

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市房山区房山兴房大街 49 号九州兴
达家园 B 区 12 号楼 6 层 3-601 号涉执住宅
房地产司法处置市场价值评估

估价报告编号：京中企华（2019）（房估）第 0004 号

估价委托人：北京市房山区人民法院

估价机构：北京中企华房地产估价有限公司

注册房地产估价师：唐元源（1120190071）

贾 佳（1120160005）

估价报告出具日期：2020 年 1 月 10 日

致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价值进行了估价。

1. 估价对象：晋红卫所有的位于北京市房山区房山兴房大街 49 号九州兴达家园 B 区 12 号楼 6 层 3-601 号住宅房地产（房屋建筑面积 90.56 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。

2. 估价目的：为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3. 价值时点：2019 年 12 月 24 日，该价值时点为对估价对象实地查勘完成日。

4. 价值定义：

（1）价值类型：依据估价目的，本次估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

（2）市场价值的内涵：

本次估价结果为于价值时点房屋建筑物价值与其分摊的土地使用权价值之和。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估价值如下（详见表 1 估价结果汇总表）：

房地产单价：19370（元/平方米）

房地产价值总价：175.41（万元）

大写金额：人民币壹佰柒拾伍万肆仟壹佰元整

表 1 估价对果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	175.41	27.73
	单价（元/m ² ）	19370	3062
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	175.41	
	单价（元/m ² ）	19370	

7. 特别提示：

- (1) 本次估价结果为买方承担交易税费情况下的价值。
- (2) 本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。
- (3) 由于无法核实估价对象是否欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用，本次估价不考虑估价对象可能存在欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用对估价结果的影响。
- (4) 本次评估估计对象存在抵押权和查封，根据估价目的，本次评估未考虑抵押权和查封对评估结果的影响。
- (5) 本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵院和其他估价报告使用者应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。贵院和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，应当特别关注估价报告中揭示的特别事项说明和估价报告使用限制说明。

8. 估价报告使用期限：自 2020 年 1 月 10 日起至 2021 年 1 月 9 日止。

北京中企华房地产估价有限公司

法定代表人

2020 年 1 月 10 日



目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、本次评估的假设前提	5
二、报告使用者注意的事项	6
三、本报告使用的限制条件	7
四、估价报告使用期限	7
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价对象	8
四、估价目的	10
五、价值时点	10
六、价值定义	10
七、估价依据	10
八、估价原则	12
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15



1.《北京市房山区人民法院委托书》（（2019）京 0111 执 6866 号）；2.《房屋所有权证》（X 京房权证房字第 024128 号）；3.估价对象现状照片；4.估价对象及可比案例位置图；5.现场勘查记录表；6.房地产估价机构营业执照及资质证书复印件；7.估价人员资格证书复印件。

注册房地产估价师声明

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，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，也与估价对象、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（标准包括《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）等）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师唐元源于2019年12月24日，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师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勘查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次评估目的下使用，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，也不得以任何形式公开发表。
8. 本估价报告由北京中企华房地产估价有限公司负责解释。
9. 参加本次评估的注册房地产估价师：

参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐元源	1120190071		2020年1月10日
贾佳	1120160005		2020年1月10日

估价的假设和限制条件

一、本次评估的假设前提

（一）一般假设

1. 本次评估是以估价对象权属清晰，且无权属纠纷，可以合法转让的房地产为假设前提。

2. 在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3. 交易买家都具有完全的房地产市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4. 本次评估假设估价对象交易有一段合理的洽谈时间，并不考虑买家的附加出价。

5. 本次评估所依据的估价对象权属证明文件为《房屋所有权证》（X京房权证房字第 024128 号），该资料由估价委托人提供，注册房地产估价师在未到权属登记部门进行核实的情况下，对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行了必要的检查。本次评估以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

6. 本次评估注册房地产估价师在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况，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，经调查，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此本次评估以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

7. 本次评估设定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

（二）未定事项假设

本次评估的估价对象不存在未定事项。

（三）背离事实假设

根据估价委托人介绍，估价对象房地产于价值时点存在抵押权，估价对象于 2019 年 12 月 23 日设立抵押，未见注销抵押登记，且被北京市房山区人民法院查封；根据估价目的，本次评估未考虑估价对象被查封以及原有的抵押权和其他优先受偿权情况，将估价对象视为没有查封、未设立抵押权及其他优先受偿权的房地产，并以此为假设前提进行评估。

（四）不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致事项。

（五）依据不足假设

由于未掌握估价对象欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次评估是以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用为假设前提。

二、报告使用者注意的事项

1. 财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致的，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。

2. 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。

3. 估价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。

4. 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。

5. 估价对象房屋建筑面积以《房屋所有权证》（X 京房权证房字第 024128 号）记载为准，经过实地目测大体相当，但未进行专业测量。

6. 本次估价结果为买方承担交易税费情况下的价值。

7. 本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

8. 由于无法核实估价对象是否欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用，本次估价不考虑估价对象可能存在欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等费用对估价结果的影响。

9. 本次评估估计对象存在抵押权和查封，根据估价目的，本次评估未考虑抵押权和查封对评估结果的影响。

9. 估价师对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价师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勘查的责任。

10. 本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因所提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承

担责任。

11. 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。

三、本报告使用的限制条件

1. 估价委托人应合理使用本估价报告的评估值。本估价报告应用范围仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 按有关规定本估价报告自出具之日起一年内有效。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

3. 本房地产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. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

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

6. 本估价报告书一式肆份，估价委托人叁份，本机构存档壹份。本报告复印无效。

四、估价报告使用期限

自估价报告出具之日起计算，使用本估价报告不得超过一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市房山区人民法院

地址：北京市房山区长阳镇清雅小区东门向北 50 米，长阳人民
法庭

联系人：张法官

联系电话：18513013829

二、估价机构

北京中企华房地产估价有限公司

房地产估价资质等级：一级

资质有效期：2018 年 8 月 13 日至 2021 年 5 月 27 日

房产资质证书编号：建房估备字【2015】018 号

营业执照注册号：91110105760930972N

法定代表人：刘洪帅

联系人：张正

联系电话：(010)65881818

传真：(010)65882651

邮政编码：100020

地址：北京市朝阳区工体东路 18 号中复大厦三层

三、估价对象

（一）估价对象的财产范围

纳入本次评估范围的估价对象为晋红卫所有的位于北京市房山区房山兴房大街 49 号九州兴达家园 B 区 12 号楼 6 层 3-601 号住宅房地产（房屋建筑面积 90.56 平方米及其分摊的国有建设用地使用权，包括配套的不可移动的设施设备）。

（二）估价对象权益状况

1. 土地权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（X 京房权证房字第 024128 号），估价对象房屋所有权人为晋红卫，房屋规划用途为住宅，依据房地主体一致原则，本次估价估价对象分摊的土地使用权人设定为晋红卫，土地是使用权类型为住宅。

2. 房屋建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（X 京房权证房字第 024128 号），估价对象房屋所有权人为晋红卫，共有情况为单独所有，房屋坐落为北京市房山区房山兴房大街 49 号九州兴达家园 B 区 12 号楼 6 层 3-601 号，混合结构，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积为 90.56 平方米。

3. 其他财产的权益状况

本次评估不存在其他财产。

4. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（X 京房权证房字第 024128 号）及委托人介绍，估价对象房地产于价值时点存在抵押权、被北京市房山区人民法院查封，不存在租赁权。估价对象于 2019 年 12 月 23 日设立抵押，未见注销抵押登记。

（三）估价对象实物状况

1. 土地的实物状况

估价对象位于北京市房山区兴房大街 49 号九州兴达家园 B 区，所在小区四至为东至房山南大街，南至九州兴达家园 A 区，西至永安中路，北至惠民里小区。楼宇所在宗地地势平坦，形状较规则，自然排水状况良好，土壤状况良好。开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整）。

2. 房屋建筑物的实物状况

（1）建筑规模：本次估价对象房屋建筑面积为 90.56 平方米。

（2）层数和高度：本次估价对象所在楼宇总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层，楼栋的整体高度不超过 50 米。

（3）外观：楼宇外立面刷涂料，详细见附件现场勘察照片。

（4）建筑结构：估价对象为混合结构。

（5）所在楼宇配备的设施设备：消防设施、安保设施。

（6）装饰装修：

①室内客厅及卧室：地面为木质地板，墙面刷涂料，顶棚为涂料；

②卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝塑板吊顶；

③厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝塑板吊顶。

(7) 估价对象朝向为南北向，通风效果较好，采光效果较好。

(8) 层高和室内净高：估价对象的室内的层高为 3.1 米，净高为 2.8 米。

(9) 空间布局：估价对象室内格局为两室两厅一厨一卫，空间布局较优。

(10) 房龄和设计使用年限：估价对象的建成于 2006 年，混合结构，设计使用年限为 50 年，至价值时点，已经使用了 13 年，剩余房屋使用年限为 37 年。

(11) 维修保养情况及新旧程度：经估价人员现场勘查估价对象维护情况较好，新旧程度较新。

四、估价目的

为北京市房山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2019 年 12 月 24 日，该价值时点为对估价对象实地查勘完成日。

六、价值定义

(1) 价值类型：依据估价目的，本次估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

(2) 市场价值内涵：

本次估价结果为于价值时点房屋建筑物价值与其分摊的土地使用权价值之和。

七、估价依据

(一) 国家法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；

3. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号）；
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》（国务院令第 55 号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
7. 《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）；
8. 《《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 23 号）；
9. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）；
10. 《城市房地产租赁管理办法》（中华人民共和国建设部令第 42 号）；
11. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；
12. 《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）；
13. 其他法律规定、政策文件等。

（二）地方法律、法规及政策文件

1. 《北京市城市房地产转让管理办法》（北京市人民政府令第 135 号）；
2. 《北京市房屋租赁管理若干规定》（北京市人民政府令第 231 号）；
3. 其他北京市法规和政策文件等。

（三）本次评估采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（四）估价委托人提供的有关资料

- 1.《北京市房山区人民法院委托书》（2019 京 0111 执 6866 号）；
- 2.《房屋所有权证》（X 京房权证房字第 024128 号）。

（五）估价机构、注册房地产师掌握和收集的资料

- 1.房地产市场背景资料；
- 2.房屋交易案例及房屋租赁案例；
- 3.其他资料。

八、估价原则

本估价报告是遵循以下原则作出的：

- 1.独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，评估价值为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：遵循合法原则，评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
- 3.价值时点原则：遵循价值时点原则，评估价值为在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：遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内。
- 5.最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，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。

九、估价方法

（一）估价技术路线

本次估价对象为北京市房山区房山兴房大街 49 号九州兴达家园 B 区 12 号楼 6 层 3-601 号住宅房地产，经对估价方法适用性分析后，采用比较法和收益法分别对估价对象房地产价值进行测算，然后将比较法与收益法的测算结果综合分析后，得出综合测算结果，最后对未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素进行适当调整后确定估价对象最终评估价值。

（二）估价方法的选择

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关

法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和收益法作为本次评估所采用的基本方法。

1.选用的估价方法

(1) 比较法：由于估价对象房地产是属于可交易性的房地产，而且在同一供求范围内存在同类房地产的交易实例，所以适用比较法评估。

(2) 收益法：由于估价对象用途为住宅，该类物业存在收益能力，且该类物业的租赁市场相对完善，租金水平较易取得，所以适用收益法评估。

2.不选用的估价方法

(1) 成本法：从理论上讲，成本法也适用于估价对象的价值评估，成本法的技术思路是先求取估价对象所在项目的整体成本，然后再分摊到估价对象上，以此得出估价对象的成本价。由于估价人员无法获取估价对象所在项目的规划资料，估价对象所在项目容积率等无法确定，同时由于住宅房地产市场价格主要取决于市场供求关系而非成本价格，故本次评估不选用成本法进行评估。

(2) 假设开发法：因估价对象不属于待开发项目，故不选用假设开发法进行评估。

(三) 估价方法定义

选取用的估价方法定义如下：

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得出估价对象价值或价格的方法。

收益法，预测估价对象未来收益，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。

十、估价结果

(一) 评估价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估价值如下：

房地产单价：19370（元/平方米）

房地产价值总价：175.41（万元）

大写金额：人民币壹佰柒拾伍万肆仟壹佰元整

估价对果汇总表

币种：人民币



相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	175.41	27.73
	单价（元/m ² ）	19370	3062
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	175.41	
	单价（元/m ² ）	19370	

（二）相关的专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业意见和帮助。

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐元源	1120190071		2020 年 1 月 10 日
贾佳	1120160005		2020 年 1 月 10 日

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 24 日。

十三、估价作业期

2019 年 12 月 24 日—2020 年 1 月 10 日。

十四、估价报告使用期限

自估价报告出具日起计算，使用本估价报告不得超过一年。

附件

- 1.《北京市房山区人民法院委托书》（2019 京 0111 执 6866 号）；
- 2.《房屋所有权证》（X 京房权证房字第 024128 号）；
- 3.估价对象现状照片；
- 4.估价对象及可比案例位置图；
- 5.现场勘查记录表；
- 6.房地产估价机构营业执照及资质证书复印件；
- 7.估价人员资格证书复印。

北京市房山区人民法院 委托书

(2019)京 0111 执 6866 号

北京中企华房地产估价有限公司：

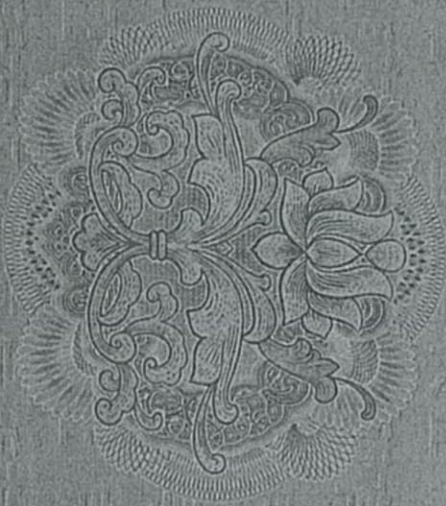
我院在执行万君兴与晋红卫 买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

房山区房山兴房大街 49 号九州兴达家园 B 区 12 号楼 6 层 3-601:90.56(m²)。



2019年12月10日



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)
建房注册号: 11001

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



FANGWUSUOQUQUANZHENG

不动产权证书

房权证 字第 4128 号

房屋所有权人	曹红卫		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	房山区房山兴华大街49号九洲兴达家园B区12号楼5层301		
登记时间	2009-08-21		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋状况	6	90.56	其他
	合计	90.56	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有核(其他)	至 止

附 记

2009年10月11日房权证抵押给中国工商银行北京市房山区支行，借款26万元。

抵押登记日期：2011年12月14日

2010年10月13日

建成2006年



填发单位 (盖章)

北京市房屋登记表

第1页 共1页

房屋坐落		图号		面积单位: 平方米(m ²)					
房山区房山兴房大街49号九洲兴达家园B区12号楼		图号		房屋建筑占地面积 1500.02					
产别		空地面积		总建筑面积 90.56					
平房建筑面积		住宅		其中					
房屋用途		建筑面积		共有分摊建筑面积					
房屋层数		建成年份		建筑占地面积					
房屋结构		套数		阳台建筑面积					
房屋编号		竣工年份		使用面积					
12	6	3-601	2006	1	90.56	81.56	7.04	9.00	1500.02
本层小计				90.56		81.56	7.04	9.00	1500.02
总计				90.56		81.56	7.04	9.00	1500.02
附记		房屋面积		m ² 不在以上总建筑面积以内					

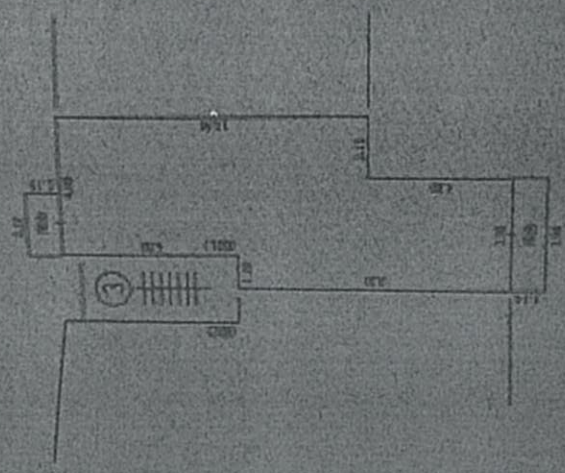
房屋日期: 2006年1月25日
 房屋日期: 2007-4-7
 填报人: 齐志军
 检查人: 李强

北京市房地局房屋登记处

房地平面图

房屋权证号
土地证号

图号：
地号：
坐落：房山区房山双桥大街49号九洲兴达家园B区12号楼



测绘人：刘刚
检查人：徐志超

2016年10月25日



估价对象现状照片



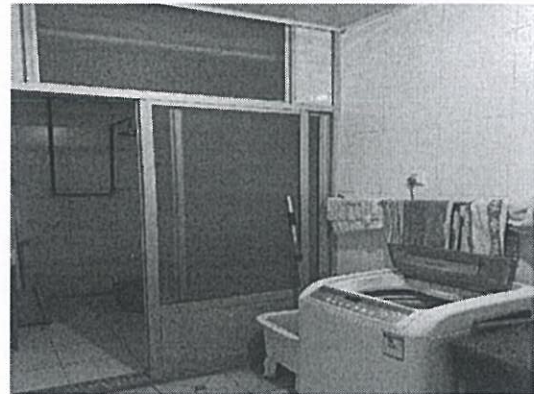
估价对象楼宇外观



估价对象房屋内景



估价对象房屋内景



估价对象房屋内景



估价对象房屋内景



估价对象房屋内景

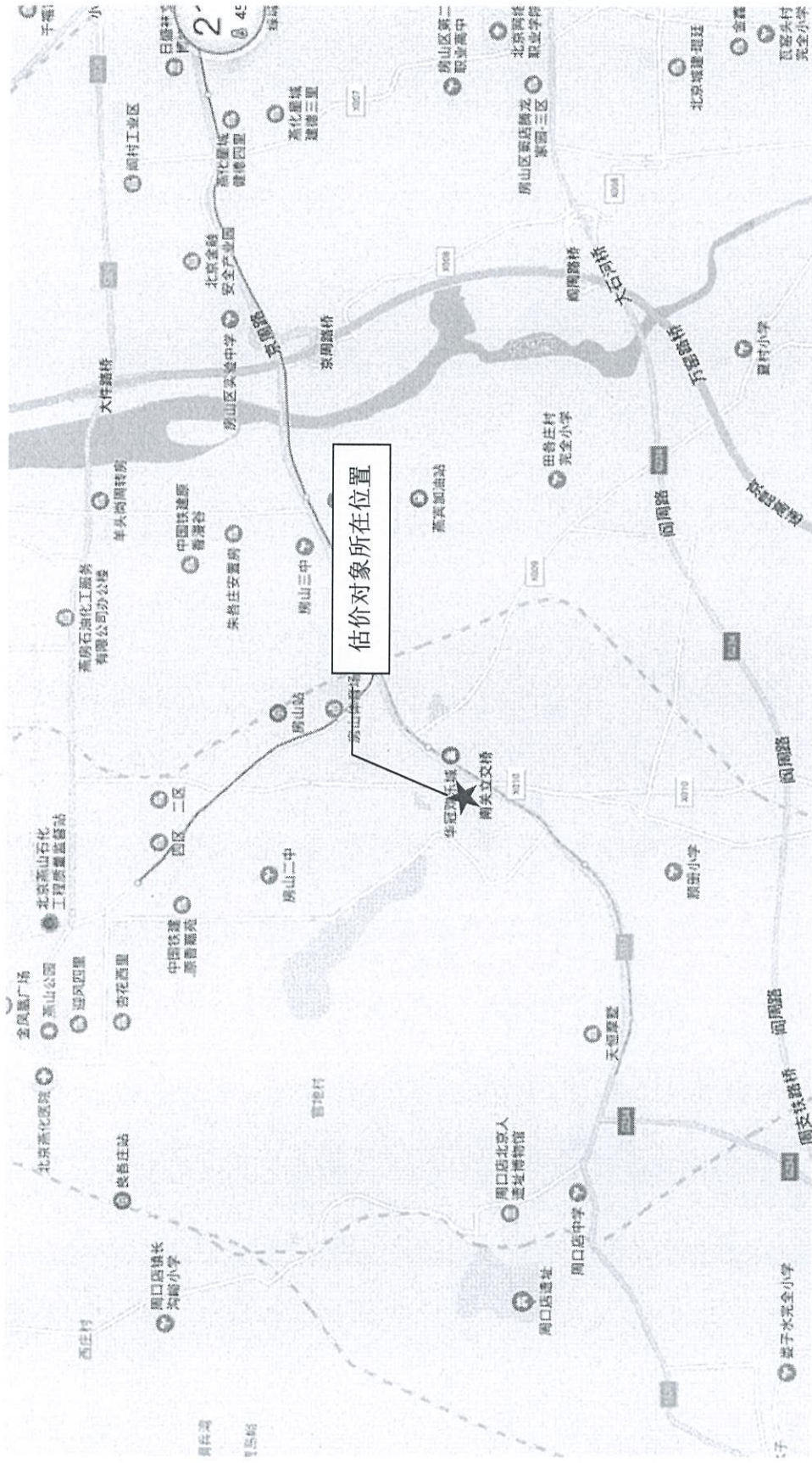


估价对象房屋内景



估价对象房屋内景

估价对象地理位置示意图



备注：图中标有“★”的地方即是估价对象所在地理位置。

住宅房地产实地勘察记录表

被评估单位:

标的坐落	九州兴达家园B区12号楼3单元601			楼盘名称	九州兴达家园B区	
标的所在楼层/总层数: 6/6层	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置	建筑面积: 90.56	成新度:		
现状使用 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	2房1厅1厨1卫2阳	楼龄: 2006年	朝向:	南北	
维修保养 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物业类型	<input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开发		
四至	东: 唐山南街 南: 九州兴达家园A区 西: 永安中路 北: 惠民里区					
公交线路:	高12路、高15路 共1条, 步行5分钟		地铁站名:	房山城关 步行至该地铁站口约20分钟		
景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 游泳池			小区配套:	华冠欢乐城	
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 部货梯 每层__户 <input checked="" type="checkbox"/> 无		通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好	
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		管道煤气	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损	
	消防	<input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无	
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等					
物业外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料			装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华	
楼梯间	地面: 水泥	墙面: 刷白	天花: 刷白	其他:		
公共通道	地面: 水泥	墙面: 刷白	天花: 刷白	其他:		
内部装修	基本状况			使用状况		
客厅	地面	木地板		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面	涂料		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花	涂料		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	门	防盗门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	窗	塑钢窗		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
房间	地面	木地板		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面	涂料		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花	涂料		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	门	木门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	窗	塑钢窗		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
厨房	地面	地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面	墙砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花	铝塑板		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
卫生间	地面	地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	墙面	墙砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
	天花	铝塑板		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		
阳台	<input checked="" type="checkbox"/> 外阳台 2个, <input type="checkbox"/> 内阳台 __个			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		

评估人员:

李利

编制日期: 2019年12月24日

李利

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京中企华房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘洪帅

住所：北京市朝阳区工体东路18号2号楼三层东南侧

统一社会信用代码：91110105760930972N

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]018号

有效期限：2018年8月13日 至 2021年5月27日



编号: 104619023



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110105760930972N

名称 北京中企华房地产估价有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市朝阳区工体东路18号2号楼三层东南侧
 法定代表人 刘洪帅
 注册资本 200万元
 成立日期 2004年03月29日
 营业期限 2004年03月29日至 2054年03月28日
 经营范围 房地产估价(房地产估价机构资质证书有效期至2021年05月27日); 土地评估; 房地产信息咨询; 产权经纪业务。(企业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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018

年05月31日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

2
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. 00186133

姓名 / Full name

唐元源

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110105198607174111

注册号 / Registration No.

1120190071

执业机构 / Employer

北京中企华房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-22

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.



发证机关

No. 00172918

姓名 / Full name

贾佳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130402198812041220

注册号 / Registration No.

1120160005

执业机构 / Employer

北京中企华房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature

