

# 北京市朝阳区万科星园 13 号楼 11-12 层 1207 房地产市场价值评估报告

估价报告编号：银通安泰评字[2021]第 210024 号

估价项目名称：北京市朝阳区万科星园 13 号楼 11-12 层 1207 房地  
产市场价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京银通安泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈洪波（注册号：1120140029）

熊正瑜（注册号：1120020040）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 18 日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我公司秉着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则，依据有关法律法规，对位于北京市朝阳区万科星园 13 号楼 11-12 层 1207 的房地产进行了市场价值评估。

### 1、估价目的

本公司受北京市朝阳区人民法院的委托对案件（2021）京 0105 执恢 855 号中的涉案房地产即估价对象进行评估，为委托方了解估价对象于价值时点的市场价格提供参考依据。

### 2、估价对象

估价对象为位于北京市朝阳区万科星园 13 号楼 11-12 层 1207 的房地产，依据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载，房屋不动产权证书号为京房权证朝私 03 字第 57151 号，房屋所有权人为黄海军，建筑面积为 278.32 平方米，房屋性质为商品房，用途为住宅。

### 3、价值时点

2021 年 6 月 7 日

### 4、价值类型

估价对象 278.32 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权在设定条件下于价值时点 2021 年 6 月 7 日的市场价值。

### 5、估价方法

本估价机构的估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及其邻近地区类似房地产进行实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际情况，依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范，选择了比较法和成本法对估价对象进行评估。

## 6、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，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2021 年 6 月 7 日的市场价值为：（币种：人民币）

**单    价：74175 元/平方米**

**总    价：2064.44 万元**

**大写金额：贰仟零陆拾肆万肆仟肆佰元整**

北京银通安泰房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二一年六月十八日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
附 件.....	16

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师陈洪波已分别于2021年5月27日、2021年6月7日对估价对象及周边进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观及可以直接观察到的现状，未使用专业检测仪对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以具有相关资质机构的鉴定结果为准。对估价对象被遮盖、未暴露、难以接触到的部分及价值时点的状况，依据委托方、委托方提供的资料及估价人员了解到的相关情况进行评估。

6. 没有本单位以外的其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告中的附件部分为估价报告之重要组成部分，与估价报告具有同等法律效力。

8. 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。未经本估价机构和估价人员书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表，因使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 本评估报告的解释权为北京银通安泰房地产评估有限公司所有。

10. 其他需要声明的事项

(1) 本报告价值时点为 2021 年 6 月 7 日，自估价报告出具之日起有效期为壹年，随着时间的推移，该房地产价值应作相应调整，甚至重估，在此提醒报告使用者注意。

(2) 本报告评估结果为充分考虑估价对象具体情况和同类型、同区位房地产的市场行情而得的估价对象的市场价值，并且仅为委托方核实估价对象价值，提供客观、公正、科学、合理的市场价值参考依据。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洪波	1120140029		年 月 日
熊正瑜	1120020040		年 月 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 估价对象的房屋所有权及分摊国有土地使用权为合法取得，估价对象能够正常上市交易。
2. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。
3. 本次估价结果未考虑国家宏观经济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产生的影响。
4. 委托方、当事人提供的资料属实，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. 本次估价是以估价对象在现有居住用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价格影响因素的作用，为本报告所列估价目的而提供的客观合理价格。
6. 本次评估仅对估价对象房屋进行了一般性勘察，即仅限于外观及可以直接观察到的现状，估价人员未使用专业检测仪器对其结构、装饰及设备进行检测，不对该房屋是否存在缺陷做鉴定。本报告以估价对象的建筑质量达到国家或行业规定的标准要求为前提。
7. 本次评估实地查勘日期分别为 2021 年 5 月 27 日、2021 年 6 月 7 日，由于北京市朝阳区人民法院《委托司法鉴定函》未对价值时点作出要求，本次评估以最后一次现场勘查日期 2021 年 6 月 7 日作为价值时点。
8. 本报告估价结果的房地产价值是指在设定条件下估价对象于价值时点的房地产市场价格，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值。
9. 本估价报告所依据的与估价对象有关的法律文件由委托方及当事人提供，对于估价对象情况的描述以委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》为依据。即：估价对象坐落于北京市朝阳区

万科星园 13 号楼 11-12 层 1207，房屋所有权人为黄海军，房屋建筑面积为 278.32 平方米，房屋总层数为 24 层，估价对象位于第 11-12 层，钢混结构，房屋性质为商品房，用途为住宅。

10. 本报告的估价结果为正常条件下的市场价值，房地产市场的波动及快速变现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格产生的影响。

11. 本评估价格为单纯的房地产价值，不包含房地产买卖或处置过程中涉及的相关税费、手续费及中介费用等，也不包含房地产诉讼过程中的相关费用。

12. 在本次评估的估价结果中，评估单价单位为元/平方米，评估总价单位为万元，结果四舍五入保留两位小数。

## **二、未定事项假设**

对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

## **三、背离事实假设**

因估价目的的特殊需求、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据委托方提供资料，估价对象于价值时点已设立抵押并查封，由于本次评估委托方为法院，评估结果为司法处置提供参考依据，法院在处置过程中自行解决抵押及查封问题，本次评估不考虑抵押和查封对估价结果的影响，提醒报告使用人注意。

## **四、不相一致假设**

估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价对象所依据的



用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

### **五、依据不足假设**

应说明在估价委托人及产权方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

### **六、估价报告使用限制**

1. 本次估价报告使用期限在自估价报告出具之日起有效期为壹年。
2. 本估价报告经估价机构盖章并有估价师签章后方可使用。
3. 本次估价仅为委托方对估价对象进行司法鉴定工作时提供价格参考依据，若改变估价目的，估价结果需作相应调整。由于估价报告使用不当给有关个人、单位造成损失的，我公司不承担任何责任。
4. 如果估价报告使用者发现报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请您及时与我公司联系更正。
5. 当上述条件及本次估价所遵循的原则发生变化时，本估价结果一般会失效，估价结果须做相应修改，直至重新评估。

## 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：北京银通安泰房地产评估有限公司

办公地址：北京市朝阳区朝阳北路 199 号 1811 室

资质等级：一级

证书编号：建房估备字【2014】011 号

法定代表人：范先平

统一社会信用代码：911101057334491986

邮政编码：100026

联系人：陈洪波

电话：010-85981902

### (三) 估价目的

本公司受北京市朝阳区人民法院的委托对案件（2021）京 0105 执恢 855 号中的涉案房地产即估价对象进行评估，为委托方了解估价对象于价值时点的市场价格提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为位于北京市朝阳区万科星园 13 号楼 11-12 层 1207 的房地产，房屋建筑面积为 278.32 平方米。

#### 2. 估价对象位置与环境

##### (1) 地理位置

估价对象位于万科星园，东至拂林园、南至仰山路、西至万科星园西路、北至天月园。

### (2) 道路通达度

估价对象所在小区周边有安立路、仰山路等，距离五环路约 1 公里，道路通达状况较好。

### (3) 公共交通便捷度

估价对象所在小区周边有快速公交 3 线、569 路等公交线路，距公交站点约 400 米，距离地铁北苑路北站约 500 米，公共交通便捷度较好。

### (4) 公共设施和基础设施状况

估价对象周边有北京亚奥幼儿园、朝阳外国语学校(北苑分校)、朝阳外国语学校北苑分校初中部等；中国医科大学航空总医院；邮政储蓄银行(万科星园支行)、工商银行(媒体村支行)等；北辰购物中心、卜蜂莲花(北苑店)等，公共设施完备度较好；公共配套设施较好，能较好的满足正常生活需要，红线内外达到“七通”（通路、给水、排水、通电、通讯、燃气、供暖）。

### (5) 环境状况

估价对象为万科星园，绿化好，距离奥林匹克森林公园北园、北城绿色中央公园较近。综合看来，居住环境好。

## 3. 估价对象权属状况

依据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载，房屋不动产权证书号为京房权证朝私 03 字第 57151 号，房屋所有权人为黄海军，建筑面积为 278.32 平方米，房屋性质为商品房，用途为住宅。

估价对象于价值时点已抵押，抵押权人为国美小额贷款有限公司。

#### 4. 估价对象实物状况

估价对象所在北京市朝阳区万科星园 13 号楼 11-12 层 1207，为复式结构，房屋总层数 24 层，估价对象位于 11-12 层，朝南北向，房屋结构为钢混。

估价对象所在楼外墙面为涂料；公共区域装修地面为地砖，墙面为墙漆，顶棚为墙漆；户型为四室三厅一厨四卫（另有一衣帽间一储物间），入户门为防盗门，室内木门，窗户为双玻铝合金窗。一层客厅地面为地砖，墙面为墙漆，有吊顶；餐厅地面为地砖，墙面为墙漆，有吊顶；卧室地面为木地板，墙面为墙纸，有吊顶；厨房地面为地砖，墙面为磁砖，有吊顶；两间卫生间地面均为地砖，墙面为磁砖，有吊顶；储藏间地面为地砖，墙面为墙纸，顶棚为墙漆；二层客厅地面为木地板，墙面为墙漆，有吊顶；主卧地面为木地板，墙面为墙纸，有吊顶；两次卧地面均为木地板，墙面为墙漆，顶棚为墙漆；衣帽间地面为木地板，墙面为墙漆，顶棚为墙漆；两间卫生间地面均为瓷砖，墙面为瓷砖，有吊顶。室内维护和使用状况较好，上水、下水、电、暖气及门、窗等零部件使用正常。

估价对象建成年代较近，维护保养情况较好，通过估价人员的实地查勘确定，估价对象成新率约为 85%。

#### （五）价值时点

2021 年 6 月 7 日

#### （六）价值类型

估价对象 278.32 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用

权在设定条件下于价值时点 2021 年 6 月 7 日的市场价值。

### （七）估价原则

本次评估在遵循了科学、合理原则的前提下，还遵循了以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒委托方的某一方。

2. 合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价，其具体表现形式为：合法产权主要表现在以房地产权属证书和有关证件作为估价对象具有合法产权依据；合法使用主要表现在估价对象的使用状况应以符合城市规划及土地用途为准绳；合法交易主要表现在估价对象交易要符合法律规定；合法处分主要表现在估价对象的处分要以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据进行处分。

3. 价值时点原则：由于资金的时间价值和房地产市场行情的波动，估价结果具有较强的相关性和时效性。因此在估价过程中应将各种款项折算为价值时点的现值，估价结果即估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次评估采用比较法和成本法测算价格时，都用到了该原则，都是以价值时点的状况为基准。

4. 替代原则：房地产价值遵循替代规律，有相同使用价值，有

替代可能的房地产之间因相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。本次评估采用比较法进行价格测算时即运用了该原则，通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

5. 最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## （八）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关法律法规和政策文件、委托方、委托方提供的有关资料和我公司掌握的房地产市场行情以及估价人员实地踏勘所获取的资料。具体资料如下：

### 1. 有关法律法规和政策文件

- （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）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- （4）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

### 2. 委托方提供的资料

- （1）《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》
- （2）《不动产权利及其他事项登记信息》

### 3. 评估机构实地查勘获得的资料及掌握的市场资料

## （九）估价方法

本估价机构的估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象

及其邻近地区类似房地产进行周边实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际情况，依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范，选择适宜的估价方法。

由于估价对象所处区域类似房地产交易活跃，可以采用比较法进行评估。比较法是在搜集近期类似房地产的交易实例及交易价格的基础上，通过对交易情况、交易日期、区位状况和实物状况的修正，求取估价对象比准价格的一种估价方法。

成本法同样是基于替代原理，是以重置一宗与被评估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的各项费用之和为依据，在此基础上加上正常利润、利息和税金来求取估价对象的积算价格，然后扣除估价对象建筑物的折旧额，确定被评估房地产价格的方法。

综上所述，本次估价采用比较法和成本法对估价对象进行价值测算，经过对两种方法的内涵和目前的房地产市场状况进行分析，赋予比较法和成本法一定权重，经过计算，最终得出估价对象的价值。

#### **（十）估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，选择合适的估价方法，在认真分析估价对象现有情况的基础上，结合估价经验并考虑到影响房地产市场价值的各种因素，经过测算，确定估价对象在价值时点2021年6月7日的价值如下表：（币种：人民币）

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	成本法
		测算结果	总价 (万元)	2209.67
单价 (元/m <sup>2</sup> )	79393		68956	
评估价值	总价 (万元)	2064.44 大写：贰仟零陆拾肆万肆仟肆佰元整		
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	74175		

(十一) 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洪波	1120140029		年 月 日
熊正瑜	1120020040		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2021年5月27日、2021年6月7日

(十三) 估价作业期

2021年5月27日至2021年6月18日

北京银通安泰房地产评估有限公司

二〇二一年六月十八日



## 附 件

1. 委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地踏勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 可比实例位置示意图和外观照片
6. 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件