

房地产估价报告

估价报告编号：华天通〔2020〕估字 A008 号

估价项目名称：顺义区阳洲鑫园二区 14 号楼
2 单元 501 号房屋房地产估价

估价委托人：北京市石景山区人民法院

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：章述琴（注册号：1119960019）

徐 强（注册号：1120110049）

估价报告出具日期：2020 年 1 月 17 日

致估价委托人函

北京市石景山区人民法院：

受贵院委托，我们对顺义区阳洲鑫园二区（顺鑫澜庭）14 号楼 2 单元 501 号房屋的房地产市场价格进行了评估。

估价对象为顺义区阳洲鑫园二区 14 号楼 2 单元 501 号房屋，混合结构，估价对象位于 5-6 层，朝向南北，建筑面积 148.07 平方米，房屋所有权人夏海滨、冯俊（按份共有）。

估价目的是核定估价对象房地产市场价格，以便估价委托人司法处置参考依据。价值时点为 2020 年 1 月 7 日。价值类型为估价对象的房地产市场价格。估价采用的方法为比较法与收益法。

根据国务院、建设部、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：

顺义区阳洲鑫园二区 14 号楼 2 单元 501 号房屋

房地产市场价格：3237402 元，

大写：人民币叁佰贰拾叁万柒仟肆佰零贰元整，

楼面房地产价格为 21864 元/平方米；

特别提示：估价结果中包含可能存在的未偿还抵押贷款额。

北京华天通房地产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 1 月 17 日

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	3
三、估价假设和限制条件	4
四、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
五、附件	11

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. 章述琴等估价人员于 2020 年 1 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、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

委托人：北京市石景山区人民法院

地 址：石景山区阜石路 169 号

联系部门：石景山区人民法院执行局

联系人：赵法官

联系电话：(010) 68899946

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

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

估价对象为顺义区阳洲鑫园二区 14 号楼 2 单元 501 号房屋。依据《不动产登记簿》，估价对象土地、房屋情况见下表。

表 1. 估价对象土地、房屋情况表

房地坐落	顺义区阳洲鑫园二区 14 号楼 2 单元 501 号房屋
房屋所有权人	夏海滨、冯俊
房屋共有情况	按份共有（夏海滨共有份额 50%，冯俊共有份额 50%）
权利人类型	个人
登记类型	转移登记
登记原因	新建商品房买卖（首次）
土地使用权人	夏海滨、冯俊
规划用途	住宅
房屋性质	商品房
房屋结构	混合
所在层/总层数	5-6/6
建筑面积（m ² ）	148.07
竣工时间	2007 年 11 月 3 日
不动产登记证书号	X 京房权证顺字第 262015 号

估价对象区位状况、实物状况、权益状况如下：

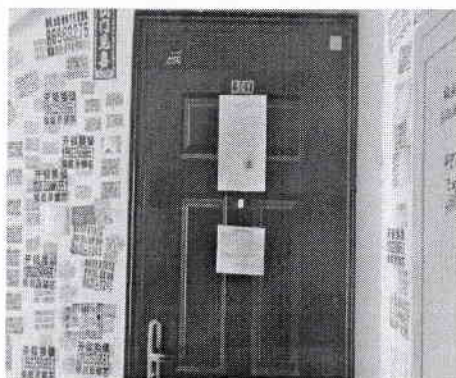
1. 区位状况

估价对象位于顺义区阳洲鑫园二区（顺鑫澜庭），阳洲鑫园二区四至：东至老庄户村，南至老庄户村，西至木北路，北至环镇北街。

阳洲鑫园二区使用土地为国有出让性质建设用地，小区用地使用权为住宅用途出让性质国有建设用地使用权。土地基本情况为形状规整、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、通热力、通燃气及场地平整）水平。

阳洲鑫园二区周边有 918 路、918 路区间、空港 7 路、顺 15 路、顺 18 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，以及银行、邮局、超市、学校等，周边基础设施及公共服务设施较完善。

2. 实物状况



阳洲鑫园二区共有 10 余楼房，估价对象所在的 14 号楼为小区内的一栋住宅楼房。小区规划布局整理有序，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、

电梯等市政基础配套设施以及公共服务设施较完善。

（1）土地实物状况

估价对象所在的阳洲鑫园二区 14 号楼所使用的土地为出让性质的国有建设用地使用权分摊。由于没有进行楼宇用地区分或宗地内土地使用权分区分割，故阳洲鑫园二区 14 号楼所使用土地实质为该地块出让性质国有建设用地使用权之分摊性质的住宅用途的出让性质国有土地使用权。简单表述为分摊性质的出让类型国有建设用地使用权，国有土地使用权最高使用年限 70 年。

土地形状规整、地势平坦、土壤性质和地质条件适宜开发建设施工，土地开发程度达到七通一平（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力、通燃气及场地平整）水平。

（2）建筑物实物状况

14 号楼四至：东至小区 9 号楼，南至小区 15 号楼，西至小区 21 号楼，北至小区 13 号楼。

14 号楼为混合结构住宅楼房，共 6 层，层高约 2.8 米，共有 4 个单元，每层 2 户，建成于 2007 年。楼房外墙面粉料，楼门为防盗门，配有塑钢玻璃窗，楼房公共部位缸砖地面，墙面及室顶涂白，楼内水、电、气、热、电讯、宽带、安全、消防等设施设备配备齐全。

估价对象为复式房屋，位于所在楼房的 5-6 层，朝向南北，住宅用途，建筑面积为 148.07 平方米。

法官与估价人员共同对估价对象房屋进行了查勘。因控制房屋的被执行人未到场，没人开门，以致估价人员未能进入到房屋内部，依据委托人现场意见，估价对象房屋室内装修按照毛坯状态评估。

根据小区规划布局与质量环境考察，查勘认为估价对象建筑结构与施工质量合格，房屋维护状况良好。估价对象所在楼房水、电、气、热、讯、视等设备、设施配套齐全，安全、消防等条件具备，满足居住使用条件。

3. 权益状况

（1）土地权益状况

估价对象国有土地所有权属于中华人民共和国。

估价对象顺义区阳洲鑫园二区 14 号楼 2 单元 501 号房屋所使用的土地为出让性质的国有建设用地使用权分摊。由于没有进行楼宇用地区分或宗地内土地使用权分区分割，故估价对象所使用土地实质为该地块出让性质国有建设用地使用权之分摊性质的住宅用途的出让性质国有土地使用权。简单表述为分摊性质的出让类型国有建设用地使用权，国有土地使用权最高使用年限 70 年，土地使用权人夏海滨、冯俊。

经了解，在查勘日，发现有不动产抵押、查封等他项土地权利情况的存在。

（2）房屋权益状况

依据《不动产登记簿》，估价对象房屋位于所在楼房的 5-6 层，住宅用途，建筑面积 148.07 平方米，房屋按份共有，房屋所有权人夏海滨（共有份额 50%）、冯俊（共有份额 50%）。

依据委托材料，估价对象房屋产权清晰，但有法院查封、抵押等限制权利的情况存在。

五、价值时点

价值时点为 2020 年 1 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：估价对象出让国有土地使用权，住宅用途与土地使用权年限，商品房屋，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，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. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 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的价值或价格偏差应在合理范围之内；

5. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

6. 遵循谨慎原则，评估价值应为在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。

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

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：

顺义区阳洲鑫园二区 14 号楼 2 单元 501 号房屋

房地产市场价值：3237402 元，

大写：人民币叁佰贰拾叁万柒仟肆佰零贰元整，

楼面房地产价格为 21864 元/平方米；

特别提示：估价结果中包含可能存在的未偿还抵押贷款额。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
章述琴	1119960019		2020 年 1 月 17 日
徐 强	1120110049		2020 年 1 月 17 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 1 月 7 日实地查勘。

十三、估价作业期

2020 年 1 月 7 日-2020 年 1 月 17 日。

附 件

- 附件 1：估价对象位置图
- 附件 2：估价对象实地查勘照片
- 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

2020 年 1 月 17 日



估价对象位置图



估价对象照片



北京市石景山区人民法院 价格评估委托书

(2018)京0107执5029号

北京华天通房地产评估有限公司:

我院在强制执行陈金华与冯俊、夏海滨的合同纠纷一案中,需要对冯俊名下的位于北京市顺义区阳洲鑫园二区14号楼5至6层2单元501号房屋进行价格评估。根据《最高人民法院关于执行工作若干问题的规定(试行)》第47条和《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定,经北京市高级人民法院随机确定,现委托你公司对上述房产进行价值评估。如被执行人不予配合,对房屋请参照外评标准进行,房屋装修按照普通标准即可。若房屋为经济适用房,房屋评估按有关政策评估即可。

评估基准日为对评估标的物实际勘查之日,请你公司在三十个工作日内完成上述评估工作,并将书面评估报告及时报送我院。



二〇二〇年一月七日

本院地址:北京市石景山区阜石路169号
联系电话:010-68899946

邮 编: 100043
联 系 人: 赵法官

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110113006001GB00073F00040035 房地坐落: 顺义区阳洲鑫园二区14号楼5至6层2单元501

内容	业务号			
	8544216			
房屋所有权人	夏海滨, 冯俊			
证件种类	居民身份证, 居民身份			
证件号	421224197708190018, 110111198004208666			
房屋共有情况	按份共有			
权利人类型	个人			
登记类型	转移登记			
登记原因	新建商品房买卖(首			
土地使用权人	夏海滨, 冯俊			
独用土地面积(m²)	0			
分摊土地面积(m²)				
土地使用期限	起 止			
房地产交易价格(万元)				
规划用途	住宅			
房屋性质	商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	5-6/6			
建筑面积(m²)	148.07			
专有建筑面积(m²)	131.54			
分摊建筑面积(m²)	16.53			
竣工时间	2007-11-03			
不动产权证书号	X京房权证顺字第 262015号			
登记时间	2011-08-16			
登簿人	王冠			
附记	共有人 房屋 共有权证号 共 有份额 冯俊 X京房权证顺 字第262015号 50% 夏海滨 X京房权证顺 字第262016号 50%			

抵押权登记信息

不动产单元号: 110113006001GB00073F00040035

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	8954550		
抵押权人	北京市住房贷款担保中心			
证件种类	组织机构代码			
证件号码	40060642-3			
抵押人	冯俊, 夏海滨			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	房屋抵押权登记			
登记原因	房屋抵押			
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额	49.000000 (人民币万元)			
债务履行期限	2008-5-16~2038-5-16			
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号	X京房他证顺字第129248号			
登记时间	2011-12-19			
登簿人	蒙古山			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记	共有人 房屋 共有权证号 共有 份额 夏海滨 X京房权证顺 字第262016号 50%			

查封登记信息

不动产单元号: 110113006001GB00073F00040035

内容	业务号	12904391	2016011501824	2017090603782	
查封机关		北京市朝阳区人民法院	北京市朝阳区人民法院	北京市石景山区人民法 院	
查封类型		司法查封	司法查封延期	司法查封	
查封文件					
查封文号		(2014)朝执字第721号	(2014)朝执字第721号	(2017)京0107民初 15151号	
查封期限		2014-01-24起 止	2014-01-24起 止	2017-09-06起 2020-09-05止	
查封范围		查封夏海滨名下位于顺 义区阳洲鑫园二区14号 楼2单元501房屋,期限 两年,2014.1.24- 2016.1.23	查封夏海滨名下位于顺 义区阳洲鑫园二区14号 楼2单元501房屋,期限 两年,2014.1.24- 2016.1.23	一、查封冯俊,夏海滨 名下位于顺义区阳洲鑫 园二区14号楼5至6层2 单元501(X京房权证顺 字第262015号)的房 屋。 二、查封期限三年,自 2017-9-6至2020-9-5 止。查封期间不得买 卖、抵押和转让。	
登记时间		2014-01-26	2016-01-15	2017-09-08	
登簿人		刘爽	刘爽	张嫚	
解封业务号		2016011501824	2016033102815		
解封机关		北京市朝阳区人民法院			
解封文件					
解封文号			(2014)朝执字第721号		
登记时间		2016-01-15	2016-04-15		
登簿人		刘爽	刘爽		
附记			产权人:冯俊,夏海滨 产权证号:X京房权证顺 字第262015号,X京房权 证顺字第262016号	产权人:冯俊,夏海滨 产权证号:X京房权证顺 字第262015号,X京房权 证顺字第262016号	

编号: 1 02897500



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108739375724W

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)
住所 北京市海淀区甘家口21号楼7层
法定代表人 张治超
注册资本 200万元
成立日期 2002年05月20日
营业期限 2002年05月20日至 2022年05月19日
经营范围 房地产价格评估; 土地评估业务; 房地产咨询。(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。

2016 年 11 月 30 日

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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。



二〇一八年十一月二十八日

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	91110108739375724W
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2002年5月20日
注 册 资 本 (出资数额)	人民币200万元
备 案 等 级	一级
证 书 编 号	建房估备字[2014]010号
有 效 期 限	2017年12月28日 至 2020年12月27日

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 conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00150666

姓名 / Full name

董晓琴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110105196210087520

注册号 / Registration No.

1119960019

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

2021-3-29

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.



No. 00134588



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

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature