

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：京港（2019）涉案字第（51）号

估价项目名称：北京市延庆区悦泽苑21号楼4层4单元401室

涉案房地产价格评估

估价委托人：北京市第一中级人民法院

房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 蓬（注册号：1120050083）

董兴璞（注册号：1119970026）

估价报告出具日期：二〇一九年七月十七日



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

### 致估价委托人函

北京市第一中级人民法院：

受贵院委托，我对北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 室涉案房地产的现状市场价值进行了评估，为贵院处理案件提供价格参考依据。

根据北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043）记载，房屋所有权人为梁淑英，共有情况为单独所有，房产坐落于北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 室，不动产单元号为 110229100001GB01382F00030043，规划用途为住宅，房屋结构为钢混结构，房屋总层数为 6（-1）层，房屋所在层为地上 4 层，房屋建筑面积为 75.95 m<sup>2</sup>，竣工时间为 2011-11-19，建成年代为 2011 年，不动产权证书号为 X 京房权证延字第 057163 号，登记时间为 2015-08-13。

估价人员于 2019 年 7 月 8 日进行了现场查勘，故本次估价的价值时点为 2019 年 7 月 8 日。估价结论为估价对象于价值时点满足全部假设与限制条件下的市场价值。

根据估价目的，我司遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，在分析现有资料的基础上，考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象于价值时点的房地产价值为（币种：人民币）：



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048  
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

房地产总价：1963687 元（大写金额：壹佰玖拾陆万叁仟陆佰捌拾柒元整），单位建筑面积单价：25855 元/平方米。

特此奉达

北京京港房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年七月十七日

1. 估价结论受本估价报告中假设和限制条件的影响，请估价报告使用者予以关注。
2. 以上内容均摘自本估价报告，欲了解估价对象的全面情况，请认真阅读估价报告全文。
3. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；
4. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；
5. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
6. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

### 目 录

|   |    |
|---|----|
| 估价师声明.....  | 4  |
| 估价的假设和限制条件.....   | 5  |
| 估价结果报告.....   | 8  |
| 一、估价委托人.....  | 8  |
| 二、房地产估价机构.....  | 8  |
| 三、估价目的.....   | 8  |
| 四、估价对象.....   | 8  |
| 五、价值时点.....   | 12 |
| 六、价值类型.....   | 13 |
| 七、估价依据.....   | 13 |
| 八、估价原则.....   | 14 |
| 九、估价方法.....   | 16 |
| 十、估价结果.....   | 18 |
| 十一、注册房地产估价师.....  | 19 |
| 十二、实地查勘日.....   | 19 |
| 十三、估价作业期.....   | 19 |
| 附 件.....  | 20 |
| 1. 北京市第一中级人民法院《委托书》【案件号：（2019）京01执436号，（2019年6月12日）】复印件                     |    |
| 2. 北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043）复印件 |    |
| 3. 估价对象位置图与估价对象照片   |    |
| 4. 估价机构营业执照和资质证书复印件   |    |
| 5. 注册房地产估价师估价资格证书复印件  |    |



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048  
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

---

### 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经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

### 估价的假设和限制条件

#### 1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043）等权属资料的复印件进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师张蓬、估价员司媛媛对估价对象所在楼座内外及估价对象室内进行了现场查勘，已对房屋安全、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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

(3) 本次估价假设房屋所有权人对估价对象的使用、管理、处置等任何有关运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为限制条件。

(5) 估价对象得到最有效利用，并能按现状保持正常使用。

(6) 估价对象的房屋所有权人、共有情况、房屋坐落、不动产单元号、规划用途、建筑结构、层数、建筑面积、竣工时间、登记时间等以北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043）为准。

(7) 本报告未考虑可能与估价对象有关的债权及债务情况对估价结



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

果的影响。

(8)根据房地产估价师现场查勘及涉案当事人介绍，估价对象于价值时点空置为空置状态，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权，不考虑租赁对估价对象价值的影响。

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象于价值时点已设立抵押登记。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次估价不考虑估价对象已存在（或潜在的）抵押权对估价对象价值的影响。

(9)本报告估价结果是估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价值，包括出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装及装修工程价值，不包括室内可移动的设施设备、家具、电器等物品价值。

(10) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

### 2.未定事项假设

本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

### 3.背离事实假设

本次估价对象无背离事实事项，故无背离事实假设。

### 4.不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

### 5.依据不足假设

本次估价对象无依据不足事项，故无依据不足假设。

### 6.估价报告使用限制

(1)本次估价依据上述假设和限制条件进行测算，如上述条件发生变



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048  
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

化，报告的结果须进行相应调整或重新估价。

(2)本估价报告仅为估价委托人进行案件处理提供价格参考依据，用于其他目的无效；如果估价目的发生变化，估价报告须做相应调整。

(3)估价委托人对其所提供的资料负完全的法律责任，对所提供资料的完整性、合法性和真实性负责。本估价报告仅对估价对象本身的市场价值发表意见，由于提供资料不实或不完整造成的损失由估价委托人承担。

(4)估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的内部装修、外观和使用状况，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非暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

(5)未经本估价机构书面同意，本报告的任何部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

(6)本估价报告由北京京港房地产估价有限公司负责解释。

(7)本估价报告应用的有效期为：自报告出具之日起壹年内有效，即二〇一九年七月十七日至二〇二〇年七月十六日。





## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

---

### 估价结果报告

一、估价委托人：北京市第一中级人民法院

地 址：北京市石景山区石景山路16号

联 系 人：张天柱 高向春

电 话：010-59891515

二、房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

地 址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室

资 质 级 别：建设部壹级（证书号：建房估证字[2014]004号）

法定代表人：吴庆忠

联 系 人：司媛媛

电 话：010-68727081

三、估价目的

评估估价对象于价值时点的市场价值，为估价委托人处理案件提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象的范围

根据北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043），估价对象位于北京市延庆区悦泽苑21号楼4层4单元401室，规划用途为住宅，建筑面积为75.95平方米；估价对象范围为其房屋所有权及相应分

---



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

摊出让土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

### (二) 估价对象的基本情况

#### 1. 估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况

估价对象位于北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 室，土地实物状况详见表 1。

表 1：土地实物状况一览表

|        |  |      |                  |
|--------|--|------|------------------|
| 估价项目名称 | 北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 室房地产  |      |                  |
| 四至范围   | 估价对象所在楼座（悦泽苑 21 号楼）四至范围为：东临小区围墙，南临小区 23 号楼，西临小区围墙，北临小区道路。估价对象所在小区（悦泽苑）四至范围为：东至妫水南街，西至百莲路，南至颍泽洲小区，北至湖南西路。 |      |                  |
| 土地用途   | 住宅   | 土地面积 | 分摊出让土地使用权，具体面积不详 |
| 土地级别   | 居住用途 IX-延 1 地价区片   | 土地形状 | 小区形状规则           |
| 地形地势   | 地势平坦，自然排水通畅  | 地质条件 | 无不良地质现象，地基有足够承载力 |
| 土地开发程度 | 估价对象所在宗地内、外基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、暖气），保障率较好。   |      |                  |

##### (2) 建筑物实物状况

根据估价人员现场查勘及估价委托人提供的资料，估价对象建筑物实物状况详见表 2。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

表 2：建筑物实物状况一览表

|            |   |          |      |
|------------|---|----------|------|
| 估价项目名称     | 北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 室房地产   |          |      |
| 建筑面积       | 75.95 平方米   | 建筑结构     | 钢混结构 |
| 建成年份       | 2011 年  | 所在楼座建筑形式 | 板楼   |
| 总层数        | 6 (-1) 层  | 估价对象楼层   | 4 层  |
| 层高         | 2.85 米  | 利用现状     | 空置   |
| 空间布局       | 原状户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台，改为现状户型为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台，格局较好  |          |      |
| 朝向         | 居室朝向为南北朝向   |          |      |
| 楼内外装修与设施情况 | 估价对象基础设施齐备，通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、暖气等。<br>估价对象楼座外立面刷涂料。楼宇单元门为防盗门。楼梯间地面 1 层为地砖，2-6 层为水泥地，墙面刷涂料、顶棚刷涂料。  |          |      |
| 室内装修设备状况   | 户门安装防盗门，安装塑钢窗户。客厅地面铺复合木地板，墙面部分刷涂料、部分贴壁纸，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺复合木地板，墙面部分刷涂料、部分贴壁纸，顶棚刷涂料；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装整体橱柜、洗菜池；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装洗手池、坐便器、花洒等设备；阳台（南）地面铺复合木地板，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；阳台（北）地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装整体橱柜。 |          |      |
| 使用及维护状况    | 估价对象建成年份为 2011 年；估价对象建筑结构完好，地基无不均匀沉降，墙面、顶棚完整、无脱落、破损情况，照明装置完好，上下水管道通畅，供暖通气正常使用，门窗开关较为平滑；根据《房屋完损等级鉴定标准》及估价人员对外观的现场观察，综合考虑设定估价对象于价值时点 2019 年 7 月 8 日的综合成新率为 89%。   |          |      |
| 物业管理       | 有物业公司进行日常维护和管理，物业管理状况较好。  |          |      |

## 2. 权属状况

### (1) 登记状况



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

根据估价委托人提供的北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043），估价对象登记状况如下。

表 3：估价对象登记状况一览表

|                        |                                   |      |            |
|------------------------|-----------------------------------|------|------------|
| 估价项目名称                 | 北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 室房地产 |      |            |
| 不动产单元号                 | 110229100001GB01382F00030043      |      |            |
| 房屋所有权人                 | 梁淑英                               | 共有情况 | 单独所有       |
| 房产坐落                   | 北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 室    |      |            |
| 权利性质                   | 商品房                               | 规划用途 | 住宅         |
| 总层数                    | 6 (-1) 层                          | 所在楼层 | 4 层        |
| 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 75.95 m <sup>2</sup>              | 登记时间 | 2015-08-13 |
| 备注                     | 无                                 |      |            |

### (2)房地产权利状况

根据北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043），房屋所有权人为梁淑英，共有情况为单独所有。

根据房地产估价师现场勘查及涉案当事人介绍，估价对象于价值时点为空置状态，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权，不考虑租赁对估价对象价值的影响。

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象于价值时点已设立抵押登记。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次估价不考虑估价对象已存在（或潜在的）抵押权对估价对象价值的影响。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

### 3. 区位状况

估价对象坐落于悦泽苑小区，属于北京市基准地价居住用途IX-延1地价区片，位于中国北京世界园艺博览会东侧，距延庆区人民政府的直线距离约为1公里。

表 4：估价对象概况一览表

|           |   |
|-----------|---|
| 临路状况      | 估价对象所在小区（悦泽苑）周边临湖南西路、妫水南街等，总体分析临路状况较好。  |
| 交通条件      | 估价对象所在区域的主要交通道路有湖南西路、妫水南街等，路网密集程度较好。估价对象所在小区300米处有公交919路、925路等线路，公共交通出行较为方便。估价对象所在小区内车位能基本满足停车需求，驾车出行较便利。总体评价区域内交通状况较好。 |
| 自然和人文环境情况 | 估价对象所在小区为独立小区，内部建筑密度较低，绿化率较好，估价对象区域内有轻微的空气污染，自然环境较好；区内人车混合，居民以常住居民为主，人文环境较好。总体来看自然和人文环境较好。                              |
| 外部配套设施    | 估价对象所在区域有中小学：延庆第四小学、延庆第二中学；综合商场：中踏广场、金锣湾商业中心；医院：延庆区医院；银行：中国建设银行（妫水南街支行）、中国农商银行（南菜园支行）等。估价对象周边教育、商业、医疗、银行等公共服务设施配套较好。    |
|           | 估价对象所在宗地内、外基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、暖气），保障率较好。  |
| 商业繁华度     | 区域内有中踏广场、金锣湾商业中心等商业网点，商业网点数量较多，规模较大，总体评价商业繁华度较好。  |
| 居住社区成熟度   | 估价对象所在区域有颍泽洲小区、舜泽园等居住类小区，规模较大，社区发展完善程度较高，总体评价居住社区成熟度较好。   |
| 区域土地利用方向  | 估价对象所在区域土地利用规划用途以居住及综合、配套公共设施用地为主，估价对象的现状用途与该区域的土地利用方向较一致。  |
| 规划条件      | 周边新建改造规划不详。   |

### 五、价值时点



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

估价人员于 2019 年 7 月 8 日对估价对象进行了现场查勘，故本次价值时点确定为 2019 年 7 月 8 日。

### 六、价值类型

本报告所评估出的房地产价格为估价对象（分摊土地性质为国有出让土地使用权，建筑面积 75.95 平方米，规划用途为住宅），在宗地内外基础设施达到七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、暖气），于价值时点 2019 年 7 月 8 日满足全部假设限制条件下的市场价值。

### 七、估价依据

本次估价的估价依据包括国务院、住建部、国土部以及北京市人民政府、北京市房地产相关管理部门颁布的有关法规和政策文件，估价委托人提供的有关资料，本公司掌握的市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

#### 1. 有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日通过）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第二次修正）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年修正）
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，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）



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

- (5) 《北京市建筑工程预算定额》
- (6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- (7) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- (8) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

### 2. 估价委托人或房屋所有权人提供的资料

- (1) 北京市第一中级人民法院《委托书》【案件号：(2019)京01执436号，(2019年6月12日)】
- (2) 北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》(不动产单元号：110229100001GB01382F00030043) 复印件

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 八、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价中，我们遵循的原则主要有以下各项：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048  
电话：(010) 68727081 至 85（五线） 传真：(010) 68727086

员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### 2. 合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。本次估价结果是在设定估价委托人所提供权属资料合法有效前提下得出的结论。

### 3. 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处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。即本次估价结果与类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围内。

### 4. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，





## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 5. 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

## 九、估价方法

### 1. 估价方法选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法四种方法。根据估价对象的特点和估价目的，结合估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查看，以及遵循房地产市场价格估价的确定原则，选择比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

其根据是：

1) 估价对象区域市场交易案例较多，采用比较法能比较真实反映估价对象市场价值，故本次估价应采用比较法；

2) 收益法适用于有租金等经济收入土地和建筑物，目前该区域房地产租赁市场较为活跃，故本次估价可采用收益法；

3) 成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目或当估价对象同类房地产交易较少、无租金收益的情况，本次估价对象为单套住宅且同类房地产交易较活跃，故不宜采用成本法；

4) 假设开发法适用于待开发房地产的估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。



## 2. 估价方法说明

### (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出估价对象的价值或价格的方法。根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响房地产价值的比较因素，主要包括：房地产用途、交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况）。通过因素修正和调整，得出估价对象的现值。

比较法公式为： $P_d = P_b \times a \times b \times c$

式中： $P_d$ ——估价对象价格

$P_b$ ——可比实例交易价格

a: 估价对象交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

b: 估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数

c: 估价对象房地产状况指数/可比实例房地产状况指数

### (2) 收益法

收益法是通过测算收益期或持有期预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，收益价格按下式计算：

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

其中： $V$ ——房地产收益价格

$A_i$ ——房地产期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

$V_t$  — 期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）

$Y_i$  — 未来第*i*年的报酬率（%）

$Y_t$  — 期末报酬率（%）

$t$  — 持有期（年）

### 3. 估价步骤

- (1) 采用比较法求取估价对象于价值时点市场价值；
- (2) 采用收益法求取估价对象于价值时点收益价值；
- (3) 根据房地产市场情况，分析上述结果，得出估价结论。

## 十、估价结果

经估价测算，四舍五入后，比较法的结果为房地产单价 **25915** 元/平方米，收益法的结果为房地产单价 **25794** 元/平方米。比较法通过对现有市场交易实例进行修正和调整直接得出估价对象的市场价值，实例价格与因素调整比例均由市场调查确定，数据准确且可靠性强，充分体现了目前的房地产市场情况；收益法通过预期估价对象未来收益并折算成现值间接估算估价对象的收益价值，价值时点的租金与测算源于市场调查，后期的收益与转售收入源于估价师对未来市场的判断与预测，准确性强，可靠性强。两种方法从不同角度反映了估价对象的市场价值，估价结果相互映证。

根据两种方法测算数据的可靠性，采用算术平均确定估价对象的市场价值，则估价结果为：

房地产单价 =  $(25915 + 25794) \div 2 = 25855$ （元/平方米）

房地产总价 =  $25855 \times 75.95 = 1963687$  元（大写金额：壹佰玖拾陆万叁仟陆佰捌拾柒元整），单位建筑面积单价：**25855** 元/平方米。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

表 5：估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 |                          | 估价方法    | 比较法     | 收益法                      |
|------|--------------------------|---------|---------|--------------------------|
|      |                          |         | 测算结果    | 房地产单价（元/m <sup>2</sup> ） |
|      | 总价（元）                    | 1968244 | 1959054 |                          |
| 估价结果 | 房地产单价（元/m <sup>2</sup> ） | 25855   |         |                          |
|      | 总价（元）                    | 1963687 |         |                          |

### 十一、注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师：

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期       |
|-----|------------|----|------------|
| 张 蓬 | 1120050083 |    | 2019年7月17日 |
| 董兴璞 | 1119970026 |    | 2019年7月17日 |

#### 其他估价人员：

| 姓名  | 签名 | 签名日期       |
|-----|----|------------|
| 司媛媛 |    | 2019年7月17日 |

### 十二、实地查勘日

二〇一九年七月八日

### 十三、估价作业期

二〇一九年六月十三日至二〇一九年七月十七日



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

---

### 附 件

1. 北京市第一中级人民法院《委托书》【案件号：（2019）京01执436号，（2019年6月12日）】复印件
2. 北京市规划和自然资源委员会出具的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110229100001GB01382F00030043）复印件
3. 估价对象位置图与估价对象照片
4. 估价机构营业执照和资质证书复印件
5. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 北京市第一中级人民法院 委托书

(2019)京 01 执 436 号

北京京港房地产估价有限公司：

我院在执行孙小晶与梁淑英、路兵、大连科源科技有限公司仲裁一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

北京市延庆区悦泽苑 21 号楼 4 层 4 单元 401 房产及对应土地使用权[证号：X 京房权证延字第 057163 号；面积：75.95 平方米]。



二〇一九年六月十二日

联系人：张天柱 高向春

电 话：010-59891515 010-59891497

地 址：北京市石景山区石景山路 16 号

邮 编：100040

0.85

查询时间: 2019.5.23 11:13



北京 省(区、市) 北京 市(区) 延庆区 县(市、区)  
) 延庆镇地籍区 地籍区 001子区 地籍子区

# 不动 产 登 记 簿

宗地/宗海代码: 110229 100001 GB01382

登记机构: 北京市规划和自然资源委员会



# 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110229100001GB01382F00030043

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第

1 页

抵押权登记在第 2 页

地役权登记在第      页

预告登记在第      页

异议登记在第      页

查封登记在第 3 页



# 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110229100001GB01382F00030043

房地坐落: 延庆区悦泽苑21号楼4层4单元401

| 内容 \ 业务号                | 10661513        | 16070936               |  |  |
|-------------------------|-----------------|------------------------|--|--|
| 房屋所有权人                  | 北京天润诚泽房地产开发有限公司 | 梁淑英                    |  |  |
| 证件种类                    | 组织机构代码          | 居民身份证                  |  |  |
| 证件号                     | 56211668-9      | 11022919600307132<br>X |  |  |
| 房屋共有情况                  | 单独所有            | 单独所有                   |  |  |
| 权利人类型                   | 企业              | 个人                     |  |  |
| 登记类型                    | 初始登记            | 转移登记                   |  |  |
| 登记原因                    | 有偿取得土地使用权       | 新建房屋买卖                 |  |  |
| 土地使用权人                  | 北京天润诚泽房地产开发有限公司 | 梁淑英                    |  |  |
| 独用土地面积(m <sup>2</sup> ) | 0               | 0                      |  |  |
| 分摊土地面积(m <sup>2</sup> ) |                 |                        |  |  |
| 土地使用期限                  | 起<br>止          | 起<br>止                 |  |  |
| 房地产交易价格(万元)             |                 |                        |  |  |

|                         |                     |                     |  |  |
|-------------------------|---------------------|---------------------|--|--|
| 规划用途                    | 住宅                  | 住宅                  |  |  |
| 房屋性质                    |                     |                     |  |  |
| 房屋结构                    | 钢筋混凝土结构             | 钢筋混凝土结构             |  |  |
| 所在层/总层数                 | 4/7                 | 4/7                 |  |  |
| 建筑面积(m <sup>2</sup> )   | 75.95               | 75.95               |  |  |
| 专有建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 66.27               | 66.27               |  |  |
| 分摊建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 9.68                | 9.68                |  |  |
| 竣工时间                    | 2011-11-19          | 2011-11-19          |  |  |
| 不动产权证书号                 | X京房权证延字第<br>046500号 | X京房权证延字第<br>057163号 |  |  |
| 登记时间                    | 2013-04-11          | 2015-08-13          |  |  |
| 登簿人                     | 卢利成                 | 康磊                  |  |  |
| 附记                      |                     |                     |  |  |

## 抵押权登记信息

不动产单元号: 110229100001GB01382F00030043

抵押不动产类型:  土地  土地和房屋  林地和林木 土地和在建建筑物  海域  海域和构筑物  其他

| 内容                            | 业务号                      | 2015122202916               | 2016112318511               | 2017111600178              | 2017121204261 |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|
| 抵押权人                          | 王宗芬                      | 中国对外经济贸易<br>信托有限公司          | 曹海川                         | 孙小晶                        |               |
| 证件种类                          | 居民身份证                    | 营业执照                        | 居民身份证                       | 居民身份证                      |               |
| 证件号码                          | 37012419820106154<br>4   | 91110000100006653<br>M      | 110228196104010335          | 140107198809231741         |               |
| 抵押人                           | 梁淑英                      | 梁淑英                         | 梁淑英                         | 梁淑英                        |               |
| 抵押方式                          | 一般抵押                     | 一般抵押                        | 一般抵押                        | 一般抵押                       |               |
| 登记类型                          | 抵押权新建登记                  | 抵押权新建登记                     | 抵押权新建登记                     | 抵押权新建登记                    |               |
| 登记原因                          | 一般抵押权设立登<br>记            | 一般抵押权设立登<br>记               | 一般抵押权设立登记                   | 一般抵押权设立登记                  |               |
| 在建建筑物坐落                       |                          |                             |                             |                            |               |
| 在建建筑物抵押范围                     |                          |                             |                             |                            |               |
| 被担保主债权数额<br>(最高债权数额) (万<br>元) | 68.000000 (人民币<br>万元)    | 100.000000 (人民<br>币万元)      | 120.000000 (人民币<br>万元)      | 170.000000 (人民币<br>万元)     |               |
| 债务履行期限<br>(债权确定期间)            | 2015.12.22-<br>2016.1.22 | 2016年11月16日至<br>2021年11月16日 | 2017年11月15日至<br>2017年12月14日 | 2017年12月12日至<br>2018年6月11日 |               |

|             |  |  |   |  |
|-------------|--|--|---|--|
| 最高债权确定事实和数额 |  |  |   |  |
| 不动产登记证明号    | 京(2015)延庆县不动产权证明第0010518号                          | 京(2016)延庆区不动产权证明第0013187号                                    | 京(2017)延不动产权证明第0012025号                 | 京(2017)延不动产权证明第0012135号                |
| 登记时间        | 2015-12-24   | 2016-11-25   | 2017-11-20                              | 2017-12-13                             |
| 登簿人         | 康磊   | 刘兵   | 卢利成                                     | 刘兵                                     |
| 注销抵押业务号     | 2016112122526                                      | 2017112904068  | 2017120100024                           |  |
| 注销抵押原因      | 贷款已还清  | 贷款结清   | 贷款已还清                                   |  |
| 注销时间        | 2016-11-21   | 2017-11-30   | 2017-12-01                              |  |
| 登簿人         | 康磊   | 康磊   | 刘兵                                      |  |
| 附记          | 债务履行期限:<br>2015.12.22-<br>2016.1.22<br><br>债务人:梁淑英 | 债务履行期限:<br>2016年11月16日至<br>2021年11月16日<br><br>债务人:梁淑英,路<br>兵 | 债务履行期限: 2017<br>年11月15日至2017年<br>12月14日 | 债务履行期限: 2017<br>年12月12日至2018年6<br>月11日 |

## 查封登记信息

不动产单元号： 110229100001GB01382F00030043

|      |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|
| 业务号  | 20190520000923   |  |  |  |
| 内容   |  |  |  |  |
| 查封机关 | 北京市第一中级人<br>民法院  |  |  |  |
| 查封类型 | 司法查封设立登记   |  |  |  |
| 查封文件 |  |  |  |  |
| 查封文号 | (2019)京01执<br>436号   |  |  |  |
| 查封期限 | 2019-05-20起<br>2022-05-19止   |  |  |  |
| 查封范围 | 一、查封被执行人梁淑英名下位于延庆县悦泽苑21号楼4层4单元401及对应土地使用权(产权证号: X京房权证延字第057163号)。二、查封被执行人梁淑英名下位于延庆县延庆镇妫水北街39号1幢2层2086及对应土地使用权(产权证号: 京(2016)延庆区不动产权第0011542号)。三、轮候查封被执行人路兵名下延庆县南菜园二区6号楼4层三单元307及对应土地使用权(产权证: X京房权证延字第056945号)。四、查封期限三年,自2019年5月20日至2022年5月19日止。附:<br>(2019)京01执 |  |  |  |

|       |            |  |  |  |
|-------|------------|--|--|--|
| 查封范围  | 436号执行裁定书  |  |  |  |
| 登记时间  | 2019-05-20 |  |  |  |
| 登簿人   | 李晨溪        |  |  |  |
| 解封业务号 |            |  |  |  |
| 解封机关  |            |  |  |  |
| 解封文件  |            |  |  |  |
| 解封文号  |            |  |  |  |
| 登记时间  |            |  |  |  |
| 登簿人   |            |  |  |  |
| 附记    |            |  |  |  |