

房地产估价报告

估价项目名称：北京市延庆县石河营东街 9 号楼 2 层六单元
604 房屋市场价值评估

估价委托人：北京市第二中级人民法院

房地产估价机构：北京中鼎联合房地产评估有限公司

注册房地产估价师：申余仁 注册号：1120000212

贺云海 注册号：1120030036

估价报告出具日期：2019 年 10 月 10 日

估价报告编号：(京)中鼎(2019)房估法字第 052 号



致估价委托人函

北京市第二中级人民法院：

受贵院的委托，北京中鼎联合房地产评估有限公司根据国家有关房地产市场价值评估的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，按照科学、公允的方法，对贵院执行（2019）京02执211号案件涉及的北京市延庆县石河营东街9号楼2层六单元604房屋进行了市场价值评估。

一、估价目的

为估价委托人执行（2019）京02执211号案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

二、估价对象

估价对象为房屋所有权人王艳玲所有的位于北京市延庆县石河营东街9号楼2层六单元604房地产，住宅用途房屋所有权（建筑面积90.07平方米，《不动产权证书》【京（2017）延不动产权第0010679号】）及其分摊的出让国有建设用地使用权。

三、价值时点

2019年9月10日，本次评估的价值时点为估价师现场勘察时点。

四、价值类型

（一）价值类型

本次估价结果为市场价值，采用公开市场价值标准。

（二）价值内涵

本次估价结果为于价值时点2019年9月10日估价对象的房屋建筑物与其分摊的出让国有建设用地使用权的整体市场价值。

估价对象市场价值是指估价对象住宅用途，权利性质为商品房，所在楼层2层（总楼层6层），约2000年建成，建筑面积90.07平方米，混合结构，房屋建筑物及其分摊的出让国有建设用地使用权的整体市场价值。

五、估价方法



估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，选用比较法和收益法进行评估。

比较法：选取一定数量的可比实例，将他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修正调整后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率、资本化率或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。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点2019年9月10日的房地产市场价格，估价结果如下：

房地产单价：19454 元/平方米

房地产总价：175.22 万元

大写金额：壹佰柒拾伍万贰仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

七、特别提示

（一）估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（二）估价结果不包含估价对象涉及的未缴物业管理费、水电供暖费、有线电视费、通信费及其他费用，亦不包括司法诉讼费、交易（拍卖）处置的相关税费。

（三）提交估价委托人估价报告份数：共三份；复印无效。

北京中鼎联合房地产评估有限公司

2019年10月10日



目录

致估价委托人函	I
一、估价目的	I
二、估价对象	I
三、价值时点	I
四、价值类型	I
五、估价方法	I
六、估价结果	II
七、特别提示	II
注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、一般假设	6
二、未定事项假设	7
三、背离事实假设	7
四、不相一致假设	7
五、依据不足假设	7
六、估价报告使用限制	7
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
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	18
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20



十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20

附件：

- 1、北京市第二中级人民法院出具的《委托评估鉴定合同单》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象现场照片
- 4、《不动产权证书》【京(2017)延不动产权第 0010679 号】复印件
- 5、估价机构《营业执照(副本)》复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师贺云海、估价人员王迪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查勘仅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查勘的责任。

六、没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

七、本报告估价结果仅作为估价委托人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估价委托人、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。

八、本估价报告由北京中鼎联合房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 权利人、坐落、权利性质、用途、面积、结构等均以《不动产权证书》为准，装修情况以估价人员价值时点现场查勘记录为准。

(二) 估价委托人及相关当事人均未提供他项权利状况的相关材料，依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

(三) 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

(四) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(五) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

(六) 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，采用公开市场价值标准。

市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

1、交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

2、交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

3、交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

4、交易双方掌握必要的市场信息；

5、交易双方有较充裕的时间进行交易；

6、不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(七) 本次估价采用了比较法，运用该方法是基于以下假设：

假设宏观经济及货币政策不会发生大的变化，房地产市场保持相对稳定，与价值时点的市场水平基本一致。

(八) 本次估价采用了收益法，运用该方法是基于以下假设：



假设房地产管理、税收政策不会发生变化，房地产租赁市场保持稳定增长。

二、未定事项假设

本次估价未有本项下假设。

三、背离事实假设

本次估价未有本项下假设。

四、不相一致假设

本次估价未有本项下假设。

五、依据不足假设

本次估价未有本项下假设。

六、估价报告使用限制

(一) 限制条件

1、本估价结果是估价对象在2019年9月10日这一价值时点时在上述假设条件下的客观合理价格，是以在现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到在价值时点各种房地产价格影响因素的作用。

2、本次估价目的是“为估价委托人执行(2019)京02执211号案件提供价值参考而评估房地产市场价格”，本报告不能挪作他用，否则该房地产的价格应作相应调整，甚至重估。

3、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

4、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价委托人、相关当事人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用以其他方式公开发表，亦不得用于进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

5、根据有关规定本估价报告自出具之日起1年内有效。估价报告使用期限自2019年10月10日起至2020年10月9日止。



6、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

7、估价结果为房屋市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

8、估价结果不包含估价对象涉及的未缴物业管理费、水电供暖费、有线电视费、通信费及其他费用，亦不包括司法诉讼费、交易（拍卖）处置的相关税费。

9、本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人及相关当事人提供，并对其真实性负责。因估价委托人及相关当事人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承担责任。

（二）提醒报告使用者的注意事项

1、本报告未考虑特殊交易可能引起的价值变化、国家宏观经济政策可能发生变化以及由于不可抗力因素而对本次估价结果产生的影响。

2、本报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

3、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。

4、本估价报告书一式四份，其中提供给估价委托人三份，本机构存档一份。本报告复印无效。



北京中鼎联合房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655

传真：(010) 88825433

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市第二中级人民法院

联系人：郭树明

联系电话：87553177

二、房地产估价机构

估价机构名称：北京中鼎联合房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

法定代表人：徐春荣

资质证书编号：建房估备字[2015]第025号

资质等级：壹级

联系人：王迪

联系电话：(010) 88825655

三、估价目的

为估价委托人执行(2019)京02执211号案件提供价值参考而评估房屋市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为北京市延庆县石河营东街9号楼2层六单元604房地产，住宅用途房屋所有权(建筑面积90.07平方米，《不动产权证书》【京(2017)延不动产权第0010679号】)及其分摊的出让国有建设用地使用权。

石河营东街社区位于石河营东街以西。



北京中鼎联合房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825653

传真：(010) 88825433

1. 估价对象位置示意图



2. 估价对象现状照片





北京中鼎联合房地产评估有限公司

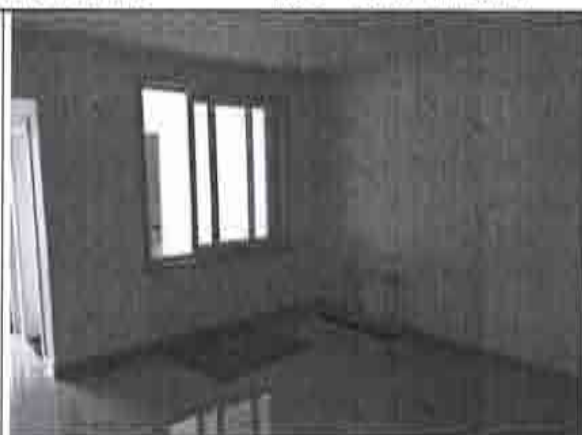
地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655

传真：(010) 88825433



入户门



客厅



厅



卧室



卧室



卧室



(二) 估价对象权益状况

1. 建筑物权属状况

根据估价委托人及相关当事人提供的《不动产权证书》【京(2017)延不动产权第0010679号】记载，估价对象具体情况如下：

权利人：王艳玲

共有情况：单独所有

坐落：延庆县石河营东街9号楼2层六单元604

不动产单元号：110229 100001 GB00923 F00020049

权利性质：商品房

用途：住宅

结构：混合

房屋总层数：6

所在层数：2

建筑面积：90.07平方米

2. 土地权属状况

根据《不动产权证书》【京(2017)延不动产权第0010679号】记载，估计对象权利性质为商品房，估价对象具备上市条件。如上述设定与估价对象正式土地权属文件不符，估价报告应作相应修改。

3. 他项权利状况

根据相关当事人介绍，于价值时点，估价对象已查封空置，估价委托人及相关当事人未提供他项权利相关材料。依据估价目的，本次估价不考



虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

估价对象权属资料齐全，对估价对象市场价值的实现无不利影响。

（三）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象所在小区石河营东街社区位于石河营东街西侧，根据小区网上公开资料，小区整体容积率为1.1，小区为半封闭式管理，小区内部绿化率一般，交通组织情况一般。

估价对象9号楼位于石河营东街社区北侧，为板楼，约2000年建成，共6层，混合结构。

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象房屋内外部状况及设备设施情况如下：

（1）公共部分

外墙：涂料

楼道：水泥地，墙面刷白，顶棚刷白，塑钢窗

（2）内部状况

估价对象所在楼层为2层，户型为3室2厅1厨1卫。朝向为南北向。维修保养状况良好。其内部装修状况如下：

入户门：防盗门

卧室：地面铺复合地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，断桥铝窗，复合木门

厅：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚乳胶漆，断桥铝窗

厨房：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，顶棚为铝扣板，断桥铝窗，断桥铝窗、镶玻璃木门

卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶，镶玻璃木门

（3）设备设施状况

供暖系统：市政集中供暖



供电系统：市政管网供电

供水系统：市政管网供水

此外，还配有燃气、消防系统、通讯、宽带、有线电视等系统设施。

估价人员根据估价委托人提供的资料和现场查勘现状，估价对象内部家具家电（如桌椅、衣柜、空调、卫浴设备、燃气灶等）均已拆除搬出，外部配套设施设备较齐全，可以满足日常生活需要。估价对象所在建筑物主体结构维护状况较好。

（估价对象具体情况见附件：估价对象附件照片）

建筑物实物状况满足估价对象使用要求，对估价对象使用无不利影响。

2、土地实物状况

估价对象项目所在宗地地势平坦，为规则矩形。

（1）宗地四至

东至：石河营东街

南至：社区道路

西至：社区道路

北至：石河营换热站

（2）土地开发程度

土地开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力），宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）及场地平整。

土地实物状况满足估价对象使用要求，对估价对象使用无不利影响。

（四）估价对象区位状况

1、地理位置

估价对象延庆县石河营东街 9 号楼 2 层六单元 604 位于“石河营东街社区”，小区位于石河营东街以西。

2、交通状况

小区周边 H51、Y16、Y17、Y20、Y1 路通过并设站，公共交通便捷度较好，无轨道交通，通达度一般，所在小区交通便捷度一般。

3、居住成熟度



周边有石河营小区、石河营西街等住宅小区，居住社区成熟度较高。

4、环境状况

估价对象所在小区绿化率一般。周边均为住宅区，周边无危险设施及污染源，自然、人文环境一般。

5、基础设施状况

估价对象周边基础设施状况为“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）及场地平整。

6、公共配套设施状况

估价对象所在小区周边公共配套设施包括：

周边有喜洋洋双语艺术幼儿园、延庆区第三小学、远大同创超市、石河营村委会、中国农业银行、北京农商银行等。

还有餐饮娱乐等服务配套设施，商业繁华度一般，公共配套设施齐全度一般。

综上所述，估价对象区位状况一般。

（估价对象具体位置见附件：估价对象位置示意图）

五、价值时点

2019年9月10日。本次评估的价值时点为估价师现场勘查时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

（二）价值内涵

本次估价结果为于价值时点2019年9月10日估价对象的房屋建筑物与其分摊的出让国有建设用地使用权的整体市场价值。

估价对象市场价值是指估价对象住宅用途，权利性质为商品房，所在楼层2层（总楼层6层），约2000年建成，建筑面积90.07平方米，混合结构，房屋建筑物及其分摊的出让国有建设用地使用权的整体市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具



体依据如下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

遵循合法原则，要求房地产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。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（四）替代原则

替代原则，要求房地产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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

（六）谨慎原则

涉案房地产估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。

八、估价依据



(一) 法律、法规等规范性文件

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，1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，根据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修正，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布)

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，1986年6月25日中华人民共和国主席令第41号公布，根据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第一次修正，1988年12月29日中华人民共和国主席令第12号公布，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第二次修订，1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布，根据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第三次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布)

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号公布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布)

5、《城市房地产转让管理规定》(2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布)

6、《中华人民共和国拍卖法》(1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，1996年7月5日中华人民共和国主席令第70号公布，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修订通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令



第 23 号公布)

7、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布)

8、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过,2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布)

9、《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布);

10、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)

11、国家税务总局《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告2016年第14号)

12、其他法律规定、政策文件等

(二)有关技术标准、指导性文件

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014)

(三)估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

1、北京市第二中级人民法院出具的《委托评估鉴定合同单》

2、《不动产权证书》【京(2017)延不动产权第0010679号】复印件

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法

(一)估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产



进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，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。

选用上述两种估价方法的理由出于以下考虑：

1、由于估价对象为住宅物业，该地区住宅销售交易较多，同档次住宅物业销售价格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价值。

2、由于估价对象为住宅物业，该地区住宅出租交易较多，同档次住宅物业出租价格公开、透明，所以适合采用收益法确定估价对象房地产市场价值。

估价对象周边近期新建项目较少，土地一级市场中无新出让项目，同时北京市对住宅用途公开出让中的限房价竞地价政策，造成了最终成交价无法体现市场水平，无法合理客观的确定土地市场价格，建造成本难以确定，故本次评估未采用成本法进行评估。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

（二）估价方法定义及技术路线

1、比较法

选取一定数量的可比实例，将他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。

首先建立比较基础，然后进行市场状况、交易情况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况三方面）的修正、调整，最后求取比准价格。

估价对象市场价格 = 可比实例价格 × 市场状况调整 × 交易情况修正 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

2、收益法

参照市场上类似房地产的收入与费用水平，对估价对象的实际收入和费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为估价依据，取得房地产净



收益；同时，采用适合的综合收益报酬率，得出估价对象的现时价值。

3、具体估价步骤如下：

(1) 运用比较法求取估价对象市场价值；

(2) 运用收益法求取估价对象收益价值；

(3) 将上述种方法的计算结果进行加权平均，求取估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2019 年 9 月 10 日的房地产市场价格，估价结果如下：

房地产单价：19454 元/平方米

房地产总价：175.22 万元

大写金额：壹佰柒拾伍万贰仟贰佰元整

(货币种类：人民币)



十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
贺云海	1120030036		2019.10.10
申余仁	1120000212		2019.10.10

十二、实地查勘期


本估价机构的注册房地产估价师于 2019 年 9 月 10 日进入估价对象现场完成查勘。

十三、估价作业期

2019 年 9 月 10 日至 2019 年 10 月 10 日。

北京市第二中级人民法院 委托评估鉴定合同单

(执行程序适用)

申请人	本院刑二庭移送	承办人	郭树明、李京耀
被执行人	田华	书记员	张芳、李子耀
案号	(2019)京02执211号	联系电话	15699852372
案件总标的额	责令退赔		
评估鉴定事由	选定评估机构对涉案房产进行评估。		
评估鉴定标的名称	房产		
评估 鉴定标 的	数量	同上	
	所在地	本院	
	抵押情况		
要求评估鉴定期限	1个月		
诉讼服务办公室决定		受托单位	
由北京中鼎联合房地产评估有限公司对 涉案物品进行评估  <p style="text-align: center;">北京市第二中级人民法院</p>		 <p>法定代表人或 委托代理人签字: 刘艳霞</p>	

估价对象位置示意图



0 100 200 300
米

估价对象现场照片



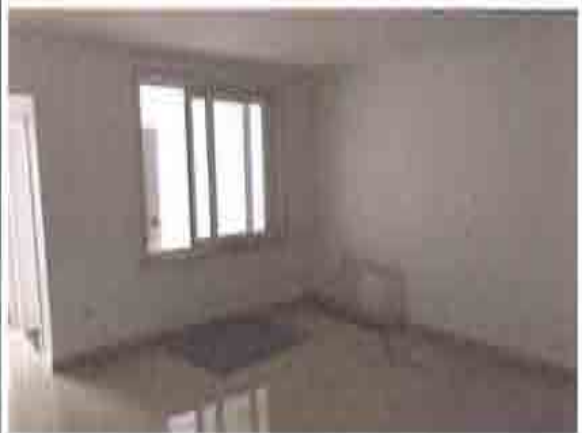
外观



单元门



入户门



客厅



餐厅



卧室



卧室



卧室



厨房



卫生间

...记录表

使用...

公 户...

一 展...

路

市市政公

第...球球

电...

及...

...

...配...

...业外...

...装修明...

...



中华人民共和国
不动产权证书

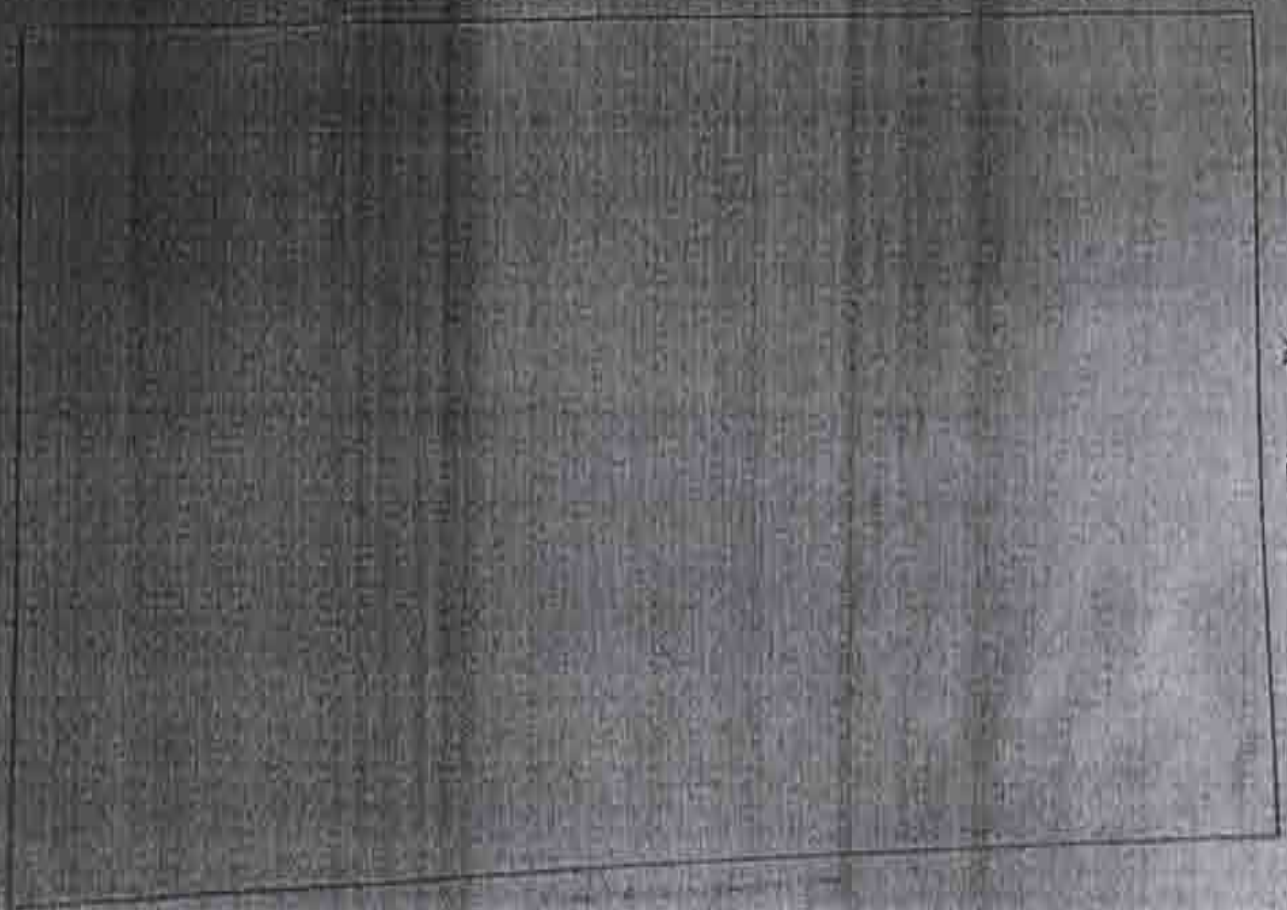


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证



中华人民共和国国土资源部监制
编号 ND D 110000782113

权利人	王艳玲
共有情况	房屋单独所有
坐落	延庆县石阿营东街9号楼2层六单元604
不动产单元号	110229 100001 0800923 F00020049
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	住宅
面积	房屋建筑面积90.07㎡
使用期限	
权利其他状况	房屋结构：混合 房屋总层数：6，房屋所在层：2



北京市房屋登记表

面积单位:平方米(m²)

房屋坐落	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋所在层数	房屋部位及房号	房屋建成年份	房屋数量	建筑面积	房屋占地面积			房屋占总面积	使用面积
									宗地面积	其中	其中		
房屋编号	房屋类型	房屋用途	房屋层数	房屋所在层数	房屋部位及房号	房屋建成年份	房屋数量	建筑面积	宗地面积	其中	其中	房屋占总面积	使用面积
9	住宅	砖混	六	二	110	200	1	96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61
								96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61
								96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61
								96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61
								96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61
								96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61
								96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61
								96.07	78.53	7.24	1.54	90.27	12.61

登记日期: 2008年9月9日

登记人: 李峰

代理人: 张杰

登记日期: 2008年10月27日

北京市房屋登记局

不列于登记簿簿

北京市房屋登记局

附件

身份证

结婚证

房产证

购房合同

房屋平面图

其他

共

印章

委托

人

签字

日期

地点

备注



统一社会信用代码

91110102721410982X

营业执照

(副本) (1-1)



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 北京中鼎联合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 徐晋荣

经营范围

房地产价格评估；经济信息咨询；从事房地产经纪业务；资产评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 200万元

成立日期 2000年02月25日

营业期限 2000年02月25日至 2020年02月24日

住所 北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

登记机关



2019年05月20日

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。

机构名称	北京中鼎联合房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	徐春荣
住所	北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605
邮政编码	100024
联系电话	010-88825655
统一社会信用代码	91110102721410982X
组织形式	有限责任公司
成立日期	2000年2月25日
注册资本 (出资额)	人民币200万元
备案等级	一级
证书编号	建房估备字[2016]第025号
有效期限	2019年7月22日 至 2021年10月16日

二〇一九年七月二十二日





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 01155701



姓名 / Full name

贺云海

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410105197312192730

注册号 / Registration No.

1120030036

执业机构 / Employer

北京中鼎联合房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

3021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00116842

姓名 / Full name

申余仁

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

340104196709252042

注册号 / Registration No.

1120000212

执业机构 / Employer

北京中鼎联合房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证入姓名 / Bearer's signature