

# 房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：胡巧玲所有的位于北京市西城区银锭桥胡同  
18号1幢等6幢住宅用途房地产估价

估价委托人：正定县人民法院

房地产估价机构：河北正润房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：于海英(注册号：1120130052)

郑建硕(注册号：1320180055)

估价报告出具日期：2022年10月19日

估价报告编号：冀正润【2022】估字第F10068号



# 房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：胡巧玲所有的位于北京市西城区银锭桥胡同  
18号1幢等6幢住宅用途房地产估价

估价委托人：正定县人民法院

房地产估价机构：河北正润房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：于海英(注册号：1120130052)

郑建硕(注册号：1320180055)

估价报告出具日期：2022年10月19日

估价报告编号：冀正润【2022】估字第F10068号

## 致估价委托人函

正定县人民法院：

受贵院的委托，我对胡巧玲所有的位于北京市西城区银锭桥胡同 18 号 1 幢等 6 幢，《国有土地使用证》、《北京市房屋登记表》载明范围内土地使用权面积 509.94 平方米、房屋建筑面积共 749.39 平方米住宅用途的房地产（房产所有权和所占用或分摊的土地使用权）价值进行了评估。

我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查勘和有关资料的收集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、估价目的：为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考。
- 2、价值时点：2022 年 10 月 13 日。
- 3、估价方法：比较法、收益法。
- 4、价值类型：市场价值。
- 5、估价结果：房地产评估总价为 12440.55 万元，人民币大写壹亿贰仟肆佰肆拾万零伍仟伍佰元整。详细结果见下表：

产权人	房屋坐落	总层数	所在层	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
胡巧玲	北京市西城区银锭桥胡同 18 号 1 幢等 6 幢	2	-1-1	砖木	住宅	749.39	166009	12440.55

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

### 6、特别提示：

1. 本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；
2. 本报告交付估价委托人报告原件一式四份，报告复印件无效。

特此

函告

河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 10 月 19 日





# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、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.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法选用及定义.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
四、附 件.....	13
(一) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	13
(二) 估价对象所处位置示意图.....	13
(三) 估价委托书复印件.....	13
(四) 《北京市房屋登记表》、《国有土地使用证》、《北京市宗地登记表》复印件.....	13
(五) 《房屋所有权转移登记申请书》、《房屋所有权转移登记审核意见》复印件.....	13
(六) 估价机构营业执照复印件.....	13
(七) 估价人员资格证书复印件.....	13
(八) 估价机构资质证书复印件.....	13

## 一、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、意见和结论是我们自己独立、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。

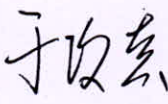
4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2022年10月13日派估价人员对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、我们承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
于海英	1120130052		2022年10月19日
郑建硕	1320180055		2022年10月19日



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价报告结论成立的假设前提：

#### 1、一般假设

1.1 本次估价房地产建筑面积以估价委托人提供的《北京市房屋登记表》、《国有土地使用证》复印件为依据；估价人员对资料进行了检查但未向登记机关进行查证，估价时假定估价委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法行政机关禁止转让、抵押、拍卖的情形。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

#### 2、未定事项假设

估价对象法定优先受偿权设立状况以估价委托人在房地产估价委托书中申报的数值为依据，如未申报则不予考虑，估价师未向相关权利机关及利害关系人进行查证。估价时，以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

#### 3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

估价委托人提供的《北京市房屋登记表》载明第6幢房屋总层数为1层，估价人员现场勘察，该幢房屋实际总层数为2层，位于-1-1层，证载总层数与实际总层数不一致，本次评估该幢房屋总层数以现场勘察为准。

#### 5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

### (二) 估价报告使用限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

4、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》由



估价机构存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

7、本次估价未考虑办理产权变更过程中所涉及的买卖双方所需缴纳的各项税费（如：契税、所得税、增值税、过户手续费、印花税、权证费等以及估价对象此前可能欠的税费）及有可能存在的物业费、水、电、暖等欠费或余费，依据现场调查，项目存在水电余费，本次评估未考虑该内容的影响。最终实际计收项目和标准以相关部门最终核定为准，有请报告使用者予以注意。

8、本报告中的估价结果均盖有“河北正润房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

9、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；未经房地产估价机构书面同意，本估价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。

10、本报告的解释权属于河北正润房地产资产评估有限公司。

11、相关当事人如对估价结果有异议，请于收到本估价报告之日起5日内以书面形式向法院提出。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：正定县人民法院

委托书编号：(2022)冀0123委评43号

#### (二) 房地产估价机构

名称：河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：张妍

地址：河北省石家庄市裕华区翟营南大街50号005幢商住楼101二层

资质等级：一级

资质证书编号：冀建房估(石)57号

有效期限：截至2024年12月14日

联系人：王玺

联系电话：0311-83118002

#### (三) 估价目的

为估价委托人了解司法鉴定涉及的房地产客观市场价值提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

依据估价委托人委托，本次估价范围为《国有土地使用证》、《北京市房屋登记表》载明的胡巧玲所有的位于北京市西城区银锭桥胡同18号1幢等6幢住宅用途的房地产，土地使用权面积509.94平方米、房屋建筑面积共749.39平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

##### 2、估价对象区位状况描述

估价对象位于北京市西城区银锭桥胡同18号1幢等6幢，临近银锭桥胡同、前海北沿、南官房胡同等，区域内路网较密集，对外交通条件较优；通60路、5路、107路等公交车，临近地铁8号线、6号线，公共交通便利度较好。区域内为四合院聚集区，居住聚集度较高；有南锣鼓巷、烟袋斜街、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等商服设施；周边有北京市第五中学分校、北京柳荫街小学分校、中央戏剧学院(东城校区)、北京北海医院、北京大学第一医院等文卫基础设施；区域内无明显大气污染、水污染，空气质量、卫生条件良好。

##### 3、估价对象权益状况描述

依据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》记载及估价人员现场勘察，房屋所有权人为胡巧玲，产别为私产，房屋坐落为北京市西城区银锭桥胡同18号，房屋用途



为住宅，楼、平房建筑占地总面积为394.59平方米，总建筑面积为749.39平方米，房屋登记状况一览表如下：

幢号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	砖木	1	1	7.82	
2	砖木	1	1	105.08	
3	砖木	1	1	27.47	
4	砖木	1	1	77.62	
5	砖木	1	1	35.28	
6	砖木	2	-1-1	496.12	其中地下室 354.80m <sup>2</sup>

1号房为1间、2号房为4间、3号房为1间、4号房为3间、5号房为1间、6号房为29间（其中地下室为24间）。

依据估价委托人提供的《国有土地使用证》京西国用（2011出）第20801号、《北京市宗地登记表》记载，土地使用权人为胡巧玲，坐落为西城区银锭桥胡同18号，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，终止日期为2074年04月07日，使用权面积为509.94平方米，东临前海北沿，西邻银锭桥胡同，建筑密度为0.7738，建筑容积率为1.4696。

依据估价人员现场勘察了解及相关当事人介绍，至价值时点，估价对象水电费余额尚有存余，产权清晰，未见其他特殊情况存在。土地利用符合城市规划，土地利用无管制。本次评估未考虑抵押权、租赁权等他项权利对估价结果的影响，也未考虑水电费余额情况对估价结果的影响。

#### 4、估价对象实物状况描述

根据估价人员现场查勘及调查，估价对象产权登记信息载明位置与实际位置一致。估价对象为一处砖木结构二进独立住宅四合院。建筑品质良好，建造标准良好，建筑质量良好，建筑格局良好。经估价人员实地查勘，估价对象总层数为2层，位于-1-1层，建筑形式为瓦房；外墙面为青砖，室内部分木地板地面、部分瓷砖地面、部分水泥地面，内墙面部分刷白、部分贴壁纸、部分贴砖，部分石膏吊顶、部分造型吊顶，木门窗，电梯一部；院内铺青砖，地下室天井顶铺钢化玻璃。水、电、暖、中央空调等基础配套设施较齐全，整体运行维护状况良好。

估价对象所属宗地占地面积规模适中，土地形状较规则，地势平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整）。



### （五）价值时点

依据《房地产估价规范》，本次评估价值时点确定为现场勘察之日：2022年10月13日。

### （六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2022年10月13日的房地产市场价格。

价值定义：市场价值是指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。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。根据委托人委托，本次估价范围不包括室内可移动资产。

### （七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

- 1、独立、客观、公正原则，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。
- 2、合法原则，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值及价格。
- 3、价值时点原则，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。
- 4、替代原则，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。
- 5、最高最佳利用原则，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。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。

### （八）估价依据

#### 1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，2020年1月1日起施行）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第三次修订）；
- （3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第



三次会议通过)；

(4) 《中华人民共和国个人所得税法》(主席令第48号, 2018年12月31日第七次修正)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号, 2016年12月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国民事诉讼法》；

(7) 《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》；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》；

(9) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

(10) 《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, 1990年5月19日起施行)；

(11) 《中华人民共和国个人所得税法实施条例》(国务院令第142号发布, 2011年7月19日第三次修订)；

(12) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第743号, 2021年7月2日第三次修订)；

(13) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号, 2011年1月8日修订)；

(14) 国家税务总局关于印发《征收个人所得税若干问题的规定》的通知(国税发[1994]089号, 1994年1月1日施行)；

(15) 《国家税务总局关于贯彻执行修改后的个人所得税法有关问题的公告》(国家税务总局公告[2011]46号, 2011年9月1日起执行)；

(16) 国家税务总局关于发布《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》的公告(国家税务总局公告2016年第16号, 2016年5月1日施行)；

(17) 国家税务总局《关于营改增试点若干征管问题的公告》(国家税务总局公告2016年第53号, 2016年8月18日)；

(18) 国土资源部办公厅《关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》(国土资厅函[2016]1712号, 2016年12月8日)；

## 2、技术规范依据:

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

## 3、估价委托人提供的资料:

(1) 河北省正定县人民法院司法鉴定委托书((2022)冀0123委评43号)；

(2) 《北京市房屋登记表》、《国有土地使用证》、《北京市宗地登记表》复



印件；

(3) 《房屋所有权转移登记申请书》、《房屋所有权转移登记审核意见》复印件；

#### 4、其他依据：

- (1) 估价机构收集的资料等；
- (2) 估价委托人提供的相关资料；

### (九) 估价方法选用及定义

#### 1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据北京市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

估价对象登记为住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况，选用比较法为一种评估方法。

估价对象为住宅用途房地产，租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象为住宅用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

#### 2、估价方法定义：

##### 比较法

##### (1) 比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



(2) 比较法基本公式如下:

$$V=A \times j \times t \times q \times g$$

式中: V—评估价格; A—可比价格; j—交易情况修正系数;  
t—期日修正系数; q—区域修正系数; g—个别修正系数;

收益法

(1) 收益法基本原理:

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。

(2) 收益法基本公式如下:

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

式中 V—收益价值(元,元/m<sup>2</sup>); A<sub>i</sub>—期间收益(元,元/m<sup>2</sup>);  
V<sub>t</sub>—期末转售收益(元,元/m<sup>2</sup>) Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率(%);  
Y<sub>t</sub>—期末报酬率(%) t—持有期(年)。

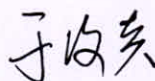

(十) 估价结果

估价人员遵循估价原则,按照估价程序,通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析,综合确认估价对象评估总价为 12440.55 万元,人民币大写壹亿贰仟肆佰肆拾万零伍仟伍佰元整。详细结果见下表:

产权人	房屋坐落	总层数	所在层	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
胡巧玲	北京市西城区银锭桥胡同 18 号 1 幢等 6 幢	2	-1-1	砖木	住宅	749.39	166009	12440.55

(币种:人民币;估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
于海英	1120130052		2022 年 10 月 19 日
郑建硕	1320180055		2022 年 10 月 19 日



(十二) 实地查勘期

自 2022 年 10 月 13 日至 2022 年 10 月 13 日

(十三) 估价作业期

自 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 10 月 19 日

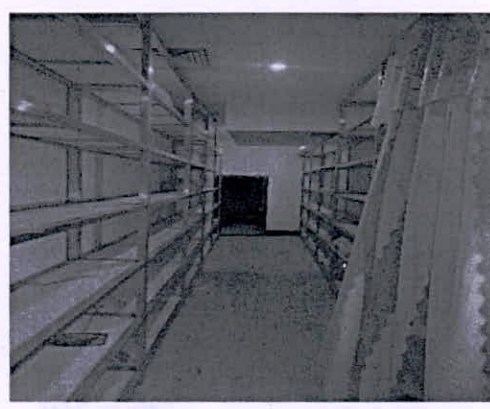
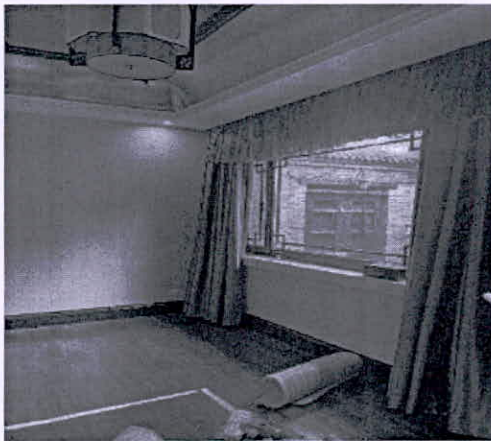


## 四、附件

- (一) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (二) 估价对象所处位置示意图
- (三) 估价委托书复印件
- (四) 《北京市房屋登记表》、《国有土地使用证》、《北京市宗地登记表》复印件
- (五) 《房屋所有权转移登记申请书》、《房屋所有权转移登记审核意见》复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 估价人员资格证书复印件
- (八) 估价机构资质证书复印件



估价对象实地查勘情况和现场照片





### 估价对象所处位置示意图

北





# 河北省正定县人民法院 司法鉴定委托书

(2022)冀 0123 委评 43 号

河北正润房地产评估有限公司：

关于被执行人张建伟为受贿罪（罚金）一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，因执行合议庭决定，现委托你中心对登记在胡巧玲名下上缴国库的北京市西城区银锭桥胡同 18 号 1 幢等 6 幢房产进行评估。现将有关材料移送你中心，请尽快指派有关专业人员进行评估，并在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面鉴定报告。鉴定报告上应注明异议期，并有参与的专业人员及鉴定单位签名（盖章）。提交报告时请将移送材料退还我院。



注：正定县人民法院司法鉴定技术室

电话：0311-69119726



京西 国用(2011出)第 20801 号

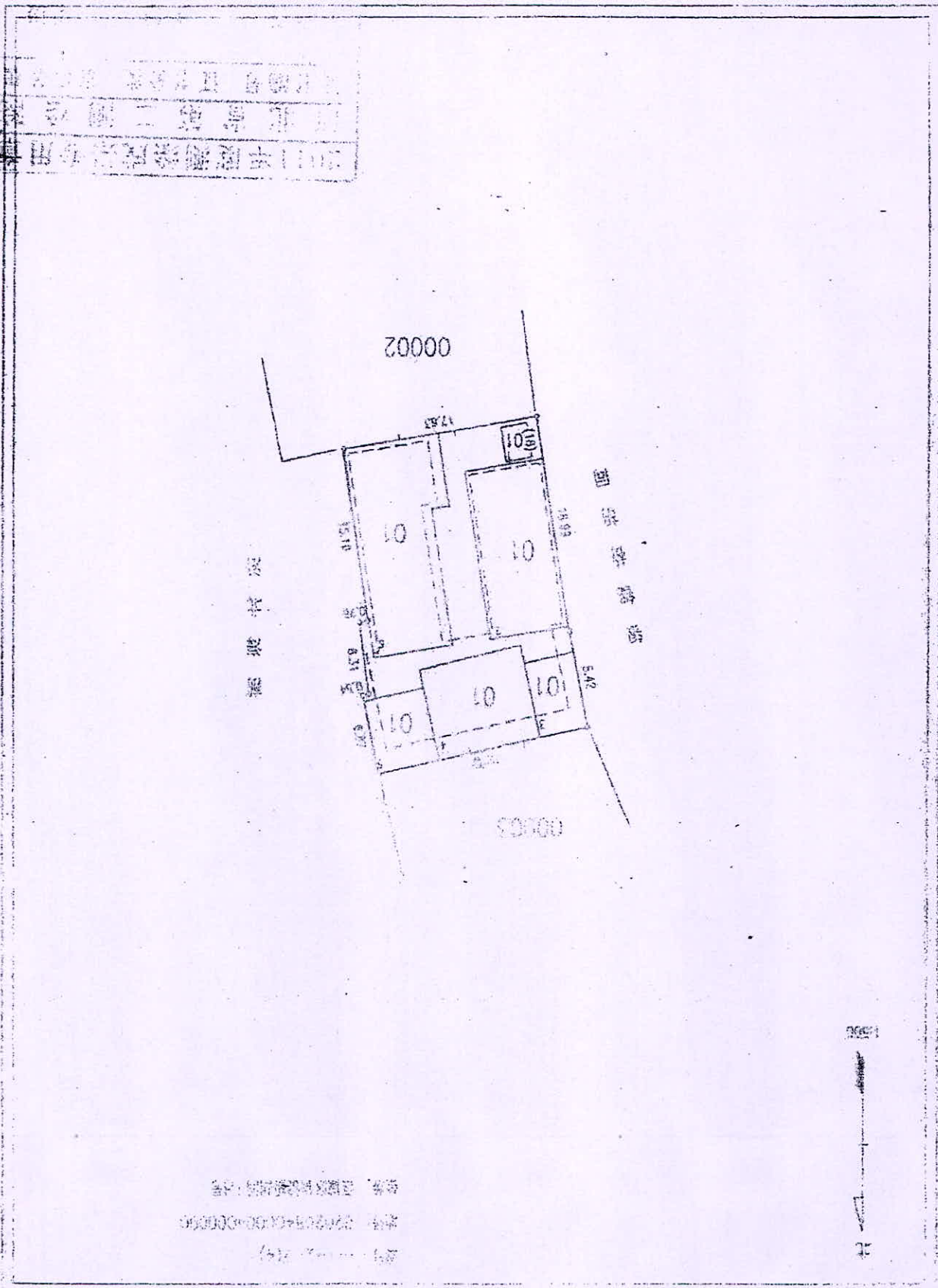
土地使用权人	胡巧玲	
座落	西城区依农村胡同1号	
地号	12-000000000000	宗地号
地类(用途)	住宅	取得价格
使用权类型	出让	终止日期
使用面积	509.94 M <sup>2</sup>	终止日期
		2074年04月07日
	其中	
	专用面积	509.94 M <sup>2</sup>
	分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的上述所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2011年8月 日  
 西城区人民政府(章)  
 西城区房屋管理局(章)  
 2011年8月31日

西城区  
 房屋管理局  
 房屋





2011年

02月

29日

(3)

測繪人員

2011年

02月

29日

測繪人員

測繪人員姓名

測繪人員編號

日期

測繪人員姓名

測繪人員編號

日期

# 北京市宗地登记表

西城区银锭桥胡同18号

宗地号

1-1-2-24

010-6510000/0100

坐落	西城区银锭桥胡同18号						
权利人	北京市						
权属性质	国有土地使用权	土地等级	土地用途	用途代码	用途名称	用途说明	
	07738	建筑容积率	1.4650				
宗地总占地面积	509.94			其中宗地内空地面积			
宗地总建筑面积	749.39	建筑占地面积	394.59				

宗地内宗地面积

使用权面积	509.94	其中建筑占地面积	394.59	一级地类		二级地类	
	独用面积		509.94		独用面积		394.59
其中		其中		二级地类			
共用分摊面积		共用分摊面积					

填报日期：2011年03月25日

填报人：赵黎明

审核人：胡立强

填报日期：2011年03月25日

北京市房地产档案研究所

北京市房地产权属档案研究所



# 房屋所有权转移登记申请书

业务编号: 7877926

申请编号: \_\_\_\_\_

房屋坐落	西城区银锭桥胡同18号1幢1层等1套房;2幢1层等1套房;3幢1层等1套房;4幢1层等1套房;5幢1层等1套房;6幢1层等1套房	图号	地号
原房屋所有权证号	京房权证西私字第161063号	原国有土地使用证号	

### 房屋状况

楼(幢)号	部位及房号	建筑结构	层数	所在楼层	建筑面积	套内建筑面积	户型或间数	房屋规划用途	房屋使用用途
	详见房屋状况附表		2						
成交总价	人民币 7000000 元	单价	人民币 9310.93 元/建筑平米	税率 1	契税额	222110.65	契税单据号	1292762	购房时间 2011-3-7 20:21:00
权利人角色	权利人名称	权利人性质	份额	证件名称	证件号码	联系方式	联系地址		
转出方	孟晓薇	外国个人	100%	护照	711057255	15810739209	北京市西城区西楼巷36号		
转入方	胡巧玲	本市城镇居民	100%	身份证	130103195910182021	13801108561	北京市海淀区田村永金里小区12号楼2单元102号		

本申请表格所填写内容正确无误, 所提交材料真实有效, 如有虚假承担申报不实的法律责任。

卖房人(转出方)(签字或盖章):

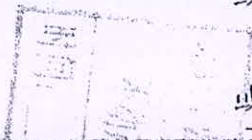
孟晓薇

或代理人(签字或盖章):

买房人(转入方)(签字或盖章):

胡巧玲

或代理人(签字或盖章):





# 房屋所有权转移登记审核意见

业务编号: 7877926

申请编号:

受理编号: 28467809

受理时间: 2011-03-11

房屋坐落	西城区银锭桥胡同18号1幢1层等1套房;2幢1层等1套房;3幢1层等1套房;4幢1层等1套房;5幢1层等1套房;6幢1至1层等1套房				
买房人(受让人)	胡巧玲		卖房人(转让人)	孟晓薇	
转移类型	存量房买卖		产别	私有房产	
审批步骤	审核意见		审批人	审批时间	
受理	产权清楚,材料齐全且符合法定形式		李曦儿	2011-03-11	
记载于登记簿	同意记载于登记簿。		李曦儿	2011-03-11	
日期	简要注记事项				注记人
设定他项权利摘要					
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	他项权证号	设定日期
					注销日期
发证情况					
所有权证号	X京房权证西字第051658号		共有权证号	自 至	

本页由房屋登记部门填写



## 北京市房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		西城区(县)银锭桥胡同18号					图号						
所有权人		胡巧玲					地号		I-1-2-7 <sub>(4)</sub> -96				
产别		私产	房屋用途	住宅		宗地面积			楼、平房建筑占地总面积		394.59		
平房建筑面积		749.39		楼房建筑面积				楼、平房建筑总面积		749.39			
楼号 或 幢号	部位及 房号	结构	房屋总层 数	所在 层数	建成 年份	建 筑 面 积						建筑占地 面积	使用 面积
						合计	其 中				建筑占地 面积		
套数	套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	共有分摊 建筑面积	部分产权 建筑面积									
1		砖木	01			7.82						7.82	
2		砖木	01			105.08						105.08	
3		砖木	01			27.47						27.47	
4		砖木	01			77.62						77.62	
5		砖木	01			35.28						35.28	
6		砖木	01			496.12						141.32	
(其中地下室)						354.80							
总计						749.39						394.59	
附记: 另有		建筑面积					m <sup>2</sup> 不在以上总建筑面积以内						
备注		1号房为1间、2号房为4间 3号房为1间 4号房为3间、5号房为1间 6号房为29间(其中地下室为24间)											

测绘日期: 2011年3月3日

填表人:

检查人:

填表日期: 2011年3月3日

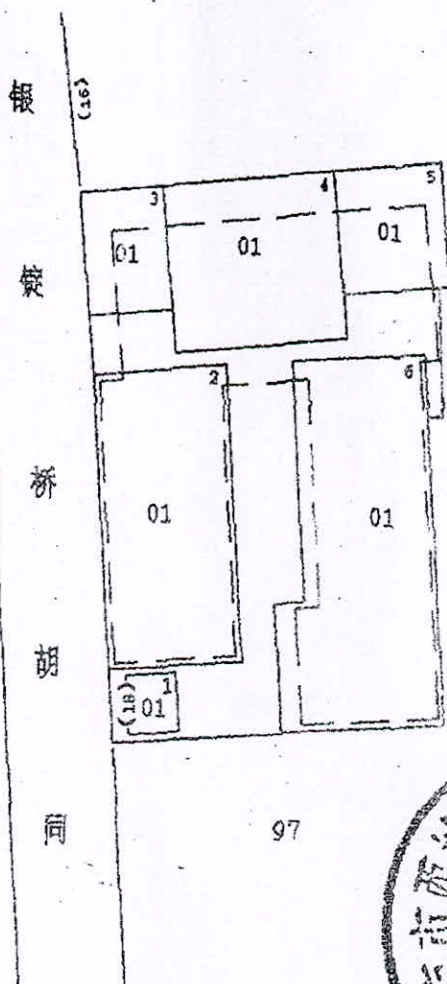
北京市房地产勘察测绘所监制

# 房地平面图

房屋权证号  
土地证号

地号 1-1-2-7(4)-96  
坐落 银锭桥胡同18号

北  
1:500



测图人:

检查人:

2006年10月31日

2011 3 3



房屋权属证书（证明）  
领证凭证

房屋所有权证号：051658

房屋共有权证号：        自        至        号

房屋他项权证号或抵押登记证明编号：

领证人：胡成峰

发证人：张作仁

领证日期：2011 年 3 月 22 日



附注：领证人应为房屋所有权人（抵押权人）或房屋所有权人（抵押权人）的委托人。





# 营业执照

统一社会信用代码  
911301025924556145

(副本) 副本编号: 1-1



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。

名称 河北正润房地产资产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2012年03月15日

法定代表人 张妍

营业期限 2012年03月15日至 2032年03月14日

经营范围 房地产评估、房地产信息咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、工程项目管理、土地价格评估、测绘服务、土地整理、各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;工程造价咨询服务;环境影响评价。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河北省石家庄市裕华区翟营南大街005幢商住楼101二层

登记机关



2021年11月25日

复印无效





# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：张妍  
(执行事务合伙人)

住所：河北省石家庄市裕华区翟营南大街50号005幢商住楼101二层

邮政编码：050400

联系电话：18630182558

统一社会信用代码：911301025924556145

组织形式：有限责任公司

注册资本：300万元  
(出资数额)

备案等级：一级

证书编号：冀建房估(石)57号

有效期限：2024-12-14

本使用件仅用于：承揽业务，项目投标使用

使用期限：2022年07月14日至2022年12月31日



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2022年01月13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. 00233857

姓名 / Full name

于海英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110111197208042026

注册号 / Registration No.

1120130052

执业机构 / Employer

河北正润房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

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. 00250766

姓名 / Full name

郑建硕

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130531198508072310

注册号 / Registration No.

1320180055

执业机构 / Employer

河北正润房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

