簿》房屋坐落房号为 8011，经估价人员实地查勘该房屋房号为 811，与酒店工作人员核实，为同一房屋，本次估价房屋坐落以《不动产登记簿》载明坐落进行描述。

4. 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：北京市朝阳区人民法院

### 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

为估价委托人办理“2016 京 0105 执 10267 号”案件提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象的区位状况

##### 1. 位置

(1) 坐落：北京市朝阳区东三环南路 102 号（强强北京国际商务酒店）8 层 8011 号；

(2) 四至：估价对象所在建筑物东临高和蓝峰大厦、南临大羊坊路、西临东三环南路、北临弘燕南一路；

(3) 方位：东三环南路十里河桥东约 100 米，东三环南路与大羊坊路交汇处东北侧。

##### 2. 交通

(1) 道路状况：估价对象所在酒店南临大羊坊路、西临东三环南路、北临弘燕南一路；

(2) 出入可利用交通工具：估价对象周边有 28、53、300、378 路等多条公交线路及地铁十号线十里河站；

(3) 交通管制状况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：停车较方便。



### 3. 外部配套设施

(1)基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热）；

(2)公共服务设施：估价对象周边有永辉超市、华润万家、物美超市、北京市垂杨柳中学、北京工业大学、北京中山医院、中国医学科学院肿瘤医院、工商银行、平安银行、农业银行等，生活配套设施较齐全。

### 4. 周围环境

自然和人文环境状况：估价对象西北距龙潭湖公园约 2 公里，区域自然环境状况一般；估价对象周边有北京市垂杨柳中学、北京工业大学，人文环境状况一般。

### 5. 所处楼幢

估价对象所处楼幢位于东三环南路 102 号。

### 6. 楼层

估价对象所处楼幢总楼层为 17 层，估价对象所在楼层为 8 层。

## (二) 估价对象的实物状况

### 1. 估价对象的具体情况

估价对象位于北京市朝阳区东三环南路 102 号（强强北京国际商务酒店）8 层 8011 号，所在楼幢推广名为瑞安大厦，由强强北京国际商务酒店及办公楼组成，估价对象位于酒店区域，估价对象建筑面积为 49.13 平方米。估价对象所在的 102 号为钢混结构，建成于 2006 年，共 17 层，估价对象位于第 8 层。户型为 1 室 1 卫。有关估价对象装修、设备情况如下：

外墙面：墙砖；

楼道：地砖地面，涂料墙面、顶棚；

估价对象室内：卧室：地毯地面，壁纸墙面，石膏板吊顶；

卫生间：地砖地面，墙砖墙面，石膏板；

门：入户门为防盗门；

窗：塑钢窗。

估价对象有关详细说明见下表：





建筑物状况		
规划用途	房屋总层数	估价对象所在楼层
综合	17	8
结构	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)
钢混	49.13	30.67
建成年代	户型	分摊建筑面积(平方米)
2006年	1室1卫	18.46
装修及使用状况		
外墙面	公共部分装修	室内装修状况
墙砖	普通装修	普通装修
公共部分局部净高(米)	建筑类型	现使用状况
约2.18	板塔结合	——
配套及设备状况		
市政设施情况	电力、通讯、热力等,基础配套设施状况较齐全	
其他设备	电梯、中央空调等	
项目情况		
估价对象为北京市朝阳区东三环南路102号8层8011号房地产,所在楼幢推广名为瑞安大厦,由强强北京国际商务酒店及办公楼组成,项目规模适中,环境较好,物业管理较好,配套设施较齐全。		

### (三) 估价对象的权益状况

#### 1. 房屋登记状况

根据估价委托人所提供的《不动产登记簿》及其他相关资料,估价对象登记状况为:

房屋所有权人:何耘

房屋坐落:北京市朝阳区东三环南路102号8层8011号

房屋性质:商品房

规划用途:综合

建筑面积(平方米):49.13

专有建筑面积(平方米):30.67



分摊建筑面积（平方米）：18.46

## 2. 估价对象权属描述

估价对象房屋所有权人為何耘，由于本次估价仅为估价委托人办理“2016京0105执10267号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况作进一步核实。

## 3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象不存在抵押权，租赁情况不详，估价仅为估价委托人办理“2016京0105执10267号”案件提供价值参考依据，故未对估价对象抵押、租赁等他项权利状况进一步核实。

## 4. 其他状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象已被查封，估价仅为估价委托人办理“2016京0105执10267号”案件提供价值参考依据，未考虑查封对评估结果的影响。

## （四）市场背景描述与分析

### 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。2005年初，国务院正式批复了《北京城市总体规划（2004-2020）》。新总规将北京的城市性质定义为中华人民共和国的首都，全国的政治中心、文化中心，世界著名古都和现代国际城市；将北京未来发展目标定位为国家首都、国际城市、文化名城和宜居城市。

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。

截至2017年末，北京市常住人口2170.7万人，比上年末减少2.2万人，下降0.1%。从年龄构成看，0-14岁常住人口226.4万人，占北京市常住人口的比重为10.4%；15-59岁常住人口1586.1万人，占73.1%；60岁及以上常住人口358.2



万人，占 16.5%。从城乡构成看，城镇人口 1876.6 万人，乡村人口 294.1 万人；城镇人口占北京市常住人口的比重为 86.5%。

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，是北京市城近郊区中面积最大的一个区。

朝阳区工业发达，是北京市重要的工业基地。区内集中有纺织、电子、化工、机械制造、汽车制造等工业基地。朝阳区对外交往活动频繁，是北京市重要的外事活动区。

## 2.2018 年 1-5 月份北京房地产市场运行情况

### （1）房地产市场建设情况

1-5 月，北京市商品房新开工面积为 605.2 万平方米，同比下降 3.7%。其中，住宅新开工面积为 352.3 万平方米，增长 24.7%；办公楼为 42.2 万平方米，下降 66.5%；商业营业用房为 22.9 万平方米，下降 66%。

北京市商品房竣工面积为 320.9 万平方米，同比下降 21%。其中，住宅竣工面积为 157.3 万平方米，下降 7.1%；办公楼为 34.6 万平方米，下降 64.8%；商业营业用房为 45.5 万平方米，增长 50.5%。

### （2）房地产市场销售情况

1-5 月，北京市商品房销售面积为 177.7 万平方米，同比下降 50.7%。其中，住宅销售面积为 128.5 万平方米，下降 44.2%；办公楼为 12 万平方米，下降 80.1%；商业营业用房为 13.9 万平方米，下降 68.3%。

### （3）房地产开发企业项目资金到位情况

1-5 月，北京市房地产开发企业项目到位资金为 1961.2 亿元，同比下降 22.3%。其中，国内贷款为 725.2 亿元，下降 5.7%；自筹资金为 431.6 亿元，下降 4.4%；定金及预收款为 563 亿元，下降 37.5%。

## 五、价值时点

2018 年 6 月 20 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 2018 年 6 月 20 日的估价对象房地产正常市场价值。

## 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. 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第六十二号 自 2007 年 10 月 1 日起施行】

2. 《中华人民共和国土地管理法》【根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 1999 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 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正 中华人民共和国主席令第 72 号 1995 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. 《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】

6. 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. 《北京市朝阳区委托司法鉴定函》【2016京0105执10267号】

2. 《不动产登记簿》

3. 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) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：

### 1. 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易案例的地区。估价对象位于北京市朝阳区东三环南路102号8层8011号，用途为综合，现状为酒店客房，近期缺少同类或类似房地产交易案例，无条件选用比较法进行估价。因此本次估价不可采用比较法进行评估。

### 2. 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。估价对象用途为综合，现状为酒店客房，可以出租作为收益性物业，故本次估价宜采用收益法。

### 3. 成本法





成本法是房地产估价的基本方法之一，其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，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价可采用成本法进行估价。

#### 4. 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) 选用的估价方法及选用的理由

#### 1. 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。估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价选用成本法。

#### 2. 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象位于北京市朝阳区东三环南路 102 号 8 层 8011 号，用途为综合，现状为酒店客房，近期有同类或类似房地产出租案例，有条件选用收益法进行估价，因此本次估价可采用收益法进行估价。

### (三) 估价技术路线

#### 1. 采用成本法测算估价对象价值

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。其中，土地取得费采用基准地价系数修正法进行测算。

#### 2. 采用收益法测算估价对象价值

运用适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价值。

3. 估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合成本法和收益法的估价结果，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 2018 年 6 月 20 日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：138.95 万元

大写金额：人民币壹佰叁拾捌万玖仟伍佰元整

楼面单价：28282 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
杨红雨	1119970036		2018 年 8 月 29 日
倪德治	1120180017		2018 年 8 月 29 日

## 十二、实地查勘期

2018 年 6 月 20 日。

## 十三、估价作业期

自 2018 年 6 月 20 日至 2018 年 8 月 29 日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇一八年八月二十九日



## 附件

1. 《北京市朝阳区委托司法鉴定函》【2016京0105执10267号】
2. 《不动产登记簿》
3. 估价对象位置图
4. 估价对象照片
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 估价人员资格证书复印件