

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 北京宝孚【2022】估(房)字第 019-1 号

估价项目名称: 北京市朝阳区弘燕山水文园 39 处房产
市场价值评估

估价委托人: 北京市第三中级人民法院

房地产估价机构: 北京宝孚房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师: 袁 峰 注册号: 1120020005

梁长凤 注册号: 1120060024

估价报告出具日期: 二〇二二年三月四日

致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵院的委托，我公司注册房地产估价师基于以下条件对估价对象进行评估：

一、估价目的

二〇二二年二月七日，中国执行信息公开网随机确定我司评估（2022）京 03 执恢 1 号案件的房地产项目。二〇二二年二月七日，委托方发出《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》，委托我司对北京市朝阳区弘燕山水文园 39 处房产进行价值评估。

根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）的要求，受委托方委托评估该宗房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

根据《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》【（2022）京 03 执恢 1 号】所附房产明细清单、《不动产权证书》记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象坐落于北京市朝阳区弘燕山水文园 17、18、19、20、31 号楼，共计 39 套房产，因现场门牌号缺失，各套房产座落依据《房屋面积测算技术报告书》确定。

根据《不动产权证书》及《房屋面积测算技术报告书》记载，涉案房产总建筑面积 14019.49 平方米，其中 13218.29 平方米规划用途住宅，801.2 平方米规划用途非燃品库房。房屋性质商品房，权利人为山水文园凯亚房地产开发有限公司。不动产权证书号分别为：京（2019）朝不动产权第 0036447 号、京（2019）朝不动产权第 0036450 号、京（2019）朝不动产权第 0038541 号、京（2019）朝不动产权第 0036452 号、京（2019）

朝不动产权第0036448号。估价对象已设立抵押等他项权利，已查封。

该估价对象已取得不动产权证书，房屋性质为商品房，可上市交易。因此其进行相应买卖或租赁等活动具有合法性。

三、价值时点

二〇二二年二月十日（实地查勘日）。

四、价值类型

估价对象于价值时点在假设与限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

五、估价方法

本报告采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果

注册房地产估价师依据全国人民代表大会常务委员会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、北京市人民政府等部门颁发的有关法律、法规和政策文件，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循独立、客观、公正的原则，经过细致的实地勘察后，在分析现有全部相关资料的基础上，运用科学的估价方法，通过周密准确的测算，委托估价对象北京市朝阳区弘燕山水文园17、18、19、20、31号楼，共计39套房产，于价值时点二〇二二年二月十日，在本报告价值类型条件下的市场价值为：（币种：人民币）

平均单价：97073 元/平方米

总价：128314.32 万元

大写：壹拾贰亿捌仟叁佰壹拾肆万叁仟贰佰元整

估价结果一览表

序号	不动产权证号/权利人	房号	面积(平方米)	规划用途	单价(元/平方米)	总价(万元)	
1	【京(2019)朝不动产权第0036447号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园17号楼-2至3层1	635.89	住宅	77484	4927.13	
2		朝阳区弘燕山水文园17号楼-2至3层2	635.89	住宅	83116	5285.26	
3	【京(2019)朝不动产权第0036450号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园18号楼11至12层1单元-1101	415.8	住宅	96795	4024.74	
4		朝阳区弘燕山水文园18号楼2单元-1层-(-101)	103.19	非燃品库房	---	3656.34	
5		朝阳区弘燕山水文园18号楼1至2层2单元-101	274.08	住宅	133404		
6		朝阳区弘燕山水文园18号楼3层2单元-301	158.13	住宅	83519	1320.69	
7		朝阳区弘燕山水文园18号楼9至10层2单元-1002	230.16	住宅	91565	2107.46	
8		朝阳区弘燕山水文园18号楼9至10层3单元-1002	229.13	住宅	91565	2098.03	
9		朝阳区弘燕山水文园18号楼3层4单元-301	275.26	住宅	80461	2214.77	
10		朝阳区弘燕山水文园18号楼4层4单元-401	275.26	住宅	82070	2259.06	
11		朝阳区弘燕山水文园18号楼11至12层4单元-1101	393.71	住宅	97197	3826.74	
12		【京(2019)朝不动产权第0038541号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园19号楼6至7层3单元-701	230.27	住宅	91565	2108.47
13		【京(2019)朝不动产权第0038542号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-101	143.63	非燃品库房	---	4098.15
14	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层101		311.9	住宅	131393		
15	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-102		143.63	非燃品库房	---	7779.37	
16	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层102		528.91	住宅	147083		
17	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-103		143.63	非燃品库房	---	3612.60	
18	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层103		275.79	住宅	130991		
19	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-104		267.12	非燃品库房	---	4051.79	
20	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层104		293.97	住宅	137830		

估价结果一览表（续）

序号	不动产权证号/权利人	房号	面积（平方米）	规划用途	单价（元/平方米）	总价（万元）	
21	【京（2019）朝不动产权第0036452号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园20号楼3层302	286.55	住宅	81266	2328.68	
22		朝阳区弘燕山水文园20号楼3层304	268.22	住宅	82473	2212.09	
23		朝阳区弘燕山水文园20号楼4层404	268.22	住宅	82473	2212.09	
24		朝阳区弘燕山水文园20号楼6层604	268.22	住宅	82473	2212.09	
25		朝阳区弘燕山水文园20号楼7层704	268.22	住宅	85691	2298.40	
26		朝阳区弘燕山水文园20号楼8层804	268.22	住宅	85691	2298.40	
27		朝阳区弘燕山水文园20号楼10层1003	268.22	住宅	85852	2302.72	
28		朝阳区弘燕山水文园20号楼11层1103	268.22	住宅	85691	2298.40	
29		朝阳区弘燕山水文园20号楼12层1201	442.51	住宅	83277	3685.09	
30		朝阳区弘燕山水文园20号楼13层1301	442.51	住宅	84082	3720.71	
31		朝阳区弘燕山水文园20号楼13层1303	268.22	住宅	105806	2837.93	
32		朝阳区弘燕山水文园20号楼14层1401	442.51	住宅	102588	4539.62	
33		朝阳区弘燕山水文园20号楼14层1403	268.22	住宅	103392	2773.18	
34		朝阳区弘燕山水文园20号楼15层1503	268.22	住宅	89714	2406.31	
35		朝阳区弘燕山水文园20号楼16层1601	442.51	住宅	85691	3791.91	
36		朝阳区弘燕山水文园20号楼17层1701	879.33	住宅	93174	8193.07	
37		朝阳区弘燕山水文园20号楼18至19层1801	1164.24	住宅	122944	14313.63	
38		京（2019）朝不动产权第0036448号/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园31号楼-2至3层1	635.89	住宅	79898	5080.63
39			朝阳区弘燕山水文园31号楼-2至3层2	635.89	住宅	85530	5438.77
合 计			14019.49			128314.32	

七、特别提示:

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

(五) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由两名注册房地产估价师签字后方可使用;

(六) 本报告必须完整使用(尤其是价格)方为有效, 对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失, 受托机构不承担责任;

(七) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时, 请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正, 不得恶意使用, 否则误差部分及受影响部分无效;

(八) 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, 因此, 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;

(九) 估价对象中5套地下室(非燃品库房)均可与一楼对应房号房产室内通过楼梯相通(部分室内楼梯因施工封闭), 故其拍卖时

应同时处置。具体房号为：

- 1、18号楼2单元-1层-(-101)与18号楼2单元1-2层-101;
- 2、20号楼-1层-101与20号楼1至2层101;
- 3、20号楼-1层-102与20号楼1至2层102;
- 4、20号楼-1层-103与20号楼1至2层103;
- 5、20号楼-1层-104与20号楼1至2层104;

(十)由于估价对象存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素，可能对估价结果造成不利影响，提请报告使用人注意；

(十一)以上内容摘自本房地产估价报告。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

顺致

商安

北京宝孚房地产评估事务所有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月四日

目 录

第一部分	估价师声明	9
第二部分	估价的假设和限制条件	11
第三部分	估价结果报告	14
	一、估价委托人	14
	二、房地产估价机构	14
	三、估价目的	14
	四、估价对象	14
	五、价值时点	22
	六、价值类型	22
	七、估价原则	22
	八、估价依据	24
	九、估价方法	27
	十、估价结果	29
	十一、注册房地产估价师	32
	十二、实地查勘期	32
	十三、估价作业期	32
第四部分	附 件	33
	一、《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》	33
	二、《国有土地使用证》	33
	三、《不动产权证书》	33
	四、《宗地图》（工程规划楼号位置坐落图）	33
	五、《房屋面积测算技术报告书》（摘要）	33
	六、估价对象实地查勘情况	33
	七、估价对象相关照片	33
	八、估价对象位置图	33
	九、专业帮助情况和相关专业意见	33
	十、房地产估价机构营业执照	33
	十一、估价所依据的其他文件资料	33
	十二、房地产估价机构备案证书	33
	十三、注册房地产估价师估价资格证书	33

第一部分 估价师声明

注册房地产估价师袁峰和梁长凤在此承诺和保证，遵循注册房地产估价师的估价职业道德，勤勉尽责估价并具备估价的专业胜任能力。

一、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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中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。

四、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》、《房地产估价基本术语标准》尽心尽力地做好每个环节的估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。包括搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，对估价委托人提供的有关情况和资料进行必要的检查，对估价对象进行全面、细致的实地查勘。

五、不承接超出自己专业胜任能力和本机构业务范围的估价业务。对部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

本次估价除参与本次评估的注册房地产估价师外，没有其他人对

本估价报告提供重要专业帮助。

六、保守估价活动中知晓的国家秘密、商业秘密、个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料，除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托人同意，不得将商业秘密、个人隐私对外公开或者提供、泄露给他人。

七、未经房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在公开发表的文件、通告或报告中引用，也不得以任何形式公开发表。

八、不以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签名或者盖章，不将房地产估价师注册证书借给他人使用或者允许他人使用自己的名义从事估价业务。

第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一)本次估价基于目前及未来的社会政治环境和房地产市场是正常稳定的前提进行估价,即本次估价中所涉及的房地产价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的,均不考虑未来的变动。

(二)根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,本报告的估价结果体现估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是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,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三)由于估价委托人原因,估价人员未能对资料复印件与原件进行核对,同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整。

(四)估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,但未使用专业检测仪器、设备对其外部环境和内部结构进行检测,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,合理假定无重大安全隐患或严重环境污染因素对房屋价值或价格产生影响。

(五)委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用,本次估价假定估价对象不存在欠缴税金和相关费用。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优

先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象房号依据北京国政恒信测绘技术服务有限公司出具的《房屋面积测算技术报告书》所附之《房屋分层平面示意图》，其中18号楼、20号楼地下一层房号依据北京市朝阳区不动产登记事务中心出具的《房屋分层平面示意图》。

六、本报告使用的限制条件

（一）鉴于同一估价对象，估价目的不同，估价依据以及采用的价值标准会有所不同，评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。因此，本估价报告仅在委托评估用途下供委托人使用。未经房地产估价机构同意，本报告不得用于其他用途。

（二）房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次的估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

（三）本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用有效期内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定的前提。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或者价值可能发生很大变化，则本估价报告应做相应的调整。

（四）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由两名注册房地产估价师签字后方可使用。

（五）本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

（六）本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

（七）本报告出具之日为二〇二二年三月四日，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度，本报告使用期限不宜超过一年。

第三部分 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

地址：北京市朝阳区广顺北大街32号

联系人：王仕昊

联系电话：010-84773653

二、房地产估价机构

名称：北京宝孚房地产评估事务所有限公司

备案证书编号：建房估备字（2013）080号

备案等级：一级

住所：北京市东城区青龙胡同1号6层605B室

法定代表人：杨国龙

联系电话：010-84186982

三、估价目的

二〇二二年二月七日，中国执行信息公开网随机确定我司评估（2022）京03执恢1号案件的房地产项目。二〇二二年二月七日，委托方发出《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》，委托我司对北京市朝阳区弘燕山水文园39处房产进行价值评估。

根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）的要求，受委托方委托评估该宗房地产的市场价值，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

（一）估价对象基本状况概要说明

估价对象坐落于北京市朝阳区弘燕山水文园17、18、19、20、31

号楼，共计39套房产，因现场门牌号缺失，各套房产座落依据《房屋面积测算技术报告书》确定。根据《不动产权证书》及《房屋面积测算技术报告书》记载，涉案房产总建筑面积14019.49平方米，其中13218.29平方米规划用途住宅，801.2平方米规划用途非燃品库房。房屋性质商品房，权利人为山水文园凯亚房地产开发有限公司。

（二）权益状况

1、土地权益

估价对象土地所有权属于中华人民共和国，根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》【京朝国用（2013出）第00284号】，估价对象所在项目土地使用权人为山水文园凯亚房地产开发有限公司，土地使用类型为出让。估价对象土地权益状况详见下表：

国有土地使用证

《国有土地使用证》编号	京朝国用（2013出）第00284号
土地使用权人	山水文园凯亚房地产开发有限公司
坐落	朝阳区南磨房乡四路村四路通住宅小区二期（B区）二段住宅及地下车库项目
地号	110105021001GB00426
图号	II-3-1-2(3)
地类（用途）	住宅、地下车库
使用权类型	出让
终止日期	住宅2083.05.05、地下车库2063.05.05
使用权面积（平方米）	43982.72
独用面积（平方米）	43982.72
分摊面积（平方米）	—
发证日期	2013年8月2日

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供《不动产权证书》【京（2019）朝不动产权第0036447号、京（2019）朝不动产权第0036450号、京（2019）朝不

动产权第0038541号、京(2019)朝不动产权第0036452号、京(2019)朝不动产权第0036448号】，估价对象坐落于北京市朝阳区弘燕山水文园17号楼、北京市朝阳区弘燕山水文园18号楼、北京市朝阳区弘燕山水文园19号楼、北京市朝阳区弘燕山水文园20号楼、北京市朝阳区弘燕山水文园31号楼，权利人为山水文园凯亚房地产开发有限公司，已设立在建工程抵押，于估价时点未注销。估价对象所在楼栋建筑物权益状况详见下表：

不动产权证书（估价对象所在楼栋）

《不动产权证书》 编号	京(2019)朝不动产权第0036447号	京(2019)朝不动产权第0036450号	京(2019)朝不动产权第0038541号	京(2019)朝不动产权第0036452号	京(2019)朝不动产权第0036448号
权利人	山水文园凯亚房地产开发有限公司	山水文园凯亚房地产开发有限公司	山水文园凯亚房地产开发有限公司	山水文园凯亚房地产开发有限公司	山水文园凯亚房地产开发有限公司
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
坐落	朝阳区弘燕山水文园17号楼-2至3层1等【2】个	朝阳区弘燕山水文园18号楼7层1单元-701等58套	朝阳区弘燕山水文园19号楼7层1单元-701等58套	朝阳区弘燕山水文园20号楼11层1102等【61】个	朝阳区弘燕山水文园31号楼-2至3层1等【2】个
不动产单元号	[110105 021001 GB00426 F00010001]等【2】个	[110105 021001 GB00426 F00020044]等【58】个	[110105 021001 GB00426 F00050044]等【58】个	[110105 021001 GB00426 F00040041]等【61】个	[110105 021001 GB00426 F00030001]等【2】个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房	出让/商品房	出让/商品房	出让/商品房	出让/商品房
用途	住宅/住宅	住宅,无/住宅	住宅/住宅	住宅/住宅	住宅/住宅
面积	共有宗地面积43982.72平方米/房屋建筑面积1271.78平方米	共有宗地面积43982.72平方米/房屋建筑面积13978.28平方米	共有宗地面积43982.72平方米/房屋建筑面积13945.33平方米	共有宗地面积43982.72平方米/房屋建筑面积16232.52平方米	共有宗地面积43982.72平方米/房屋建筑面积1271.78平方米
土地使用期限	国有建设用地使用权2013-05-06起2083-05-05止	国有建设用地使用权2013-05-06起2083-05-05止	国有建设用地使用权2013-05-06起2083-05-05止	国有建设用地使用权2013-05-06起2083-05-05止	国有建设用地使用权2013-05-06起2083-05-05止
其它权利状况	已在建工程抵押	已在建工程抵押	已在建工程抵押	已在建工程抵押	已在建工程抵押

房屋登记表（估价对象所在楼栋）

楼号	建筑物总层数	结构
17号楼	3（-02）	钢混
18号楼	12（-02）	钢混
19号楼	12（-02）	钢混
20号楼	19（-02）	钢混
31号楼	3（-02）	钢混

本次评估范围为14019.49平方米房产，其中地上13218.29平方米规划用途住宅，地下801.2平方米《不动产权证书》未记载用途，《房屋面积测算技术报告书》记载用途为非燃品库房。估价对象39套建筑物权益状况详见下表::

登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表

座落：朝阳区弘燕山水文园17号楼			座落：朝阳区弘燕山水文园20号楼			座落：朝阳区弘燕山水文园20号楼		
部位及房号	建筑面积 (平方米)	规划用途	部位及房号	建筑面积 (平方米)	规划用途	部位及房号	建筑面积 (平方米)	规划用途
1层(01)			-1层(-1)			11层(11)		
1	635.89	住宅	-101	143.63		1103	268.22	住宅
2	635.89	住宅	-102	143.63		12层(12)		
座落：朝阳区弘燕山水文园18号楼			-103	143.63		1201	442.51	住宅
部位及房号	建筑面积 (平方米)	规划用途	-104	267.12		13层(13)		
1单元			1层(01)			1301	442.51	住宅
1101	415.80	住宅	101	311.9	住宅	1303	268.22	住宅
2单元			102	528.91	住宅	14层(14)		
-101	103.19		103	275.79	住宅	1401	442.51	住宅
101	274.08	住宅	104	293.97	住宅	1403	268.22	住宅
301	158.13	住宅	3层(03)			15层(15)		
1002	230.16	住宅	302	286.55	住宅	1503	268.22	住宅
3单元			304	268.22	住宅	16层(16)		
1002	229.13	住宅	4层(04)			1601	442.51	住宅
4单元			404	268.22	住宅	17层(17)		
301	275.26	住宅	6层(06)			1701	879.33	住宅
401	275.26	住宅	604	268.22	住宅	18层(18)		
1101	393.71	住宅	7层(07)			1801	1164.24	住宅
座落：朝阳区弘燕山水文园19号楼			704	268.22	住宅	座落：朝阳区弘燕山水文园31号楼		
部位及房号	建筑面积 (平方米)	规划用途	8层(08)			部位及房号	建筑面积 (平方米)	规划用途
3单元			804	268.22	住宅	1层(01)		
701	住宅	230.27	10层(10)			1	635.89	住宅
			1003	268.22	住宅	2	635.89	住宅

（三）实物状况

1、土地实物状况

估价对象为北京市朝阳区南磨房乡四路通住宅小区（B区）二段住宅及地下车库项目，土地四至东至规划市政道路（山水环湖路），南至北京市第一建筑工程有限公司，西至市政绿化用地，北至山水文园凯亚房地产开发有限公司。宗地形状不规则，土地平坦，宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

2、建筑物实物状况说明

截至价值时点，估价对象未进行分户发证，房屋分别坐落于北京市朝阳区弘燕山水文园17号楼（《不动产权证书》京（2019）朝不动产权第0036447号）、北京市朝阳区弘燕山水文园18号楼（《不动产权证书》京（2019）朝不动产权第0036450号）、北京市朝阳区弘燕山水文园19号楼（《不动产权证书》京（2019）朝不动产权第0038541号）、北京市朝阳区弘燕山水文园20号楼（《不动产权证书》京（2019）朝不动产权第0036452号）以及北京市朝阳区弘燕山水文园31号楼（《不动产权证书》京（2019）朝不动产权第0036448号）。根据估价委托人提供的《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》【（2022）京03执恢1号】所载房产明细清单，总建筑面积14019.49平方米，因现场门牌号缺失，各套房产座落依据北京国政恒信测绘技术服务有限公司出具的《房屋面积测算技术报告书》确定，其中18号楼、20号楼地下一层房号依据北京市朝阳区不动产登记事务中心出具的《房屋分层平面示意图》。

估价对象所在项目推广名为“山水文园·九御”，为“山水文园·东园”的一部分，于2018年11月建成，2019年5月取得不动产权证

书。18号楼、19号楼、20号楼外墙均为汉白玉石材、包铜，窗为铜包木三玻窗，单元门为包铜防盗门。20号楼顶层1801号、17号楼、31号楼外墙涂料，断桥铝合金窗，普通防盗门。建筑结构均为钢混结构，标准层高，设施设备为门禁系统、室内网络及电话接口、品牌电梯。

17号楼、31号楼为双拼别墅，18号楼、19号楼为板楼，20号楼为塔楼配有弧形落地窗及专属园林景观设计。

20号楼1303、1401、1403为精装房，精装标准：中央新风系统，地面局部石材、地砖、实木地板、地毯；墙面壁板、艺术壁纸、石材、墙砖；顶级品牌厨卫；14层精装样板层，公共部位墙地面大理石材精装。其他房屋均为毛坯。

各房号所在层/总楼层、建筑面积、规划用途、户型、朝向、空间布局、装修情况详见下表：

估价对象分户实物状况说明表

房屋坐落	房号	规划用途	面积(平方米)	户型设计	所在楼层/总楼层	房屋朝向	空间布局	装修
朝阳区弘燕山水文园17号楼	1(南侧)	住宅	635.89	别墅	(-2-3)/3(-02)	东西(北户型)	5室4厅1厨6卫	毛坯
	2(北侧)	住宅	635.89	别墅	(-2-3)/3(-02)	东西(南户型)	5室4厅1厨6卫	毛坯
朝阳区弘燕山水文园18号楼	1单元-1101	住宅	415.8	顶层跃层	(11-12)/12	南北(东)	5室4厅1厨3卫	毛坯
	2单元-(-101)	非燃品库房	103.19	地下室(有采光井)	-1/12	南北	1室2厅1卫	毛坯
	2单元-101	住宅	274.08	一层跃层(送花园)	(1-2)/12	南北	5室2厅2厨4卫	毛坯
	2单元-301	住宅	158.13	平层	3/12	南北	3室2厅1厨2卫	毛坯
	2单元-1002	住宅	230.16	错层	(9-10)/12	南北	3室3厅2厨3卫	毛坯
	3单元-1002	住宅	229.13	错层	(9-10)/12	南北	3室3厅2厨3卫	毛坯
	4单元-301	住宅	275.26	平层	3/12	南北(西)	4室2厅1厨3卫	毛坯
	4单元-401	住宅	275.26	平层	4/12	南北(西)	4室2厅1厨3卫	毛坯
	4单元-1101	住宅	393.71	顶层跃层	(11-12)/12	南北(西)	7室2厅1厨4卫	毛坯
朝阳区弘燕山水文园19号楼	3单元-701	住宅	230.27	错层	7/12	南北	3室2厅2厨3卫	毛坯
	-101	非燃品库房	143.63	地下室(有采光井)	-1/19	东北	---	毛坯
	101	住宅	311.9	跃层(赠340平米花园)	(1-2)/19	东北	3室2厅1厨3卫	毛坯
	-102	非燃品库房	143.63	地下室(有采光井)	-1/19	东南	---	毛坯
	102	住宅	528.91	跃层复式(赠657平米花园)	(1-2)/19	东南	3室4厅1厨4卫	毛坯
	-103	非燃品库房	143.63	地下室(有采光井)	-1/19	西北	---	毛坯
	103	住宅	275.79	跃层(赠215平米花园)	(1-2)/19	西北	3室2厅1厨3卫	毛坯
	-104	非燃品库房	267.12	地下室(有采光井)	-1/19	西南	---	毛坯
	104	住宅	293.97	跃层(赠215平米花园)	(1-2)/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯

估价对象分户实物状况说明表（续）

房屋坐落	房号	规划用途	面积（平方米）	户型设计	所在楼层/总楼层	房屋朝向	空间布局	装修
朝阳区弘燕山水文园20号楼	302	住宅	286.55	平层	3/19	东南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	304	住宅	268.22	平层	3/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	404	住宅	268.22	平层	4/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	604	住宅	268.22	平层	6/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	704	住宅	268.22	平层	7/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	804	住宅	268.22	平层	8/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	1003	住宅	268.22	平层	10/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	1103	住宅	268.22	平层	11/19	西南	3室2厅1厨3卫	毛坯
	1201	住宅	442.51	平层	12/19	南北（东）	5室2厅2厨5卫	毛坯
	1301	住宅	442.51	平层	13/19	南北（东）	4室3厅2厨4卫	毛坯
	1303	住宅	268.22	平层	13/19	西南	4室2厅1厨2卫	豪装样板间（配家具体）
	1401	住宅	442.51	平层	14/19	南北（东）	5室2厅12厨5卫	豪装样板间（配家具体）
	1403	住宅	268.22	平层	14/19	西南	3室2厅1厨2卫	豪装样板间
	1503	住宅	268.22	平层	15/19	西南	4室3厅2厨4卫	毛坯
	1601	住宅	442.51	平层	16/19	南北（东）	4室3厅2厨4卫	毛坯
	1701	住宅	879.33	平层	17/19	整层全朝向	9室6厅1厨8卫	毛坯
	1801	住宅	1164.24	顶层花园别墅	(18-19)/19	整层全朝向	楼王	毛坯
朝阳区弘燕山水文园31号楼	1（南侧）	住宅	635.89	别墅	(-2-3)/3(-02)	东西（北侧户型）	5室4厅1厨6卫	毛坯
	2（北侧）	住宅	635.89	别墅	(-2-3)/3(-02)	东西（南侧户型）	5室4厅1厨6卫	毛坯
合计			14019.49					

（四）外部配套设施

1、外部基础设施：“七通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

2、外部公共服务设施：

商场：北京燕莎奥特莱斯购物中心、铭泽生活广场、力生商城；

超市：世纪华联超市、京客隆（双井店）、7-ELEVEN；

医院：北京圣马克医院、北京朝阳急诊抢救中心、北京优联医院；

银行：中国建设银行、中国工商银行、招商银行、中国邮储银行；

教育：陈经纶中学帝景分校、垂杨柳中心小学馨园分校、北京工业大学；

其他：四世同堂、京味斋、西安小厨、东来顺。

五、价值时点

二〇二二年二月十日（实地查勘日）。

六、价值类型

估价对象于价值时点在假设与限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则完成的：

（一）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价依据委托方提供的《不动产权证书》，符合合法原则。

（二）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。

从法律上、技术上、经济上、土地与建筑物的均衡性、房地产与周围环境的协调性、可持续发展性等方面分析，住宅用途符合最高最佳利用原则。估价对象用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

（三）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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目，实事求是的进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价注册房地产估价师作为独立第三方与各方均非利害关系人；通过现场踏勘及市场调查，保证估价结果客观、公正。

（四）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。

本次估价在比较法计算时考虑了替代原则。所在区域类似房地产市场交易活跃，在估价中，估价师充分调查了区域内类似用途的房地产市场交易状况，选取了与估价对象最具可比性的交易案例进行估价。

（五）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。

本次估价的价值时点为现场踏勘日，估价结果体现了价值时点原则。

八、估价依据

全国人民代表大会常务委员会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、北京市人民政府等部门颁发的有关法律、法规和政策文件；委托方提供的有关资料；注册房地产估价师实地勘察所获取的有关资料。主要内容如下：

（一）规范及技术文件

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘【2016】001号）
- 4、关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知（北估秘【2021】002号）

（二）主要依据的法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；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通过第一次修正，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次

修正，第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正，中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，自1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过第一次修正，自公布之日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过修正，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；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通过第二次修正，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日施行）

3、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令588号，2011年1月8日施行）

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过并颁布，2021年1月1日施行）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第九

四十六号，2016年12月1日施行)

7、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税〔2016〕36号】

8、《财政部 国家税务总局关于调整增值税率的通知》【财税〔2018〕32号】

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办【2018】273号，2018年12月10日施行)

10、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释【2018】15号)

11、《北京市高级人民法院对外委托鉴定评估工作办法(试行)》

12、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)

(三) 委托方提供的相关资料

1、《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》

2、《不动产权证书》

3、《国有土地使用证》

4、《房屋面积测算技术报告书》

5、《宗地图》(工程规划楼号位置坐落图)

(四) 估价机构及注册房地产估价师现场勘查记录及现场照片等资料

1、受托方掌握的资料

(1) 北京市社会经济统计资料;

(2) 北京市城市总体规划资料;

(3) 北京市城市工程地质资料;

2、注册房地产估价师实地勘察调查获取的资料

- (1) 估价对象位置图；
- (2) 估价对象相关照片；
- (3) 现场勘查记录表；
- (4) 估价对象所处区域社区成熟度、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；
- (5) 估价对象自身条件资料，包括楼层、朝向、户型、装修、外观等；
- (6) 估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片。

九、估价方法

在进行房地产市场价值评估时，评估人员严格按照房地产估价的各项原则，在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类物业调查之后，按照《房地产估价规范》规定的估价程序，进行客观公正的评估。具体步骤如下：

（一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》，通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和收益法作为本次估价所采用的基本方法。

1、选用的估价方法

（1）比较法：因估价对象为住宅，周边同类项目交易市场较为发达，比较容易调查房地产市场同类项目交易价格，故选取了比较法。

（2）收益法：由于估价对象用途为住宅，该类物业存在收益能力，且该类物业的租赁市场较完善，租金水平较易确定，各项成本费

用较易调查测算，所以选用收益法进行估价。

2、未选用的估价方法

(1) 成本法：从理论上讲，成本法也适用于估价对象的价值评估。成本法的技术思路是房地合估时求取房地产重置成本，房地分估时求取土地重置成本和建筑物重置成本，其中都离不开土地成本。测算土地成本可采用比较法、成本法。由于估价对象同一供需圈内近年一直没有土地出让案例，无法采用比较法测算其土地使用权价格。估价机构无法取得经政府审定认可的土地一级开发案例，虽然可以通过开发企业调查某些土地一级开发项目，但这些项目距离价值时点较远，其土地取得成本已不能反映目前客观的市场状况，且案例之间因具体项目原因差异较大，不具备采用成本法测算土地使用权价格的基础。同时，考虑到决定住宅价格的是市场供求关系而非建造成本，只有在房地产市场不发育的情况下，可将成本法作为一种估价方法。综合上述情况，本次估价不选用成本法。

(2) 假设开发法：因估价对象为已建成房地产，不属于待开发项目，故不选用假设开发法进行评估。

(二) 估价方法定义

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估价对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。当收

益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，采用持有加转售模式。

计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

公式中：

V—收益价值（元或元/平方米）

A_i—期间收益（元或元/平方米）

V_t—期末转售收益（元或元/平方米）

Y_i—未来第i年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

十、估价结果

注册房地产估价师依据全国人民代表大会常务委员会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、北京市人民政府等部门颁发的有关法律、法规和政策文件，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循独立、客观、公正的原则，经过细致的实地勘察后，在分析现有全部相关资料的基础上，运用科学的估价方法，通过周密准确的测算，委托估价对象北京市朝阳区弘燕山水文园17、18、19、20、31号楼，共计39套房产，于价值时点二〇二二年二月十日，在本报告价值类型条件下的市场价值为：（币种：人民币）

平均单价：97073 元/平方米

总价：128314.32 万元

大写：壹拾贰亿捌仟叁佰壹拾肆万叁仟贰佰元整

估价结果一览表

序号	不动产权证号/权利人	房号	面积(平方米)	规划用途	单价(元/平方米)	总价(万元)	
1	【京(2019)朝不动产权第0036447号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园17号楼-2至3层1	635.89	住宅	77484	4927.13	
2		朝阳区弘燕山水文园17号楼-2至3层2	635.89	住宅	83116	5285.26	
3	【京(2019)朝不动产权第0036450号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园18号楼11至12层1单元-1101	415.8	住宅	96795	4024.74	
4		朝阳区弘燕山水文园18号楼2单元-1层-(-101)	103.19	非燃品库房	---	3656.34	
5		朝阳区弘燕山水文园18号楼1至2层2单元-101	274.08	住宅	133404		
6		朝阳区弘燕山水文园18号楼3层2单元-301	158.13	住宅	83519	1320.69	
7		朝阳区弘燕山水文园18号楼9至10层2单元-1002	230.16	住宅	91565	2107.46	
8		朝阳区弘燕山水文园18号楼9至10层3单元-1002	229.13	住宅	91565	2098.03	
9		朝阳区弘燕山水文园18号楼3层4单元-301	275.26	住宅	80461	2214.77	
10		朝阳区弘燕山水文园18号楼4层4单元-401	275.26	住宅	82070	2259.06	
11		朝阳区弘燕山水文园18号楼11至12层4单元-1101	393.71	住宅	97197	3826.74	
12		【京(2019)朝不动产权第0038541号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园19号楼6至7层3单元-701	230.27	住宅	91565	2108.47
13		【京(2019)朝不动产权第0038542号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-101	143.63	非燃品库房	---	4098.15
14	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层101		311.9	住宅	131393		
15	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-102		143.63	非燃品库房	---	7779.37	
16	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层102		528.91	住宅	147083		
17	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-103		143.63	非燃品库房	---	3612.60	
18	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层103		275.79	住宅	130991		
19	朝阳区弘燕山水文园20号楼-1层-104		267.12	非燃品库房	---	4051.79	
20	朝阳区弘燕山水文园20号楼1至2层104		293.97	住宅	137830		

估价结果一览表（续）

序号	不动产权证号/权利人	房号	面积（平方米）	规划用途	单价（元/平方米）	总价（万元）
21	【京（2019）朝不动产权第0036452号】/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园20号楼3层302	286.55	住宅	81266	2328.68
22		朝阳区弘燕山水文园20号楼3层304	268.22	住宅	82473	2212.09
23		朝阳区弘燕山水文园20号楼4层404	268.22	住宅	82473	2212.09
24		朝阳区弘燕山水文园20号楼6层604	268.22	住宅	82473	2212.09
25		朝阳区弘燕山水文园20号楼7层704	268.22	住宅	85691	2298.40
26		朝阳区弘燕山水文园20号楼8层804	268.22	住宅	85691	2298.40
27		朝阳区弘燕山水文园20号楼10层1003	268.22	住宅	85852	2302.72
28		朝阳区弘燕山水文园20号楼11层1103	268.22	住宅	85691	2298.40
29		朝阳区弘燕山水文园20号楼12层1201	442.51	住宅	83277	3685.09
30		朝阳区弘燕山水文园20号楼13层1301	442.51	住宅	84082	3720.71
31		朝阳区弘燕山水文园20号楼13层1303	268.22	住宅	105806	2837.93
32		朝阳区弘燕山水文园20号楼14层1401	442.51	住宅	102588	4539.62
33		朝阳区弘燕山水文园20号楼14层1403	268.22	住宅	103392	2773.18
34		朝阳区弘燕山水文园20号楼15层1503	268.22	住宅	89714	2406.31
35		朝阳区弘燕山水文园20号楼16层1601	442.51	住宅	85691	3791.91
36		朝阳区弘燕山水文园20号楼17层1701	879.33	住宅	93174	8193.07
37		朝阳区弘燕山水文园20号楼18至19层1801	1164.24	住宅	122944	14313.63
38		京（2019）朝不动产权第0036448号/山水文园凯亚房地产开发有限公司	朝阳区弘燕山水文园31号楼-2至3层1	635.89	住宅	79898
39	朝阳区弘燕山水文园31号楼-2至3层2		635.89	住宅	85530	5438.77
合 计			14019.49			128314.32

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
袁峰	1120020005		年 月 日
梁长凤	1120060024		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年二月十日至二〇二二年二月二十八日完成实地查勘。

十三、估价作业期

二〇二二年二月七日至二〇二二年三月四日。

第四部分 附件

- 一、《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》
- 二、《国有土地使用证》
- 三、《不动产权证书》
- 四、《宗地图》（工程规划楼号位置坐落图）
- 五、《房屋面积测算技术报告书》（摘要）
- 六、估价对象实地查勘情况
- 七、估价对象相关照片
- 八、估价对象位置图
- 九、专业帮助情况和相关专业意见
- 十、房地产估价机构营业执照
- 十一、估价所依据的其他文件资料
- 十二、房地产估价机构备案证书
- 十三、注册房地产估价师估价资格证书

注：上述附件均为复印件