

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市石景山区永乐小区 40 号楼 1 层 5
单元 3 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 0043 号

估价委托人：北京市石景山人民法院

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：于 欢（1320140127）

贾 佳（1120160005）

估价报告出具日期：2019 年 8 月 8 日

致估价委托人函

北京市石景山区人民法院：

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：北京和华美房地产经纪有限责任公司所有的位于北京市石景山区永乐小区 40 号楼 1 层 5 单元 3 号住宅房地产（房屋建筑面积 48.55 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。

2. 估价目的：为北京市石景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 7 月 16 日，该价值时点为对估价对象实地查勘完成日。

4. 价值类型：

(1) 价值类型：依据估价目的，本次评估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：

本次评估结果为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. 评估结果：

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 评估结果汇总表）：

房地产单价：45112（元/平方米）

房地产价值总价：219.02（万元）

大写金额：人民币贰佰壹拾玖万零贰佰元整

表 1 估价对象汇总表

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）	219.02	75.18
	单价（元/m ² ）	45112	15485
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	219.02	
	单价（元/m ² ）	45112	

6. 特别提示：

(1) 本次评估结果为转让方和受买方各自承担交易税费情况下的价值。

(2) 本次评估结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(3) 受客观条件的限制，本次评估未能核实估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况，因此未考虑估价对象可能欠付上述费用对评估结果的影响。

(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评估结果的影响。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。

7. 估价报告使用期限：自 2019 年 8 月 8 日起至 2020 年 8 月 7 日止。

北京中企华房地产估价有限公司

法定代表人：刘洪坤

2019 年 8 月 8 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	8
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价对象	9
四、估价目的	11
五、价值时点	11
六、价值定义	11
七、估价依据	11
八、估价原则	13
九、估价方法	13
十、评估结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
十四、估价报告使用期限	15
房地产估价技术报告	16
一、估价对象描述与分析	16
二、市场背景描述与分析	20
三、最高最佳利用分析	26
四、估价方法选用	26
五、估价测算过程	28
六、评估结果确定	38
附 件	41
1. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》（〔2019〕京 0107 执 3603 号）；	
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011）复印件；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. 注册房地产估价师于欢、贾佳于2019年7月16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. 本报告评估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
于欢	1320140127		2019年8月8日
贾佳	1120160005		2019年8月8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. 本次估价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. 本次估价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. 本次估价所依据的估价对象权属证明文件为《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011）复印件，该资料由委托人提供，未提供原件供核验，由于受权属登记管理部门对档案查询权限的限制，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核实进行了必要的检查。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. 本次估价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. 本次估价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

本次估价的估价对象不存在未定事项。

(三) 背离事实假设

1. 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：110107001001GB00048F00020011）复印件，估价对象于 2016 年 11 月 21 日设立抵押登记；于 2019 年 5 月 14 日设立司法查封登记。结合估价目的本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和

其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致。

（五）依据不足假设

1. 委托人未能提供关于估价对象土地用途及土地性质的有关资料，估价对象未办理分摊土地的《国有土地使用证》，且《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011）中未记载土地用途和土地取得方式等信息。本次估价对象房屋性质是商品房，设计用途为住宅，根据房地主体一致原则，本次评估设定估价对象分摊土地用途为住宅，使用权类型为出让。

2. 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，本次评估设定估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额。

二、报告使用者注意的事项

1. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估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评估结果产生影响。

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是 对评估对象处置成交价的保证。

5. 估价对象房屋建筑面积以《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011）记载为准，经过实地目测大体相当，但未进行专业测量。

6. 本次评估结果为转让方和受让方各自负担交易税费情况下的价值。

7. 本次评估结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产

处置费用对评估结果的影响。

8.受客观条件的限制，本次评估未能核实估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况，因此未考虑估价对象可能欠付上述费用对评估结果的影响。

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。

10.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。

11.本评估报告中所依据的有关资料系由委托人提供，并对其真实性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构不承担责任。

12.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. 本估价报告书一式陆份，委托人伍份，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：北京市石景山区人民法院
地址：北京市石景山区阜石路 169 号
联系人：张法官
联系电话：010-68899859

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：建房估各字【2015】018 号
营业执照注册号：91110105760930972N
法定代表人：刘洪帅 联系人：于欢
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北京和华美房地产经纪有限责任公司所有的位于北京市石景山区永乐小区 40 号楼 1 层 5 单元 3 号住宅房地产（房屋建筑面积 48.55 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。

（二）估价对象权益状况

1. 土地权益状况

根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011），估价对象分摊的土地使用权人为北京和华美房地产经纪有限责任公司，未记载土地用途和土地取得方式，由于房屋性质为商品房，本次估价根据房地主体一致原则，设定土地用途为住宅，取得方式为出让。

2. 房屋建筑物权益状况

根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011），估价对象房屋所有权人为北京和华美房地产经纪有限责任公司，房屋共有情况为单独所有，房屋坐落为北京市石景山区永乐小区 40 号楼 1 层 5 单元 3 号，混合结构，房屋性质为商品房，证载设计用途为住宅，实际用途为住宅，建筑面积为 48.55 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

根据估价人员现场勘查及对委托方提供的资料进行核实，估价对象于价值时点不存在担保、租赁等他项权利，但是存在抵押权，估价对象于 2016 年 11 月 21 日设立抵押，抵押权人为马世飞，抵押人为北京和华美房地产经纪有限公司，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为 130 万人民币，债务履行期限（债权确定期间）为 2016 年 11 月 11 日至 2017 年 11 月 11 日，但未见注销抵押登记。

（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石景山区永乐小区，四至为：东至鲁谷东街，南至莲石东路，西至鲁谷大街，北至鲁谷路。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、通燃气、通暖及场地平整）。

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 48.55 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 1 层，楼栋的整体高度不超过 20 米。

（3）外观：外立面刷涂料，详细见附件现场勘察照片。

（4）建筑结构：本次评估对象为混合结构。

（5）设施设备：电话，电视，宽带网等，配置齐全。

（6）装饰装修：

- ①公共部分楼梯间：地面为水泥抹面，墙面为涂料，顶棚为涂料；
 - ②室内客厅、卧室：地面铺地砖，墙面刷白部分用竹席包裹，顶棚为刷白部分软包；
 - ③厨房及卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为 PVC 吊顶。
- (7) 估价对象通风效果一般，采光效果一般。
- (8) 层高和室内净高：估价对象的室内的层高为 3 米，净高为 2.8 米。
- (9) 空间布局：估价对象的空间布局合理，主卧朝西，次卧、卫生间、厨房朝东。
- (10) 房龄和设计使用年限：估价对象的建成于 1974 年，至价值时点，已经使用了 45 年，根据估价人员现场勘查，估价对象所在楼宇无沉降、地基不平等现象，房屋维护保养较好。
- (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。

四、估价目的

为北京市石景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 7 月 16 日，该价值时点为对估价对象实地查勘完成日。

六、价值类型

(1) 价值类型：依据估价目的，本次评估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：

本次评估结果为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. 《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)；

8. 《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)；

9. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 号)；

10. 《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)；

11. 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. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》(〔2019〕京 0107

执 3603 号)；

2.《不动产权利及其他事项登记信息》(不动产单元号：110107001001GB00048F00020011)复印件。

(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

本评估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

估价对象市场价值估价思路如下：本次评估对象为北京市石景山区永乐小区 40 号楼 1 层 5 单元 3 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分析综合后，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。由于建成年代较长，估价人员无法获取估价对象所在项目的土地及施工资料，估价对象所在项目土地面积及容积率等无法确定，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、评估结果

(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：45112（元/平方米）

房地产价值总价：219.02（万元）

大写金额：人民币贰佰壹拾玖万零贰佰元整

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）	219.02	75.18
	单价（元/m ² ）	45112	15485
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	219.02	
	单价（元/m ² ）	45112	

（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
于欢	1320140127		2019年8月8日
贾佳	1120160005		2019年8月8日

十二、实地查勘期

2019年7月16日。

十三、估价作业期

2019年7月16日—2019年8月8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。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一)估价对象基本状况

1. 名称：北京市石景山区永乐小区 40 号楼 1 层 5 单元 3 号住宅房地产。
2. 坐落：北京市石景山区永乐小区。
3. 四至：所在小区东至鲁谷东街，南至莲石东路，西至鲁谷大街，北至鲁谷路。
4. 规模：房屋建筑面积为 48.55 平方米。
5. 用途：估价对象房地产规划用途、设计用途为住宅，实际用途为住宅。
6. 权属：估价对象房屋所有权人为北京和华美房地产经纪有限责任公司；土地所有权人为国家，土地使用权人为北京和华美房地产经纪有限责任公司。
7. 其他财产：无。

(二) 房地产区位状况描述与分析

1. 位置

- (1) 坐落：估价对象位于北京市石景山区永乐小区。其位置见附件—估价对象位置图。
- (2) 方位：估价对象位于北京市地铁 1 号线八宝山站南侧约 800 米。
- (3) 距离：估价对象距北京西站直线距离约 8 公里，距离北京南站直线距离约 13 公里。
- (4) 楼幢和楼层：估价对象位于北京市石景山区永乐小区 40 号楼 1 层。
- (5) 朝向：估价对象所在建筑物朝向为东西。

2. 交通

- (1) 出入可利用的交通工具：距地铁 1 号线八宝山站 800 米左右，途径公交有 76 路、436 路、545 路、598 路、951 路等，交通便捷程度较好。

(2) 道路状况：估价对象区域内有莲石东路、鲁谷大街、鲁谷东街、西五环路等市政道路，道路等级较高、交通流量较大；

(3) 交通管制情况：无车辆通行限制、无限制行车等管制；

3. 周围环境和景观

(1) 自然环境：所在小区绿化较好，周围有丰台科技园生态主题公园，自然环境较好；

(2) 人文环境：估价对象所在地区知名度一般，治安状况较好，周围居民多为常驻人口，人文环境较好；

(3) 景观：无特殊景观。

4. 外部配套设施

(1) 外部基础设施：估价对象位于北京市石景山区永乐小区 40 号楼，区域内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气等基础设施保证率高。

(2) 外部公共服务设施：周边有石景山区师范学校附属小学、师范学校附属幼儿园、邮政银行、工商银行、万达广场、家乐福超市、北京石景山同心医院等公共配套设施，外部公共服务设施基本完善。

5. 区位状况分析

估价对象位于北京市石景山区莲石东路与鲁谷大街交汇处。区域内有莲石东路、鲁谷大街、鲁谷东街、西五环路等市政道路，区域内有地铁 1 号线，交通便捷程度较好。区域内有鲁谷文化公园、石景山区师范学校附属小学、师范学校附属幼儿园、邮政银行、工商银行、万达广场、家乐福超市、北京石景山同心医院等，各类配套服务设施基本齐备。

综上分析，估价对象所在的区域交通便捷较好，周边环境较好，外部配套设施基本完善，设计用途符合区域发展方向，区位优势较明显。

(三) 房地产实物状况描述与分析

1. 土地的实物状况

(1) 估价对象位于北京市石景山区永乐小区。所在小区四至为：东至鲁谷东街，南至莲石东路，西至鲁谷大街，北至鲁谷路。

(2) 土地形状：形状较规则。

(3) 地形：平坦。

(4) 地势：宗地与相邻土地齐平，自然排水状况较好。

(5) 土壤：区域土地未受污染。

(6) 地质：无不良地质现象。

(7) 土地开发程度：土地开发程度为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及红线内场地平整。

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 48.55 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 1 层，楼栋的整体高度不超过 20 米。

(3) 外观：外立面刷涂料，详细见附件现场勘察照片。

(4) 建筑结构：本次估价对象为混合结构。

(5) 设施设备：电话，电视，宽带网等，配置齐全。

(6) 装饰装修：

①公共部分楼梯间：地面为水泥抹面，墙面为涂料，顶棚为涂料；

②室内客厅、卧室：地面铺地砖，墙面刷白部分用竹席包裹，顶棚为刷白部分软包；

③厨房及卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为 PVC 吊顶。

(7) 估价对象通风效果一般，采光效果一般。

(8) 层高和室内净高：估价对象的室内的层高为 3 米，净高为 2.8 米。

(9) 空间布局：估价对象的空间布局合理，主卧朝西，次卧、卫生间、厨房朝东。

(10) 房龄和设计使用年限：估价对象的建成于 1974 年，至价值时点，已经使用了 45 年，根据估价人员现场勘查，估价对象所在楼宇无沉降、地基不平等现象，房屋维护保养较好。

(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。

3. 实物状况分析：估价对象土地形状较规则，场地平整，土地开发程度高；房屋建筑物保养状况良好，成新度一般，布局较合理。设

备设施多为理发店配备，符合实际用途使用需求，不满足规划与设定用途使用需求，对估价对象设定用途下的价值有不利影响。

（四）房地产权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

（1）土地所有权：估价对象的土地所有权为国家所有。

（2）土地使用权：

根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011），估价对象分摊的土地使用权人为北京和华美房地产经纪有限责任公司，未记载土地用途和土地取得方式，由于房屋性质为商品房，本次估价根据房地主体一致原则，设定土地用途为住宅，取得方式为出让。

（3）土地使用管制：估价对象无土地使用管制。

（4）目前使用情况：

土地利用现状：估价对象所在地块土地已经得到利用，地上建筑物为住宅用途房地产。

（5）其他特殊情况：无。

2. 建筑物权益状况

（1）房屋所有权：

根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011），估价对象房屋所有权人为北京和华美房地产经纪有限责任公司，房屋共有情况为单独所有，房屋坐落为北京市石景山区永乐小区40号楼1层5单元3号，混合结构，房屋性质为商品房，证载设计用途为住宅，实际用途为住宅，建筑面积为48.55平方米。

（2）估价对象房地产的房屋所有权是北京和华美房地产经纪有限责任公司单独所有。

（3）其他特殊情况：无。

3. 他项权利状况

根据估价人员现场勘查及对委托方提供的资料进行核实，估价对象于价值时点不存在担保、租赁等他项权利，但是存在抵押权，估价对象于2016年11月21日设立抵押，抵押权人为马世飞，抵押人为北

京和华美房地产经纪有限公司，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为130万人民币，债务履行期限（债权确定期间）为2016年11月11日至2017年11月11日，但未见注销抵押登记。

4. 权益状况分析

根据委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号：110107001001GB00048F00020011）复印件，估价对象于2016年11月21日设立抵押登记；于2019年5月14日设立司法查封登记。结合估价目的本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

二、市场背景描述与分析

（一）经济社会发展状况

1. 2019年上半年全国总体经济状况

初步核算，上半年国内生产总值450933亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%，分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%。分产业看，第一产业增加值23207亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值179984亿元，增长5.8%；第三产业增加值247743亿元，增长7.0%。

2. 2019年上半年北京市经济运行状况

初步核算，上半年北京市地区生产总值15211.5亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%，总的来看，上半年北京市经济保持平稳运行，高质量发展在稳步推进，经济结构进一步优化，发展动能进一步增强，发展效率进一步提高，总体经济呈现出“提质强韧”的特点。

从主要领域看，农业结构深入调整，工业生产高位开局，服务业运行平稳，固定资产投资快速增长，市场消费增势稳定，民生继续改善，市场预期稳定向好。

（二）房地产相关政策简况

1. 住建委联合银监部门严查违法违规行为，保持房价稳定

2018年1月，北京市住建委联合北京银监部门开展了专项执法，严查房地产经纪机构、金融机构等参与变相加杠杆、首付贷等违法违规行为，一经查实，将严惩不贷，并且要公示曝光和联合惩戒。北京市将坚决贯彻落实党的十九大关于“房子是用来住的，不是用来炒的”

定位，坚定调控决心不变、力度不减，继续强化各项调控政策措施和保持房价稳定。

2. 共有产权房源面向符合条件的非京籍家庭配售

2018 年 1 月，北京市“两会”召开，继续坚定不移地贯彻落实中央和北京市房地产调控部署，加强市场监测分析和舆论引导，主动做好政策储备，及时完善政策措施。建立“新北京人”专项分配畅销机制，确保 30% 共有产权房源面向符合条件的非京籍家庭配售。在分配政策上，按照“困难优先、职住平衡”的原则，指导各区细化排队规则。

3. 限制四环路以内的各类用地调整为住宅商品房。

2018 年 3 月，北京市《建设项目规划使用性质正面和负面清单》发布，四环路内限制各类用地调整为商品住房。鼓励疏解非首都功能，鼓励补齐地区配套短板，鼓励完善地区公共服务设施，鼓励加强职住平衡的原则。限制各类用地调整为大型商业项目；商务办公项目；综合性医疗机构；专科教育、高等教育用房；住宅商品房等。限制四环路以内的各类用地调整为住宅商品房。

4. 政府出台文件明确中介公司提供的中介服务内容

《北京市存量房屋出售经纪服务合同》、《北京市存量房屋承租经纪服务合同》示范文本正式公布，并将于 2018 年 4 月 15 日起实施。今后在二手房交易中，将是买卖双方各自和中介公司签订经纪服务合同，明确中介公司提供的中介服务，而不像以前中介服务和房屋买卖合同混在一起。

5. 不动产登记业务时间全面压缩

市规划国土委联合市住建委、市地税局、丰台区政府共同公布了互联网+不动产登记的新模式，自 2018 年 4 月 1 日起，全部不动产登记业务时间全面压缩，办事时限为当日或 5 个工作日内办结。对无需核实纸质登记档案情况的房屋，自 3 月底将其购房资格审核和房源核验办理时限由 10 个工作日减为 5 个工作日。网签、缴税、过户窗口合并，目前丰台已可一窗办理，其他不动产登记大厅力争 5 月推广房产过户“只进一扇门”。

6. 北京市首批积分落户申报工作正式启动

2018 年 4 月，《北京市积分落户操作管理细则（试行）》正式发布，本月 16 日起，北京市首批积分落户申报工作正式启动。

7. 西城区房管局规范房地产中介机构业务

2018 年 5 月，西城区房管局对辖区内的所有房地产中介机构提出要求：加强对本机构发布的房源信息的自查，严禁以“学区房”为卖点发布房源信息，不得以“学区”概念炒作二手房交易，及时下架不符合交易条件的房源信息；加强经纪业务管理，不得承接门道、通道、走廊、厨房、卫生间等不具有居住功能的房屋的房地产经纪业务。

8. 多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题，促进职住平衡

2018 年 5 月，北京市住建委、市公安局、市规土委联合制订的《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》开始面向社会公开征求意见，多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题，促进职住平衡。当前正在开展的集体建设用地上建设的租赁房，规划建设或改建成租赁型职工集体宿舍房源。同时，在一些产业园区，也会配建或将低效、闲置的厂房改建成租赁型职工集体宿舍。集体宿舍要求人均使用面积不得低于 4 平方米，每间宿舍居住人数不得超过 8 人。

9. 限房价项目销售管理办法出台

2018 年 5 月，限房价项目销售管理办法出台，开发建设单位应严格执行土地出让挂牌文件中关于建设标准、限定的销售均价和最高销售单价的要求，在销售时确保公开、公平和公正，不得强制搭售其他产品、服务，不得捆绑精装修，不得拒绝购房人使用住房公积金贷款。

10. 成套住宅和住宅平房房本不得拆分

2018 年 5 月，北京市住建委、市规土委今天发布《关于加强国有土地上住宅拆分管理的通知》，其中明确，成套住宅和住宅平房，其房本不得拆分。新规从发布之日起执行。

11. 精准调控和监管，遏制投机炒房

2018 年 6 月，《北京住房和城乡建设发展白皮书（2018）》正式对外发布，完善住房租赁市场租金监测和发布机制，逐步将个体、非正规经营主体住房租金全面纳入监测监管。加快推动《北京市住房租赁条例》立法，抓好精准调控和监管，促进房地产市场平稳健康发展。

坚持调控目标不动摇、力度不放松，按照长短结合、行政手段与长效机制并举的调控思路，实现短期稳市场、长期促发展。继续严格执行各项调控措施，实现稳定房价目标，完善调控政策措施，提升精准调控水平，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

12.北京住房公积金的月缴存额上限上调

北京住房公积金管理中心发布，2018 年 7 月 1 日起，北京住房公积金的月缴存额上限将上调。2018 住房公积金年度北京住房公积金缴存基数上限为 25401 元，月缴存额上限为 6096 元，职工和单位月缴存额上限均为 3048 元。

13.适用首套房贷政策的共有产权住房贷款最低首付比例不低于 30%，不适用首套房贷政策的共有产权住房贷款最低首付比例不低于 60%

2018 年 7 月，央行管理部发布、央行营业管理部联合四部门出台支持北京市共有产权住房专项信贷政策。规定，适用首套房贷政策的共有产权住房贷款最低首付比例按照政策性住房执行，不低于 30%；不适用首套房贷政策的共有产权住房贷款最低首付比例参照普通住房执行，不低于 60%。

14.房地产中介机构及人员须亮明身份才可发布房源信息

2018 年 8 月，市住建委联合市工商局、市网信办、市通信管理局和房地产中介行业协会，集中约谈了链家、我爱我家、麦田在线、中原地产、21 世纪不动产、网易、新浪、58 同城、赶集网、安居客、百姓网等房源信息发布主要网站，要求各平台规范房源信息发布，并提出了互联网平台发布房源信息的具体要求。今后，房地产中介机构及人员须亮明身份，才可发布房源信息将成为规则。从 9 月 1 日起，互联网平台均要按照要求发布规范的房源信息。如果随意发布不合规的房源信息，将发现一起，查处一起。

15.北京公积金贷款出台实施新政

北京住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，公积金贷款出台实施新政。新政自 2018 年 9 月 17 日起施行。公积金贷款实施了“认房又认贷”，购房家庭名下无住房贷款记录（包括商贷、公积金贷）且在本市无住房的，按首套房贷款

政策办理；凡不属于首套房情形，被核定为是二套房的，按二套房贷款政策办理。被核定为有两套及以上住房的，不予贷款。今后公积金每缴存一年可贷 10 万元，缴存年限不够 1 整年的，按 1 整年计算，最高可贷 120 万元。

16.城南地区将构建“一轴、两廊、两带、多点”的城市服务功能组织架构

2018 年 9 月，北京市发改委发布了新一轮的城南行动计划——《促进城市南部地区加快发展行动计划（2018—2020 年）》。城南的发展将迎来新一轮契机，根据北京新的总规，城南地区将构建“一轴、两廊、两带、多点”的城市服务功能组织架构。

17.《北京市新增产业的禁止和限制目录（2018 年版）》正发布

2018 年 9 月，《北京市新增产业的禁止和限制目录（2018 年版）》正式发布，东城区西城区，禁止新建房地产开发经营中的住宅类项目，棚户区改造、危房即老旧小区改造、文物保护区改造除外，东城区西城区禁止新建酒店、写字楼等大型公建项目，朝海丰石四区东、西、北五环路和南四环路以内，禁止新建酒店、写字楼等大型公建项目。中心城区普通高等教育中，不在原校址基础上向周边扩展，不再新增占地面积。北京城市副中心禁止新建和扩建民用运输机场。北京城市副中心禁止使用地下空间从事餐饮业经营。

18.违规转租转借公租房的家庭，5 年内不允许再次申请公租房及共有产权住房

2018 年 10 月，市住建委发布《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理等工作的通知》，其中明确，违规转租转借公租房的家庭，5 年内不允许再次申请公租房及共有产权住房。

19.个税专项扣除办法发布

2018 年 12 月，国务院正式公布《个人所得税专项附加扣除暂行办法》，子女教育、继续教育、住房贷款利息、住房租金、赡养老人、大病医疗均可纳入专项附加扣除。纳税人本人或者配偶单独或者共同使用商业银行或者住房公积金个人住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房，发生的首套房贷利息支出，在实际发生的贷款利息年度，按照每月 1000 元的标准扣除，扣除期限最长不超过 240 个月。

（三）2019 年上半年北京市房地产市场运行情况

1. 房地产市场建设情况

1 季度,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 971.1 万平方米,同比增长 10.4%。其中,住宅新开工面积为 510.3 万平方米,增长 0.6%;办公楼为 80.2 万平方米,增长 9.1%;商业营业用房为 62.4 万平方米,增长 51.8%。

北京市房屋竣工面积为 241.9 万平方米,同比下降 27.9%。其中,住宅竣工面积为 135.2 万平方米,下降 21.8%;办公楼为 26 万平方米,下降 25.3%;商业营业用房为 13.5 万平方米,下降 67.2%。

2. 房地产市场销售情况

上半年,北京市商品房销售面积为 387.9 万平方米,同比增长 68.7%。其中,住宅销售面积为 330 万平方米,增长 1 倍;办公楼为 21.4 万平方米,下降 4.9%;商业营业用房为 12.9 万平方米,下降 17.8%。

3. 房地产开发企业项目资金到位情况

上半年,北京市房地产开发企业到位资金为 2727.1 亿元,同比增长 16.3%。其中,国内贷款为 825.8 亿元,增长 1%;自筹资金为 597.8 亿元,增长 11%;定金及预收款为 1062.5 亿元,增长 49.3%。

（四）2019 年上半年北京市存量住宅（二手房）房地产市场状况

1. 2019 年上半年,北京市二手住宅网签总量为 7.1 万套,环比 2018 年下半年下降 5.42%,同比 2018 年上半年下降 5.27%,较 2018 年上半年减少约 4000 套,北京二手住宅的成交均价为 56825 元/平米,环比上涨 0.85%,同比上涨 0.78%,波动幅度不足 1%,价格相对较为稳定。

2. 2019 年上半年北京二手住宅成交较多的 11 个区中,成交均价最高的是西城区,均价为 103209 元/平方米,成交均价最低的是房山区,均价为 26898 元/平方米。海淀区、朝阳区、丰台区、房山区成交均价环比下跌,西城区、石景山区、通州区、大兴区、昌平区环比上涨,但无论涨跌,各区的的价格波动幅度都在 2%以内,整体变化不大。

3. 新房上半年成交量环比增幅收窄二手房成交同比微降,据中指研究院数据显示,今年上半年北京住宅累计成交量超 8.7 万套,其中商品住宅成交 1.63 万套,二手房成交 7.1 万套。2019 年上半年北京商

品住宅累计成交 1.63 万套、357.3 万平方米，同比增长 128%，环比增长 11%，增幅显著收窄，月均成交 59.6 万平方米，较 2018 年全年月均销售量增加 49%。其中 5 月成交量井喷，成交量达到 6530 套，创三年新高。

三、最高最佳利用分析

房地产估价以最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指房地产法律上允许、技术上可能、财务上可行使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

（一）法律上的允许（规划及相关政策法规允许），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

（二）技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

（三）财务上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以有限的资金投入而能获得最大财务收益的使用方式。

（四）价值最大化。使估价对象的价值在具有财务可行性的利用方式中，达到最大的一种。

（五）土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。

（六）与外部环境的协调性。按照房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

（七）可持续发展性。按照可持续发展的观点确定利用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的利用方式。

估价对象房屋登记用途和设计用途为住宅，现状用途为住宅。现状建设规模和标准与规划建设规模和设计标准相当，根据上述标准判定，估价对象实现最高最佳利用的方式是保持现状继续作为住宅用途使用。

四、估价方法选用

（一）估价技术路线

估价对象市场价值估价思路如下：本次评估对象为北京市石景山区永乐小区40号楼1层5单元3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分析综合后，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。由于建成年代较长，估价人员无法获取估价对象所在项目的土地及施工资料，估价对象所在项目土地面积及容积率等无法确定，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。

五、估价测算过程

(一) 比较法

1. 计算公式及评估测算步骤

估价对象市场价值 = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日调整 × 区位状况调整 × 权益状况调整 × 实物状况调整

运用比较法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

2. 比较实例选择

估价人员通过市场调查，搜集了估价对象所在区域内近期成交的相关房地产交易实例，根据可比实例选取的相关规定，选取下列的三个项目为比较实例。交易实例概况如下表所示：

交易实例概况表

实例名		永乐东区	永乐东区	永乐东区
称 特 征 要 素				
	案例来源	现场调查+中介咨询	现场调查+中介咨询	现场调查+中介咨询
	坐落位置	北京市石景山区永乐小区 66 号楼	北京市石景山区永乐小区 41 号楼	北京市石景山区永乐小区 19 号楼
	交易总价 (万元)	272.52	238.08	240.08
价格内涵	建筑面积 (平米)	59.8	49.28	51.65
	交易单价 (元/平米)	45572	48312	46482
	现房价/期房价	现房价	现房价	现房价
	财产范围	建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担	转让方和受买方各自	转让方和受买方	转让方和受买方

	承担交易税费	各自承担交易税费	各自承担交易税费
交易时间	2019 年 4 月	2019 年 6 月	2019 年 3 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	住宅	住宅	住宅
所在楼层/总楼层	1 层/6 层	4 层/6 层	5 层/6 层
结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
朝向	西	南北	南北
户型	两室一厅, 户型较优	两室一厅, 户型较优	两室一厅, 户型较优
配套设施状况	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全
建成年代	1980 年	1974 年	1975 年

3. 建立比较基础

(1) 统一面积内涵:

可比案例与估价对象均是按建筑面积登记, 并作为交易计价依据;

(2) 统一成交价格的对象形式:

估价对象和可比案例均是现房价格;

(3) 统一财产范围:

可比案例与估价对象财产范围均是地上建筑物价值及其分摊的土地使用权价值之和 (包含不可移动设施设备);

(4) 统一付款方式:

可比案例与估价对象均是成交日期一次性付清的价格;

(5) 统一融资条件:

可比案例与估价对象均为自有资金交易;

(6) 统一税费负担:

可比案例与估价对象均是在转让方和受买方各自承担交易税费的价格;

(7) 统一计价单位:

可比案例与估价对象单价计价单位为元/平方米, 币种是人民币, 建筑面积单位为平方米。

4. 房地产价格影响因素说明表

价格影响因素说明表

项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易单价 (元/平方米)	待估	45572	48312	46482
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2019 年 6 月	2019 年 4 月	2019 年 6 月	2019 年 3 月
区 交通便捷度	距北京地铁 1 号线	距北京地铁 1 号	距北京地铁 1	距北京地铁 1 号线

项目	评估对象	实例一	实例二	实例三	
位 状 况 因 素		八宝山站约950米,附近有焦家坟路口南、莲花东桥北、莲花桥北等公交站,交通便捷度良好	线八宝山站约950米,附近有焦家坟路口南、莲花东桥北、莲花桥北等公交站,交通便捷度良好	号线八宝山站约950米,附近有焦家坟路口南、莲花东桥北、莲花桥北等公交站,交通便捷度良好	八宝山站约950米,附近有焦家坟路口南、莲花东桥北、莲花桥北等公交站,交通便捷度良好
	环境状况	周围有鲁谷文化公园,自然环境较优;周围居民多为常住人口,人文环境较优	周围有鲁谷文化公园,自然环境较优;周围居民多为常住人口,人文环境较优	周围有鲁谷文化公园,自然环境较优;周围居民多为常住人口,人文环境较优	周围有鲁谷文化公园,自然环境较优;周围居民多为常住人口,人文环境较优
	教育配套设施	北京市石景山区师范学校附属小学,师范学校附属幼儿园,位于小区东侧	北京市石景山区师范学校附属小学,师范学校附属幼儿园,位于小区东侧	北京市石景山区师范学校附属小学,师范学校附属幼儿园,位于小区东侧	北京市石景山区师范学校附属小学,师范学校附属幼儿园,位于小区东侧
	公共配套设施	周边有邮政银行、工商银行,万达广场、家乐福超市,北京石景山同心医院、北京米赫医院等	周边有邮政银行、工商银行,万达广场、家乐福超市,北京石景山同心医院、北京米赫医院等	周边有邮政银行、工商银行,万达广场、家乐福超市,北京石景山同心医院、北京米赫医院等	周边有邮政银行、工商银行,万达广场、家乐福超市,北京石景山同心医院、北京米赫医院等
实 物 状 况 因 素	土地红线内基础设施	七通(道路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)	七通(道路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)	七通(道路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)	七通(道路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)
	房屋朝向	东西	西	南北	南北
	户型布局	两室一厅,户型较优	两室一厅,户型较优	两室一厅,户型较优	两室一厅,户型较优
	建成年代	1974年	1980年	1974年	1975年
	临街情况	西边临鲁谷大街,噪声较大	不临街	不临街	不临街
	楼层/总层	1层/6层	1层/6层	4层/6层	5层/6层
	建筑面积(平方米)	48.55	59.8	49.28	51.65
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	层高(米)	2.8	2.8	2.8	2.8
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
维护使用状况	现状维护良好	现状维护良好	现状维护良好	现状维护良好	
权 益 状 况	他项权利状况	存在抵押权,本次估价不考虑其影响	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

5. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为100,以估价对象的各

项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

价格影响因素修正系数确定表

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三	
交易总价(元/平方米)		待估	45572	48312	46482	
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	100	100	100	100	
交易时间	根据链家网发布的2019石景山二手房价格指数确定修正幅度。	100	100	100	100	
区位状况因素	交通便捷度	公交站、地铁口距离：小于1km/1-2km/2km以上（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为2%）	100	100	100	
	环境状况	自然环境：根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标；人文环境：根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断，分为优/较优/一般/较劣/劣（差异修正指标：普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为1%，别墅修正幅度为2%）	100	100	100	
	教育配套设施	周边是否有：大学/中学/小学/幼儿园（差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为2%。若有名校，指标值可相应调增1%）	100	100	100	
	公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心（差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为2%）	100	100	100	
实物状况因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下（差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为1%）	100	100	100	
	房屋朝向	房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北（差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为0.5%）	100	99	102	102
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差，（每差1级别修正幅度为1%）	100	100	100	100
	建成年代	建成年代（差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差3年定为一个级别，每差1个级别修正幅度为1%，修正幅度不超过3%）	100	102	100	100
	临街情况	分为临街/不临街，（每差一个级别修正1%）	100	101	101	101
	楼层/总层	根据北京市住房和城乡建设委员会发布的关于印发《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》的通知（京建法[2016]19号），成片高层住宅楼层修正系数为：半地下为-15%，1层为-1%，2-3层为0.5%，4-5层为0%，6-7层为0.5%，8-11（非顶层）为1%，12（非顶层）-（顶层-1）为2%，顶层为-2%	100	100	102	101
	建筑面积(平方米)	按建筑面积列示（差异修正指标：每相差30平方米，级别修正幅度为1%，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低）	100	100	100	100

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标:每相差一个级别,修正幅度为2%,并求和得出最终修正系数指标)	100	100	100	100
层高(米)	标准层净高(差异修正指标:以估价对象为标准,每增减10cm,相应调增/减1%)	100	100	100	100
装修状况	装修标准分为高级精装/一般精装/简单装修/毛坯(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为1%)	100	100	100	100
维护使用状况	维护使用状况分为好、较好、一般、较差、差(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为2%)	100	100	100	100
权益状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标:抵押权修正系数为2%;租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数;地役权修正幅度为1%)	100	100	100	100
产权人状况	分为:独立产权/共有产权(差异修正指标:修正幅度为10%)	100	100	100	100

6. 影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数,确定影响因素修正系数比较表如下:

影响因素修正系数比较表

项目	待估/实例一	待估/实例二	待估/实例三
交易单价(元/平方米)	45572	48312	46482
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100
	房屋朝向	100/99	100/102
	户型布局	100/100	100/100
	建成年代	100/102	100/100
	临街情况	100/101	100/101
	楼层/总层	100/100	100/102
	建筑面积(平方米)	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100
	层高(米)	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100
	维护使用状况	100/100	100/100
权益状况	他项权利状况	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100
修正系数积	0.9805	0.9517	0.9611
比准价格(元/平方米)	44683	45979	44674

7. 计算结果:

比较修正后,考虑到三个修正价格的差异不大,因此以三个修正价格的算术平均值作为比较法的比准价格,即:

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= (44683+45979+44674) \div 3 \\ &= 45112 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\text{比较法测算房地产总价} = 45112 \times 48.55 \div 10000 = 219.02 \text{ (万元)}$$

(二) 收益法

估价对象位于北京市石景山区永乐小区40号楼，区域基础设施和公共设施配套完善，居住聚集度较高。估价对象为住宅用途房地产，该区域住宅类物业租金收入水平相当稳定，收益较好，区域内同类房地产投资一般选择长期持有，本次评估是以估价对象永续经营为假设前提，选用全剩余寿命模式。

1. 计算公式及评估测算过程

$$V = A / (R-r) \times [1 - (1+r)^n / (1+R)^n]$$

其中：V——收益价值

A——年纯收益

R——报酬率

r——租金净增长率

n——收益期

运用全剩余寿命模式收益法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

- (1) 测算未来年净收益；
- (2) 确定收益期；
- (3) 确定报酬率；
- (4) 确定租金增值率；
- (5) 计算收益价值。

2. 测算房地产年总收益

(1) 估价对象租金水平的确定

本次评估对估价对象租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个比较实例。交易实例概况如下表：

特征要素 \ 案例名称	永乐东区	永乐东区	永乐东区
交易单价(元/平米·天)	2.72	2.56	2.59
价格内涵	建筑面积租金(不含物业费、水电费、取暖费，含增值税)	建筑面积租金(不含物业费、水电费、取暖费，含增值税)	建筑面积租金(不含物业费、水电费、取暖费，含增值税)
交易时间	2019年7月	2019年6月	2019年6月

交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	北京市石景山区永乐小区	北京市石景山区永乐小区	北京市石景山区永乐小区
房屋用途	住宅	住宅	住宅
租赁建筑面积(平方米)	58	59	52
案例所处楼层/总楼层	2层/6层	5层/6层	5层/6层
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修

对上述租赁实例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出估价对象的比准租赁单价，见下表：

项目	单位	永乐东区	永乐东区	永乐东区
一、成交价格	元/平方米·天	2.72	2.56	2.59
二、成交日期		2019年7月	2019年6月	2019年6月
三、建立比较基准后价格		2.72	2.56	2.59
统一房地产范围后价格		2.72	2.56	2.59
统一付款方式后价格		2.72	2.56	2.59
统一价格单位后价格		2.72	2.56	2.59
四、交易情况修正后价格		2.72	2.56	2.59
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		2.72	2.56	2.59
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		2.63	2.46	2.59
区位状况调整后价格		2.72	2.56	2.59
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		2.63	2.46	2.59
实物状况修正系数	%	96.58%	96.11%	100.03%
权益状况调整后价格		2.63	2.46	2.59
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	元/平方米·天		2.56	

(2) 估价对象出租空置率的确定

根据估价人员对北京市丰台区住宅类房地产的市场调查，并结合周边估价对象在区域内的位置、知名度、小区的档次、建筑装饰情况等个别因素，经综合分析后，估价人员确定空置率为5%。

(3) 房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，一般为押一个月的租金，则押金收入按照一个月租金的年利率计算。

$$\text{房地产年总收益} = \text{租金单价} \times \text{可出租面积} \times 365 \times (1 - \text{空置率}) +$$

月租金×年存款利息率

3. 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、增值税及附加、土地使用税、保险费、房产税、中介服务等。各项费用取值计算过程如下：

(1) 房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 1% 计算。估价人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，确定估价对象的重置单价为 2600 元/平方米。

维修费=重置总价×1%

(2) 增值税及附加：税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额，城市维护建设税按增值税的 7% 计，教育费附加按增值税的 3% 计，地方教育费附加按增值税 2% 计，合计综合税率为 5.33%。

(3) 土地使用税

根据北京市人民政府关于修改《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》的决定，“北京市土地使用税的纳税等级划分为六级，每平方米年税额如下：“一级土地 30 元；“二级土地 24 元；“三级土地 18 元；“四级土地 12 元；“五级土地 3 元；“六级土地 1.5 元。“土地纳税等级范围的划分，由北京市地方税务机关参照北京市出让国有土地使用权基准地价级别范围确定和调整。”经查询北京市基准地价，估价对象为四级土地，土地使用税为 12 元/平方米，根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》无法获取估价对象分摊的土地面积，考虑到此项税费数额较小，本次估计不考虑城镇土地使用税的影响。

(4) 保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰ 计，同类型房屋重置价格一般为 2600 元/平方米，经估价人员现场勘查及进行直线折旧计算，成新率约为 40%。

成新率=已使用年限/钢混结构非生产性用房设计使用年限

保险费=重置总价×成新率×1‰

(5) 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，出租经营性用房的房产税税率为12%。根据《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。即：

房产税=房地产年租金收入/1.05×12%

(6) 中介服务费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，一般为年房地产租金收入的1%。

中介服务费=房地产年租金收入×1%

(7) 年总费用合计

年总费用=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)

4. 年净收益(A)

年租金净收益(A)=房地产年总收益-年总费用

5. 确定收益期

估价对象建成于1974年，截至价值时点已使用45年，根据估价人员现场勘查，估价对象所在楼宇无沉降、地基不平等现象，房屋维护较好，因此估价人员判断建筑物剩余使用年限约为30年，因委托方未能提供估价对象土地使用年限的有关信息，同时考虑到住宅用地到期后自动续期，故本次估价以建筑物剩余使用年限为估价对象可收益年限。

6. 确定报酬率

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

其中：①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。累加法计算报酬率见下表

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	1.5%
投资风险补偿率	2.4%
管理负担补偿率	0.1%
缺乏流动性补偿率	3%
投资带来的优惠率	-2%
报酬率	5%

7.确定租金增长率

截至价值时点，依据当地同类物业增长水平得出，本区域的租金增长率在 2%-5%之间，根据估价对象的实际情况，确认本次的租金增长率为 3%。

8.计算结果

一	房地产年总收入（元）	43153	包括租金收入以及房地产出租押金收入。
1	日租金（元/平方米）	2.56	根据前面比较法确定。
2	空置率	5%	根据市场调查情况确定。
3	建筑面积（平方米）	48.53	根据委托方提供的《不动产权及其他事项登记信息》确定。
4	其他收入（元）	56	一般为押一个月的租金，则押金收入按照一个月租金的年利率计算。
二	年总费用（元）	8856	指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，包括下面六项之和。
1	房屋维修费（元）	1262	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 1%计算。估价人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，确定估价对象的重置单价为 2600 元/平方米。
2	增值税及附加（元）	2188	增值税、城市维护建设税及教育费附加；税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。根据

			《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额，城市维护建设税按增值税的 7% 计，教育费附加按增值税的 3% 计，地方教育费附加按增值税 2% 计，合计综合税率为 5.33%
3	土地使用税 (元)	0	根据北京市人民政府关于修改《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》的决定，“北京市土地使用税的纳税等级划分为六级，每平方米年税额如下：“一级土地 30 元；“二级土地 24 元；“三级土地 18 元；“四级土地 12 元；“五级土地 3 元；“六级土地 1.5 元。”“土地纳税等级范围的划分，由北京市地方税务局参照北京市出让国有土地使用权基准地价级别范围确定和调整。”经查询北京市基准地价，估价对象为四级土地，土地使用税为 12 元/平方米；根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》无法获取估价对象分摊的土地面积，考虑到此项税费数额较小，本次估计不考虑城镇土地使用税的影响
4	保险费(元)	50	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1% 计，同类型房屋重置价格一般为 2600 元/平方米，经估价人员现场勘查及进行直线折旧计算，成新率约为 40%。
5	房产税(元)	4925	根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)，房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳
6	中介服务费 (元)	431	委托中介对外出租房屋支付的中介服务费，根据当地租赁中介收费的市场情况，一般为年房地产租金收入的 1%。
三	年租金净收益 (元)	34297	房地产年总收益-年总费用
四	可获收益年限 (年)	30	估价对象建成于 1974 年，截至价值时点已使用 45 年，根据估价人员现场勘查，估价对象所在楼宇无沉降、地基不平等现象，房屋维护较好，因此估价人员判断建筑物剩余使用年限约为 30 年，因委托方未能提供估价对象土地使用年限的有关信息，本次评估以建筑物剩余使用年限为估价对象可获收益年限。
五	报酬率	5.00%	根据中国房地产投资回报率调查报告，北京市普通住宅市场房地产长期租赁投资回报率确定为 5%。
六	租金净增长率	3.00%	依据当地同类物业的增长水平得出。
七	房地产总价(万元)	75.18	收益法公式计算

$$\begin{aligned} \text{收益价值}(V) &= A / (R-r) \times \{1 - [(1+r) / (1+R)]^n\} \\ &= 34297 / (5\% - 3\%) \times \{1 - [(1+3\%) / (1+5\%)]^{30}\} / 10000 = 75.18 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{收益单价} &= \text{收益价值} / \text{建筑面积} \\ &= 75.18 \times 10000 \div 48.55 \\ &= 15485 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

六、评估结果确定

(一) 综合测算结果的确定

由比较法和收益法测算出的估价对象房地产总价分别为45112元/平方米和15485元/平方米，两种估价方法结果相差较大，收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加得到的房地产价值，由于北京市住宅房地产租售比严重失衡，故收益法测算的房地产价值能完全体现房地产的实际价格，而比较法是通过对比估价对象周边类似房地产的交易价格作适当的修正得出的，评估结果更接近估价对象的市场价值，故本次估价取比较法测算结果权重为1，收益法测算结果权重取0，即估价对象房地产综合测算结果为（详见下表）：

$$\text{综合测算单价} = 45112 \times 100\% + 15485 \times 0\% = 45112 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{综合测算总价} = 45112 \times 48.55 / 10000 = 219.02 \text{ (万元)}$$

表 1 综合测算结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		综合测算结果
		比较法	收益法	
测算结果	单价（元/平方米）	45112	15485	45112
	总价（万元）	219.02	75.18	219.02

（二）评估结果的确定

1. 评估价值的确定

估价人员对影响估价对象价值的各种因素进行了排查和核实，结果表明不存在未能在综合测算结果中反映估价对象价值的其他影响因素，因此本次评估，将综合测算结果确定为最终评估价值：

房地产单价：45112（元/平方米）

房地产价值总价：219.02（万元）

大写金额：人民币贰佰壹拾玖万零贰佰元整

估价对象汇总表

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）	219.02	75.18
	单价（元/m ² ）	45112	15485
权重		1	0
评估价值	总价（万元）	219.02	
	单价（元/m ² ）	45112	

2. 相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业意见和帮助。

附件

1. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》（〔2019〕京 0107 执 3603 号）；
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产单元号 110107001001GB00048F00020011）复印件；
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。

北京市石景山区人民法院 价格评估委托书

(2019)京0107执3603号

北京中企华房地产估价有限公司:

我院在强制执行马世飞与北京和华美房地产经纪有限责任公司实现担保物权纠纷一案中,需要对于北京和华美房地产经纪有限责任公司名下的位于北京市石景山区永乐小区40号楼1层5单元3号房产进行价格评估。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,经全国法院询价评估系统随机确定,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。

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。



二〇一九年七月十六日

本院地址:北京市石景山区阜石路169号
联系电话:010-68899859

邮 编: 100043
联 系 人: 张法官

不动产权利及其他事项 登记信息

相华美 2011.11.11
不动产登记

不动产单元号: 110107001001GB00048F00020011

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: 110107001001GB00048F00020011 房地坐落: 石景山区永乐小区40号楼1层5单元3号

内容 \ 业务号	5881925	6116361	16040553	
房屋所有权人	杨焕良, 杜桂莲	杨焕良	北京和华美房地产经纪有限责任公司	
证件种类	居民身份证, 居民身份证	居民身份证	营业执照	
证件号	110107195804211216, 110107193101241225	110107195804211216	110107006848160	
房屋共有情况	按份共有	单独所有	单独所有	
权利人类型	个人	个人		
登记类型	转移登记	转移登记	转移登记	
登记原因	房屋继承、遗赠	已购公有住房买卖	存量房屋买卖	
土地使用权人	杨焕良, 杜桂莲	杨焕良	北京和华美房地产经纪有限责任公司	
独用土地面积(m ²)	0	0	0	
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限	起止	起止	起止	
房地产交易价格(万元)				

规划用途	住宅	住宅	住宅	
房屋性质	商品房	商品房	商品房	
房屋结构	混合结构	混合结构	混合结构	
所在层/总层数	1/6	1/6	1/6	
建筑面积(m ²)	48.55	48.55	48.55	
专有建筑面积(m ²)	0	0	0	
分摊建筑面积(m ²)	0	0	0	
竣工时间	1974-01-01	1974-01-01	1974-01-01	
不动产权证书号	X京房权证石字第 065496号	X京房权证石字第 067441号	X京房权证石字第 154642号	
登记时间	2010-01-25	2010-03-10	2015-08-07	
登簿人	叶青	郭倩楠	李雅	
附记	共有人 房屋共有权证号 共有份额 杜桂莲 X京房权 证石字第065496号 50% 杨焕良 X京房权 证石字第065497号 50%			

抵押权登记信息

不动产单元号: 110107001001GB00048F00020011

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	16113740	2016111110631		
抵押权人	孙永昌	马世飞		
证件种类	居民身份证	居民身份证		
证件号码	11022819850824461 2	13063419880707355 3		
抵押人	北京和华美房地产经纪有限责任公司	北京和华美房地产经纪有限责任公司		
抵押方式	一般抵押	一般抵押		
登记类型	房屋抵押权登记	抵押权新建登记		
登记原因	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 (最高债权数额) (万元)	60.000000 (人民币 万元)	130.000000 (人民币 万元)		
债务履行期限 (债权确定期间)	2015.8.13— 2016.2.12	2016.11.11— 2017.11.11		

最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号	X京房他证石字第 041510号	京(2016)石景山区 不动产证明第 0020396号		
登记时间	2015-08-18	2016-11-21		
登簿人	赵芳	袁奥婕		
注销抵押业务号	2016110701777			
注销抵押原因	贷款还清			
注销时间	2016-11-07			
登簿人	李洋			
附记		债务履行期限： 2016.11.11- 2017.11.11		
		债务人：刘玉玲，刘 申英		

查封登记信息

不动产单元号: 110107001001GB00048F00020011

内容	业务号			
	20190513004929			
查封机关	北京市石景山区人 民法院			
查封类型	司法查封设立登记			
查封文件				
查封文号	(2019)京0107执 3603号			
查封期限	2019-05-13起 2022-05-12止			
查封范围	查封该房屋三年			
登记时间	2019-05-14			
登簿人	常京艳			
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				

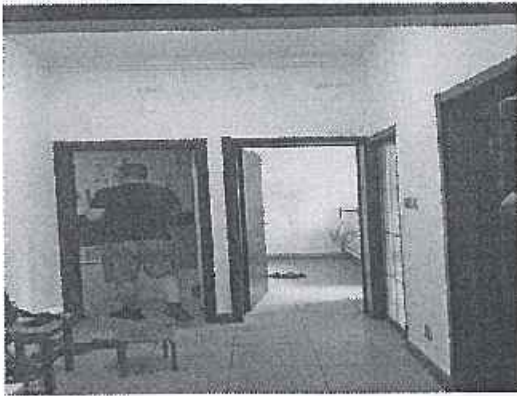
估价对象现状照片



估价对象楼宇外观



估价对象楼宇外观



估价对象房屋内景



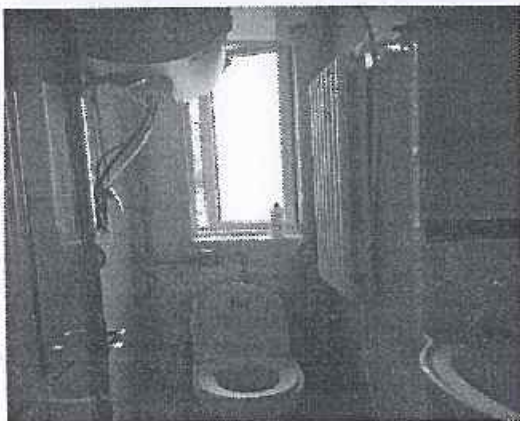
估价对象房屋内景



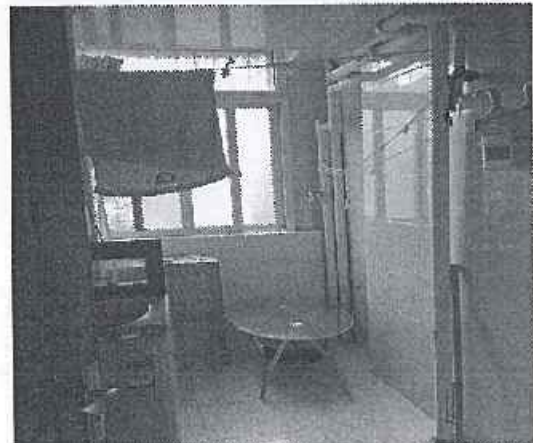
估价对象房屋内景



估价对象房屋内景



估价对象房屋内景



估价对象房屋内景



住宅房地产实地勘察记录表

陈高 2.8m

被评估单位:

标的坐落		永乐小区40号楼1层5单元3号		楼盘名称		永乐小区	
标的所在楼层/总层数:		1/6层		使用状况		<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	
现状使用		<input 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1阳台	
维修保养		<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光		<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	
四至		东: 粤东大街 南: 莲石东路 西: 粤东大街 北: 粤东大街		建筑面积:		48.55	
公交线路:		76路、410路等5条共30条, 步行5分钟		楼龄:		15年	
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		朝向:		东西	
小区配套:		超市、康乐福		物业管理		<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	
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 type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好	
水电		<input checked="" type="checkbox"/> 明敷 <input 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 checked="" 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 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 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 checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input checked="" type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 体育设施等		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	
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		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: 地砖 墙面: 刷白 天花: 刷白 门: 防盗门 窗: /		客厅		地面: <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: <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: <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: <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: <input 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: 地砖 墙面: 刷白, 竹席 天花: 软包 门: 木门 窗: 铝合金		房间		地面: <input 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: <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: <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: <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: <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 墙面: 贴瓷 天花: PVC		厨房		地面: <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: <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: <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 墙面: 贴瓷 天花: PVC		卫生间		地面: <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: <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: <input 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 type="checkbox"/> 外阳台__个, <input type="checkbox"/> 内阳台__个		阳台		<input 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: 1

编制日期: 2019年7月16日

十班 王如

张崇礼



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

2018年05月31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：北京中企华房地产估价有限公司

法定代表人：刘洪帅

(执行事务合伙人)

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



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. 00149147

姓名 / Full name

于欢

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13020219871209181X

注册号 / Registration No.

1320140137

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

2020-6-29

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. 00172913

姓名 / Full name

樊佳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130402198812041220

注册号 / Registration No.

1320160005

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

2022-5-18

持证人签名 / Bearer's signature

