



全国房地产一级估价资质
土地估价全国执业资质

估价报告书

Appraisal report



北京京城捷信房地产评估有限公司
Beijing Jingchengjiexin Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

房地产司法估价报告

- 估价报告编号： 京城捷信 20200128—SF007
- 估价项目名称： 北京市大兴区黄村镇车站中里1号
楼6层3-602号涉案住宅用途房地产
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： 北京京城捷信房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师： 李慧杰（注册号：1120070130）
王 凯（注册号：1120050131）
- 估价报告出具日期： 2020年6月17日



致估价委托人函

北京市第二中级人民法院：

承蒙委托，我对贵院受理的案号为“(2020)京02执110号”案件所涉及的北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号(项目名称：车站中里小区)住宅用途房地产在现状状态及利用条件下的房地产市场价值进行了估价。

一、估价目的：

为估价委托人执行案件的需要而了解估价对象市场价值提供参考。

二、估价对象：

财产范围：北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号房屋所有权及其应分摊的国有土地使用权，含室内装修，不包含室内动产、债权债务等其他财产及权益。

名称：北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号住宅用途房地产；

坐落：北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号，楼盘名称“车站中里小区”；

规模：房屋建筑面积60.1平方米；

规划用途：住宅；

权属：估价对象的房屋所有权人和土地使用权人均为林沙沙；

房屋共有情况：单独所有；

房屋性质：商品房。



三、价值时点:

价值时点为 2020 年 5 月 28 日。

因北京市第二中级人民法院提供的《委托书》[(2020)京 02 执 110 号]未明确价值时点,注册房地产估价师于 2020 年 5 月 28 日对估价对象进行了实地查勘,所以价值时点确定为 2020 年 5 月 28 日。

四、价值类型:

根据本次估价目的和北京市第二中级人民法院提供的《委托书》[(2020)京 02 执 110 号]的要求,确定本次估价的价值类型为市场价值。

五、估价方法:

本次估价采用比较法、收益法。

六、估价结果:

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,经过详细准确的测算,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 28 日的市场价值如下(币种:人民币):

估价对象市场价值总额: 2206151 元

大写金额: 贰佰贰拾万零陆仟壹佰伍拾壹元整

房地产单价: 36708 元/建筑平方米

专业意见: 无。

特别提示:



(1) 上述价值为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值。

(2) 上述结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等，在此提请报告使用人注意。

(3) 根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载，至价值时点，估价对象存在抵押和司法查封。鉴于本次评估目的，本次评估未考虑抵押和查封对估价结果的影响，在此提请报告使用人注意。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

北京京城捷信房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十七日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、假设条件.....	2
二、估价报告使用限制.....	4
三、其他需要说明的事项.....	5
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附件.....	18



- 1、北京市第二中级人民法院《委托书》复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产权单元号:110115002001G
B00575F00010026〕复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件



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、注册房地产估价师是按照《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。



估价假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》(京(2017)大不动产权第0033728号),仅提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产权单元号:110115002001GB00575F00010026]复印件,注册房地产估价师检查了相关材料,无理由怀疑其合法性、真实性。本次估价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安全使用。

3、注册房地产估价师李慧杰于2020年5月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况。我们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。

4、注册房地产估价师实地查勘时,对估价对象的权属、建筑面积、用途、建筑结构、土地状况等进行了调查了解,估价对象的相关情况以估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产权单元号:110115002001GB00575F00010026]复印件记载为准。

5、对房地产市场的假设:估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:



- ① 交易双方自愿地进行交易；
 - ② 交易双方处于利己动机进行交易；
 - ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
 - ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
- 6、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。

（二）其他特殊假设

1、未定事项假设

（1）《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产权单号：110115002001GB00575F00010026〕未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为1989年，本次估价房屋建成年份以房地产估价师实际调查为准。

（2）根据《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产权单元号：110115002001GB00575F00010026〕记载，估价对象2017年发生过转移登记，为已购公有住房买卖，估价对象的房屋所有权人和土地使用权人均为林沙沙，但独用土地面积、分摊土地面积及土地使用年限均未登记具体信息。依据《关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》〔京政发〔2003〕3号〕，按房改成本价购买的公有住房，上市交易时应按当年购房成本价的1%补交土地出让金或土地收益，方可转为商品房。因此，本次评估设定估价对象国有出让土地使用权于2017年取得，土地用途与房产证载用途一致为住宅。本次评估依据住宅用途出让土地使用权最高年限设定估价对象的出让土地使用年限为70年，故本次评估设定估价对象土地使用权终止日期为2087年。至价值时点，设定估价对



象土地使用权剩余期限为67年。

2、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产权单元号:110115002001GB00575F00010026〕记载,估价对象存在抵押和司法查封,鉴于本次评估目的,本次评估未考虑抵押权和查封对估价结果的影响,在此提请报告使用人注意。

3、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

4、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项,故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,即2020年6月17日起至2021年6月16日止。若报告有效期内房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格,未考虑快速变现等处分方式带来的影响,也未考虑价值实现时处置估价对象所应发生的水电暖气费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等影响。

3、本估价报告和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。

4、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、报告审查部门之外的单位和个人提供。根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》,若估



价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖,本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外,不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,也不得以任何形式公开发表。

5、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章,估价报告作为一个整体使用时方为有效,复印件无效。

三、其他需要说明的事项

- 1、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 2、本估价报告由北京京城捷信房地产评估有限公司负责解释。



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

住所：北京市丰台区方庄路10号

二、房地产估价机构

机构名称：北京京城捷信房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区芍药居甲2号院1-4号403-411

法定代表人：龚秋平

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2014]013号

联系人：李慧杰

联系电话：84638380

三、估价目的

为估价委托人执行案件的需要而了解估价对象市场价值提供参考。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

财产范围：北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号房屋所有权及其应分摊的国有土地使用权，含室内装修，不包含室内动产、



债权债务等其他财产及权益。

名称：北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号住宅用途
房地产；

坐落：北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号，楼盘
名称“车站中里小区”；

规模：房屋建筑面积60.1平方米；

规划用途：住宅；

权属：估价对象的房屋所有权人和土地使用权人均为林沙沙；

房屋共有情况：单独所有；

房屋性质：商品房。

（二）估价对象土地基本状况

估价对象土地是北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号房地产占用宗地，位于大兴区车站中里小区用地范围内，其基本状况如下：

估价对象所在小区四至：东至林校路，南至林校南路，西至兴华大街、北至林校北路。

宗地形状：形状较规则；

地势：平坦；

土地开发程度：宗地内外“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、通热）；

根据《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产权单元号：110115002001GB00575F00010026〕记载，估价对象2017年发生过转移登记，为已购公有住房买卖，估价对象的房屋所有权人和土地使用权人均为林沙



沙,但独用土地面积、分摊土地面积及土地使用年限均未登记具体信息。依据《关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》〔京政发[2003]3号〕,按房改成本价购买的公有住房,上市交易时应按当年购房成本价的1%补交土地出让金或土地收益,方可转为商品房。因此,本次评估设定估价对象国有出让土地使用权于2017年取得,土地用途与房产证载用途一致为住宅。本次评估依据住宅用途出让土地使用权最高年限设定估价对象的出让土地使用年限为70年,故本次评估设定估价对象土地使用权终止日期为2087年。至价值时点,设定估价对象土地使用权剩余期限为67年。

(三) 估价对象建筑物基本状况

公共部分					
结构形式	混合		建筑类型	板楼	
外立面装饰	涂料				
首层公共部位装修	墙面为涂料、天花为涂料、地面为水泥				
层户均数量	2户/层	供暖	集中		
门禁系统	门禁对讲	供气	天燃气		
其它	光纤宽带、有线电视				
户内部分					
所在楼层	6层		朝向	南北	
户型	二室一厅一厨一卫		建筑规模(m ²)	60.1	
采光、通风情况	楼体无遮掩、通透、采光较好		利用现状	空置	
各个房间装修情况		墙面	天花	地面	
	客厅	涂料	涂料	木地板	
	卧室	涂料	涂料	木地板	
	厨房	瓷砖	PVC吊顶	地砖	
	卫生间	瓷砖	PVC吊顶	地砖	
入户门	防盗门	户内门	木门	户窗	塑钢窗
阳台	1个塑钢封闭阳台	厨具	整体橱柜	洁具	坐便、洗手池



维护状况	根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在楼宇建筑物地基和基础均未发现不均匀沉降，承重构件基本完好牢固，楼梯间及公共部分保养维护状况较差。室内部分墙体牢固未发现裂缝；地面平整，窗完好无损，上下水管道畅通，卫生配件齐全，供电照明装置良好，能正常使用。
------	--

(四) 权益状况

1、权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，登记信息摘要如下：

不动产单元号	110115002001GB00575F00010026		
不动产权证书号	京(2017)大不动产权第0033728号		
房屋坐落	大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602号		
房屋所有权人	林沙沙	共有情况	单独所有
登记类型	转移登记	登记原因	已购共有住房买卖
土地使用权人	林沙沙	规划用途	住宅
权利性质	商品房	建筑结构	混合结构
总层数	6层	所在层数	6层
建筑面积(m ²)	60.1	专有建筑面积(m ²)	0
分摊建筑面积(m ²)	0	登记时间	2017-6-19

2、他项权利情况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产单元号：110115002001GB00575F00010026〕记载，至价值时点，估价对象存在抵押和司法查封（详见附件）。

根据注册房地产估价师的现场勘查，未发现估价对象存在租赁、地役等他项权利。



五、价值时点

价值时点为 2020 年 5 月 28 日。

因北京市第二中级人民法院提供的《委托书》[(2020)京 02 执 110 号]未明确价值时点，注册房地产估价师于 2020 年 5 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，所以价值时点确定为 2020 年 5 月 28 日。

六、价值类型

根据本次估价目的和北京市第二中级人民法院提供的《委托书》[(2020)京 02 执 110 号]的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。即估价对象在价值时点 2020 年 5 月 28 日在满足全部假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物所有权及其分摊土地使用权价值。

市场价值是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

本次评估中遵循的估价原则如下：

(一) 独立、客观、公正原则

独立客观公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非

法干预和影响，也不因房地产估价师个人主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

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的原则。

估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，房屋性质为商品房，本次估价根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产权单元号：110115002001GB00575F00010026〕等资料进行评估。

(三) 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

本次估价根据价值时点原则确定政府有关房地产法律、法规、税收政策、估价标准等估价依据，估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

(四) 替代原则

遵循替代原则，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。

本次评估中，选取具有替代性的案例确定估价对象比较价值、租金水平，就是遵循了替代原则。



（五）最高最佳利用原则

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状况下的价值或价格的原则。

所谓最高最佳利用，是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。

估价对象设计用途与实际用途均为住宅，以估价对象所处位置和环境分析，维持现状、继续利用最为合理，本次评估以维持现状为前提进行估价。

八、估价依据

（一）国家及北京市法律、法规及规范性文件

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 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日施行）；

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 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过并公布，2004 年 8 月 28 日施行；2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于 2020 年 1 月 1 日起实施）；

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 29 号，1994 年 7 月 5 日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八



次会议通过并公布,自 1995 年 1 月 1 日起施行;2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,于 2020 年 1 月 1 日起实施);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正通过并颁布,2015 年 4 月 24 日施行;根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正,2019 年 4 月 23 日施行);

5、《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,2016 年 12 月 1 日施行);

6、《北京市城乡规划条例》(2009 年 5 月 22 日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过;2019 年 3 月 29 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)。

(二) 人民法院司法解释

1、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
(法释[2004]16 号);

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》
(法释[2011]21 号);

3、《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);

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

5、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》
(法办发[2007]5号);

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干
规定》(法释[2009]16号);

7、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定》(京
高法发[2005]10号);

8、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定的规定(试行)》
(京高法发[2011]293号)。

(三) 技术标准

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)。

(四) 估价委托人提供的资料

1、北京市第二中级人民法院《委托书》[(2020)京02执110号];

2、《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产权单元号:110115
002001GB00575F00010026]复印件。

(五) 本公司掌握的有关市场资料及注册房地产估价师实地查 勘所获得的资料

1、估价机构掌握的房地产政策及房地产市场状况的资料;

2、房地产估价师对所在区域的交通状况、环境状况等的调查,对



周边区域类似房地产销售、租赁情况的调查；

3、估价对象现状状况资料，如估价对象建筑类型、户型、结构、装修等；

4、房地产估价师实地查勘所填写的现场勘察表；

5、房地产估价师搜集的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

根据估价目的并结合估价对象实际状况及区域房地产市场状况，选取比较法和收益法进行评估。

选取比较法理由：估价对象房地产在周边或类似区域存在较多类似房地产交易实例，具备应用比较法条件；

选取收益法理由：估价对象作为住宅用途房地产，通常有租金等经济收入，符合收益法的应用条件。

未选用成本法理由：成本法一般适用于房地产市场狭小，缺乏交易案例，无法采用其他估价方法进行评估，且通常没有考虑到效用、价值和市场需求，对住宅房地产不是很适用。本次估价对象位于大兴区车站中里小区，为成熟的住宅小区，区域内同类房地产交易和租赁市场较活跃。因此，注册房地产估价师认为成本法不适用。

未选用假设开发法理由：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的对象，而估价对象为已开发完成的房地产，理论上不适用假设开发法。

（二）估价方法定义



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。

2、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。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细准确的测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 28 日的市场价值如下（币种：人民币）：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	2286204	2019426
	单价（元/m ² ）	38040	33601
评估价值	总价（元）	2206151 (大写: 贰佰贰拾万零陆仟壹佰伍拾壹元整)	
	单价（元/m ² ）	36708	

专业意见：无。

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：



北京京城捷信房地产评估有限公司

BeijingJingchengjiexin Real Estate Appraisal Co., Ltd.

姓名	注册号	签名	签名日期
李慧杰	1120070130		2020年6月17日
王凯	1120050131		2020年6月17日

参加本次估价的其他评估专业人员:

姓名	签名	签名日期
牛亚娟		2020年6月17日

十二、实地查勘期

进入估价对象现场之日: 2020年5月28日

完成实地查勘之日: 2020年5月28日

十三、估价作业期

自2020年5月19日至2020年6月17日



附 件

- 1、北京市第二中级人民法院《委托书》复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》〔不动产权单元号：
110115002001GB00575F00010026〕复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

北京市第二中级人民法院 委托书

(2020)京02执110号

北京京城捷信房地产评估有限公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司北京大兴支行与林沙沙 国内非涉外仲裁裁决一案中，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：

北京市大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602:60.1(m²)。



2020年05月19日

估价对象位置示意图



详细位置示意图



区域位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师李慧杰（注册号：1120070130）已于2020年5月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和内部使用状况。

估价对象现状照片



小区环境



小区环境



外观照片



楼牌照片



单元门照片



楼梯照片



户门照片



内部照片



内部照片



厨房照片



卫生间照片



注册房地产估价师现场照片

不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110115002001GB00575F00010026



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: 110115002001GB00575F00010026

房地坐落: 大兴区黄村镇车站中里1号楼6层3-602

内容	业务号			
房屋所有权人	2017061403302	林沙沙		
证件种类		居民身份证		
证件号		130626198810244448		
房屋共有情况		单独所有		
权利人类型				
登记类型		转移登记		
登记原因		已购公有住房买卖		
土地使用权人		林沙沙		
独用土地面积(m ²)				
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限		起 止		
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		6/6		
建筑面积(m ²)		60.1		
有建筑面积(m ²)		0		
摊建筑面积(m ²)		0		
竣工时间				
不动产权证书号		京(2017)大不动产权第 0033728号		
登记时间		2017-06-19		
登簿人		王素杰		
附记				

抵押权登记信息

不动产单元号: 110115002001GB00575F00010026

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

内容	业务号			
抵押权人	2017062606595	中国工商银行股份有限 公司北京大兴支行		
证件种类		营业执照		
证件号码		110115000945784		
抵押人		林沙沙		
抵押方式		一般抵押		
登记类型		抵押权新建登记		
登记原因		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		194.000000 (人民币万 元)		
债务履行期限		300个月		
债权确定事实和数额				
不动产登记证明号		京(2017)大不动产证明 第0025458号		
登记时间		2017-06-30		
登簿人		李学玲		
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记		债务履行期限: 300个 月 债务人: 林沙沙		



查封登记信息

不动产单元号: 110115002001GB00575F00010026

内容	业务号	20190124003103	20200413002915		
查封机关		北京市大兴区人民法院	北京市第二中级人民法院		
查封类型		司法查封设立登记	司法查封设立登记		
查封文件					
查封文号		(2019)京0115财保26号	(2020)京02执110号		
查封期限		2019-01-24起 2022-01-23止	2020-04-13起 2023-04-12止		
查封范围					
登记时间		2019-01-25	2020-04-13		
登簿人		查雪春	查雪春		
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		杨雪春			

(2019)京0115财保26号. 查雪春

专业帮助情况和相关专业意见

专业帮助情况	是否寻求专业帮助	否
	专家或单位的姓名或名称	无
	资格、职称或资质	无
	专业帮助内容	无
相关专业意见	是否依据专业意见	否
	专业机构或专家的名称或姓名	无
	资质或资格、职称	无
	专业意见内容	无



营业执照

统一社会信用代码

91110105700190001N



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

(副本)(1-1)

名称 北京京城捷信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 龚秋平

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 资产评估; 房地产经纪; 房地产信息咨询; 家居装饰; 经济信息咨询。(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。)

注册资本 200万元

成立日期 1999年04月29日

营业期限 1999年04月29日至 长期

住所 北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403室-411室

此复印件仅供为译作业务使用



登记机关

2019年05月28日

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:	北京京城捷信房地产评估有限公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	龚秋平
住所:	北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403室-411室
统一社会信用代码:	91110105700190001N
备案等级:	一级
证书编号:	建房估备字[2014]013号
有效期限:	2019年7月15日 至 2020年11月29日



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. 00186400

姓名 / Full name

李慧杰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150304197401153048

注册号 / Registration No.

1120070130

执业机构 / Employer

北京京城捷信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-04

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. 00134579

姓名 / Full name

王凯

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210902197701272037

注册号 / Registration No.

1120050131

执业机构 / Employer

北京京城捷信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

