

# 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 中资房评报字(2018)1111 号

(案件编号： (2017)京 0105 执 21747 号)

估价项目名称： 北京市朝阳区弘燕山水文园15号楼1503  
号房地产价值评估

估价委托人： 北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构： 北京中资房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 张显国(注册号： 1120130001)

苏 华(注册号： 1120040047)

估价报告出具日期： 二〇一八年十二月七日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院:

受贵院委托,我们对位于北京市朝阳区弘燕山水文园 15 号楼 1503 号房地产(建筑面积共计为 189.04 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,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 2018 年 11 月 22 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): 1400.50 万元**

**大写金额: 壹仟肆佰万零伍仟元整**

**房地产市场价格(单价): 74085 元/平方米**

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:

二〇一八年十二月七日

## 目 录

第一部分	估价师声明 .....	3
第二部分	估价的假设和限制条件 .....	4
第三部分	房地产估价结果报告 .....	7
一、	估价委托人 .....	7
二、	房地产估价机构 .....	7
三、	估价目的 .....	7
四、	估价对象 .....	7
五、	价值时点 .....	9
六、	价值类型 .....	9
七、	估价原则 .....	10
八、	估价依据 .....	10
九、	估价方法 .....	11
十、	估价结果 .....	11
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
第四部分	附件 .....	13
一、	《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件；	
二、	《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；	
三、	《北京市朝阳区人民法院情况说明》复印件；	
四、	《房屋所有权证》【X京房权证朝私字第 561760 号】复印件；	
五、	估价对象地理位置示意图；	
六、	估价对象现状照片；	
七、	估价机构营业执照复印件；	
八、	估价机构备案证书复印件；	
九、	估价人员资格证书复印件。	

## 第一部分 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，也对估价对象、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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 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. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
3. 本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要交易双方在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，并具体考虑交易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，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
4. 评估专业人员已对估价委托人所提供的、本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，且经和估价委托人确认，本次报告可采用其所提供的资料。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. 房地产拍卖是特殊的市场交易，由于快速变现等因素的影响，拍卖市场的成交价格与正常市场成交价格有一定的偏差，本次估价的评估价值只能应用于房地产拍卖市场。
6. 估价对象的所有权人、建筑面积及用途以估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证朝私字第 561760 号】复印件上为准。
7. 评估专业人员对估价对象实物状况及其区位状况进行了一般性查勘，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。

8. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无背离事实假设。

## 三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设，故估价报告无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设，故本报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

由于未取得房屋使用人的配合，估价人员未能进入户内，对估价对象的现场勘查仅限于其外观，没能进入估价对象室内，对估价对象结构、装修、格局、使用维护情况等室内部分，估价人员未能取得详实的资料，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任；因无法进入房屋勘验，根据估价委托人的《情况说明》装修按照一般装修标准进行评估。

## 六、估价报告使用限制

1. 本报告估价目的是为估价委托人核定估价对象房地产市场价格提供参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件

或目的发生变化，需重新进行评估。

2. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象登记用途、建筑面积或建筑物使用状况等评估条件发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

3. 本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4. 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

5. 本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2018 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日），超过期限需重新进行评估。

6. 本报告书对估价对象公开市场价值的估算，特别是估价对象所在区域，相关房地产市场的调查、分析和判断，是基于截止到此次评估现场作业最后一天我们所获取的反映价值时点国家及当地经济、政策及市场条件的文字和访谈资料做出的。本报告书出具后如国家及当地的经济、政策及市场条件发生较大变化，或出现自然灾害等不可抗力影响，以及本报告书所设定的前提条件发生改变，委托方及评估目的的相关各方应重新审视本报告及其结论，必要时，在报告有效期内需重新进行估价。同时，我们对本报告书出具后所发生的上述变化不承担责任。

7. 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，本报告由北京中资房地产土地评估有限公司负责解释。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：梁云

联系电话：010-85998911

### 二、房地产估价机构

单位名称：北京中资房地产土地评估有限公司

单位地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 17 层 A2

统一社会信用代码：911101087263404262

房地产备案证书号：建房估备字〔2015〕019 号

备案等级：一级(有效期限 2018 年 6 月 13 日至 2021 年 6 月 12 日)

法定代表人：冯春雷

联系人：张显国

联系电话：010-88334853-803

邮政编码：100044

### 三、估价目的

为估价委托人提供估价对象房地产进行司法处置(拍卖)提供价值参考依据。

### 四、估价对象

估价对象位于北京市朝阳区弘燕山水文园 15 号楼 1503 号，建筑



面积 189.04 平方米及其分摊的国有土地使用权。

## 1、个别因素

### (1) 位置状况

估价对象位于北京市朝阳区弘燕山水文园 15 号楼 1503 号房地产，所在的住宅小区——山水文园东园位于朝阳区十里河附近，北侧紧临弘燕东路，东侧紧临东四环南路辅路，交通比较便利。估价对象位于山水文园东园景观湖的东侧，位置较优。

### (2) 权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证朝私字第 561760 号】复印件，本次估价对象所有权人为诸欢，建筑面积为 189.04 平方米，私有房产，房屋用途为住宅，钢混结构，估价对象总层数为 19（-2）层，估价对象在第 15 层。

### (3) 建筑物情况

根据估价师实地查勘，估价对象所在建筑为塔楼，建成年代为 2005 年，建筑外墙贴砖，单元门装有门禁系统，单元内首层地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶部造型吊顶，四梯四户。估价对象总层数为 19（-2）层，估价对象在第 15 层，西南朝向。由于未取得房屋使用人的配合，估价人员未能进入户内，对估价对象的现场勘查仅限于其外观，对估价对象结构、装修、格局、使用维护情况等室内部分，估价人员未能取得详实的资料，因无法进入房屋勘验，根据估价委托人的《情况说明》装修按照一般装修标准进行评估。

### (4) 宗地基础设施状况

估价对象所在的宗地开发程度目前已达到红线外“七通”(通路、通

电、通讯、通上水、通下水、通热力、通天然气)。

## 2、区域因素

估价对象位于北京市朝阳区弘燕山水文园 15 号楼 1503 号房地产，所在的住宅小区——山水文园东园位于朝阳区十里河附近，北侧紧临弘燕东路，东侧紧临东四环南路辅路，29 路、98 路、440 路、680 路等多条公交车辆在此设站，交通比较便利；周边商业设施有燕莎奥特莱斯购物中心、京客隆超市等；餐饮设施有大东方海鲜酒楼、双龙阁烤鸭店、滕牛自助烤肉等；医疗设施有北京朝阳急诊抢救中心、首都医科大学附属北京妇产医院南院区等；金融机构有中国工商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等；教育设施有新升小学、北京小牛津双语幼儿园等；估价对象周边交通比较便利、小区周边生活、公建配套设施完备，区域商业繁华度较好，住宅集聚度较好，人文环境较好。

估价对象周边同类型物业均有分布，区域内绿化率及景观环境较优。

## 五、价值时点

二〇一八年十一月二十二日，此次评估的取价标准均为价值时点有效的标准。

## 六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价值类型为位于北京市朝阳区弘燕山水文园 15 号楼 1503 号房地产(房屋建筑面积 189.04 平方米及其分摊的国有土地使用权)，在 2018 年 11 月 22 日现状条件下的房地产市场价格。

## 七、 估价原则

在遵循公正、公平、公开、客观、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评价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。

### 2. 合法原则

要求估计结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格原则。

### 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。

### 5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用条件下的价值或价格原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、 估价依据

### 1、 有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国物权法》;
- (4) 《中华人民共和国房地产估价规范》【GB/T50291-2015】;
- (5) 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》【GB/T 50899-2013】。

## 2、估价委托人提供的资料

- (1) 《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件;
- (2) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件;
- (3) 《北京市朝阳区人民法院情况说明》复印件;
- (4) 《房屋所有权证》【X京房权证朝私字第 561760 号】复印件。

3、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

根据通行的评估惯例，以及国家和北京市有关政策法规的规定，遵循估价原则，依据评估目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料，经过反复研究，确定对估价对象采用比较法进行评估。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，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

在价值时点 2018 年 11 月 22 日的估价结果为： (币种：人民币)

房地产市场价格(总价)：1400.50 万元

大写金额：壹仟肆佰万零伍仟元整

房地产市场价格(单价)：74085 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
张显国	1120130001		年 月 日
苏 华	1120040047		年 月 日

### 十二、实地查勘期

二〇一八年十一月二十二日

### 十三、估价作业期

二〇一八年十一月二十二日至二〇一八年十二月七日。

北京中资房地产土地评估有限公司

二〇一八年十二月七日

#### 第四部分 附件

- 一、 《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件；
- 二、 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
- 三、 《北京市朝阳区人民法院情况说明》复印件；
- 四、 《房屋所有权证》【X京房权证朝私字第 561760 号】复印件；
- 五、 估价对象地理位置示意图；
- 六、 估价对象现状照片；
- 七、 估价机构营业执照复印件；
- 八、 估价机构备案证书复印件；
- 九、 估价人员资格证书复印件。