

房地产估价报告

估价报告编号：华天通〔2022〕估字 A014 号

项目名称：东城区王府井大街 176 号丹耀大厦
19 套房屋房地产价值评估

估价委托人：北京市第二中级人民法院

房地产估价机构：北京华天通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：徐 强（注册号：1120110049）

张治超（注册号：1119960075）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 26 日

致估价委托人函

北京市第二中级人民法院：

受贵院委托，我们对东城区王府井大街 176 号丹耀大厦 19 套住宅房屋的房地产市场价值进行了评估。

估价对象：东城区王府井大街 176 号丹耀大厦 19 套房屋，住宅用途，房屋性质为商品房，房屋所有权人均为北京新府和信投资管理有限公司，估价对象位于该楼的 6 层、8 层、10 层，所在楼房为钢混结构。

各估价对象概要情况如下表：

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	房屋所有权证号
1	丹耀大厦 605	266.47	X 京房权证东字第 097274 号
2	丹耀大厦 803	308.07	X 京房权证东字第 097276 号
3	丹耀大厦 805	292.15	X 京房权证东字第 097256 号
4	丹耀大厦 806	171.66	X 京房权证东字第 097258 号
5	丹耀大厦 807	250.90	X 京房权证东字第 097266 号
6	丹耀大厦 808	250.59	X 京房权证东字第 097244 号
7	丹耀大厦 809	308.71	X 京房权证东字第 097270 号
8	丹耀大厦 810	289.96	X 京房权证东字第 097272 号
9	丹耀大厦 811	343.65	X 京房权证东字第 097262 号
10	丹耀大厦 812	293.60	X 京房权证东字第 097268 号
11	丹耀大厦 815	260.33	X 京房权证东字第 097261 号
12	丹耀大厦 817	272.03	X 京房权证东字第 097275 号
13	丹耀大厦 818	177.13	X 京房权证东字第 097271 号
14	丹耀大厦 819	249.94	X 京房权证东字第 097263 号
15	丹耀大厦 1003	324.55	X 京房权证东字第 046809 号
16	丹耀大厦 1005	307.44	X 京房权证东字第 046798 号
17	丹耀大厦 1007	264.97	X 京房权证东字第 046806 号
18	丹耀大厦 1009	330.07	X 京房权证东字第 097264 号
19	丹耀大厦 1011	343.65	X 京房权证东字第 046807 号
	合计	5305.87	

估价目的：核定估价对象房地产市场价值，以便估价委托人司法处置参考依据。

价值时点：2022 年 4 月 7 日，此日期为现场查勘日期。

价值类型：估价对象的房地产市场价格。

估价采用的方法：比较法与收益法。

根据国务院、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的法律、法规，估价人员按照科学的评估程序，选用合理相宜的评估方法，在进行实地查勘和对市场资料周密分析的基础上，结合贵院所提供的有关资料，经过客观、公正的分析测算，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为：

序号 1, 丹耀大厦 605 号, 房地产市场价格 22348039 元, 楼面房地产价值 83867 元/平方米;

序号 2, 丹耀大厦 803 号, 房地产市场价格 26291002 元, 楼面房地产价值 85341 元/平方米;

序号 3, 丹耀大厦 805 号, 房地产市场价格 24608671 元, 楼面房地产价值 84233 元/平方米;

序号 4, 丹耀大厦 806 号, 房地产市场价格 14459780 元, 楼面房地产价值 84235 元/平方米;

序号 5, 丹耀大厦 807 号, 房地产市场价格 21803210 元, 楼面房地产价值 86900 元/平方米;

序号 6, 丹耀大厦 808 号, 房地产市场价格 21774016 元, 楼面房地产价值 86891 元/平方米;

序号 7, 丹耀大厦 809 号, 房地产市场价格 26822268 元, 楼面房地产价值 86885 元/平方米;

序号 8, 丹耀大厦 810 号, 房地产市场价格 25194914 元, 楼面房地产价值 86891 元/平方米;

序号 9, 丹耀大厦 811 号, 房地产市场价格 29329497 元, 楼面房地产价值 85347 元/平方米;

序号 10, 丹耀大厦 812 号, 房地产市场价格 25057292 元, 楼面房地产价值 85345 元/平方米;

序号 11, 丹耀大厦 815 号, 房地产市场价格 22618772 元, 楼面房地产价值 86885 元/平方米;

序号 12, 丹耀大厦 817 号, 房地产市场价格 23637231 元, 楼面

房地产价值 86892 元/平方米；

序号 13, 丹耀大厦 818 号, 房地产市场价格 15391534 元, 楼面
房地产价值 86894 元/平方米；

序号 14, 丹耀大厦 819 号, 房地产市场价格 21718036 元, 楼面
房地产价值 86893 元/平方米；

序号 15, 丹耀大厦 1003 号, 房地产市场价格 26841583 元, 楼面
房地产价值 82704 元/平方米；

序号 16, 丹耀大厦 1005 号, 房地产市场价格 26007272 元, 楼面
房地产价值 84593 元/平方米；

序号 17, 丹耀大厦 1007 号, 房地产市场价格 23127906 元, 楼面
房地产价值 87285 元/平方米；

序号 18, 丹耀大厦 1009 号, 房地产市场价格 28809830 元, 楼面
房地产价值 87284 元/平方米；

序号 19, 丹耀大厦 1011 号, 房地产市场价格 29460427 元, 楼面
房地产价值 85728 元/平方米。

东城区王府井大街 176 号丹耀大厦的 19 套住宅房屋

房地产市场价格合计值：455301280 元，

大写：人民币肆亿伍仟伍佰叁拾万零壹仟贰佰捌拾元整。

特别提示：估价结果仅限委托人委托目的下参考使用。估价对象
处置时，发生的相关税费等应按实际发生、结合法律关系酌情扣
除。



附表：估价对象估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	所有权证号	楼面单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
1	丹耀大厦 605	266.47	X京房权证东字第 097274号	83867	22348039
2	丹耀大厦 803	308.07	X京房权证东字第 097276号	85341	26291002
3	丹耀大厦 805	292.15	X京房权证东字第 097256号	84233	24608671
4	丹耀大厦 806	171.66	X京房权证东字第 097258号	84235	14459780
5	丹耀大厦 807	250.9	X京房权证东字第 097266号	86900	21803210
6	丹耀大厦 808	250.59	X京房权证东字第 097244号	86891	21774016
7	丹耀大厦 809	308.71	X京房权证东字第 097270号	86885	26822268
8	丹耀大厦 810	289.96	X京房权证东字第 097272号	86891	25194914
9	丹耀大厦 811	343.65	X京房权证东字第 097262号	85347	29329497
10	丹耀大厦 812	293.6	X京房权证东字第 097268号	85345	25057292
11	丹耀大厦 815	260.33	X京房权证东字第 097261号	86885	22618772
12	丹耀大厦 817	272.03	X京房权证东字第 097275号	86892	23637231
13	丹耀大厦 818	177.13	X京房权证东字第 097271号	86894	15391534
14	丹耀大厦 819	249.94	X京房权证东字第 097263号	86893	21718036
15	丹耀大厦 1003	324.55	X京房权证东字第 046809号	82704	26841583
16	丹耀大厦 1005	307.44	X京房权证东字第 046798号	84593	26007272
17	丹耀大厦 1007	264.97	X京房权证东字第 046806号	87285	23127906
18	丹耀大厦 1009	330.07	X京房权证东字第 097264号	87284	28809830
19	丹耀大厦 1011	343.65	X京房权证东字第 046807号	85728	29460427
	合计	5305.87			455301280

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	6
三、估价假设和限制条件	7
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	16
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	19
(十二) 实地查勘期	19
(十三) 估价作业期	19
五、附件	19

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，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定进行估价工作，撰写估价报告。所有参加的注册房地产估价师承诺和保证自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价。

5. 估价人员徐强等于 2022 年 4 月 7 日实地查勘本估价报告中的估价对象。估价分析及评估报告由作业估价师实施。

6. 没有人对本估价报告提供特别重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价人员对估价对象的权属、权利、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；

(2) 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，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了鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定；

(3) 估价对象在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；估价对象产权完整，抵押、担保等他项权利不影响房地产价值正常实现。

2. 未定事项假设

估价对象的土地用途为住宅用途，国有土地出让使用权在合法使用年限内。房屋容积率为与规划条件相一致的实际容积率。

3. 背离事实假设：无。

4. 不相一致假设：无。

5. 依据不足假设：无。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果被认同为客观、公允；

(2) 估价结果仅作为委托方司法处置时使用；

(3) 限定估价对象、估价目的；

(4) 估价报告的有效期为出具估价报告之日起一年；

(5) 报告的内容及附件具有同等法律效力，必须保持完整使用。对仅使用部分内容而可能导致的损失，本公司不承担责任；未经估价机构许可，委托人不得将本估价报告提供给产权利益当事人以外的任何单位和个人，也不能将其全部或部分内容刊载于任何文件、公告或公开媒体上；

(6) 房地产估价结果报告供委托人使用，房地产估价技术报告供行业主管部门考察备案与本估价机构资料分析使用；

(7) 本估价报告解释权归北京华天通房地产评估有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：北京市第二中级人民法院

联系地址：北京市丰台区方庄路十号执行一庭

联系人：赵立新、刘兴鑫

联系电话：15699853162、87553162、875562679

二、估价机构

估价机构：北京华天通房地产评估有限公司

办公地址：北京市海淀区甘家口 21 号楼 7 层

法定代表人：张治超

资质等级：国家一级房地产估价机构

资格证书编号：建房估备字〔2014〕010 号

联系人：于良杰

联系电话：(010)88380048

三、估价目的

核定估价对象房地产市场价格，以便委托人司法处置参考依据。

四、估价对象

估价对象为坐落于东城区王府井大街 176 号丹耀大厦的 19 套住宅房屋。估价对象区位状况、实物状况、权益状况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象位于东城区王府井大街 176 号丹耀大厦。

估价对象房屋所在的丹耀大厦四至：东至北京协和医院学术会堂，南至帅府园胡同 20 号院，西至王府井大街步行街，北至新中国儿童用品商店、新东安市场。

丹耀大厦使用土地为国有出让土地使用权性质，属于建设用地使用权，住宅用途。该楼住宅用途出让性质国有建设用地土地使用权至 2048 年 7 月 6 日。

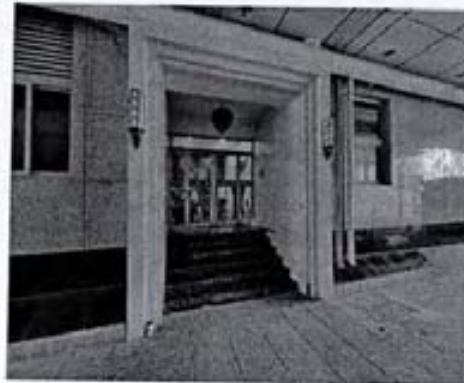
土地基本情况为形状规整、平原地形、地势平坦、土壤性质和地质条件适宜开发建设、土地开发程度达到七通一平（通路、通电、通

上水、通下水、通讯、通热、通燃气及场地平整)水平。

丹耀大厦规划布局整理有序，密度合理，物业管理与环境卫生、维护状况较好。水、电、气、热、电讯、有线、安全、消防等市政基础配套设施以及公共服务设施较完善。

丹耀大厦紧邻王府井步行街，周边有地铁 1 号线、5 号线、8 号线及 103 路、141 路等公交线路，交通较便捷、停车较便利。周边自然环境、人文环境、景观较好，周边基础设施及银行、邮局、超市、学校等公共服务设施较完善。

2. 估价对象实物状况



丹耀大厦是一幢独立的钢混结构商住综合楼，总层数 11 (-4) 层，该楼 1-5 层为商场，6 层为酒店，7 层以上为住宅，住宅房屋层高约 3.1 米，建成于 2001 年。大厦外立面粘贴石材，楼道公共部分石材地面，墙面粘贴石材、涂白，室顶石膏板。楼内水、电、气、热、电讯、宽带、安全、消防、电梯等设施设备配备齐全。

当事人与估价人员共同对估价对象进行了现场查勘。查勘发现：19 个估价对象分别位于丹耀大厦的 6 层、8 层、10 层。具体为 6 层 1

个，8 层 13 个，10 层 5 个。各估价对象具体情况为：

序号 1，丹耀大厦 605 号房屋，建筑面积 266.47 平方米，《房屋所有权证》编号为“X 京房权证东字第 097274 号”。当事人介绍目前丹耀大厦 6 层整体已经被改造为酒店使用，且重新进行了各个房间的格局分布。现场查勘时，当事人指认了 605 房间的位置，为酒店客房和走廊，已经无 605 房间的户门及明确的房间界线。

序号 2，丹耀大厦 803 号房屋，建筑面积 308.07 平方米，《房屋所有权证》编号为“X 京房权证东字第 097276 号”。因当事人无钥匙，估价人员未能进入到 803 号房屋内部，依据估价委托人意见，本次评估，室内装修按照普通装修标准进行评估。

序号 3，丹耀大厦 805 号房屋，建筑面积 292.15 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097256 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 4，丹耀大厦 806 号房屋，建筑面积 171.66 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097258 号”。因当事人无钥匙，估价人员未能进入到 806 号房屋内部，依据估价委托人意见，本次评估，室内装修按照普通装修标准进行评估。

序号 5，丹耀大厦 807 号房屋，建筑面积 250.90 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097266 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 6，丹耀大厦 808 号房屋，建筑面积 250.59 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097244 号”。房屋户门为防

盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 7，丹耀大厦 809 号房屋，建筑面积 308.71 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097270 号”。因当事人无钥匙，估价人员未能进入到 809 号房屋内部，依据估价委托人意见，本次评估，室内装修按照普通装修标准进行评估。

序号 8，丹耀大厦 810 号房屋，建筑面积 289.96 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097272 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 9，丹耀大厦 811 号房屋，建筑面积 343.65 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097262 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖、地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室瓷砖、地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 10，丹耀大厦 812 号房屋，建筑面积 293.60 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097268 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖、地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 11，丹耀大厦 815 号房屋，建筑面积 260.33 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097261 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖、地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室瓷砖、地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 12，丹耀大厦 817 号房屋，建筑面积 272.03 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097275 号”。因当事人无钥匙，估价人员未能进入到 817 号房屋内部，依据估价委托人意见，本次评估，室内装修按照普通装修标准进行评估。

序号 13，丹耀大厦 818 号房屋，建筑面积 177.13 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097271 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖、地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 14，丹耀大厦 819 号房屋，建筑面积 249.94 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 097263 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅瓷砖、地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室地毯地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 15，丹耀大厦 1003 号房屋，建筑面积 324.55 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 046809 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为已拆除原有装修但尚未进行新装修的毛坯状态。

序号 16，丹耀大厦 1005 号房屋，建筑面积 307.44 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 046798 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅木地板地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室木地板地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面粘贴瓷砖，室顶石膏板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 17，丹耀大厦 1007 号房屋，建筑面积 264.97 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 046806 号”。房屋户门为防盗门，屋门为木门，配有铝合金玻璃窗，内部装修为：客厅木地板地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；卧室木地板地面，墙面涂白，室顶石膏板，照明设施为筒灯；厨房瓷砖地面，墙面涂白，室顶石膏板，配备有厨房设备，照明设施为筒灯；厕所瓷砖地面，墙面涂白，室顶铝扣板，配有卫生设施，照明设施为筒灯。

序号 18，丹耀大厦 1009 号房屋，建筑面积 330.07 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 046264 号”。因当事人无钥匙，估价人员未能进入到 1009 号房屋内部，依据估价委托人意见，本次评估，室内装修按照普通装修标准进行评估。

序号 19，丹耀大厦 1011 号房屋，建筑面积 343.65 平方米，《房屋所有权证》编号为：“X 京房权证东字第 046807 号”。因当事人无钥匙，估价人员未能进入到 1011 号房屋内部，依据估价委托人意见，本次评估，室内装修按照普通装修标准进行评估。

根据规划布局与质量环境考察，查勘认为估价对象所在楼房建筑结构与施工质量合格，水、电、气、热、讯、视等设施配备，配有安全、消防设施设备，能够满足居住生活条件。

3. 估价对象权益状况

估价对象房屋使用土地为出让性质、住宅用途、国有建设用地使用权分摊。权利人与房屋所有权人一致。

房屋已登记，依据委托人提供的《房屋所有权证》等权属材料，房屋所有权人均为北京新府和信投资管理有限公司。

依据委托材料，估价对象房屋产权清晰，但有抵押等限制权利的情况存在。估价对象房屋、土地、权利情况见下表。

表 1. 19 个估价对象所在楼房丹耀大厦房屋、土地权利情况表

物业名称	丹耀大厦
房屋坐落	东城区王府井大街 176 号
房屋结构	钢混
房屋总层数	11 (-4)
总建筑面积 (m ²)	40541
建成年代	2001
国有土地使用权	出让
国有土地使用权年限	至 2048 年 7 月 6 日
用途	商住

表 2. 各估价对象概要情况表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	所有权证号	用途	窗口朝向	装修标准
1	丹耀大厦 605	266.47	X 京房权证东字第 097274 号	住宅	东北	普通装修
2	丹耀大厦 803	308.07	X 京房权证东字第 097276 号	住宅	东西	普通装修
3	丹耀大厦 805	292.15	X 京房权证东字第 097256 号	住宅	东北	普通装修
4	丹耀大厦 806	171.66	X 京房权证东字第 097258 号	住宅	东北	普通装修
5	丹耀大厦 807	250.90	X 京房权证东字第 097266 号	住宅	南北	普通装修
6	丹耀大厦 808	250.59	X 京房权证东字第 097244 号	住宅	南北	普通装修
7	丹耀大厦 809	308.71	X 京房权证东字第 097270 号	住宅	南北	普通装修
8	丹耀大厦 810	289.96	X 京房权证东字第 097272 号	住宅	南北	普通装修
9	丹耀大厦 811	343.65	X 京房权证东字第 097262 号	住宅	东西	普通装修
10	丹耀大厦 812	293.60	X 京房权证东字第 097268 号	住宅	东西	普通装修
11	丹耀大厦 815	260.33	X 京房权证东字第 097261 号	住宅	南北	普通装修
12	丹耀大厦 817	272.03	X 京房权证东字第 097275 号	住宅	南北	普通装修
13	丹耀大厦 818	177.13	X 京房权证东字第 097271 号	住宅	南北	普通装修

14	丹耀大厦 819	249.94	X 京房权证东字第 097263 号	住宅	南北	普通装修
15	丹耀大厦 1003	324.55	X 京房权证东字第 046809 号	住宅	东西	毛坯状态
16	丹耀大厦 1005	307.44	X 京房权证东字第 046798 号	住宅	东北	普通装修
17	丹耀大厦 1007	264.97	X 京房权证东字第 046806 号	住宅	南北	普通装修
18	丹耀大厦 1009	330.07	X 京房权证东字第 097264 号	住宅	南北	普通装修
19	丹耀大厦 1011	343.65	X 京房权证东字第 046807 号	住宅	东西	普通装修
	合计	5305.87				

五、价值时点

价值时点为 2022 年 4 月 7 日，此日期为现场查勘日期。

六、价值类型

估价对象的价值类型为房地产市场价格。

价值含义或内涵：估价对象国有土地使用权，依据国家土地法规住宅用途出让国有土地使用权年限与房屋使用年限评价分析房屋剩余使用年期，在房屋现状条件下，现状红线内外市政基础设施较完善，目前水、电、气、热、路、讯条件等具备，目前市场状况，正常市场交易，在价值时点，评估测算的估价对象房地产市场价格。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则。即估价作业独立，估价分析客观公正。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 合法原则。估价作业与对估价对象的认识判断以合法为前提。评估作业与评估价值的求取依法判定、分析、估算与结论；

3. 价值时点原则。估价作业分析的评估价值是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 替代原则。估价作业分析按照替代原理，采用估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格进行修正调整，且该偏差在合理范围之内；

5. 最高最佳利用原则。估价作业分析的评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

6. 谨慎原则。估价作业与分析严谨、慎重。评估价值充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据

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. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 国标：《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 《司法鉴定程序通则》；
6. 《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》；
7. 北京市政府有关房地产政策、法规；
8. 估价委托人提供的有关资料；
9. 受托方估价人员实地查勘及市场收集的有关资料。

九、估价方法

一般而言，房地产价格评估方法主要有比较法（sales comparison approach）、收益法（income capitalization approach）、成本法（cost approach）、假设开发法（hypothetical development method）、基准地价修正法（land datum value method）等。

因估价对象所处房地产市场比较活跃，市场交易与租售案例比较多且容易取得，且能客观地反映估价对象现实房地产价值，适应估价目的且易做出对比判断，因此选择比较法为首选方法。同时，认为采用收益法能够作为比较法的对比补充与相互验证。故此，选用比较法和收益法进行评估。

当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，可选用成本法估价。因估价对象住宅房屋同类房地产市场交易和租售案例比较多且容易取得，故此不用选择成本法估价。

比较法是指在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与较近时期内发生交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后

者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及实物因素等差别，修正得出估价对象在价值时点公平交易期望适宜房地产价格的一种方法。其计算公式为：

估价对象房地产市场价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数

收益法是指在求取估价对象的房地产价格时，根据收益原理与替代原则，根据估价对象及类似房地产实例的经营收益情况，通过资本化率的选择确认与风险因素的考量，根据收益法估价原理，采用适宜的计算公式，计算得出估价对象在价值时点房地产价格的一种方法。其计算公式为：

估价对象房地产价格 = 房地产纯收益 / (还原利率 - 收益增长率) × [1 - ((1 + 收益增长率) / (1 + 还原利率)) 的收益年期指数次方]

十、估价结果

经用比较法、收益法客观、公正的分析测算，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为：

序号 1, 丹耀大厦 605 号, 房地产市场价值 22348039 元, 楼面房地产价值 83867 元/平方米;

序号 2, 丹耀大厦 803 号, 房地产市场价值 26291002 元, 楼面房地产价值 85341 元/平方米;

序号 3, 丹耀大厦 805 号, 房地产市场价值 24608671 元, 楼面房地产价值 84233 元/平方米;

序号 4, 丹耀大厦 806 号, 房地产市场价值 14459780 元, 楼面房地产价值 84235 元/平方米;

序号 5, 丹耀大厦 807 号, 房地产市场价值 21803210 元, 楼面房地产价值 86900 元/平方米;

序号 6, 丹耀大厦 808 号, 房地产市场价值 21774016 元, 楼面房地产价值 86891 元/平方米;

序号 7, 丹耀大厦 809 号, 房地产市场价值 26822268 元, 楼面房地产价值 86885 元/平方米;

序号 8, 丹耀大厦 810 号, 房地产市场价格 25194914 元, 楼面房地产价值 86891 元/平方米;

序号 9, 丹耀大厦 811 号, 房地产市场价格 29329497 元, 楼面房地产价值 85347 元/平方米;

序号 10, 丹耀大厦 812 号, 房地产市场价格 25057292 元, 楼面房地产价值 85345 元/平方米;

序号 11, 丹耀大厦 815 号, 房地产市场价格 22618772 元, 楼面房地产价值 86885 元/平方米;

序号 12, 丹耀大厦 817 号, 房地产市场价格 23637231 元, 楼面房地产价值 86892 元/平方米;

序号 13, 丹耀大厦 818 号, 房地产市场价格 15391534 元, 楼面房地产价值 86894 元/平方米;

序号 14, 丹耀大厦 819 号, 房地产市场价格 21718036 元, 楼面房地产价值 86893 元/平方米;

序号 15, 丹耀大厦 1003 号, 房地产市场价格 26841583 元, 楼面房地产价值 82704 元/平方米;

序号 16, 丹耀大厦 1005 号, 房地产市场价格 26007272 元, 楼面房地产价值 84593 元/平方米;

序号 17, 丹耀大厦 1007 号, 房地产市场价格 23127906 元, 楼面房地产价值 87285 元/平方米;

序号 18, 丹耀大厦 1009 号, 房地产市场价格 28809830 元, 楼面房地产价值 87284 元/平方米;

序号 19, 丹耀大厦 1011 号, 房地产市场价格 29460427 元, 楼面房地产价值 85728 元/平方米。



东城区王府井大街 176 号丹耀大厦的 19 套住宅房屋

房地产市场价格合计值：455301280 元，

大写：人民币肆亿伍仟伍佰叁拾万零壹仟贰佰捌拾元整。

特别提示：估价结果仅限委托人委托目的下参考使用。估价对象处置时，发生的相关税费等应按实际发生、结合法律关系酌情扣除。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名	日期
徐 强	1120110049		2022 年 4 月 26 日
张治超	1119960075		2022 年 4 月 26 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 4 月 7 日实地查勘。

十三、估价作业期


2022 年 4 月 7 日-2022 年 4 月 26 日。

附 件

- 附件 1: 估价对象位置图
- 附件 2: 估价对象照片
- 附件 3: 人民法院委托估价函复印件
- 附件 4: 估价对象权属证明复印件
- 附件 5: 估价机构营业执照复印件
- 附件 6: 估价机构资质证书复印件
- 附件 7: 估价人员执业证书复印件

北京华天通房地产评估有限公司

2022 年 4 月 26 日



估价对象位置图



估价对象照片



605号房屋



803号房屋



805号房屋





806号房屋



807号房屋



808号房屋



809号房屋



810号房屋





811号房屋



812号房屋





815号房屋



817号房屋



818 号房屋



819 号房屋



1003号房屋



1005号房屋



1007号房屋



1009号房屋



1011号房屋



北京市第二中级人民法院 函

(2015)二中执字第1143号

北京华天通房地产评估有限公司：

我院受理的嘉实资本管理有限公司申请执行北京新府和信投资管理有限公司、北京中科创新投资有限公司、北京金英圣杰信息咨询有限公司、李林锴公证债权文书执行一案，执行案号：(2015)二中执字第1143号。执行中，我院已委托贵公司对涉案的北京市东城区王府井大街176号丹耀大厦部分房产市场价值进行评估。现因案件已重新启动，需再次对涉案房产市场价值进行评估，价值时点为此次现场勘查之日。如案件当事人或房屋控制人不配合现场查勘，则室内装修按照普通装修标准评估。我院已经提供的《房屋所有权证》等房屋权属材料及委托鉴定函仍可使用。

具体房号为：被执行人北京新府和信投资管理有限公司名下位于北京市东城区王府井大街176号丹耀大厦0815、0806、0808、0803、0809、0807、0819、0810、0817、0811、0605、0818、0812、1009、1003、1005、1007、1011、0805房屋。

联系人：赵立新、刘兴鑫 15699853162、87553162、

立案日期：2015年11月11日

87556279



二〇二一年 日

北京市第二中级人民法院
立案庭

X京房权证东字第 097274 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	东城区王府井大街176号6层0605			
登记时间	2014-03-03			
房屋性质	商品房			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-1)	266.47		
	合计	266.47		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至止
		有偿(出让)		

附 记
2014.4.10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落	东城区王府井大街					图号	
						地号	
平房建筑面积	楼房建筑面积		266.47		楼、平房建筑面积		
幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其中 阳台建筑面 积(含阳台)
176号	11(-4)	6	0605	钢筋混凝土		266.47	181.91
本 页 小 计						266.47	181.91
总 计						266.47	181.91

1102001
1102001
2013年9月31日止

测量站 住宅楼
703-08-29

北京市住房和城乡建设委员会
北京市房屋测绘研究所
北京市房屋测绘研究所

其中: 商品房建筑面积 266.47
其中: 商品房建筑面积 266.47

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 阎廷旺

检查人: 刘家

填表日期: 2013年08月27日

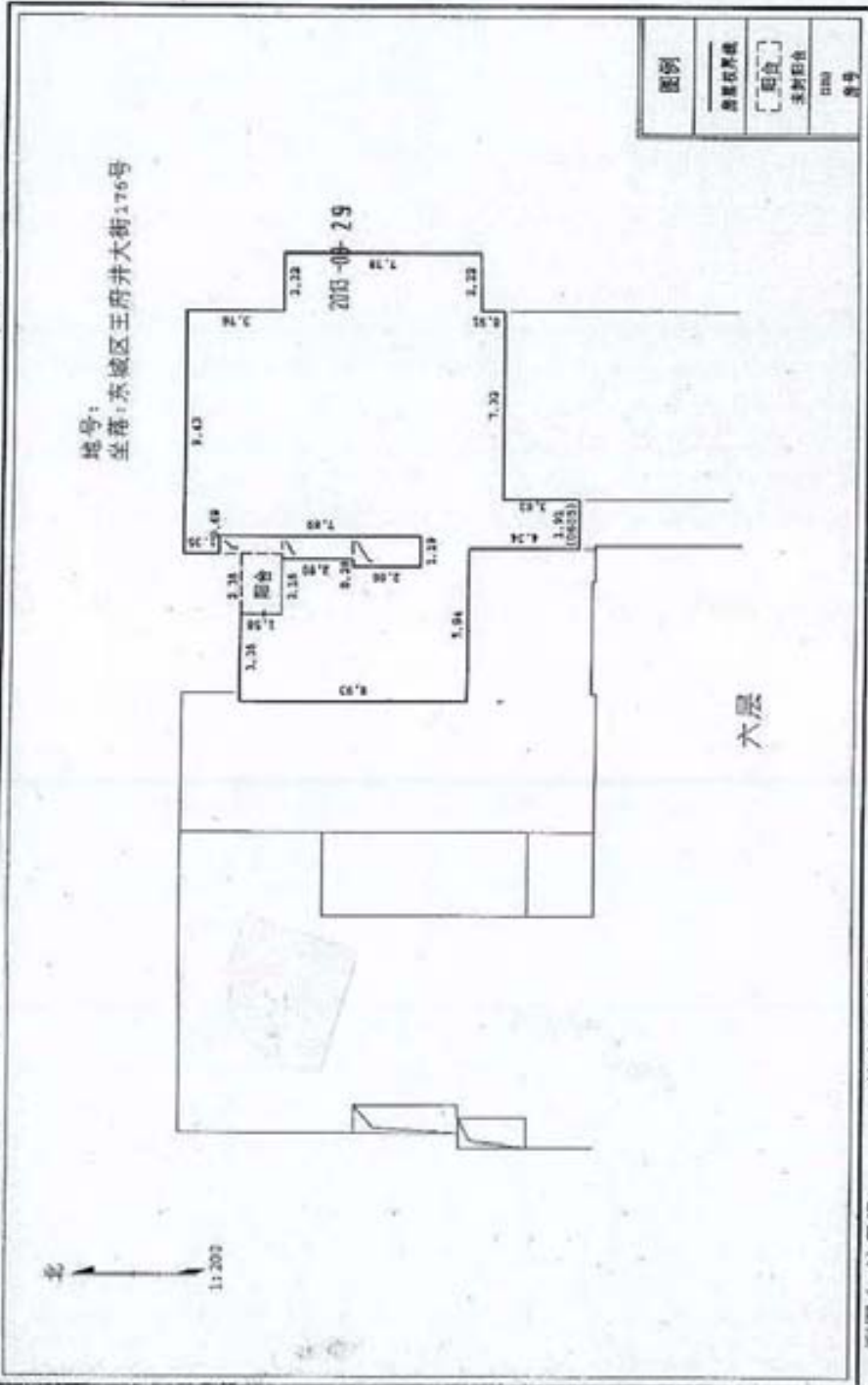
测绘单位: 北京市房地测绘研究所

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

北
1:200



X京 房权证 东 字第 097276 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0803		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	11(-4)	308.07	
合计		308.07	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

1944 ID



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街										图号	
		平房建筑面积		楼房建筑面积			308.07		楼、平房建筑总面积			308.07	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或同数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	其他	使用		
176号		11(-4)	8-9	0803	钢筋混凝土	308.07	308.07	210.31	13.74	97.76	住宅	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 其中0.13平方米为临时用房使用 阳台建筑面积13.74平方米 阳台建筑面积正负分类 参照标准 403-08-28 2013年3月31日止 </div>	
本页小计							308.07	210.31	13.74	97.76			
总计							308.07	210.31	13.74	97.76			

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 田天旺

检查人: 刘杰

填表日期: 2013年08月27日

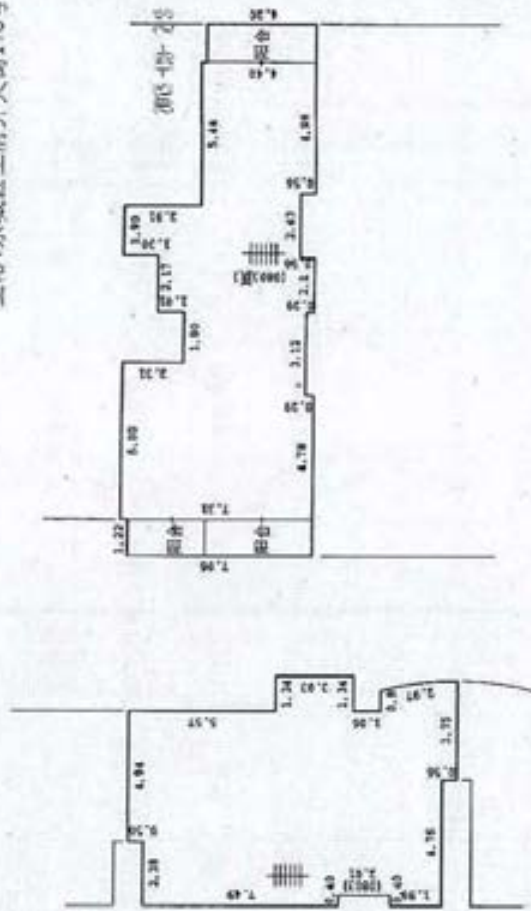
测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

房产分户平面图

房屋权证号
土地权证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

北
1:200



八层

九层

图例

房屋分户线

阳台

厨房阳台

室内楼梯

套内

套号

制图人：沙惠远

检查人：刘震

2003年 7 月 16 日

1) _____ 日 所

X京 房权证 东 字第 097256 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0805			
登记时间	2014-03-03			
房屋性质	商品房			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	292.15		
	合计	292.15		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记
2014.4.10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

坐落		东城区王府井大街										图号
平房建筑面积		楼房建筑面积			292.15			楼、平房建筑总面积 282.15				面积单位: 平方米(m ²)
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	其中	阳台建筑面积	其他	
178号		11(-4)	8-9	0805	钢筋混凝土		292.15	199.44	5.47	92.71	5.47	
本 页 小 计							292.15	199.44	5.47	92.71		
总 计							292.15	199.44	5.47	92.71		

北京市规划和国土资源管理委员会
 北京市房屋土地产权产籍局
 房屋登记簿
 2013-08-29 住宅
 有效期至2014年3月31日止

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人:

赵天照

检查人:

刘爱

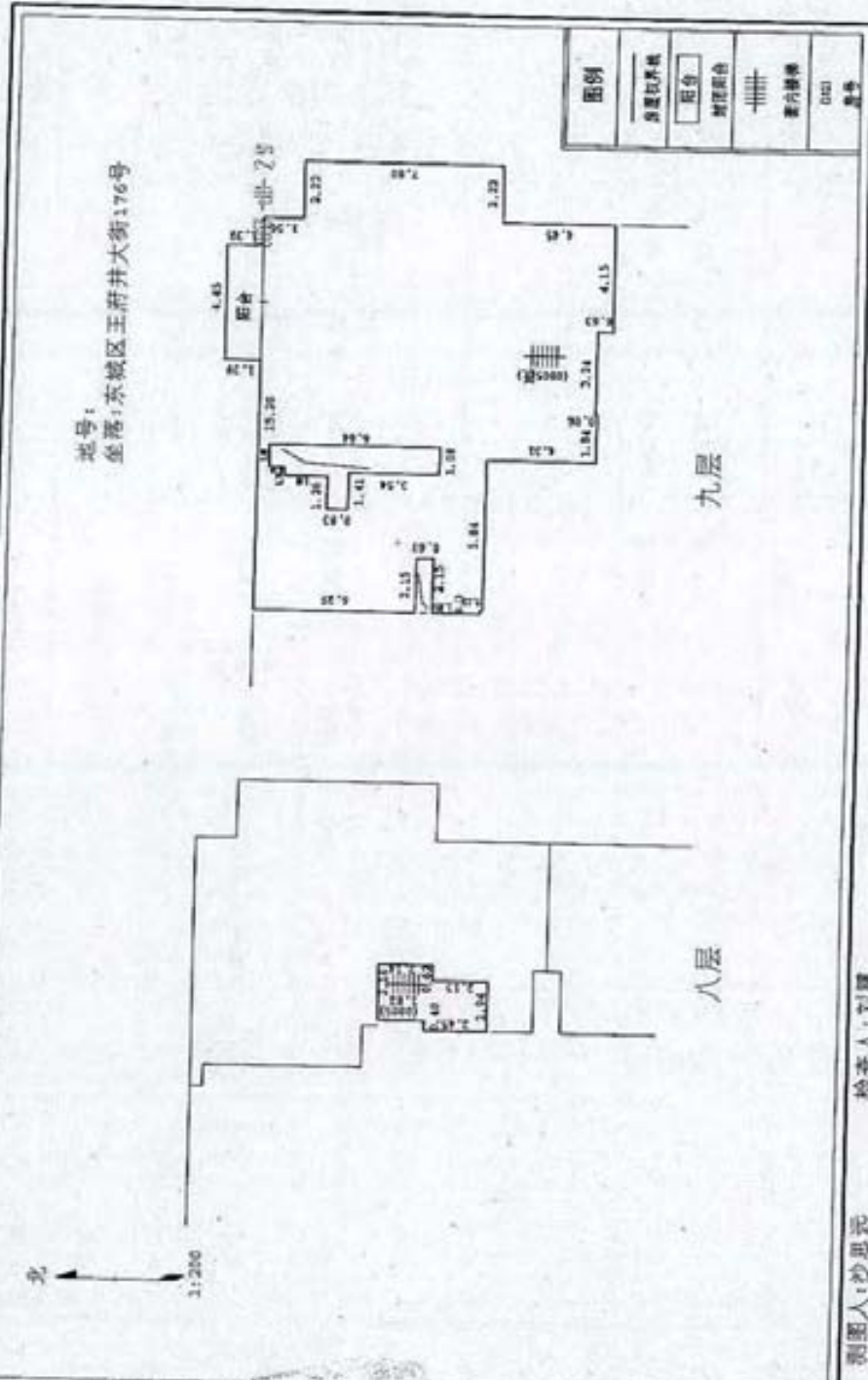
填表日期: 2013年08月27日

测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号



绘图人：沙思冠
检查人：刘展
2002年 7 月 16 日

京京 房权证 东 字第 097258 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0806		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	171.66	
	合计	171.66	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记
2014-4-10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街										图号	
		平房建筑面积		楼房建筑面积			楼、平房建筑面积		套内建筑面积(含阳台)			地号	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	阳台建筑面积	其他	使用	备注		
176号		11(-4)	6	0806	钢混		171.66	117.19		甲级	北京市住房和城乡建设委员会 北京市房屋登记簿 房屋面积 54.47 2013-08-29住宅 有效期至2014年3月31日止		
本页小计							171.66	117.19			54.47		
总计							171.66	117.19			54.47		

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 田天琨

检查人: 田天琨

填表日期: 2013年08月27日

测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

房屋登记簿
北京市住房和城乡建设委员会

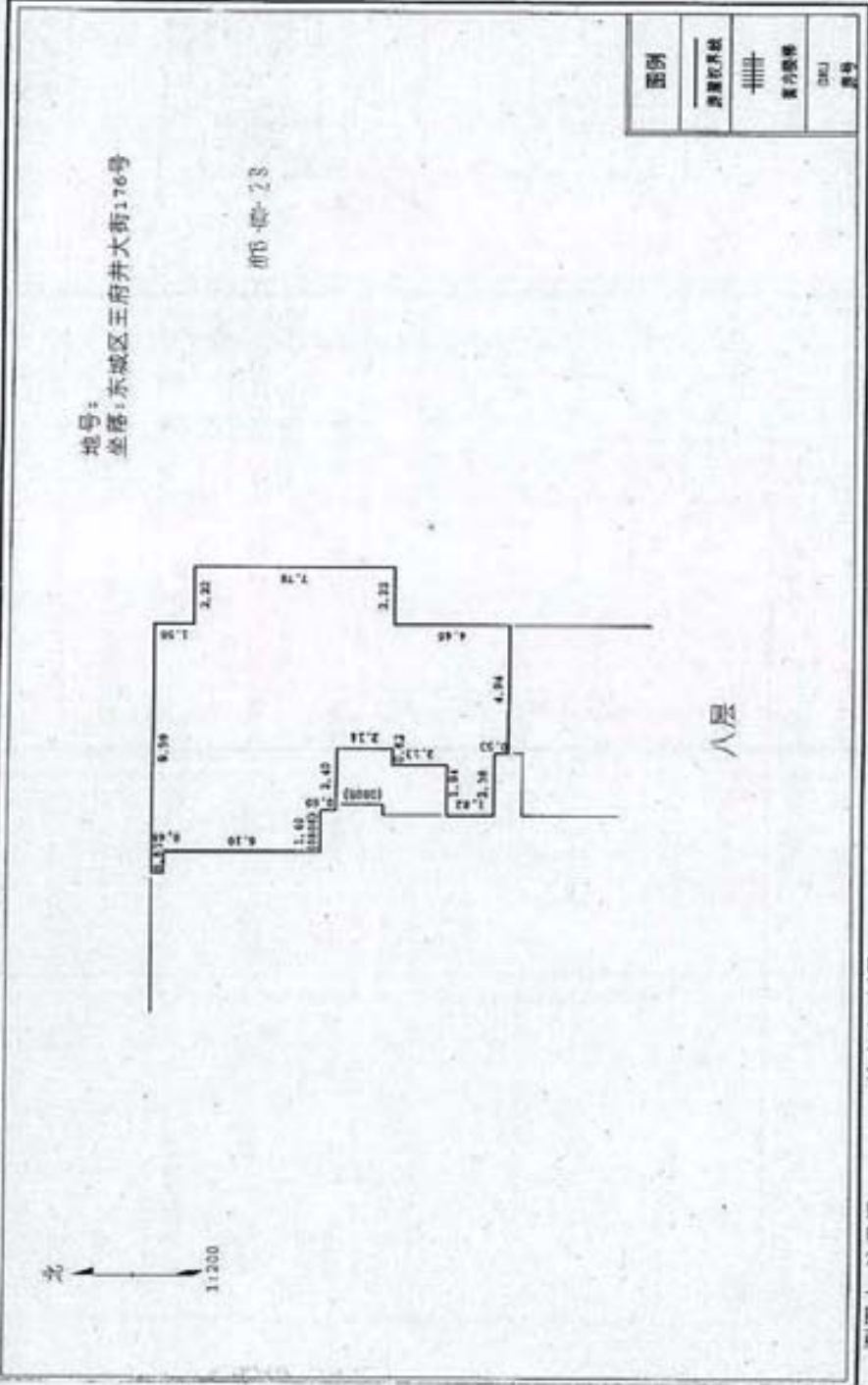
房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

邮 政 编 号
100023

北
1:200



八层

面积
房屋所有权
室内面积
比例
图号


2002年 7 月 16 日

制图人：沙思远
检查人：刘展

X京 房权证 东 字第 097266 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0807		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	11(-4)	250.90	
	合计	250.90	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记





房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街										图号
平房建筑面积		楼房建筑面积			250.90		楼、平房建筑总面积					250.90
楼号	平房总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其中			使用分类	房屋等级	
							阳台建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积			
176号	11(-4)	8-9	0807	钢混		250.90	171.28	3.68	79.62	203-09-29 住宅	甲级	
本 页 小 计						250.90	171.28	3.68	79.62			
总 计						250.90	171.28	3.68	79.62			

北京市住房和城乡建设委员会
 北京市房屋登记簿查询系统
 250.90 m²
 使用分类: 住宅
 房屋等级: 甲级
 2014年5月31日止

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 刘永强

检查人: 刘永强

填表日期: 2013年08月27日

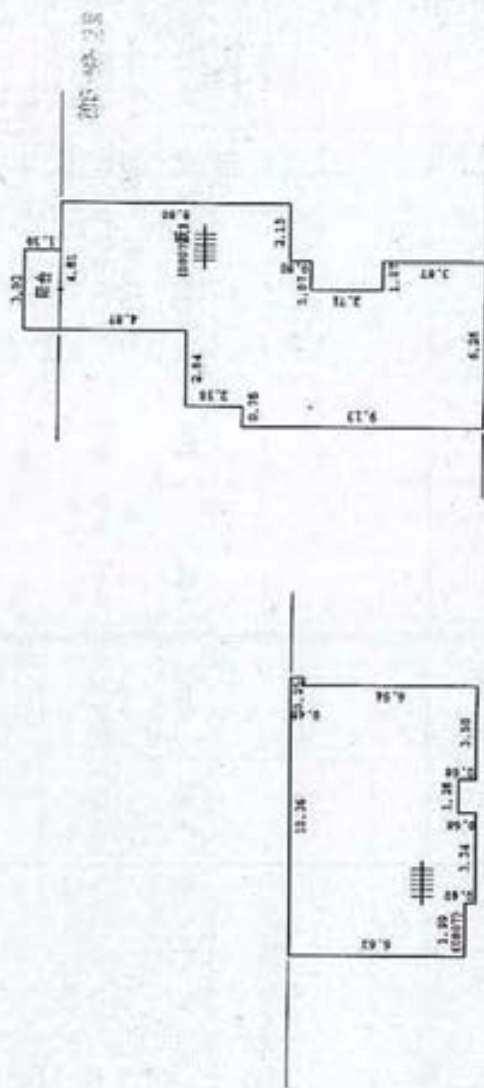
测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

北
1:200



八层

九层

图例
房屋分界线
阳台
新建阳台
楼梯
电力线路
DO 房号


2002年 7 月 16 日

制图人: 沙思哲 检查人: 刘震

比例尺

京京 房权证 东 字第 097244 号

房屋所有权人	北京新禧和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0808		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	11(-4)	250.59	
	合计	250.59	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

	附 记
---	-----

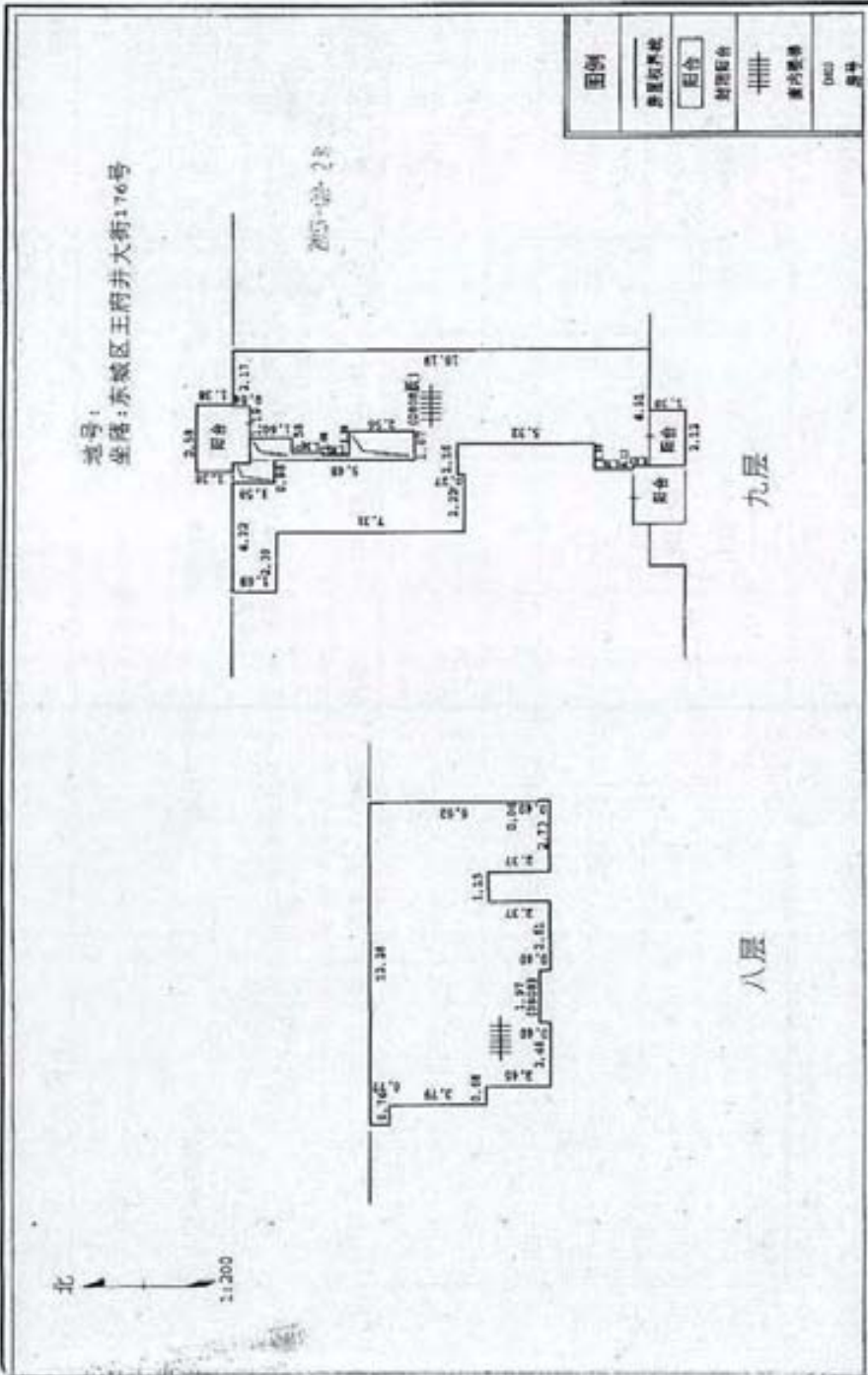


房产分户平面图

房屋权证号
土地权证号

地号：
坐落：赤城区王府井大街176号

比例尺：1:200



2003年 7 月 15 日

绘图人：沙惠选

检查人：刘雁

27日 验所

X京 房权证 东 字第 097270 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0809		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	11(-4)	308.71	
合计		308.71	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记
2014.4.10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐落			东城区王府井大街				图号		
平房建筑面积			308.71		楼、平房建筑总面积		308.71		
楼号	幢号	房屋总层数	楼房建筑面积		套数或间数	建筑面积	其中		
			所在层数	部位及房号			结构	阳台建筑面积(含阳台)	其它
176号		11(-4)	8-9	0809	钢混	308.71	210.75	12.73	
								97.96	
本页小计						308.71	210.75	12.73	
总计						308.71	210.75	12.73	
备注：									

2013.08.09 测绘中心房号 308.71
 北京市住房和城乡建设委员会
 北京市房屋土地资源管理局监制
 证书使用面积 308.71
 阳台建筑面积 12.73
 建筑面积 308.71
 2013-08-29
 住宅

测绘日期：2002年03月14日
 填表日期：2013年08月27日
 填表人：[盖章]
 检查人：[盖章]
 测绘单位：北京市房地产权测量测绘所

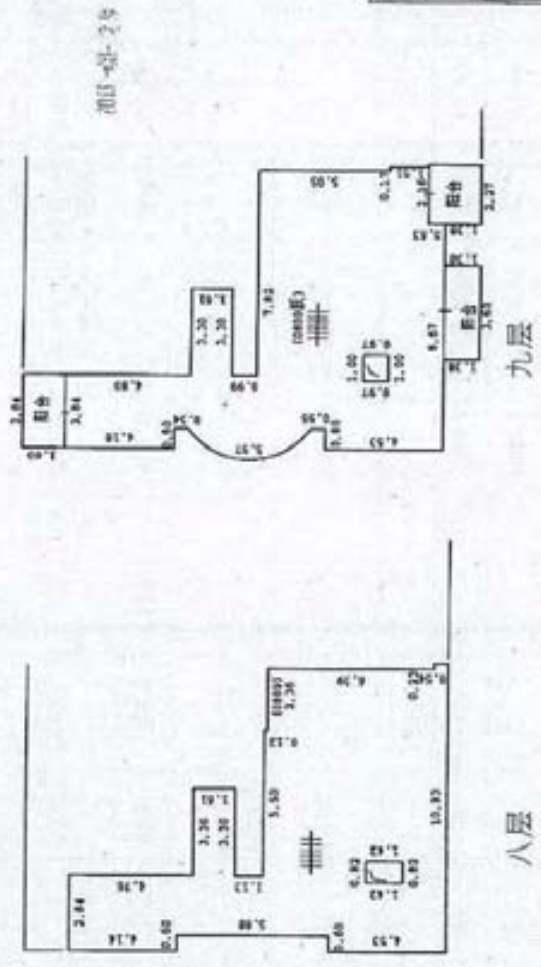
房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

比例尺

北
1:200



2002年 7 月 16 日

检查人：刘霞

绘图人：沙思远

房权证 京 字第 097272 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0810		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	11(-4)	289.96	
土地状况	合计	289.96	
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止
	有偿(出让)		

附 记
2014.4.18



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王附井大街							图号	
平房建筑面积		楼房建筑面积			289.96		楼、平房建筑面积		地号	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	共用建筑分摊建筑面积	使用用途
176号		11(-4)	8-9	0810	砖混		289.96	197.95	11.71	住宅
本页小计							289.96	197.95	11.71	住宅
总计							289.96	197.95	11.71	住宅

北京市住房和城乡建设委员会 房屋登记簿 2013年8月31日止

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 刘玉基

检查人: []

填表日期: 2013年08月27日

测绘单位: 北京市房地产权产测绘所

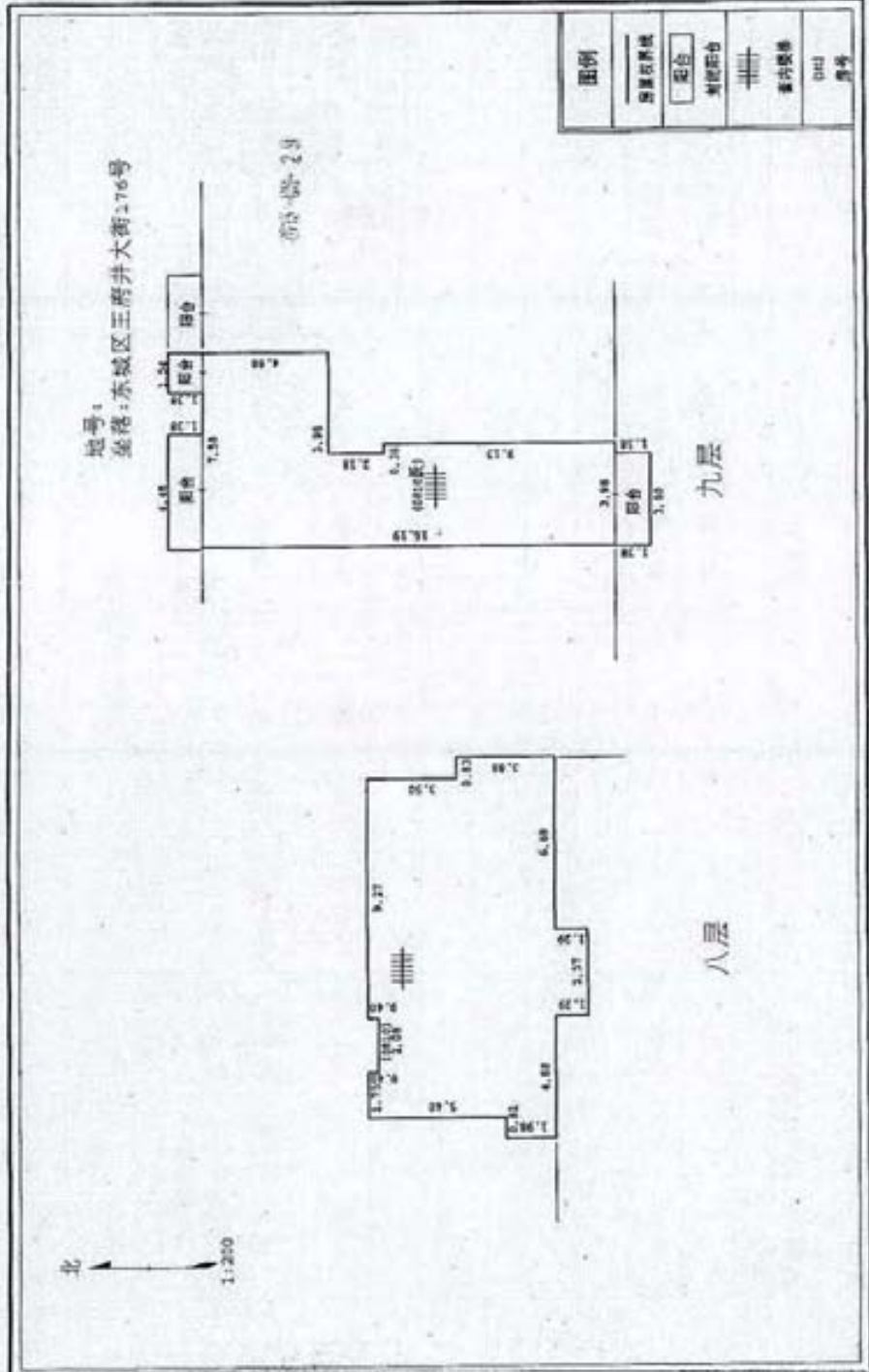
备注:

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

比例尺：1:200




2002年 7月 16 日

检查人：刘震

绘图人：沙思远

京京 房权证 东 字第 097262 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0811		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	343.65	
	合计	343.65	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记




房屋登记记录表

共 1 页 第 1 页

坐落		东城区王府井大街				图号	
平房建筑面积		楼房建筑面积		343.65	楼、平房总建筑面积		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积
176号		11(-4)	8-9	0811	钢筋混凝土		343.65
本页小计							343.65
总计							343.65
备注:		<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>2013年交测绘成果-343.65-</p> <p>其中:平房建筑面积3.75平方米 楼房建筑面积343.65平方米</p> <p>系北京市不动产登记系统自动计算</p> <p>其中:平房建筑面积3.75平方米 楼房建筑面积343.65平方米</p> <p>系北京市不动产登记系统自动计算</p> <p>在北京市不动产登记系统自动计算</p> <p>2014年3月31日止</p> </div>					
面积单位:平方米(m²)							
用途		住宅					

测绘日期: 2002年03月14日

填报人: 刘天琪

检查人: 刘天琪

填表日期: 2013年08月27日

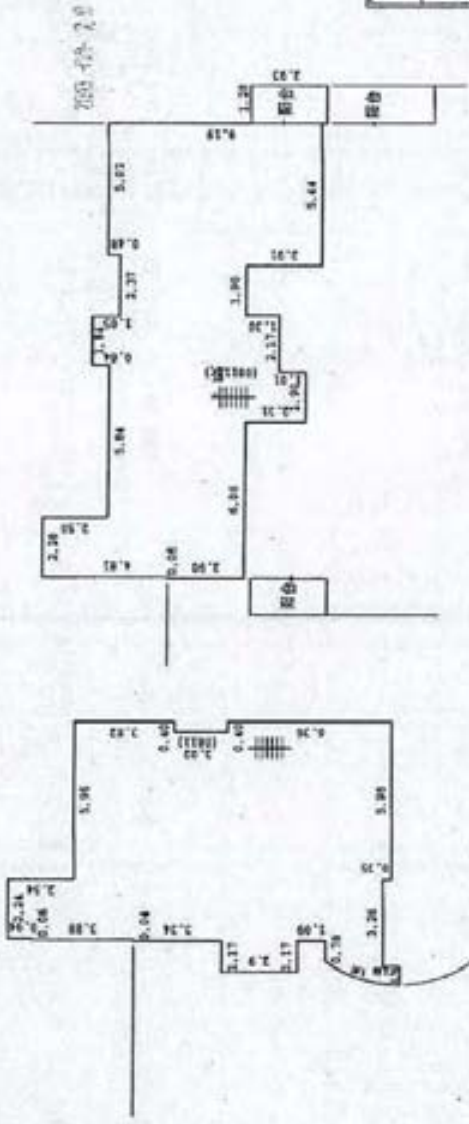
测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号:
坐落:东城区王府井大街176号

北
1:200



图例	
	楼梯
	电梯
	公用
	结构柱
	墙体
	门
	窗
	阳台
	消防
	电表


2002年 7月 16 日

绘图人:沙思远

检查人:刘晨

X京 房权证 东 字第 097268 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0812		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	293.60	
合计	293.60		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有赠(出让)	至 止

附 记	
-----	---



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街				图号
平房建筑面积		楼房建筑面积		293.60		2013年03月27日 北京市不动产登记局 2013-08-29 住宅 有效期至2014年3月31日止
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	
176号		11(-4)	8-9	0812	钢混	其中: 平房建筑面积 293.60 其中: 阳台建筑面积 3.75 其中: 露台建筑面积 3.75 其中: 其他建筑面积 293.60 其中: 附属设施建筑面积 0.00 其中: 其他用途面积 0.00
本页小计						293.60
总计						293.60

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 刘美琪

检查人: 刘杰

填表日期: 2013年08月27日

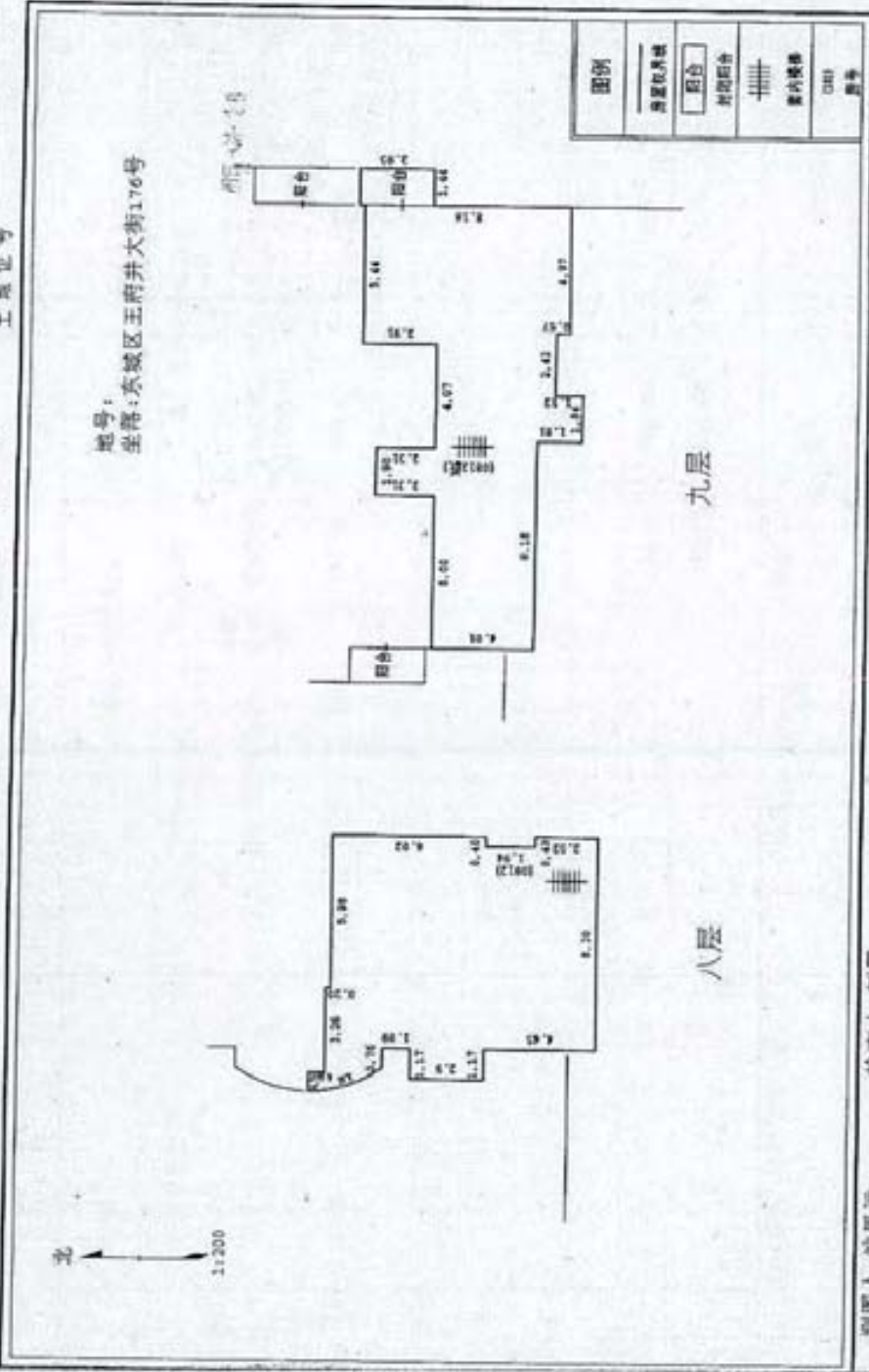
测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

7日所



2002年 7 月 16 日

制图人：沙恩远 检查人：刘展

X京 房权证 东 字第 097261 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0815			
登记时间	2014-03-03			
房屋性质	商品房			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	260.33		
	合计	260.33		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记
2014.4.10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街						图号		
		平房建筑面积		楼房建筑面积		楼、平房建筑面积		地号		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	用途	
176号		11(-4)	8-9	0815	钢混	280.33	293.60	177.72	使用	
							4.36	82.61	住宅	
							110.2001	203-08-79	住宅	
							4.36	82.61	住宅	
							293.60	177.72	住宅	
							293.60	177.72	住宅	
本 页 小 计							293.60	177.72	4.36	82.61
总 计							293.60	177.72	4.36	82.61

备注：

测绘日期：2002年03月14日

填表人：田天福

检查人：刘真

填表日期：2013年08月27日

测绘单位：北京市房地产勘察测绘所

北京市住房和城乡建设委员会
房屋登记专用章

其中01北京市房地产权属档案号为293.60
住宅套数110.2001
住宅面积110.2001
住宅用途
有款部至2014年3月31日止

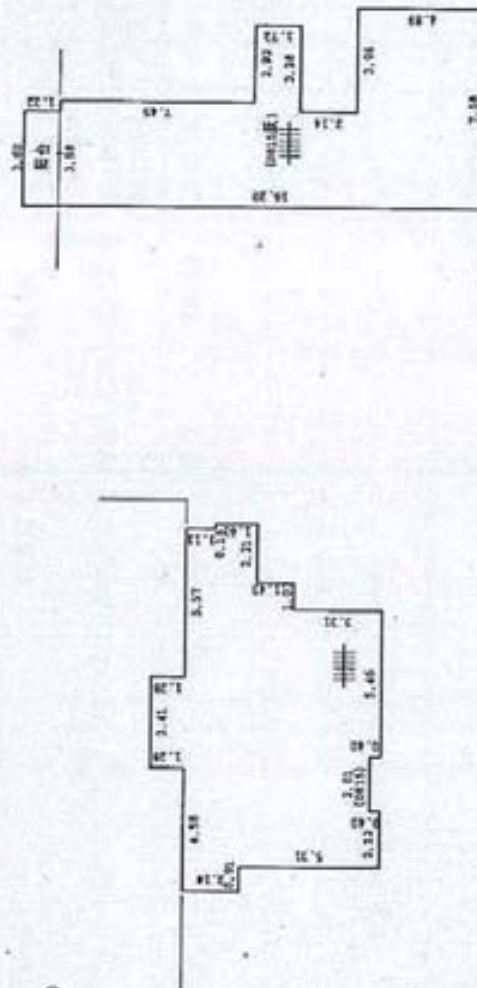
房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

房屋-02-13

北
1:200



八层

九层

图例	
	房屋边界线
	阳台
	楼梯间
	室内墙体
	墙体厚度

日期

2002年 7月 16 日

检查人：刘震

制图人：沙思远

京X 房权证 东 字第 097275 号

房屋所有权人	北京新阳和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0817		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	11(-4)	272.03	
合计	272.03		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有益(出让)	至 止

附 记
2014.4.10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街						图号	地号
		平房建筑面积		楼房建筑面积		套数 或间 数	建筑面积		
楼号	幢号	房屋总 层数	所在层数	部位及房号	结构				
176号		11(-4)	8-9	0817	钢筋混凝土	272.03	185.71	13.18	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 其中: 北京市房地产权证号 272.03 新台建设号 分建建设书使用 变更等级 面积 面积 测绘 甲级 13.18 86.32 即 08-08-29 住宅 有效期至 2014 年 3 月 31 日止 </div>									
本 页 小 计						272.03	185.71	13.18	
总 计						272.03	185.71	13.18	

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 田天强

检查人: 刘基

填表日期: 2013年08月27日

测绘单位: 北京市房地产权属测绘所

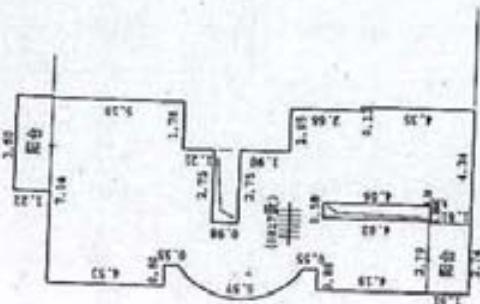
房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

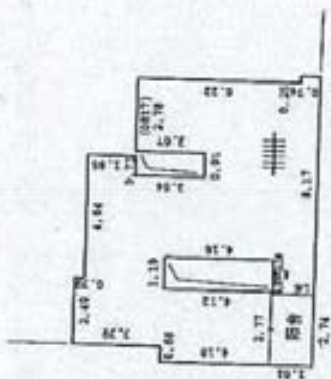
地号：
坐落：东城区王府井大街176号

003-02-29

北
1:200



九层



八层

图例	
	房屋建筑线
	阳台
	楼梯间
	卧室
	房号

2002年 7 月 16 日

检查人：刘展

绘图人：沙惠远

北京房权证 东 字第 097271 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0818		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	177.13	
	合计	177.13	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

20140303



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街									
平房建筑面积		楼房建筑面积			177.13			楼、平房建筑面积			
楼号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其中002001		其他		使用
							套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	分摊建筑面积	
176号	11(-4)	8-9	0818	钢筋混凝土		177.13	120.92	2.73	56.21		住宅
本页小计						177.13	120.92	2.73	56.21		
总计						177.13	120.92	2.73	56.21		

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 刘天法

检查人: [Signature]

填表日期: 2013年08月27日

测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

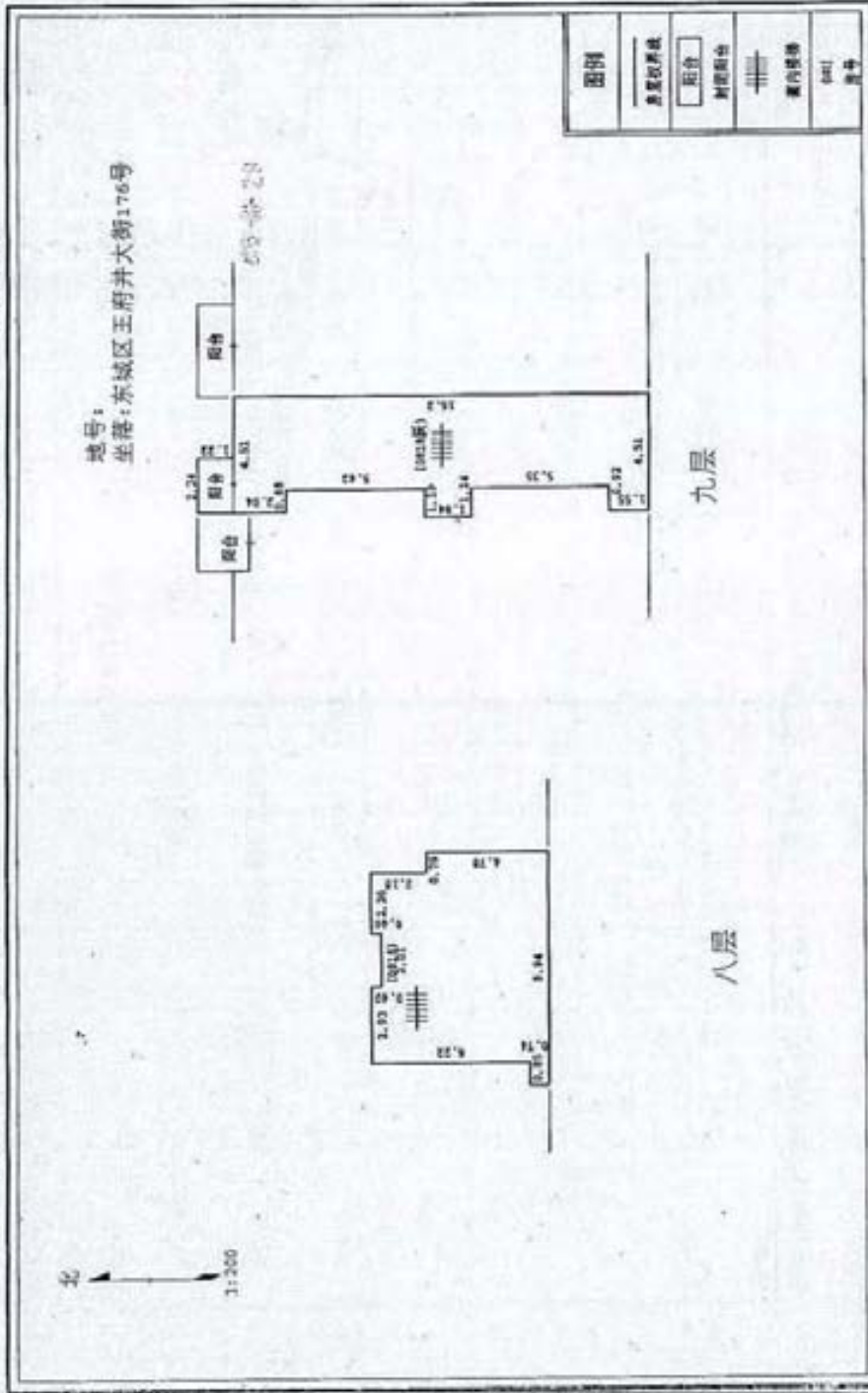
2013年度测绘成果备案表
北京市房地产权属测绘院
备案编号: 京房地测字[2013]第13号
测绘日期: 2014年3月31日止

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

北
1:200



2002年 7 月 10 日

检查人: 刘震

绘图人: 沙思远

房权证 东 字第 097263 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号8至9层0819		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	11(-0)	249.94	其他
合计	249.94		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记
2014.4.10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

坐落		东城区王府井大街									
平房建筑面积		楼房建筑面积			楼、平房建筑面积			其中			
楼号	幢号	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	用途
176号		11(-4)	8-9	0819	钢混	249.94	170.63			249.94	甲级使用
本页小计						249.94	170.63			79.31	
总计						249.94	170.63			79.31	

面积单位:平方米(m²)

2013年北京市房屋产权登记系统
 房屋总产 249.94
 证书分类 增量新建
 使用面积 249.94
 规划用途 甲级使用
 有效期至 2014年3月31日止

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 田天英

检查人: 田天英

填表日期: 2013年08月27日

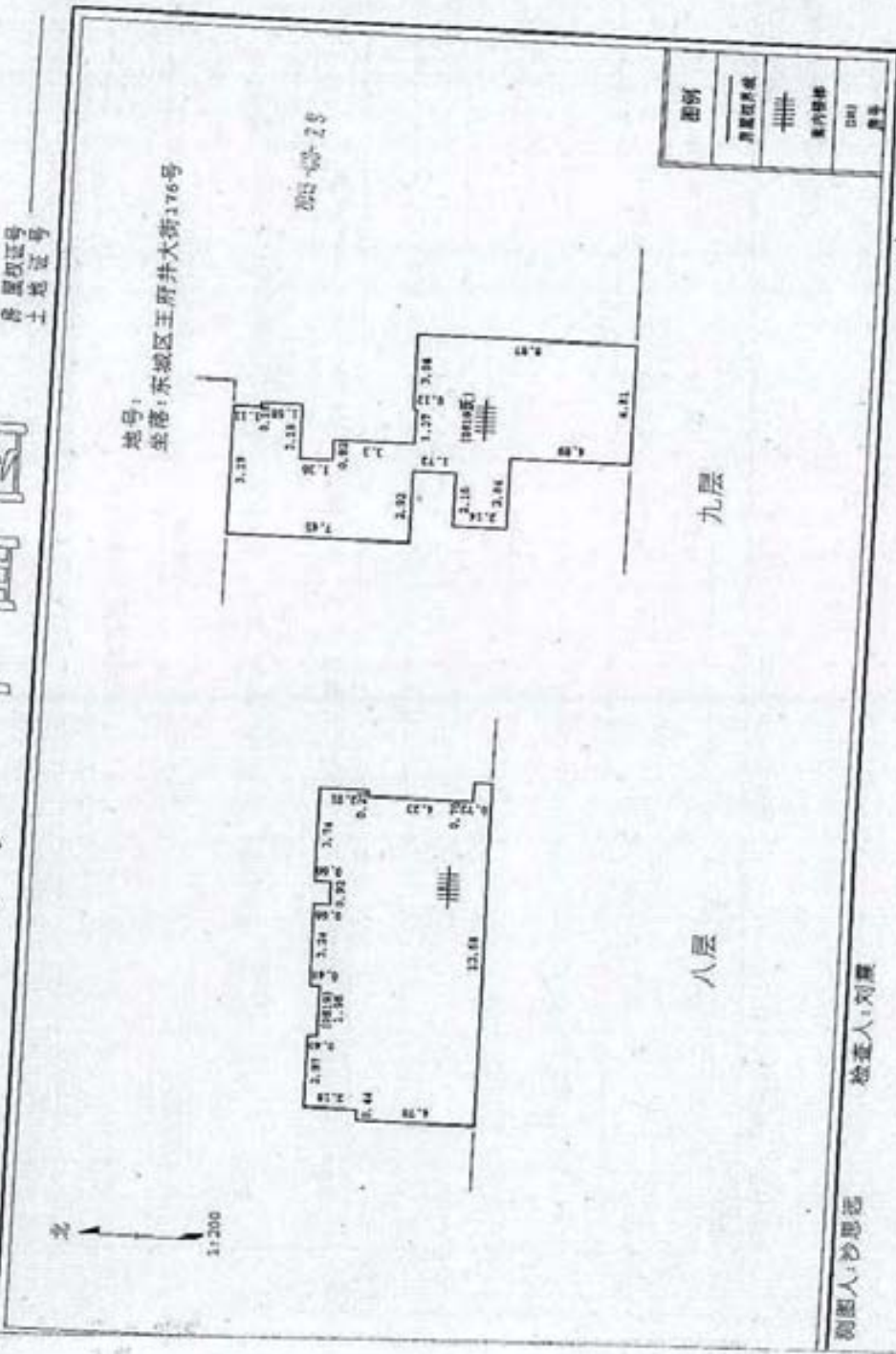
测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号

2002-03-28



图例
房屋四至线
楼梯
室内楼梯
门
窗

127日
绘所

制图人：沙恩志
检查人：刘震

2002年 7月 16 日

X京 房权证东 字第046809 号

房屋所有权人		北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		东城区王府井大街176号10层1003		
登记时间		2011-06-28		
房屋性质		商品房		
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	324.55	221.56	
	合计	324.55		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

房屋登记表

式3 页 第1页

面积单位:平方米(m²)

东城区王府井大街											
房屋编号	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积		图号	用途
						建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分种建筑面积		
176号	11(-4)	10-11	1003	钢筋混凝土		324.55	221.56	13.74	102.99		住宅
小 页 小 计						324.55	221.56	13.74	102.99		
总 计						324.55	221.56	13.74	102.99		

备注:

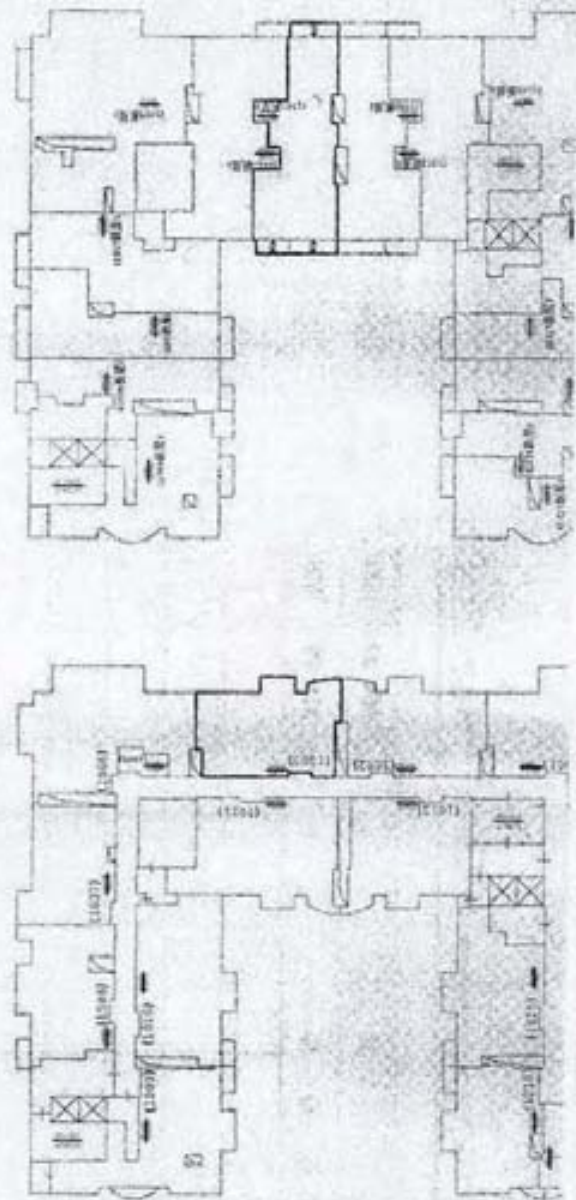
填报人: [] 检查人: []

填表日期: 2010年12月13日
测绘单位: 北京市房地产权测绘所

房地平面图

北

1:500



X京 房权证东 字第046798 号

房屋所有权人		北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		东城区王府井大街176号10层1005		
登记时间		2011-06-28		
房屋性质		商品房		
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	307.44	209.88	
	合计	307.44		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

房屋登记表

共1页 第1页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街										图号 地号	
		平房建筑面积		楼房建筑面积		307.44		楼、平房建筑总面积					
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	其中 阳台建筑 面积	分幢建筑 面积	使用 面积	用途	使用
178号		11(-4)	10-11	1005	钢筋混凝土		307.44	209.88	5.47	97.56		住宅	
本 页 小 计							307.44	209.88	5.47	97.56			
总 计							307.44	209.88	5.47	97.56			

备注:

测图日期: 2002年3月14日

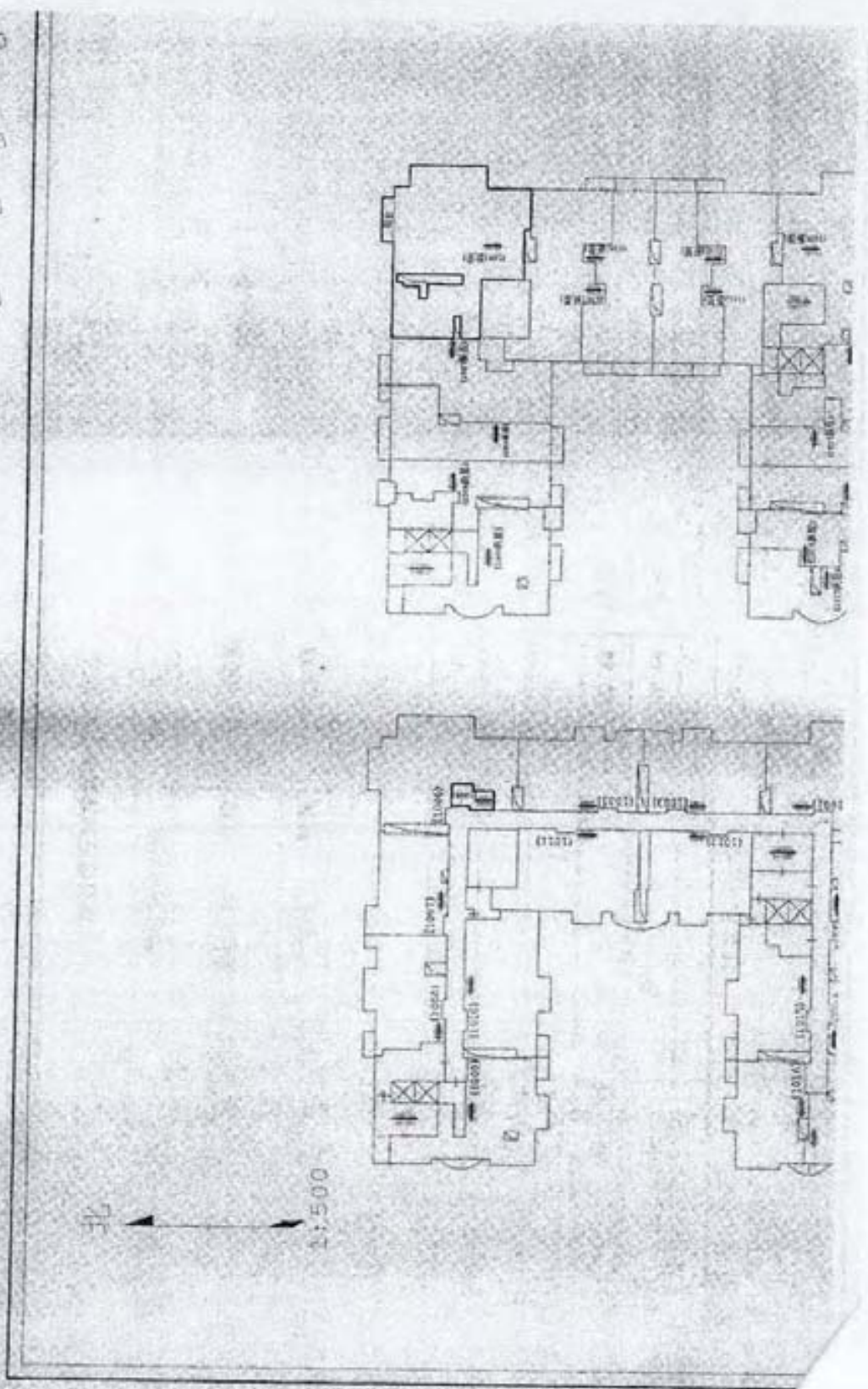
填表人: []

检查人: []

填表日期: 2010年12月13日

测绘单位: 北京市房地产业务测绘所

房屋平面设计图



北

1:500

11.000

X京 房权证 字第46806 号

房屋所有权人					北京新府和信投资管理有限公司				
共有情况					单独所有				
房屋坐落					东城区王府井大街176号10层1007				
登记时间					2011-06-28				
房屋性质					商品房				
规划用途					住宅				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他					
	11(-4)	264.97	180.89						
	合计	264.97							
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限				
		有证(出让)			至 止				

房屋登记表

面积单位：平方米

共1页 第1页

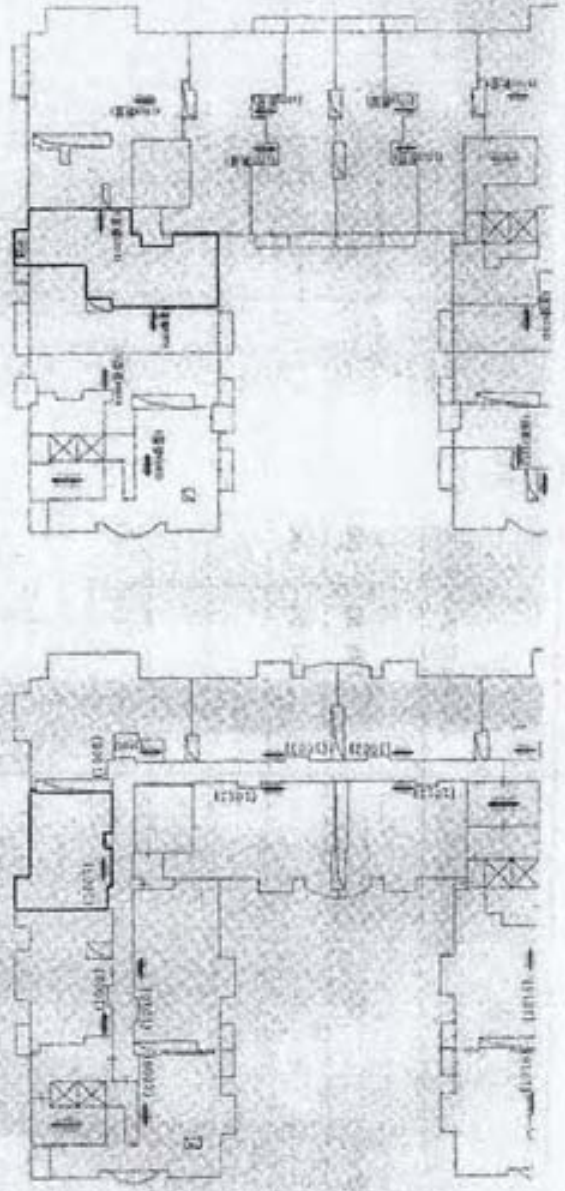
宗地		东城区王府井大街										
		宗地总面积		幢房建筑面积		幢房建筑总面积		其中		图号		
幢号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑总面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	用途
175号		11(-4)	10-11	1007	钢混		264.97	180.89	3.68	84.08		住宅
本页小计							264.97	180.89	3.68	84.08		
总计							264.97	180.89	3.68	84.08		

宗地号：2002年3月14日
 填表日期：2010年12月
 填表人：
 审核人：
 测绘单位：北京市房地产测绘院

房地平面图

北

1:500



京京 房权证 东 字第 097264 号

房屋所有权人	北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东城区王府井大街176号10至11层1009		
登记时间	2014-03-03		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	11(-4)	330.07	其他
土地状况	合计	330.07	土地使用年限
	地号	土地使用权取得方式	至 止
		有偿(出让)	

附 记
已抵押 2014.6.10



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		东城区王府井大街									
		平房建筑面积		楼房建筑面积		楼、平房建筑面积		其中		证书分类	
楼号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	甲 级 使用面积
176号	11(-4)	10-11	1009	钢筋混凝土		330.07	225.33	22.95	104.74	330.07	104.74
本 页 小 计						330.07	225.33	22.95	104.74		
总 计						330.07	225.33	22.95	104.74		

备注:

测绘日期: 2002年03月14日

填表人: 刘天琛

检查人: 刘天琛

填表日期: 2013年08月27日

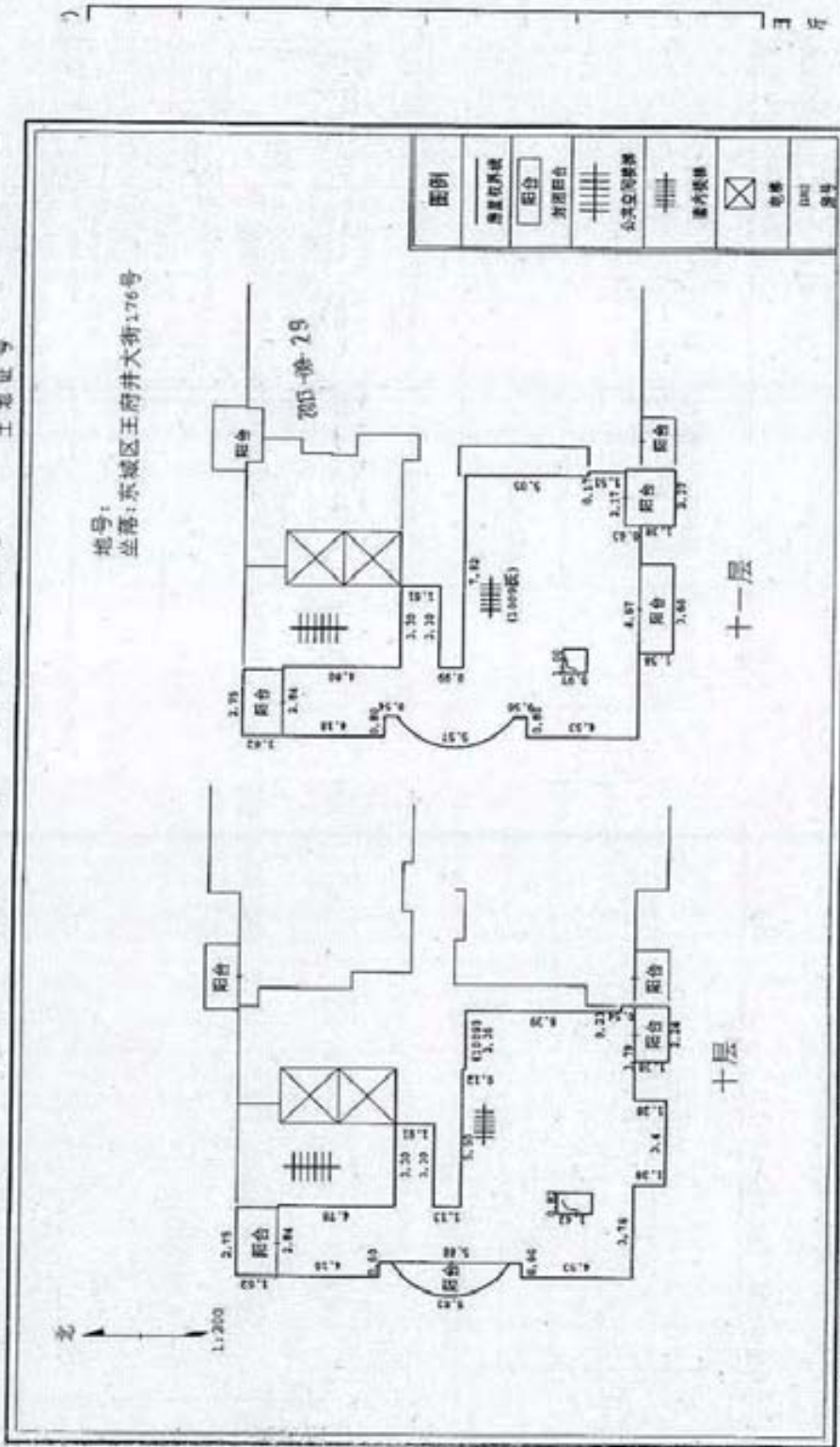
测绘单位: 北京市房地产勘察测绘所

2013年测绘成果公示
 北京市房地产权属档案局
 证书分类: 330.07
 使用面积: 甲 级 使用
 面积: 2.95
 有效期限: 2014年3月31日止

房产分户平面图

房屋权证号
土地证号

地号：
坐落：东城区王府井大街176号



2002年 7 月 16 日

检查人：刘展

制图人：沙思远

北京 房权证东 字第046807 号

房屋所有权人		北京新府和信投资管理有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		东城区王府井大街178号10层1011		
登记时间		2011-06-28		
房屋性质		商品房		
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11(-4)	343.65	234.60	
	合计	343.65		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

房屋登记表

页 第1页

面积单位:平方米(m²)

东城区王府井大街										
图号	地号	平房建筑面积				楼、平房总建筑面积		其中	使用面积	用途
		套数 或间 数	建筑面积	套内建筑面 积(含阳台)	阳台建筑 面积	分幢建筑 面积	使用 面积			
176号		房屋总 层数 11(-4)	所在层数 10-11	部位及房号 1011	结构 钢筋混凝土	343.65	343.65	3.75	109.05	住宅
		本页小计				343.65	234.60	3.75	109.05	
		总计				343.65	234.60	3.75	109.05	

备注:

登记日期: 2002年11月14日

填表人: []

检查人: []

填表日期: 2010年12月13日

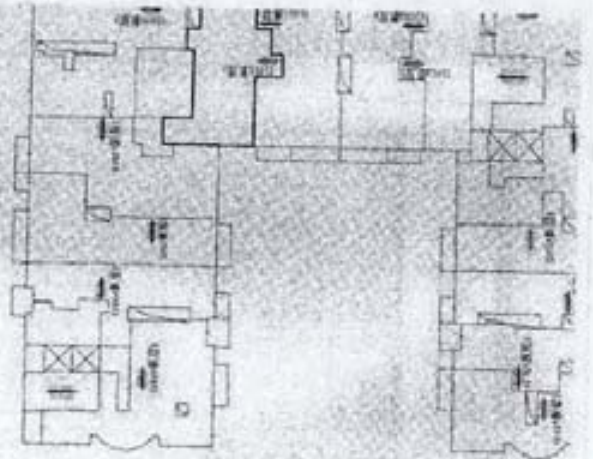
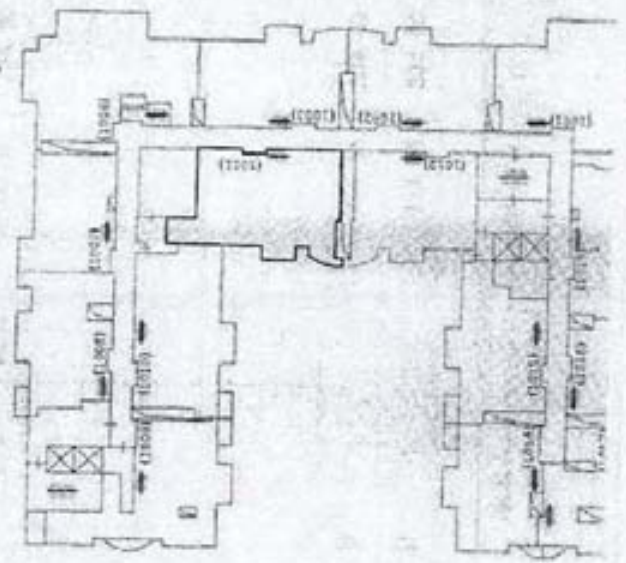
测绘单位: 北京市房地产权测绘研究所

房地平面设计图

北

1:500

地号
坐落





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
9111010873937524W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 北京华天通房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 张治超

经营范围 房地产价格评估, 土地评估业务, 房地产咨询, (市场主
 体依法自主选择经营项目, 开展经营活动, 依法须经批准的项目, 经相关部门批准
 后依批准的内容开展经营活动, 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活
 动。)

注册资本 202万元
 成立日期 2003年05月20日
 营业期限 2003年05月20日至长期
 住所 北京市海淀区甘家口21号楼7层



2021年09月16日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
 国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



二〇二一年十一月十一日

机构名称	北京华天通房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	张治超
住所	北京市海淀区甘家口21号楼7层
邮政编码	100037
联系电话	010-88385315
统一社会信用代码	91110108739375724F
组织形式	有限责任公司
成立日期	2002年5月20日
注册资本 (出资额)	人民币202万元
备案等级	一级
证书编号	建房估备字[2014]010号
有效期限	2021年11月11日 至 2023年12月27日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法材料有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，进行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of "Registered Real Estate Appraiser" to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208756

姓名 / Full name

徐强
性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110104197403170839

注册号 / Registration No.

1120110049

执业机构 / Employer

北京华天通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00195361



姓名 / Full name

张怡超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110108195708280437

注册号 / Registration No.

1119960075

执业机构 / Employer

北京华天通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-16

持证人签名 / Bearer's signature