

房地产估价报告

北京高地经典房地产评估有限责任公司

二零一九年九月

房地产估价报告

估价项目名称：北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705
室房地产价值评估报告

估价委托人：临汾市尧都区人民法院

估 价 方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

估 价 人 员： 郭俊英 注册号 1119960138

佟凤 注册号 1120070050

估价报告出具日期：2019 年 9 月 23 日

估价报告编号：高地估字 19008015 号

致估价委托人函

临汾市尧都区人民法院：

受贵单位委托，我对北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室房地产价值进行了客观、公正的评估，其评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室房地产，不包括其室内可移动的办公家具、办公设备等物品。根据《房地产权登记信息》，估价对象房屋所有权人为马克宁，身份证号 14262219720501004，单独所有，房屋用途为办公用房，房屋性质为商品房，钢筋混凝土结构。房屋建筑面积 108.74 平方米，不动产权证书号“X 京房权证朝字第 729317 号”。

估价对象于价值时点为二〇一九年八月二十六日。

价值类型为市场价值，该价值不包括交易买卖双方在权属过户时应缴纳的契税、个人所得税、增值税等各项相关税费。

根据项目情况采用比较法进行评估，结合估价经验以及对影响房地产市场价格的因素进行分析，经过客观公正的评估，确定上述估价对象在价值时点 2019 年 8 月 26 日的市场价值如下：

房地产总价 人民币 491.2 万元

大写总价 人民币肆佰玖拾壹万贰仟元整

单 价 人民币 45172 元/平方米



估价结果汇总表

币种:人民币

评估方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价 (万元)	491.2
	单价 (元/m ²)	45172
评估价值	总价 (万元)	491.2
	单价 (元/m ²)	45172
大写	人民币肆佰玖拾壹万贰仟元整	

特殊事项说明:

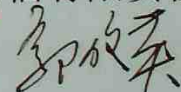
- 1、至价值时点,工人体育场东路丙2号7层705室在出租办公使用之中。
- 2、工人体育场东路丙2号7层705室已经与相邻的703室打通合并为一个整体,705室与703室之间的分户隔墙已经不存在。本次评估假设705室为独立的办公空间。此情况已在估价报告的假设和限制条件中说明。

此致委托估价人函与本报告后续全部内容必须同时完整使用,详见《估价结果报告》。

本报告原件提交份数壹式五份。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

法定代表人签名:



二〇一九年九月二十三日

目 录

估价师声明	6
估价的假设和限制条件	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价方	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	14
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	15
十一、特殊事项说明	16
十二、注册房地产估价师	17
十三、实地查勘期	17
十四、估价作业期	17
十五、估价报告使用期限.....	17
附件	18
1、《临汾市尧都区人民法院委托书》(2018)晋1002执2991号(复印件)	
2、《房地产权登记信息》(复印件)	
3、《抵押权登记信息》(复印件)	

- 4、《查封登记信息》（复印件）
- 5、房地平面图（复印件）
- 6、房屋登记表（复印件）
- 7、估价对象位置示意图
- 8、估价对象现场照片
- 9、估价机构法人营业执照（复印件）
- 10、估价机构备案证书（复印件）
- 11、房地产估价师注册证书（复印件）

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。

(2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(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）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行评估，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5)我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，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未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

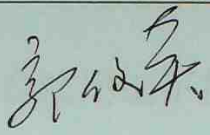
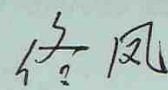
(6)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7)本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(8)本估价报告由北京高地经典房地产评估有限责任公司负责解释。

(9)参与本次估价的注册房地产估价师：

估价师签字及盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
郭俊英	1119960138		2019年9月23日
佟凤	1120070050		2019年9月23日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、本次估价是以估价对象在合法用途下持续使用为假设前提。
- 2、本报告估价结果是在正常市场状态条件下形成的, 未考虑未来宏观政策发生变化对估价对象价值产生的影响。
- 3、本估价报告所依据的权属材料（见附件）以委托估价方提供的为准, 假设这些资料全部是真实、有效的。
- 4、假设供求关系、市场结构保持稳定, 未发生重大变化或实质性改变。
- 5、假设未有遇到自然力或其他不可抗力对于估价结果带来的影响。

二、未定事项假设：无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的抵押、担保物权和其他优先受偿权情况。假设为没有查封、未设立抵押、担保物权、租赁及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室已经与相邻的 703 室打通合并为一个整体, 705 室与 703 室之间的分户隔墙已经不存在。本次评估假设没有对房屋建筑的户型进行改动, 705 室与 703 室有分户隔墙, 705 室为独立的办公空间。

五、依据不足假设：无依据不足事项假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告所确定的估价对象价值是在本次估价目的特定条件下形成或成立的正常价值, 对于其它估价目的并不适用。若估价目的或限制条件变更, 须另行

评估。

2、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导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

3、本报告仅供委托方使用,非法律规定的情况,未经本估价机构许可,不得提供给其它机构和个人,其全部或部分内容未经本机构同意,不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

4、本报告应用有效期为一年,即2019年9月23日至2020年9月22日。

5、本估价报告由北京高地经典房地产评估有限责任公司负责解释。

估价结果报告

一、委托估价方

估价委托人：临汾市尧都区人民法院

地址：临汾市尧都区五一东路 39 号

二、估价方

受托估价方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

地 址：北京市西城区太平桥大街 98 号院 5 号楼 1 门 101

资质证书号：建房估备字[2015]0022 号

资 质 等 级：一级

法定代表人：郭俊英

电 话：010-58597081

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、估价对象位置及坐落

估价对象为北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室办公房地产，不包括其室内可移动的可移动的办公家具、办公设备等物品。

朝阳区在北京中心城区的东部，其区域南与丰台区、大兴区接壤，北与昌平区接壤，东与顺义区、通州区接壤，西与东城区、海淀区接壤。著名的 CBD 商务区、使馆区、奥运村均在朝阳区域内。

朝阳区工人体育场东路丙 2 号位于朝阳区的繁华地带，东二环外东三环内，在北京著名的时尚商圈三里屯商圈范围，邻近使馆区。整体物业名称为中国红街。工人体育场东路丙 2 号是中国红街的整体物业的组成部分。

中国红街由商业和写字楼构成，沿工人体育场东路的东侧由南向北由 6 栋建筑组成，建筑沿街长度大约 300 米左右，有独栋商业楼和写字楼。中国红街西至工人体育场东路东侧，北至工人体育场北路，南至街区道路，东至街区道路。工人体育场东路丙 2 号为中国红街的 3 号楼，7 层 705 室在中国红街的 3 号楼。

朝阳区工人体育场东路丙 2 号南、北接中国红街其它建筑，西至工人体育场东路东侧，东至街区道路。

2、权益状况分析

根据《房地产权登记信息》，北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室的房屋所有权人为马克宁，单独所有，房屋用途为办公用房，房屋性质为商品房。房屋建筑面积 108.74 平方米。

(1) 房地产权登记信息

不动产单元号	110105004001GB00387F00010034
房屋所有权人	马克宁
身份证号	142622197205010014
房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人
土地使用权人	马克宁
房屋性质	商品房
不动产权证书号	X 京房权证朝字第 729317 号
房地座落	朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705
房屋总层数	14 层
所在层	7 层
建筑面积 (m ²)	108.74
规划用途	办公用房
房屋结构	钢筋混凝土结构
登记时间	2009 年 9 月 16 日

(2) 土地登记状况

个人使用权人马克宁。

(3) 他项权利状况

根据《抵押权登记信息》，不动产单元号 110105004001GB00387F00010034，即北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室已进行房屋抵押权登记，抵押权人中国光大银行股份有限公司北京世纪城支行，抵押人马克宁，身份证号 142622197205010014。被担保主债权数额（最高债权数额）200 万元人民币。债务履行期限（债权确定期间）自 2014 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 30 日止。不动产登记证明号“X 京房他证朝字第 460219 号”。登记日期 2014 年 5 月 13 日。

根据《查封登记信息》，不动产单元号 110105004001GB00387F00010034，即北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室已被司法查封，查封机关临汾市尧都区人民法院，查封文号（2018）晋 1002 执 2991 号。查封期限 2019 年 4 月 24 日起 2022 年 4 月 23 日止。登记日期 2019 年 4 月 25 日。

3、实物状况分析

朝阳区工人体育场东路丙 2 号即中国红街 3 号楼为一栋 14 层钢混结构写字楼，大约建成于 2007 年，该栋楼宇为临街建筑，断桥铝中空玻璃落地窗。玻璃幕外墙装饰。中央空调制冷，市政供暖由空调管线输送。进入 3 号楼的一层大堂入口开在楼宇西侧，临工人体育场东路。大堂造型吊顶，墙壁及地面为石材贴面。7 层办公用房公共部位的走廊铺地砖或地毯，墙面刷漆。电梯厅贴仿石材地砖，墙面不锈钢饰面或贴墙面砖。顶部均为造型吊顶。楼内上水、下水、电、消防、供暖、制冷、通讯、网络等设备设施完好。

工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室已经与相邻的 703 室打通合并为一个整体，705 室与 703 室之间的分户隔墙已经不存在。本次评估假设没有对房屋建筑的户型进行改动，705 室与 703 室有分户隔墙，705 室为独立的办公空间。

工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室，朝向朝西。出租之中，承租户办公使用。室内分割为若干隔间，墙面刷墙漆，地面铺地砖或地毯，石膏板吊顶。室内各项装修及设施完好，正常使用。

4、周边交通情况

中国红街的主要出行道路为工人体育场东路和工人体育场北路，其建筑的北端至工人体育场东路与工人体育场北路的交叉口，出行非常便利。在

在工人体育场东路和工人体育场北路都有十多条公交线路，公交车站大约 100-300 米左右。距地铁 2 号线、6 号线、10 号线 1.5 公里左右，地铁 17 号线途经工人体育场东路在建设之中。

5、公建配套设施情况

中国红街周边主要是成熟的居住社区和商务区，超市、银行、医院、公园等生活服务设施非常齐全。周边三里屯 SOHO、太古里、北京工人体育场、工人体育馆都是北京著名的休闲、购物场所。各类餐厅、酒吧非常集中。其东面是豪华的 CHAO 酒店，对面直望北京工人体育场。各种商业、文化、娱乐场所一应俱全。

五、价值时点

依据现场勘查时间，本次估价价值时点确定为 2019 年 8 月 26 日。

六、价值类型

此次估价的价格为委估房地产现状条件下的公开市场价值。该价值不包括交易买卖双方在权属过户时应缴纳的契税、个人所得税等税费。且不考虑估价对象被查封以及原有的抵押、担保物权和其他优先受偿权情况，假设为没有查封、未设立抵押、担保物权及其他优先受偿权的财产价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫

的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价值。

七、估价原则

本公司遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立公正原则、谨慎原则实施本次的估价操作。

(一) 合法原则是指估价对象是在符合国家的法律、法规和北京市政府的有关规定前提下，所进行的合法使用、合法交易与合法处分。

(二) 最高最佳使用原则是指估价中所确定的客观合理价值是在法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

(三) 替代原则是指本次估价的结果不能明显地偏离类似房地产项目在同等条件下的正常价格。

(四) 价值时点原则是指本次的估价结果应该是估价对象在估价时点的客观合理价值。

(五) 独立、客观、公正原则是指估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

(六) 谨慎原则是指估价机构和估价人员在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎态度。

八、估价依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》

（二）技术依据

- 1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291 -2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）产权依据

- 1、《房地产权登记信息》
- 2、《查封登记信息》
- 3、《抵押权登记信息》
- 4、《查封登记信息》
- 5、房屋登记表
- 6、房地平面图

（四）估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料

九、估价方法

根据委托估价目的，结合估价对象的实际情况，采用比较法进行评估。

比较法评估选取与委估宗地位置相邻、用途相同、建设条件相似的房产交易实例作为比较实例，并分别进行实地勘察，与委估宗地相比较，进行区域因素和个别因素修正，得出估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价对象坐落于北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室，估价对象房屋所有权人为马克宁，单独所有，房屋用途办公，房屋性质为商品房。房屋建筑面积 108.74 平方米。为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估该房地产价值。该价值不包括交易买卖双方权属过户时应缴纳的契税、个人所得税、增值税等各项相关税费。估价对象于价值时点二〇一九年八月二十六日的估价结果如下：

房地产总价 人民币 491.2 万元

大写总价 人民币肆佰玖拾壹万贰仟元整

单 价 人民币 45172 元/平方米

估价结果汇总表

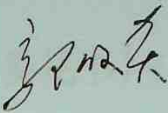
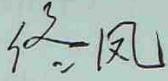
币种:人民币

评估方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价 (万元)	491.2
	单价 (元/m ²)	45172
评估价值	总价 (万元)	491.2
	单价 (元/m ²)	45172
大写	人民币肆佰玖拾壹万贰仟元整	

十一、特殊事项说明

- 1、至价值时点，工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室在出租办公使用之中。
- 2、工人体育场东路丙 2 号 7 层 705 室已经与相邻的 703 室打通合并为一个整体，705 室与 703 室之间的分户隔墙已经不存在。本次评估假设 705 室为独立的办公空间。此情况已在估价报告的假设和限制条件中说明。

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭俊英	1119960138		2019年9月23日
佟凤	1120070050		2019年9月23日

十三、实地查勘期

2019年8月26日至2019年8月26日

十四、估价作业期

2019年8月26日至2019年9月23日

十五、估价报告使用期限

本报告应用有效期为壹年，即2019年9月23日至2020年9月22日。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

二〇一九年九月二十三日

