

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：北京市朝阳区望京东园五区 510 号楼
11 层 1 单元 1203 号房地产市场价值估
价

估 价 委 托 人：北京市东城区人民法院

估 价 机 构：北京中建华房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：张玉明（1120050036）

倪勇智（1120160008）

估价报告出具日期：2017 年 2 月 10 日

估价报告编号：2017-ZJH-房-房评-0110 号

致估价委托人函

北京市东城区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对北京市朝阳区望京东园五区510号楼11层1单元1203号（建筑面积为122.24平方米）房地产的市场价值进行了估价，估价目的是为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产客观、公正、科学、合理的市场价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选用合理的估价方法，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，充分考虑影响房地产价格的各项因素，估价确定估价对象房地产在2017年1月12日的市场价值为（币种：人民币）：

房地产单价：91496元/平方米

房地产总价：1118.45万元

大写金额：壹仟壹佰壹拾捌万肆仟伍佰元整

估价过程、结果及有关说明详见《估价结果报告》。

北京中建华房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

2017年2月10日



北京中建华房地产土地评估有限责任公司

通信地址：北京市海淀区广源闸5号乙（广源大厦三层）

邮政编码：100081 电话：(010)51608233 传真：(010)51608251

目 录

第一部分	估价师声明	1
第二部分	估价假设和限制条件	3
第三部分	估价结果报告	5
	一、估价委托人	5
	二、估价机构	5
	三、估价对象	5
	四、估价目的	8
	五、价值时点	8
	六、价值类型	8
	七、估价依据	9
	八、估价原则	9
	九、估价方法	10
	十、估价结果	10
	十一、注册房地产估价师	10
	十二、实地查勘期	11
	十三、估价作业期	11
第四部分	附 件	12

第一部分 估价师声明

一、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.注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规范进行估价工作，撰写估价报告。

5.我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.需要声明的事项：

(1) 本报告价值时点为 2017 年 1 月 12 日，报告出具之日为 2017 年 2 月 10 日。在市场无明显价格波动条件下，估价报告使用期限自报告出具之日起不超过一年，即 2017 年 2 月 10 日至 2018 年 2 月 9 日。随着时间的推移，该房地产的价格应作相应调整，甚至重估。

(2) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不能做其它用途。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



北京中华建华房地产土地评估有限责任公司

通信地址：北京市海淀区广源闸5号乙（广源大厦三层）

邮政编码：100081 电话：(010)51608233 传真：(010)51608251

以任何形式公开发表。

二、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
张玉明	1120050036		2017年2月10日
倪勇智	1120160008		2017年2月10日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本报告估价委托人为北京市东城区人民法院，委估的房地产为北京市朝阳区望京东园五区510号楼11层1单元1203号房地产。根据《房屋所有权证》【X京房权证朝字第935984号】记载，所有权人为潘德选，共有情况为单独所有，房屋座落为朝阳区望京东园五区510号楼11层1单元1203，登记时间为2010-12-03，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，房屋总层数为28（-3），建筑面积为122.24平方米，土地取得方式为有偿（出让）。本次估价报告的估价结果为假设估价对象为无抵押、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价值。

二、本报告所称评估价格，系指我们对所估价房地产在现有用途不变并在价值时点之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的在估价假设和限制条件下提出的公允估值意见。

三、本次评估为估价委托人进行司法执行之目的使用，提供估价对象正常市场价值参考，故本次估价设定估价对象于价值时点为无抵押、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价值，特提请报告使用方注意。

四、估价对象的查勘仅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未暴露及难于接触到的部分进行勘查责任。

五、在评估所委托房地产市场价值时，我们未考虑估价对象房地产所欠付的抵押、担保以及如果该房地产出售则应承担的费用和税项等可能影响其价格的任何限制，我们也未对房地产估价增值额作任何纳税准备。本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对



房地产市场价值的影响。

六、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。

七、自价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及使用状况如发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

八、本报告含有若干附件，它构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

北京市东城区人民法院

(2015)东执字第 1251 号

二、估价机构

北京中建华房地产土地评估有限责任公司

地址：北京市海淀区广源闸五号乙广源大厦三层

法人代表：吕晓英

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字【2014】005号

联系人：王永男

联系电话：010-51608233

三、估价对象

1.估价对象基本状况

本次估价对象为北京市朝阳区望京东园五区 510 号楼 11 层 1 单元 1203 号房地产，项目推广名为融科橄榄城，所在建筑物总层数为 28 (-3) 层，钢混结构，外立面贴饰面砖，估价对象位于该建筑物的第 11 层，建筑面积为 122.24 平方米，建成年代约为 2007 年。

估价对象的现状格局为三室一厅一厨两卫，朝向为东南向，室内装修情况为：客厅地面铺地砖，墙面及顶面刷涂料；卧室地面铺设复合木地板，墙面贴壁纸、刷涂料，顶面刷涂料；卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶面



北京中建华房地产土地评估有限责任公司

通信地址：北京市海淀区广源闸5号乙（广源大厦三层）

邮政编码：100081 电话：(010)51608233 传真：(010)51608251

为铝塑板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶面为铝塑板吊顶，安装有整体橱柜；木门，断桥铝窗；户门为防盗门。

根据现场勘察，估价对象所在建筑物结构施工质量良好，未发现基础沉降、结构变形等现象。

2.估价对象权利状况

(1)房地产权属描述

根据《房屋所有权证》【X京房权证朝字第935984号】记载，所有权人为潘德选，共有情况为单独所有，房屋座落为朝阳区望京东园五区510号楼11层1单元1203号，登记时间为2010-12-03，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，房屋总层数为28(-3)，结构为钢混，建筑面积为122.24平方米。

(2)他项权利状况描述

本次评估设定估价对象于价值时点无抵押、租赁、担保等他项权利存在，不存在法律纠纷，评估结果为估价对象于价值时点完全产权房地产市场价值。

3.估价对象区位状况

(1)朝阳区基本概况

估价对象位于北京市朝阳区。朝阳区的社会经济发展、城市建设和房地产开发状况等，均对估价对象房地产的价格有明显的影响。

朝阳区是北京市属近郊区向城区过渡的区，位于北京城区东部。辖域面积470.8平方公里。南北略长，最长约28公里；东西稍窄，最宽约17公里。区域地理坐标为北纬39°49'至40°5'；东经116°21'至116°38'。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。

随着区域开放度不断扩大，国际化程度不断提高，国内外文化创意产业领域的机构、企业、人才、资金加快向朝阳聚集，朝阳区的文化创意产业发展面临着得天独厚的机遇。目前，朝阳区已经形成了 798 艺术区，潘家园古玩艺术文化园、北京欢乐谷、CBD 文化传媒园区、朝阳公园时尚文化园、高碑店民俗文化园、三里屯 - 工体时尚文化街区等 7 个特色文化创意产业聚集区。

朝阳区科技、文教、卫生、体育等事业的全面发展。全区有对外经济贸易大学、中央工艺美术学院、中国传媒大学、北京第二外国语学院、北京化工大学、北京经济学院、北京工业大学等高等院校 33 所；有中学 103 所、小学 227 所，学龄儿童入学率达 99.95%。此外还有职业高中 33 所。有闻名中外的中日友好医院、安贞医院、肿瘤医院、朝阳医院等。国家奥林匹克中心、北京工人体育场、北京工人体育馆、朝阳体育馆丰富多彩了北京人民的体育文化活动。

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。

总之，朝阳区良好的社会经济发展状况，在基础设施和公共设施建设、环境建设等方面的逐步完善，为估价对象房地产的增值和保值提供了一定的外部环境。

（2）估价对象区位状况

位置：估价对象为北京市朝阳区望京东园五区 510 号楼 11 层 1 单元 1203 号，所在建筑物位于东五环内，东临宏泰东街，南临阜安东路，西临阜通东大街，北临阜安路，地理位置较好。



居住社区成熟度：估价对象周边有宝星华庭、国风北京、保利中央公园等小区，居住社区成熟度较好。

自然环境：估价对象周边有北小河市政绿化、大望京公园，自然环境较好。

公共服务配套设施：小区周边有北京银行、招商银行、交通银行、物美超市、沃尔玛超市等商业金融配套设施；有北京市望京实验学校、花家地实验小学、首都师范大学附属实验学校、北京市陈经纶中学、中国中医科学院望京医院、嫣然天使儿童医院等教育医疗机构；公共服务配套设施较齐全。

交通：小区周边主要道路为阜安东路、阜通东大街，道路通达性好，附近有 536 路、538 路、467 路等公交车通行并设站，交通便捷度较好。

基础设施状况：估价对象所处地区土地现状开发程度达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通路、通信、通热力、通燃气）。

四、估价目的

本次估价为估价委托人进行司法执行提供估价对象房地产客观、公正、科学、合理的市场价值参考。

五、价值时点

2017年1月12日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是在满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经营适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受

强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、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) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- (4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;
- (5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013;
- (6) 其它相关法律法规。

2. 估价委托人提供的有关资料。

3. 估价人员掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

八、估价原则

1、客观、独立、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。

2、合法原则：要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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的原则。

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状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：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。

九、估价方法

估价人员在进行了实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际状况，选取比较法和成本法作为本次估价的基本方法。

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到的估价对象价值或价格的方法。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经估价人员实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，估价得到估价对象房地产在价格定义和有关限制条件下，于价值时点 2017 年 1 月 12 日的市场价值为（币种：人民币）：

房地产单价：91496 元/平方米

房地产总价：1118.45 万元

大写金额：壹仟壹佰壹拾捌万肆仟伍佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张玉明	1120050036		2017年2月10日
倪勇智	1120160008		2017年2月10日

参与作业人员：张宣

十二、实地查勘期

2017年1月12日。

十三、估价作业期

2017年1月12日至2017年2月10日。

第四部分 附件

- 1、《价格评估委托书》复印件；
- 2、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第 935984 号】复印件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、估价机构营业执照和资质复印件；
- 6、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

