

房地产估价报告

估价报告编号： 中资房评报字(2021)3154 号

(案件编号： (2021)京 03 执 1295 号)

估价项目名称： 北京市通州区疃里东区（北美佳苑）涉
执房地产处置司法评估

估价委托人： 北京市第三中级人民法院

房地产估价机构： 北京中资房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 江怒(注册号： 1120070053)

付乐(注册号： 1120200016)

估价报告出具日期： 二〇二一年十一月十二日

致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵院委托，我们对北京静水园房地产开发有限公司名下位于北京市通州区疃里东区（北美佳苑）房地产(产权/测绘/规划建筑面积共计为 61944.20 平方米及其分摊的国有出让住宅、地下车库、地下仓储、商业、地下商业用途土地使用权，以下简称“估价对象”)，在现状利用条件下的现时市场价值进行了评估，为估价委托人对估价对象房地产进行司法处置(拍卖)提供价值参考依据。

估价对象分为以下五类：

1、I 区现房住宅 102 套，产权建筑面积 30750.14 平方米，及其分摊的国有出让住宅、地下车库、地下仓储用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期住宅 52.85 年、地下车库和地下仓储 32.85 年；

2、I 区现房会所、其他商业服务 25 套，产权建筑面积 3167.06 平方米，及其分摊的国有出让商业用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期为 22.85 年；

3、I 区准现房住宅 32 套，测绘建筑面积 11418.08 平方米，及其分摊的国有出让住宅、地下车库、地下仓储用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期住宅 52.85 年、地下车库和地下仓储 32.85 年。其中 21 套已有竣工备案表，另 11 套四证齐全，尚未取得竣工备案文件；

4、II 区准现房教师公寓 1 栋，规划建筑面积 800 平方米，预售证书证载建筑面积 799.92 平方米，结合《委托评估函》，本次评估按建筑面积 799.92 平方米测算，及其分摊的国有出让住宅用途土地使用

权，在价值时点，土地剩余年期为 52.85 年，已取得竣工备案表；

5、II 区商业分摊的土地使用权，规划出让建筑面积 15809 平方米及其分摊的国有出让商业用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期为 22.85 年。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用比较法、成本法、收益法、基准地价系数修正法、假开法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象于价值时点 2021 年 10 月 22 日在现有状态及利用条件下，假定未设定法定优先受偿款和其他应付款项前提下的评估价值为(币种：人民币)：

房地产市场价格(总价)：199680.45 万元

大写金额：壹拾玖亿玖仟陆佰捌拾万零肆仟伍佰元整

序号	类型	套数	建筑面积 (产权/测绘/规划) (m ²)	房地产总价 (万元)	房地产平均 单价(元/m ²)
1	I 区现房住宅	102	30750.14	135019.38	43909
2	I 区现房会所	25	3167.06	5865.47	18520
3	I 区准现房住宅	32	11418.08	50298.16	44051
4	II 区准现房教师 公寓		799.92	1250.27	15630
5	II 区商业土地使 用权		15809	7247.17	4584
合计			61944.20	199680.45	

特别提示：

(1) 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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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。

估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”和“估价结果报告”。

北京中资房地产土地评估有限公司

法定代表人：



冯春雷

二〇二一年十一月十二日

目 录

第一部分 估价师声明.....	5
第二部分 估价的假设和限制条件.....	6
第三部分 房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	22
六、价值类型.....	22
七、估价原则.....	22
八、估价依据.....	23
九、估价方法.....	25
十、估价结果.....	28
十一、注册房地产估价师.....	34
十二、实地查勘期.....	34
十三、估价作业期.....	34
第四部分 附件.....	35
一、《北京市第三中级人民法院委托评估函》复印件；	
二、估价对象地理位置示意图；	
三、估价对象现状照片；	
四、《不动产登记信息查询结果告知单》【通(2021)0019282(窗)】复印件；	
五、《国有土地使用证》【京通国用(2007出)第051、052号】复印件；	
六、《房屋所有权证》【X京房权证通字第1211488号】等16个以及《不动产权证书》【京(2016)通州区不动产权第0011498号】等5个复印件；	
七、《土地出让合同》【京地出合字(2004)第1083号、京地出合字04第741号】复印件；	
八、《建设用地规划许可证》【2004规通地字0005号】复印件；	
九、《建设工程规划许可证》【2005规通建字0214、0224、0258号】复印件；	
十、《建筑工程施工许可证》【2006施建字0538、0918、1266号】复印件；	
十一、《竣工备备案表》【2011通0101号、2011通0104号、0208通竣2014建0015号、0527通竣2017建0035号、0528通竣2017建0036号】复印件；	
十二、《商品房预售许可证》【京房售证字(2009)34号】复印件；	
十三、北京华星勘察新技术公司出具的《房屋土地测绘技术报告书》复印件；	
十四、估价机构营业执照复印件；	
十五、估价机构备案证书复印件；	
十六、估价人员资格证书复印件。	

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 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；

2. 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. 注册房地产估价师依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。

第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
3. 本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要交易双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑交易双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素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值产生的影响。
4. 评估专业人员已对估价委托人所提供的、本报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且经和估价委托人确认，本次报告可采用其所提供的资料。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、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. 房地产拍卖是特殊的市场交易，由于快速变现等因素的影响，拍卖市场的成交价格与正常市场成交价格有一定的偏差，本次估价的评估价值只能应用于房地产拍卖市场。
6. 本报告以估价对象可以正常上市交易出售，不受任何限制为假设前提；同时，应在交易时缴纳国家及北京市规定的相关税费，其中买受人应缴纳契税和印花税，被执行人应缴纳增值税、土地增值税和企业所得税。

7. 本次评估估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费及其滞纳金、物业管理费、司法诉讼费、拍卖佣金及其他应付费等。

8. 本次评估价值为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值，不包括可移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值。

9. 估价对象的土地权属、土地面积及用途等均以估价委托人提供的《国有土地使用证》【京通国用(2007 出)第 051、052 号】复印件为准。

10. 估价对象中现房部分的房屋所有权人、建筑面积及用途等以估价委托人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1211488 号】等 16 个、《不动产权证书》【京(2016)通州区不动产权第 0011498 号】等 5 个，以及《不动产登记信息查询结果告知单》【通(2021)0019282(窗)】复印件为准。

11. 估价对象中准现房和土地使用权部分的规划建设、竣工手续以估价委托人提供的《土地出让合同》【京地出合字(2004)第 1083 号、京地出合字 04 第 741 号】，《建设用地规划许可证》【2004 规通地字 0005 号】，《建设工程规划许可证》【2005 规通建字 0214、0224 号】，《建筑工程施工许可证》【2006 施建字 0538、0918 号】，《竣工备备案表》【2011 通 0101 号、0208 通竣 2014 建 0015 号、0527 通竣 2017 建 0035 号、2011 通 0104 号】复印件为准。准现房的建筑面积以估价委托人提供的北京华星勘查新技术公司出具的《房屋土地测绘技术报告书》复印件为准。

12. 评估设定土地开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力)、宗地红线内“场地平整”以

及房屋现状条件。

13. 评估专业人员对估价对象实物状况及其区位状况进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

14. 本次估价结果未考虑国家宏观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的影响。

15. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被北京市第三中级人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本报告估价目的是为估价委托人核定估价对象房地产市场价格提供参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

2. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象登记用途、建筑面积或建筑物使用状况等评估条件发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

3. 本估价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，故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。

4. 估价报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》。《房地产估价报告》提供给估价委托人，《房地产估价技术报告》根据有关规定由北京中资房地产土地评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。

5. 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

6. 本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2021 年 11 月 12 日至 2022 年 11 月 11 日），超过期限需重新进行评估。

7. 本报告书对估价对象公开市场价值的估算，特别是估价对象所在区域，相关房地产市场的调查、分析和判断，是基于截止到此次评估现场作业最后一天我们所获取的反映价值时点国家及当地经济、政策及市场条件的文字和访谈资料做出的。本报告书出具后如国家及当地的经济、政策及市场条件发生较大变化，或出现自然灾害等不可抗力影响，以及本报告书所设定的前提条件发生改变，委托人及评估目的的相关各方应重新审视本报告及其结论，必要时，在报告有效期内需重新进行估价。同时，我们对本报告书出具后所发生的上述变化不承

担责任。

8. 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，本报告由北京中资房地产土地评估有限公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市第三中级人民法院

联系人：白彬

联系电话：010-84774159

二、房地产估价机构

单位名称：北京中资房地产土地评估有限公司

单位地址：北京市西城区西直门外大街18号楼13层6单元1603

统一社会信用代码：911101087263404262

房地产备案证书号：建房估备字（2015）019号

备案等级：一级（有效期限2021年5月25日至2024年5月24日）

法定代表人：冯春雷

联系人：张显国

联系电话：010-88334853-803

邮政编码：100044

三、估价目的

为估价委托人——北京市第三中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、 估价对象

估价对象为北京静水园房地产开发有限公司名下位于北京市通州区疃里东区（北美佳苑）房地产，产权/测绘/规划建筑面积共计为61944.20平方米及其分摊的国有出让住宅、地下车库、地下仓储、商业、地下商业用途土地使用权。

1、 整体概况

估价对象销售名称：北美佳苑、御世佳府，开发企业为北京静水园房地产开发有限公司。

该项目位于通州区宋庄镇疃里东区，东至东六环西侧路辅路，南至朝阳北路，西至疃里庄园，北至疃里大街。项目东北至东六环疃里桥约300米，北至宋庄文化公园约500米，西南至通州中心繁华区域（新华大街）约7公里。附近有通7、通70、T119、589路公交站点，距离300-400米左右。该项目周边有中建红杉溪谷、四海公寓、疃里庄园、珠江拉维小镇等居住社区，有欢乐宋生活广场、运河美隆生活超市、北京中加学校、五中通州校区、通州医院、安贞医院通州院区、友谊医院通州院区、邮储和北京农商行网点等公共配套服务设施。

估价对象所在项目分为I区、II区，分别对应《国有土地使用权证》【京通国用2007出第052号】和【京通国用2007出第051号】。I区土地证范围内建有50栋别墅类型住宅楼和1栋会所，II区土地证范围内建有1栋教师公寓和1栋待建商业。别墅具体包括四种产品类型：叠拼、联排5.6(即指户型面宽5.6米，下同)、联排6.3、联排7.8、双拼。估价对象1、2、3位于I区，估价对象4、5位于II区。

估价对象所在的宗地开发程度目前已达到红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力)。

《国有土地使用证》证载主要信息以及现状地上建筑物

分区	I 区	II 区
国有土地使用证	京通国用 2007 出第 052 号	京通国用 2007 出第 051 号
土地使用权人	北京静水园房地产开发有限公司	北京静水园房地产开发有限公司
座落	通州区宋庄镇疃里村	通州区宋庄镇疃里村
地类(用途)	住宅、商业、地下车库、地下仓储	住宅、商业、地下商业
使用权类型	出让	出让
使用权面积	76923.00 平方米	5942.00 平方米
终止日期	住宅 2074/8/27	住宅 2074/8/29
	商业 2044/8/27	商业、地下商业 2044/8/29
	地下车库、地下仓储 2054/8/27	
现状地上建筑物	50 栋别墅类型住宅楼和 1 栋会所	1 栋教师公寓和 1 栋待建商业

2、估价对象 1 概况

估价对象 1 为 I 区现房住宅 102 套，产权建筑面积 30750.14 平方米，及其分摊的国有出让住宅、地下车库、地下仓储用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期住宅 52.85 年、地下车库和地下仓储 32.85 年。

估价对象 1 已取得《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1211488 号】等 16 个、《不动产权证书》【京(2016)通州区不动产权第 0011498 号】等 5 个。证载权利人为北京静水园房地产开发有限公司，座落于通州区疃里东区，均为权利人单独所有，房屋性质为商品房，规划用途为住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库。叠拼下户型楼层为-1 至 2 层，叠拼上户型楼层为-1 和 3 至 4 层，联排和双拼户型楼层为-1 至 3 层。

估价对象 1 分类统计表

楼号	房产证编号	套数	房号	户型	建筑面积(m ²)
----	-------	----	----	----	-----------------------

楼号	房产证编号	套数	房号	户型	建筑面积(m ²)
1号楼	X京房权证通字第 1211488号	9	1单元101	叠拼下	245.59
			1单元102	叠拼下	221.66
			2单元101	叠拼下	226.40
			2单元102	叠拼下	226.27
			1单元302	叠拼上	217.81
			2单元301	叠拼上	220.21
			2单元302	叠拼上	220.20
			3单元301	叠拼上	220.20
			3单元302	叠拼上	225.43
2号楼	X京房权证通字第 1323917号	16	1单元102	叠拼下	223.38
			2单元101	叠拼下	227.71
			2单元102	叠拼下	227.78
			3单元101	叠拼下	227.67
			3单元102	叠拼下	227.58
			4单元101	叠拼下	227.60
			4单元102	叠拼下	227.23
			5单元101	叠拼下	222.81
			5单元102	叠拼下	232.76
			1单元302	叠拼上	218.24
			2单元301	叠拼上	220.56
			2单元302	叠拼上	220.56
			3单元301	叠拼上	220.53
			3单元302	叠拼上	220.48
			4单元301	叠拼上	220.45
			5单元301	叠拼上	220.24
4号楼	X京房权证通字第 1532175号	7	1单元102	叠拼下	222.97
			2单元101	叠拼下	227.27
			2单元102	叠拼下	227.42
			2单元301	叠拼上	221.71
			2单元302	叠拼上	221.73
			3单元301	叠拼上	221.71
			3单元302	叠拼上	227.36
5号楼	X京房权证通字第 1323907号	8	1单元101	叠拼下	245.59
			2单元102	叠拼下	226.27
			3单元102	叠拼下	230.95
			1单元301	叠拼上	227.05
			1单元302	叠拼上	217.81
			2单元302	叠拼上	220.21

楼号	房产证编号	套数	房号	户型	建筑面积(m ²)
			3单元301	叠拼上	220.20
			3单元302	叠拼上	225.43
6号楼	X京房权证通字第1323908号	2	3单元101	联排7.8	382.67
			5单元101	联排7.8	385.22
7号楼	X京房权证通字第1532171号	1	3单元101	联排5.6	254.89
8号楼	X京房权证通字第1323909号	2	2单元101	联排6.3	297.39
			3单元101	联排6.3	301.15
10号楼	X京房权证通字第1532176号	4	1单元101	联排6.3	314.13
			1单元102	联排6.3	302.99
			2单元101	联排6.3	298.79
			2单元102	联排6.3	313.82
11号楼	京(2016)通州区不动产权第0011500号	1	1单元102	联排5.6	258.73
13号楼	X京房权证通字第1532173号	4	1单元101	联排7.8	393.20
			2单元101	联排7.8	382.78
			3单元101	联排7.8	382.67
			4单元101	联排7.8	384.94
15号楼	X京房权证通字第1532173号	1	2单元102	联排6.3	269.52
16号楼	京(2016)通州区不动产权第0011498号	3	2单元101	联排6.3	297.45
			2单元102	联排6.3	297.65
			3单元101	联排6.3	301.41
17号楼	X京房权证通字第1323911号	1	1单元101	联排7.8	402.32
18号楼	京(2016)通州区不动产权第0050248号	3	1单元102	联排6.3	300.48
			2单元101	联排6.3	297.58
			2单元102	联排6.3	311.60
20号楼	X京房权证通字第1532169号	4	1单元102	联排5.6	255.66
			2单元101	联排5.6	262.08
			2单元102	联排5.6	261.97
			3单元101	联排5.6	262.05
21号楼	京(2016)通州区不动产权第0050247号	1	1单元102	联排5.6	256.52
22号楼	X京房权证通字第1211488号	4	1单元101	联排7.8	393.05
			2单元101	联排7.8	382.69
			3单元101	联排7.8	382.62
			4单元101	联排7.8	384.90
23号楼	京(2016)通州区不动产权第0050247号	1	1单元102	联排5.6	262.72

楼号	房产证编号	套数	房号	户型	建筑面积(m ²)
	权第 0017601 号				
24 号楼	X 京房权证通字第 1220015 号	1	1 单元 102	双拼	489.24
26 号楼	X 京房权证通字第 1532172 号	4	1 单元 101	联排 7.8	402.32
			2 单元 101	联排 7.8	385.81
			3 单元 101	联排 7.8	385.81
			4 单元 101	联排 7.8	388.08
28 号楼	X 京房权证通字第 1532170 号	3	1 单元 102	联排 5.6	255.09
			3 单元 101	联排 5.6	261.69
			3 单元 102	联排 5.6	263.14
31 号楼	X 京房权证通字第 1211488 号	1	1 单元 102	双拼	489.24
32 号楼	X 京房权证通字第 1211488 号	2	1 单元 101	双拼	492.60
			1 单元 102	双拼	489.24
37 号楼	X 京房权证通字第 1211488 号	2	1 单元 101	双拼	492.60
			1 单元 102	双拼	489.24
38 号楼	X 京房权证通字第 1323914 号	1	1 单元 102	双拼	489.24
39 号楼	X 京房权证通字第 1211488 号	4	1 单元 101	联排 5.6	258.24
			1 单元 102	联排 5.6	256.24
			2 单元 101	联排 5.6	262.59
			2 单元 102	联排 5.6	274.88
40 号楼	X 京房权证通字第 1211488 号	3	1 单元 102	联排 5.6	257.14
			2 单元 101	联排 5.6	263.40
			2 单元 102	联排 5.6	265.11
41 号楼	X 京房权证通字第 1211488 号	3	1 单元 101	联排 6.3	312.82
			2 单元 101	联排 6.3	298.60
			2 单元 102	联排 6.3	300.20
43 号楼	X 京房权证通字第 1220015 号	2	1 单元 101	双拼	536.53
			1 单元 102	双拼	495.34
44 号楼	X 京房权证通字第 1211488 号	2	1 单元 101	双拼	492.60
			1 单元 102	双拼	489.24
46 号楼	X 京房权证通字第 1220015 号	1	1 单元 101	双拼	492.60
48 号楼	X 京房权证通字第 1323916 号	1	1 单元 101	双拼	492.60
合计		102			30750.14

估价对象 1 在竣工备案表上登记的竣工验收时间大部分为 2011 年 9 月，少部分为 2014 年和 2017 年。近 2-3 年重新改造外立面、院落、门窗、电气、燃气、暖通、小区绿化和水系等，尚未全部完工。

以上 102 套现房，均为钢混结构，现状外立面干挂石材，入户防盗门，合金玻璃窗，室内毛坯，院墙石材饰面，铁艺栏杆。小区绿化和水系改造工程进行中。

3、估价对象 2 概况

估价对象 2 为 I 区现房会所、其他商业服务 25 套，产权建筑面积 3167.06 平方米，及其分摊的国有出让商业用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期为 22.85 年。

估价对象 2 全部位于 51 号楼，该楼钢混结构，地下一层，地上五层。该楼已取得《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1323918 号】，证载权利人为北京静水园房地产开发有限公司，座落于通州区疃里东区 51 号楼，均为权利人单独所有，房屋性质为商品房，详见下表：

估价对象 2 明细表

序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途
1	-1 层-101	23.6	会所
2	-1 层-103	268.55	会所
3	-1 层-104	31.61	会所
4	-1 层-105	30	会所
5	-1 层-106	31	会所
6	-1 层-107	15.36	会所
7	-1 层-108	12.03	会所
8	-1 层-109	23	会所
9	-1 层-110	21.04	会所
10	-1 层-111	19.71	会所
11	-1 层-113	36.44	会所
12	-1 层-114	44.07	会所
13	1 层 102	175	其他商业服务

序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途
14	1层 103	298.75	其他商业服务
15	1层 105	1083.99	会所
16	2层 203	20.8	会所
17	2层 204	22.29	会所
18	2层 205	15.58	会所
19	2层 206	16.75	会所
20	2层 208	324.72	会所
21	2层 209	49.48	会所
22	3层 301	89.92	会所
23	3层 302	38.6	会所
24	3层 303	72.92	会所
25	3层 304	401.85	会所
合计		3167.06	

51号楼竣工备案表记载的竣工验收时间为2011年9月，现状正在全面改造中，内外装修装饰已全部拆除，电梯拆除。

4、估价对象3概况

估价对象3为I区准现房住宅32套，测绘建筑面积11418.08平方米，及其分摊的国有出让住宅、地下车库、地下仓储用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期住宅52.85年、地下车库和地下仓储32.85年。其中21套已有竣工备案表，另11套四证齐全，尚未取得竣工备案文件。

估价对象3实体状况与估价对象1相似，但未取得房屋产权证书。

估价对象3均为钢混结构，近2-3年重新改造外立面、院落、门窗、电气、燃气、暖通、小区绿化和水系等，尚未全部完工。现状外立面干挂石材，入户防盗门，合金玻璃窗，室内毛坯，院墙石材饰面，铁艺栏杆。小区绿化和水系改造工程进行中。

估价对象3明细表

序号	坐落楼号	施工楼号	房号	户型	测绘建筑面积(m ²)	建设用地规划许可证	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案表文号	竣工备案表竣工验收时间
1	35	105	105-1-101	双拼	505.74	2004 规 通地字 0005 号	京通国 用(2007 出)第 052 号	2005 规 通建字 0214 号	2006 施 建字 0538 号	2011 通 0101 号	2011/9/19
2	35	105	105-1-102	双拼	505.30						
3	25	110	110-1-101	双拼	492.60						
4	25	110	110-1-102	双拼	489.24						
5	47	101	101-1-102	双拼	489.24						
6	49	111	111-1-101	双拼	505.74						
7	49	111	111-1-102	双拼	505.30						
8	9	212	212-2-101	7.8 联排	386.63						
9	9	212	212-3-101	7.8 联排	386.63						
10	9	212	212-4-101	7.8 联排	386.63						
11	9	212	212-5-101	7.8 联排	387.46						
12	30	306	306-1-101	6.3 联排	299.98						
13	30	306	306-2-101	6.3 联排	298.73						
14	29	307	307-1-101	6.3 联排	312.82						
15	29	307	307-1-102	6.3 联排	301.41						
16	29	307	307-2-101	6.3 联排	298.60						
17	29	307	307-2-102	6.3 联排	300.20						
18	19	404	404-1-101	6.3 联排	312.82						
19	19	404	404-1-102	6.3 联排	301.41						
20	19	404	404-2-101	6.3 联排	298.60						
21	19	404	404-2-102	6.3 联排	300.20						
								2005 规 通建字 0224 号	2006 施 建字 0918 号	2011 通 0104 号	2011/9/19

序号	坐落楼号	施工楼号	房号	户型	测绘建筑面积(m ²)	建设用地规划许可证	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案表文号	竣工备案表竣工验收时间
22	50	301	301-1-101	5.6 联排	290.02					无	
23	50	301	301-1-102	5.6 联排	274.01					无	
24	50	301	301-2-101	5.6 联排	273.96					无	
25	50	301	301-2-102	5.6 联排	274.19					无	
26	50	301	301-3-101	5.6 联排	287.70					无	
27	50	301	301-4-101	5.6 联排	287.15					无	
28	50	301	301-4-102	5.6 联排	299.41					无	
29	42	302	302-1-101	6.3 联排	337.10					无	
30	42	302	302-1-102	6.3 联排	335.87					无	
31	42	302	302-2-101	6.3 联排	330.86					无	
32	42	302	302-2-102	6.3 联排	362.53					无	
合计					11418.08						

测绘建筑面积引自委托人提供的北京华星勘查新技术公司出具的《房屋土地测绘技术报告书》复印件。

5、估价对象 4 概况

估价对象 4 为 II 区准现房教师公寓 1 栋，规划建筑面积 800 平方米，预售证书证载建筑面积 799.92 平方米，结合《委托评估函》，本次评估按建筑面积 799.92 平方米测算，及其分摊的国有出让住宅用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期为 52.85 年，已取得竣工备案表。

估价对象 4 的建设、竣工手续文件包括《建设用地规划许可证》【2004 规通地字 0005 号】、《国有土地使用证》【京通国用 2007 出第 051 号】、《建设工程规划许可证》【2005 规通建字 0258 号】、《建筑工程施工许可证》【2006 施建字 1266 号】、《商品房预售许可证》【京房售证字(2009)34 号】、《竣工备案表》【0528 通竣 2017 建 0036 号】，竣工备案表登记的竣工验收时间为 2017 年 6 月 19 日。

估价对象 4 为地上 4 层的建筑，外立面涂料，塑钢窗，室内公共部分地面普通瓷砖，墙顶刷白，楼层有公共卫生间，每层大致有 4-5 间宿舍。估价对象 4 现状为开发商员工宿舍。

6、估价对象 5 概况

估价对象 5 为 II 区商业分摊的土地使用权，规划出让建筑面积 15809 平方米及其分摊的国有出让商业用途土地使用权，在价值时点，土地剩余年期为 22.85 年。

估价对象 5 已取得包括《建设用地规划许可证》【2004 规通地字 0005 号】、《国有土地使用证》【京通国用 2007 出第 051 号】、《建设工程规划许可证》【2005 规通建字 0258 号】、《建筑工程施工许可证》【2006 施建字 1266 号】。

《建设工程规划许可证》【2005 规通建字 0258 号】证载估价对象 5 的规划建筑面积为 15836 平方米，其中地上 8875 平方米、地下 6961 平方米，规划楼层为地上 5 层、地下 2 层。

根据《土地出让合同》【京地出合字 04 第 741 号】，II 区商业首层局部建筑面积 27 平方米为划拨性质，其余为出让；出让建筑面积 15809 平方米，其中地上 8848 平方米，均为商业用途，地下 6961 平方米(其中地下商业 4300 平方米)。

估价对象 5 现状为刚施工不久即停工多年，现场杂草丛生。

五、价值时点

二〇二一年十月二十二日。估价师于当日对估价对象实施了实地查勘。此次评估的取价标准均为价值时点有效的标准。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价值类型为位于北京市通州区疃里东区（北美佳苑）房地产(产权/测绘/规划建筑面积共计为 61944.20 平方米及其分摊的国有出让住宅、地下车库、地下仓储、商业、地下商业用途土地使用权，以下简称“估价对象”)，在 2021 年 10 月 22 日现状条件下的房地产市场价格。

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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

在遵循公正、公平、公开、客观、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评价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。

2. 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原则。

3. 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原则。

4. 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。

5. 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条件下的价值或价格原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国民法典》；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》；

(5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

(6) 《中华人民共和国房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；

(7) 《中华人民共和国城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】；

(8) 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》【GB/T 50899-2013】；

(9) 《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】。

2、估价委托人提供的资料

(1) 《北京市第三中级人民法院委托评估函》；

(2) 《不动产登记信息查询结果告知单》【通(2021)0019282(窗)】复印件；

(3) 《国有土地使用证》【京通国用(2007出)第051、052号】复印件；

(4) 《房屋所有权证》【X京房权证通字第1211488号】等16个以及《不动产权证书》【京(2016)通州区不动产权第0011498号】等5个复印件；

(5) 《土地出让合同》【京地出合字(2004)第1083号、京地出合字04第741号】复印件；

(6) 《建设用地规划许可证》【2004规通地字0005号】复印件；

(7) 《建设工程规划许可证》【2005规通建字0214、0224、0258号】复印件；

(8)《建筑工程施工许可证》【2006 施建字 0538、0918、1266 号】
复印件；

(9)《竣工备案表》【2011 通 0101 号、2011 通 0104 号、0208 通竣
2014 建 0015 号、0527 通竣 2017 建 0035 号、0528 通竣 2017 建 0036 号】
复印件；

(10)《商品房预售许可证》【京房售证字(2009)34 号】复印件；

(11)北京华星勘查新技术公司出具的《房屋土地测绘技术报告书》
复印件。

3、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料
以及实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

根据国家有关法律、法规以及房地产估价规范，遵循估价原则，
依据评估目的，并结合估价对象房地产的特点和我们掌握的资料，本
次评估选用比较法、成本法、收益法、基准地价系数修正法、假开法
进行估价。然后依据各方法的估价结果，综合分析确定估价对象房地
产市场价值。其中：估价对象 1 和 3 选用比较法和收益法，估价对象
2 选用成本法(其中土地采用基准地价系数修正法)，估价对象 4 选用
收益法，估价对象 5 选用基准地价系数修正法和假开法。

1、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。

比较法计算公式： $P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

2、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

重置成本包括土地重置成本和建筑物重置成本。

土地重置成本是在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。

建筑物重置成本是采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出和应得利润。

建筑物折旧是各种原因造成的建筑物价值减损，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

成本法评估值 = 土地重置成本 + 建筑物重置成本 - 建筑物折旧

3、收益法

收益法是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。

收益法的基本公式如下：

$$\text{估价对象收益价格 } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V —收益价格

A_i —未来第 i 年的净收益

R —资本化率(%)

n —未来可获收益的年限(年)

4、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

根据北京市现行基准地价有关文件的规定，对于商业用地，地价计算公式如下：

地上楼面熟地价=(区片基准地价±土地开发程度修正值)×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层(或容积率)修正系数×因素修正系数

地下楼面熟地价=(区片基准地价±土地开发程度修正值)×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

5、假开法

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除后续开发的必要支出和应得利润，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方

法。

假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地、在建工程，可重新开发、更新改造或改变用途的房地产。

估价对象价值=开发完成后的房地产价值-建设总成本-销售费用-销售税金-开发利润-买方购买估价对象应负担的税费。

十、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，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点 2021 年 10 月 22 日的估价结果为：(币种：人民币)

房地产市场价格价值(总价)：199680.45 万元

大写金额：壹拾玖亿玖仟陆佰捌拾万零肆仟伍佰元整

序号	类型	套数	建筑面积 (产权/测绘/规划) (m ²)	房地产总价 (万元)	房地产平均 单价(元/m ²)
1	I 区现房住宅	102	30750.14	135019.38	43909
2	I 区现房会所	25	3167.06	5865.47	18520
3	I 区准现房住宅	32	11418.08	50298.16	44051
4	II 区准现房教师 公寓		799.92	1250.27	15630
5	II 区商业土地使 用权		15809	7247.17	4584
合计			61944.20	199680.45	

分项分户估价结果明细表

楼号	产权证书编号	套数	房号	户型	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1号楼	X京房权证通字第1211488号	9	1单元101	叠拼下	245.59	39248	963.89
			1单元102	叠拼下	221.66	39248	869.97
			2单元101	叠拼下	226.40	39248	888.57
			2单元102	叠拼下	226.27	39248	888.06
			1单元302	叠拼上	217.81	39248	854.86
			2单元301	叠拼上	220.21	39248	864.28
			2单元302	叠拼上	220.20	39248	864.24
			3单元301	叠拼上	220.20	39248	864.24
			3单元302	叠拼上	225.43	39248	884.77
2号楼	X京房权证通字第1323917号	16	1单元102	叠拼下	223.38	39248	876.72
			2单元101	叠拼下	227.71	39248	893.72
			2单元102	叠拼下	227.78	39248	893.99
			3单元101	叠拼下	227.67	39248	893.56
			3单元102	叠拼下	227.58	39248	893.21
			4单元101	叠拼下	227.60	39248	893.28
			4单元102	叠拼下	227.23	39248	891.83
			5单元101	叠拼下	222.81	39248	874.48
			5单元102	叠拼下	232.76	39248	913.54
			1单元302	叠拼上	218.24	39248	856.55
			2单元301	叠拼上	220.56	39248	865.65
			2单元302	叠拼上	220.56	39248	865.65
			3单元301	叠拼上	220.53	39248	865.54
			3单元302	叠拼上	220.48	39248	865.34
			4单元301	叠拼上	220.45	39248	865.22
			5单元301	叠拼上	220.24	39248	864.40
4号楼	X京房权证通字第1532175号	7	1单元102	叠拼下	222.97	39248	875.11
			2单元101	叠拼下	227.27	39248	891.99
			2单元102	叠拼下	227.42	39248	892.58
			2单元301	叠拼上	221.71	39248	870.17
			2单元302	叠拼上	221.73	39248	870.25
			3单元301	叠拼上	221.71	39248	870.17
			3单元302	叠拼上	227.36	39248	892.34
5号楼	X京房权证通字第1323907号	8	1单元101	叠拼下	245.59	39248	963.89
			2单元102	叠拼下	226.27	39248	888.06

楼号	产权证书编号	套数	房号	户型	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
			3单元102	叠拼下	230.95	39248	906.43
			1单元301	叠拼上	227.05	39248	891.13
			1单元302	叠拼上	217.81	39248	854.86
			2单元302	叠拼上	220.21	39248	864.28
			3单元301	叠拼上	220.20	39248	864.24
			3单元302	叠拼上	225.43	39248	884.77
6号楼	X京房权证通字第1323908号	2	3单元101	联排7.8	382.67	47408	1814.16
			5单元101	联排7.8	385.22	47408	1826.25
7号楼	X京房权证通字第1532171号	1	3单元101	联排5.6	254.89	41968	1069.72
8号楼	X京房权证通字第1323909号	2	2单元101	联排6.3	297.39	41968	1248.09
			3单元101	联排6.3	301.15	41968	1263.87
10号楼	X京房权证通字第1532176号	4	1单元101	联排6.3	314.13	41968	1318.34
			1单元102	联排6.3	302.99	41968	1271.59
			2单元101	联排6.3	298.79	41968	1253.96
			2单元102	联排6.3	313.82	41968	1317.04
11号楼	京(2016)通州区不动产权第0011500号	1	1单元102	联排5.6	258.73	41968	1085.84
13号楼	X京房权证通字第1532173号	4	1单元101	联排7.8	393.20	47408	1864.08
			2单元101	联排7.8	382.78	47408	1814.68
			3单元101	联排7.8	382.67	47408	1814.16
			4单元101	联排7.8	384.94	47408	1824.92
15号楼	X京房权证通字第1532173号	1	2单元102	联排6.3	269.52	41968	1131.12
16号楼	京(2016)通州区不动产权第0011498号	3	2单元101	联排6.3	297.45	41968	1248.34
			2单元102	联排6.3	297.65	41968	1249.18
			3单元101	联排6.3	301.41	41968	1264.96
17号楼	X京房权证通字第1323911号	1	1单元101	联排7.8	402.32	47408	1907.32
18号楼	京(2016)通州区不动产权第0050248号	3	1单元102	联排6.3	300.48	41968	1261.05
			2单元101	联排6.3	297.58	41968	1248.88
			2单元102	联排6.3	311.60	41968	1307.72
20号楼	X京房权证通字第1532169号	4	1单元102	联排5.6	255.66	41968	1072.95
			2单元101	联排5.6	262.08	41968	1099.90
			2单元102	联排5.6	261.97	41968	1099.44
			3单元101	联排5.6	262.05	41968	1099.77

楼号	产权证书编号	套数	房号	户型	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
21号楼	京(2016)通州区 不动产权第 0050247号	1	1单元102	联排5.6	256.52	41968	1076.56
22号楼	X京房权证通字 第1211488号	4	1单元101	联排7.8	393.05	47408	1863.37
			2单元101	联排7.8	382.69	47408	1814.26
			3单元101	联排7.8	382.62	47408	1813.92
			4单元101	联排7.8	384.90	47408	1824.73
23号楼	京(2016)通州区 不动产权第 0017601号	1	1单元102	联排5.6	262.72	41968	1102.58
24号楼	X京房权证通字 第1220015号	1	1单元102	双拼	489.24	50129	2452.51
26号楼	X京房权证通字 第1532172号	4	1单元101	联排7.8	402.32	47408	1907.32
			2单元101	联排7.8	385.81	47408	1829.05
			3单元101	联排7.8	385.81	47408	1829.05
			4单元101	联排7.8	388.08	47408	1839.81
28号楼	X京房权证通字 第1532170号	3	1单元102	联排5.6	255.09	41968	1070.56
			3单元101	联排5.6	261.69	41968	1098.26
			3单元102	联排5.6	263.14	41968	1104.35
31号楼	X京房权证通字 第1211488号	1	1单元102	双拼	489.24	50129	2452.51
32号楼	X京房权证通字 第1211488号	2	1单元101	双拼	492.60	50129	2469.35
			1单元102	双拼	489.24	50129	2452.51
37号楼	X京房权证通字 第1211488号	2	1单元101	双拼	492.60	50129	2469.35
			1单元102	双拼	489.24	50129	2452.51
38号楼	X京房权证通字 第1323914号	1	1单元102	双拼	489.24	50129	2452.51
39号楼	X京房权证通字 第1211488号	4	1单元101	联排5.6	258.24	41968	1083.78
			1单元102	联排5.6	256.24	41968	1075.39
			2单元101	联排5.6	262.59	41968	1102.04
			2单元102	联排5.6	274.88	41968	1153.62
40号楼	X京房权证通字 第1211488号	3	1单元102	联排5.6	257.14	41968	1079.17
			2单元101	联排5.6	263.40	41968	1105.44
			2单元102	联排5.6	265.11	41968	1112.61
41号楼	X京房权证通字 第1211488号	3	1单元101	联排6.3	312.82	41968	1312.84
			2单元101	联排6.3	298.60	41968	1253.16
			2单元102	联排6.3	300.20	41968	1259.88

楼号	产权证书编号	套数	房号	户型	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
43 号楼	X京房权证通字第 1220015 号	2	1 单元 101	双拼	536.53	50129	2689.57
			1 单元 102	双拼	495.34	50129	2483.09
44 号楼	X京房权证通字第 1211488 号	2	1 单元 101	双拼	492.60	50129	2469.35
			1 单元 102	双拼	489.24	50129	2452.51
46 号楼	X京房权证通字第 1220015 号	1	1 单元 101	双拼	492.60	50129	2469.35
48 号楼	X京房权证通字第 1323916 号	1	1 单元 101	双拼	492.60	50129	2469.35
估价对象 1 合计		102			30750.14	43909	135019.38
51 号楼	X京房权证通字第 1323918 号	25	-1 层-101	会所	23.60	7803	18.42
			-1 层-103	会所	268.55	7803	209.55
			-1 层-104	会所	31.61	7803	24.67
			-1 层-105	会所	30.00	7803	23.41
			-1 层-106	会所	31.00	7803	24.19
			-1 层-107	会所	15.36	7803	11.99
			-1 层-108	会所	12.03	7803	9.39
			-1 层-109	会所	23.00	7803	17.95
			-1 层-110	会所	21.04	7803	16.42
			-1 层-111	会所	19.71	7803	15.38
			-1 层-113	会所	36.44	7803	28.43
			-1 层-114	会所	44.07	7803	34.39
			1 层 102	其他商业服务	175.00	24487	428.52
			1 层 103	其他商业服务	298.75	24487	731.55
			1 层 105	会所	1083.99	24487	2654.37
			2 层 203	会所	20.80	17092	35.55
			2 层 204	会所	22.29	17092	38.10
			2 层 205	会所	15.58	17092	26.63
			2 层 206	会所	16.75	17092	28.63
			2 层 208	会所	324.72	17092	555.01
2 层 209	会所	49.48	17092	84.57			
3 层 301	会所	89.92	14062	126.45			
3 层 302	会所	38.60	14062	54.28			
3 层 303	会所	72.92	14062	102.54			
3 层 304	会所	401.85	14062	565.08			
估价对象 2 合计					3167.06	18520	5865.47

座落楼号/ 施工楼号	产权证书编号	户数	房号	户型	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
35/105	【京通国用 2007 出第 052 号】 【2004 规通地字 0005 号】【2005 规通建字 0214 号】【2005 规通 建字 0224 号】 【2006 施建字 0538 号】【2006 施建字 0918 号】	2	1-101	双拼	505.74	49126	2484.50
			1-102	双拼	505.30	49126	2482.34
25/110		2	1-101	双拼	492.60	49126	2419.95
			1-102	双拼	489.24	49126	2403.44
47/101		1	1-102	双拼	489.24	49126	2403.44
49/111		2	1-101	双拼	505.74	49126	2484.50
			1-102	双拼	505.30	49126	2482.34
9/212		4	2-101	7.8 联排	386.63	46460	1796.28
			3-101	7.8 联排	386.63	46460	1796.28
			4-101	7.8 联排	386.63	46460	1796.28
			5-101	7.8 联排	387.46	46460	1800.14
30/306		2	1-101	6.3 联排	299.98	41129	1233.79
			2-101	6.3 联排	298.73	41129	1228.65
29/307		4	1-101	6.3 联排	312.82	41129	1286.60
			1-102	6.3 联排	301.41	41129	1239.67
			2-101	6.3 联排	298.60	41129	1228.11
	2-102		6.3 联排	300.20	41129	1234.69	
19/404	4	1-101	6.3 联排	312.82	41129	1286.60	
		1-102	6.3 联排	301.41	41129	1239.67	
		2-101	6.3 联排	298.60	41129	1228.11	
		2-102	6.3 联排	300.20	41129	1234.69	
50/301	7	1-101	5.6 联排	290.02	40289	1168.46	
		1-102	5.6 联排	274.01	40289	1103.96	
		2-101	5.6 联排	273.96	40289	1103.76	
		2-102	5.6 联排	274.19	40289	1104.68	
		3-101	5.6 联排	287.70	40289	1159.11	
		4-101	5.6 联排	287.15	40289	1156.90	
		4-102	5.6 联排	299.41	40289	1206.29	
42/302	4	1-101	6.3 联排	337.10	40289	1358.14	
		1-102	6.3 联排	335.87	40289	1353.19	
		2-101	6.3 联排	330.86	40289	1333.00	
		2-102	6.3 联排	362.53	40289	1460.60	
估价对象 3 合计		32			11418.08	44051	50298.16

座落楼号/ 施工楼号	产权证书编号	户数	房号	户型	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
II区教师公寓	【京通国用2007 出第051号】 【2004规通地字 0005号】【2005 规通建字0258 号】【2006施建 字1266号】				799.92	15630	1250.27
估价对象4 合计					799.92	15630	1250.27
II区商业	【京通国用2007 出第051号】 【2004规通地字 0005号】【2005 规通建字0258 号】【2006施建 字1266号】				15809.00	4584	7247.17
估价对象5 合计					15809.00	4584	7247.17

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
江怒	1120070053	江怒	2021年11月12日
付乐	1120200016	付乐	2021年11月12日

十二、实地查勘期

二〇二一年十月二十二日

十三、估价作业期

二〇二一年十月二十一至二〇二一年十一月十二日。

北京中资房地产土地评估有限公司

二〇二一年十一月十二日

第四部分 附件

- 一、《北京市第三中级人民法院委托评估函》复印件；
- 二、估价对象地理位置示意图；
- 三、估价对象现状照片；
- 四、《不动产登记信息查询结果告知单》【通(2021)0019282(窗)】复印件；
- 五、《国有土地使用证》【京通国用(2007 出)第 051、052 号】复印件；
- 六、《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1211488 号】等 16 个以及《不动产权证书》【京(2016)通州区不动产权第 0011498 号】等 5 个复印件；
- 七、《土地出让合同》【京地出合字(2004)第 1083 号、京地出合字 04 第 741 号】复印件；
- 八、《建设用地规划许可证》【2004 规通地字 0005 号】复印件；
- 九、《建设工程规划许可证》【2005 规通建字 0214、0224、0258 号】复印件；
- 十、《建筑工程施工许可证》【2006 施建字 0538、0918、1266 号】复印件；
- 十一、《竣工备备案表》【2011 通 0101 号、2011 通 0104 号、0208 通竣 2014 建 0015 号、0527 通竣 2017 建 0035 号、0528 通竣 2017 建 0036 号】复印件；
- 十二、《商品房预售许可证》【京房售证字(2009)34 号】复印件；

十三、北京华星勘查新技术公司出具的《房屋土地测绘技术报告书》复印件；

十四、估价机构营业执照复印件；

十五、估价机构备案证书复印件；

十六、估价人员资格证书复印件。