

房地产估价报告

估价项目名称：北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院 6
号楼 2 单元 1009 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市第三中级人民法院

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：陈敬（注册号：1120080020）

陈飞（注册号：1120180026）

估价报告编号：建亚评字 2019-236 号

估价报告出具日期：2019 年 7 月 2 日



扫描二维码，验报告真伪



致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵法院委托，我对位于北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院 6 号楼 2 单元 1009、建筑面积 63.86 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“（2018）京 03 执 839 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二〇一九年四月九日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：536.10 万元

大写金额：人民币伍佰叁拾陆万壹仟元整

楼面单价：83949 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：

二〇一九年七月二日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	3
一、估价委托人	3
二、房地产估价机构	3
三、估价目的	3
四、估价对象	3
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
1. 《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》【(2018)京03执839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2019年4月9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》等有关资料的复印件进行测算求取的，我们未对该资料原件进行核对，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. 由于估价对象为住宅小区中的一套房地产，本次估价以估价对象能合法享用及分摊项目整体的各项公共权益及各项服务配套设施为前提。

4. 本次评估的地址是按照估价委托人提供的《不动产登记簿》进行描述的。

5. 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。

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“(2018)京03执839号”案件提供价值参考依据。

（二）估价报告使用者

北京市第三中级人民法院。

（三）估价报告使用期限

自2019年7月2日起至2020年7月1日止。

（四）在使用估价报告时需要注意的其他事项

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：北京市第三中级人民法院

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“(2018)京 03 执 839 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

- 坐落：北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院(A 派公寓)6 号楼 2 单元 1009；
- 方位：东三环中路东约 540 米，广渠路北约 340 米；
- 四至：东临东柏街，南临北汽资产大厦，西临黄木厂路，北临百子湾南二路；

2. 交通

- 道路状况：东临东柏街，西临黄木厂路，北临百子湾南二路，道路状况较优；
- 出入可利用交通工具：估价对象周边有运通专 165 路、专 5 路、23 路、54 路等多条公交线路及地铁 10 号线双井站；
- 交通管制状况：无交通管制；
- 停车方便程度：项目内有地下停车位，停车较方便。

3. 外部配套设施

- 基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热、道路平整)；



● 公共服务设施：估价对象周边分布有合生汇购物广场、家乐福超市、京客隆超市、北京乐城国际学校、龙文学校、A派国际幼儿园、北京九龙幼儿园、北京朝阳区双井第二社区卫生服务中心、平安银行、中国光大银行、中国农业银行、中国工商银行等，生活配套设施较齐全。

4. 周围环境

● 自然和人文环境状况：估价对象周边有庆丰公园，自然环境状况较优，估价对象周边有英宠摄影博物馆、北京电光源研究所、中国经济市场研究院、北京二十二院街艺术区东区，人文环境状况较优。

5. 所处楼幢：估价对象位于朝阳区百子湾南二路 78 号院（A 派公寓）6 号楼。

6. 楼层：所处楼幢总楼层为 18 层，估价对象所在楼层为 9 层。

7. 朝向：北。

（二）估价对象的实物状况

1. 估价对象概况

估价对象为北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院（A 派公寓）6 号楼 2 单元 1009 房地产，建筑面积为 63.86 平方米。估价对象所在楼幢为钢混结构住宅楼，约于 2008 年建成，共 18 层，估价对象位于第 9 层；有关估价对象装修、设备情况如下：

外装修： 外墙砖；
公共部位： 地砖地面，涂料墙面，石膏板吊顶；
室内： 客厅： 地砖地面，壁纸墙面，石膏板吊顶；
卧室： 木地板地面，壁纸墙面，涂料顶棚；
厨房： 地砖地面，墙砖墙面，PVC 顶棚；
卫生间： 地砖地面，墙砖墙面，PVC 顶棚；
门： 室内木门，防盗门；
窗： 塑钢窗；
其他设备设施： 电梯、门禁。



2. 估价对象有关详细情况见下表：

建筑物状况		
房屋规划用途	房屋总层数	估价对象所在楼层
住宅	18	9
结构	建筑面积（平方米）	套内建筑面积（平方米）
钢混结构	63.86	52.92
建成年代	户型	朝向
约 2008 年	一室一厅一厨一卫	北
装修及使用状况		
外墙面	公共部分装修	室内装修状况
外墙砖	普通装修	精装修
层高（米）	建筑类型	现使用状况
约 2.6	板塔结合	出租
配套及设备状况		
市政设施情况	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气。	
其他设备	电梯、门禁等	
居住区情况		
估价对象位于北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院（A 派公寓）6 号楼 2 单元 1009。该项目名称为 A 派公寓。小区内部环境较好，物业管理较好。		

（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：北京鼎圣伟泰投资有限公司

房屋共有情况：单独所有

权利人类型：企业

房地坐落：北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院 6 号楼 2 单元 1009

规划用途：住宅



建筑面积：63.86 平方米

2. 估价对象权属描述

估价对象房屋所有权人为北京鼎圣伟泰投资有限公司，由于本次估价仅为估价委托人办理“(2018)京03执839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，截至价值时点，估价对象已设定抵押，且已出租，由于本次估价仅为委托人办理“(2018)京03执839号”案件提供价值参考依据，故未考虑抵押、租赁等他项权利状况对评估结果的影响。

(四) 市场背景描述

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。

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，幅员面积 470.8 平方公里，平均海拔 34 米，是北京市城近郊区中面积最大的一个区。区现行行政区划，有 23 个街道办事处，20 个乡。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。

2. 2019 年第一季度北京房地产市场运行情况

(1) 房地产市场建设情况

第一季度，全市房地产开发企业房屋新开工面积为 370.9 万平方米，同比增长 1.4 倍。其中，住宅新开工面积为 228.4 万平方米，增长 1.2 倍；办公楼为 3 万平方米，下降 26.8%；商业营业用房为 11.3 万平方米，增长 2.8 倍。

全市房屋竣工面积为 119.5 万平方米，同比下降 35.9%。其中，住宅竣工面积为 75.8 万平方米，下降 11.7%；办公楼为 2.5 万平方米，下降 91.2%；商业营业用房为 4.6 万平方米，下降 83%。

(2) 房地产市场销售情况

第一季度，全市商品房销售面积为 147.7 万平方米，同比增长 87.2%。其中，住宅销售面积为 122.4 万平方米，增长 1.3 倍；办公楼为 8.3 万平方米，增长 16.9%；商业营业用房为 7.1 万平方米，增长 18.3%。

(3) 房地产开发企业项目资金到位情况

第一季度，全市房地产开发企业到位资金为 1243.4 亿元，同比下降 3.1%。其中，国内贷款为 410.1 亿元，下降 14.9%；自筹资金为 315.6 亿元，增长 4.7%；定金及预收款为 411.9 亿元，增长 28.1%。

五、价值时点

2019 年 4 月 9 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 2019 年 4 月 9 日的估价对象房地产价格。

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. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2014】26 号）

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. 《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》【(2018)京03执839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百子湾南二路78号院6号楼2单元1009，用途为住宅，近期有同类或类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价。因此本次估价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。估价对象用途为住宅，可以出租作为收益性物业。但当前住宅市场租金收益与房地产价格比例偏离合理水平，难以准确求取房地产价值，故本次估价不宜采用收益法。

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



客观的从成本角度估算出估价对象的价值，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，能够较为客观的从成本角度估算出估价对象的价值，故本次估价选用成本法。

2. 比较法

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。估价对象位于北京市朝阳区百子湾南二路 78 号院 6 号楼 2 单元 1009，用途为住宅，近期有同类或类似房地产交易案例，有条件选用比较法进行估价，因此本次估价可采用比较法进行评估。

（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. 采用比较法测算估价对象价值

根据替代原理，在同一供求范围内的类似地区，选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质物业的交易案例进行市场比较、修正，求取估价对象的比准价值。



3. 估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合成本法和比较法的估价结果，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 2019 年 4 月 9 日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：536.10 万元

大写金额：人民币伍佰叁拾陆万壹仟元整

楼面单价：83949 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
陈敬	1120080020		2019年7月2日
陈飞	1120180026		2019年7月2日

十二、实地查勘期

2019 年 4 月 9 日。

十三、估价作业期

自 2019 年 4 月 9 日至 2019 年 7 月 2 日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇一九年七月二日



附件

1. 《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》【(2018)京03执839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