

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：京港（2016）涉案字第 [REDACTED] 号

估价项目名称：北京市朝阳区 [REDACTED]

号涉案房地产价格评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张蓬

（注册号：1120050083）

竺嘉明（注册号：1119980038）

估价报告出具日期：二〇一六年十二月二十三日



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 1101 室 邮编：100048

电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

### 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我对北京市朝阳区[REDACTED]号涉案房地产的现状市场价值进行了评估，为贵院处理案件提供价格参考依据。

根据《房屋所有权证》（X京房权证朝字第[REDACTED]号）记载，估价对象为坐落于朝阳区[REDACTED]的房地产，房屋所有权人为周[REDACTED]，共有情况为单独所有，规划用途为住宅，建筑面积为 201.92 平方米，所在楼座地上 14 层、地下 1 层，估价对象位于地上第[REDACTED]层；估价对象于 2012 年 4 月 19 日登记抵押。估价对象房屋性质为商品房、复式结构，土地性质为国有出让。

本次估价的价值时点为 2016 年 11 月 15 日，估价结论为估价对象于价值时点满足全部假设与限制条件下的市场价值。

根据估价目的，我司遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，在分析现有资料的基础上，考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象于价值时点的房地产价值为（币种：人民币）：



# 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85 (五线)

传真：(010)68727086

房地产总价：14376906元 (大写金额：肆仟肆佰叁拾柒万陆仟玖佰零陆元整)，单位建筑面积单价：71201元/平方米。

特此奉达

北京京港房地产估价有限公司

法定代表人

二〇一六年二月二日

特别提示：1.估价结论受本估价报告中假设和限制条件的影响，请估价报告使用者予以关注。

2.以上内容均摘自本估价报告，欲了解估价对象的全面情况，请认真阅读估价报告全文。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

### 目录

估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价依据 .....	13
八、估价原则 .....	14
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘日 .....	19
十三、估价作业期 .....	19
附件 .....	20
1.《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（案件号：2016年朝执二评字第[ ]号）复印件	
2.《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》（2016年8月25日）复印件	
3.估价对象位置图	
4.估价对象照片	
5.《房屋所有权证》（X京房权证朝字第[ ]号）复印件	
6.估价机构营业执照和资质证书复印件	
7.注册房地产估价师估价资格证书复印件	



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

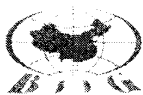
电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

### 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经说明的估价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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 估价的假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1)注册房地产估价师对估价委托人提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第 [REDACTED] 号)等权属资料的复印件进行了审慎检查,未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2)注册房地产估价师仅对估价对象所在楼座的外观、楼内公共部分和室内进行了现场查勘,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)本次估价假设产权人对估价对象的使用、管理、处置等任何有关运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4)本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为限制条件。

(5)估价对象得到最有效利用,并能按现状保持正常使用。

(6)估价对象的房屋所有权人、房屋坐落、建筑结构、建筑面积、房屋性质、土地使用权取得方式等以《房屋所有权证》(X京房权证朝字第 [REDACTED] 号)及房地产估价师现场调查为准;装修设备状况以价值时点注册房地产估价师现场查勘记录为准。

(7)根据《房屋所有权证》(X京房权证朝字第 [REDACTED] 号)中房屋登记表测绘图日期及房地产估价师现场调查、网上(搜房网)查阅相关资料,本次估价设定估价对象建成年份为2007年。

(8)根据房地产估价师现场查勘和涉案当事人介绍,估价对象现状未



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

出租，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在租赁权。

(9)本报告未考虑可能与估价对象有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(10)本报告估价结果是估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装及装修工程价值，不包括室内可移动的设施设备、家具、电器等物品价值。

### 2.未定事项假设

本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

### 3.背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第[REDACTED]号)，估价对象于2012年4月19日登记抵押，截至价值时点，该笔抵押权尚未注销，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)规定，评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价不考虑该项已存在的抵押权对估价对象价值的影响。

### 4.不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

### 5.依据不足假设

本次估价对象无依据不足事项，故无依据不足假设。

### 6.估价报告使用限制

(1)本次估价依据上述假设和限制条件进行测算，如上述条件发生变化，报告的结果须进行相应调整或重新估价。

(2)本估价报告仅为估价委托人进行案件处理提供价格参考依据，用



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

于其他目的无效；如果估价目的发生变化，估价报告须做相应调整。

(3)估价委托人对其所提供的资料负完全的法律责任，对所提供资料的完整性、合法性和真实性负责。本估价报告仅对估价对象本身的市场价值发表意见，由于提供资料不实或不完整造成的损失由估价委托人承担。

(4)估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，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非暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

(5)未经本估价机构书面同意，本报告的任何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，也不得以任何书面形式发表。

(6)本估价报告由北京京港房地产估价有限公司负责解释。

(7)本估价报告应用的有效期为：自报告出具之日起壹年内有效，即二〇一六年十二月二十三日至二〇一七年十二月二十三日。





## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

### 估价结果报告

#### 一、估价委托人：北京市朝阳区人民法院

地址：北京市朝阳区六里屯西里七号院执行二庭

联系人：梁云

电话：010-85998891

#### 二、房地产估价机构：北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室

资质级别：建设部壹级（证书号：建房估证字[2014]004号）

法定代表人：高千里

联系人：张蓬

电话：010-68727083

#### 三、估价目的

评估估价对象于价值时点的市场价值，为估价委托人处理案件提供价格参考依据。

#### 四、估价对象

##### （一）估价对象的范围

根据《房屋所有权证》（X京房权证朝字第[ ]号）、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，估价对象为位于北京市朝阳区[ ]的房地产；估价对象范围为其房屋所有权及相应分摊国有出让土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

权益。

根据《房屋所有权证》(X京房权证朝字第[ ]号)，估价对象坐落为北京市朝阳区[ ]，房屋所有权人为[ ]，房屋用途为住宅，建筑面积为201.92平方米。

### (二) 估价对象的基本情况

#### 1. 估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况

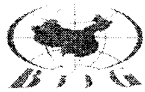
估价对象位于北京市朝阳区[ ]号，土地实物状况详见表1。

表1：土地实物状况一览表

估价项目名称	北京市朝阳区[ ]		
四至范围	估价对象所在小区( [ ]区)四至范围为：东临[ ]路，南临[ ]路，西临[ ]路，北临[ ]路。估价对象所在楼座四至范围：东至小区北墙，南至小区围墙，西至小区花园，北至小区2号楼。		
土地用途	住宅	土地面积	分摊土地，具体面积不详
土地级别	居住用途五级V-20地价区片	土地形状	小区形状规则
地形地势	地势平坦，自然排水通畅	地质、土壤条件	无不良地质现象，地基有足够承载力，未见小区内土壤异常
土地开发程度	估价对象所在宗地内、外基础设施条件均为七通(包括通路、上水、下水、电力、天然气、通讯、采暖气)。		

##### (2) 建筑物实物状况

根据估价人员现场查勘及估价委托人提供的资料，估价对象建筑物实物状况详见表2。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

表 2：建筑物实物状况一览表

估价项目名称	北京市朝阳区[REDACTED]号		
建筑面积	201.92 平方米	建筑结构	钢筋混凝土结构
建成年份	2007 年	所在楼座建筑形式	板楼
总层数	地上 14 层，地下 1 层	估价对象楼层	第 1 层（复式结构）
层高（净高）	2.8 米	利用现状	住宅
空间布局	所在楼层 2 梯 2 户，4 室 4 厅 2 厨 4 卫 2 保姆间 2 储藏室，格局较好。		
建筑功能	建筑物具备防水、保温、隔热、隔声功能；通风良好，采光充足，日照条件正常。		
朝向	居室朝向为南北朝向		
楼内外装修与设施情况	估价对象基础设施齐备，通天然气、上下水、通电、采暖、通讯等。 估价对象楼座外立面贴石材，安装塑钢窗户。楼宇单元门为玻璃门，大堂地面铺石材，墙面贴石材，顶棚有石膏造型吊顶；步梯间地面铺地砖，墙面、顶棚刷涂料；墙面贴石材，顶棚有石膏异型吊顶；安装两部日立电梯，有上下步梯。		
室内装修设备状况	户门安装防盗门，室内门安装为木门，安装断桥铝窗。一层客厅地面铺地砖，弧形玻璃隔断，墙面贴瓷砖，顶棚石膏顶棚；活动厅、保姆房及餐厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶棚为石膏顶棚。客厅挑高约 6 米，卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚石膏顶棚；厨房墙面贴墙砖，顶棚石膏吊顶，安装整体橱柜、不锈钢洗水池、燃气灶、抽油烟机，卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶棚石膏吊顶，安装陶瓷洗手盆、坐便器、（其中一间有淋浴、另一间有浴缸）等设备，室内楼梯地砖及木扶手。二层卧室及衣帽间地面木地板，墙面贴墙纸，顶棚石膏顶棚。厅、保姆房及储物间地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶棚石膏顶棚。卫生间地面铺地砖、墙面为石材墙面、顶棚石膏吊顶，安装洗手盆、坐便器等设备。		
使用及维护状况	估价对象建成年份为 2007 年；估价对象建筑结构完好，地基无不均匀沉降，公共部分完好，公共设施完好，外立面贴石材，门窗开关平滑；室内地面地砖平整，墙面、顶棚完整、无脱落、破损情况，室内设备保存完好；照明装置完好，上下水管道通畅，供暖通气正常使用；根据《房屋完损等级鉴定标准》及估价人员的现场观察，综合考虑估价对象房屋及装修设施设备经济使用年限评定估价对象于价值时点 2016 年 11 月 15 日的成新率为 85%。		
物业管理	有物业管理进行日常维护和管理，物业管理状况较好。		

## 2. 权属状况

### (1) 登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 [REDACTED] 号），估价对象登记状况如下。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

表 3 估价对象登记状况一览表

估价项目名称	北京市朝阳区[REDACTED]房地产		
房屋所有权证书号	X京房权证朝字第[REDACTED]号		
房屋所有权人	周子萱	共有情况	单独所有
房屋坐落	北京市朝阳区[REDACTED]		
登记时间	2012年3月14日	规划用途	住宅
房屋性质	商品房	产权	私有房产
总层数	14(-1)	所在楼层	第1层(复式结构)
建筑面积(m <sup>2</sup> )	201.92	套内面积(m <sup>2</sup> )	159.95
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	——
基号	——	地号	——
他项权利登记状况	根据《房屋所有权证》(X京房权证朝字第[REDACTED]号), 估价对象房屋于2012年4月19日登记抵押。		
备注	无		

### (2)房地产权利状况

根据《房屋所有权证》(X京房权证朝字第[REDACTED]号), 房屋性质为商品房, 房屋所有权人为[REDACTED]。

根据房地产估价师现场查勘和涉案当事人介绍, 估价对象现状未出租。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第[REDACTED]号)和涉案当事人介绍, 估价对象于2012年4月19日登记抵押, 截至价值时点, 该笔抵押权尚未注销。

### 3. 区位状况

估价对象坐落于北京市朝阳区[REDACTED]号, 属于北京市基准地价居住用途五级地价区中的V-20区片, 位于东四环外侧, 距东四环的直线距离约为2.8公里, 距离朝阳区人民政府直线距离约6.7公里。



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

表 4：估价对象概况一览表

道路状况	估价对象所在小区（[REDACTED]）东临[REDACTED]路，南临[REDACTED]路，西临[REDACTED]街，北临[REDACTED]路。[REDACTED]路为区域支线道路，总体分析道路状况较好。
交通条件	估价对象所在区域的主要交通道路有东五环、京通快速路、朝阳北路、朝阳路等，路网密集程度一般。估价对象所在小区附近有公交494路、553路、581、605路等线路，地铁6号线青年路站，公共交通出行较好。估价对象所在区域路网密集程度一般，小区内地下车位能基本满足停车需求，人车分流，驾车出行较便利。总体评价区域内交通状况较好。
自然和人文环境情况	估价对象所在小区为独立小区，由13栋板楼组成，大部建筑密度较低，绿化率较高，估价对象区域内自然环境较好；区内人车分流，有小区花园及小区商业街，居民以常住居民为主，人文环境较好。总体来看自然和人文环境较好。
外部配套设施	估价对象所在区域有幼儿园：兴隆幼儿园、星河湾实验幼儿园、向日葵幼儿园、爱多国际幼儿园、培基幼儿园等；中小学：十里堡中学、育仁中学、北京市第十七中学、甘露园小学、八里庄一小学、八里庄二小、十里堡一小、十里堡二小等；大学：中国传媒大学、北京第二外国语学院；综合商场：朝阳大悦城、家乐福超市、京客隆超市、物美超市等；医院：民航医院、朝阳第二医院、北京妇产医院等；邮局：甘露园邮局、十里堡邮局等；银行：中国工商银行、农业银行、中国邮政储蓄银行、招商银行等；此外华滨饭店、朝阳公园、兴隆公园等公共配套服务设施较好。 估价对象周边教育、医疗、文体娱乐设施、银行、邮局、菜市场等公共服务设施配套较好。 估价对象所在宗地内、外基础设施条件为七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、供暖、通讯），保障率较好。
商业繁华度	区域内有新世纪华联超市、农场直供超市、世纪华联超市等商业网点，商业网点数量较多，主要为社区商业业态，商业繁华度较好。
居住社区成熟度	估价对象所在区域有天鹅湾北区、朝阳雅筑、宝成雅园规模较大，社区发展完善程度较高，总体评价居住社区成熟度较好。
区域土地利用方向	估价对象所在区域土地规划用途以居住及综合、配套公共设施用地为主，估价对象的现状用途与该区域的土地利用方向较一致。
规划条件	周边新建改造规划不详

### 五、价值时点

估价人员于2016年11月15日对估价对象进行了现场查勘，故本次价值时点确定为2016年11月15日。

### 六、价值类型



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

本报告所评估出的房地产价格为估价对象（分摊土地性质为国有出让土地，房屋性质为商品房，建筑面积 201.92 平方米，设计用途为住宅），在宗地内基础设施达到七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、供暖、通讯），宗地外基础设施条件达到七通（包括通路、上水、下水、电力、天然气、供暖、通讯），于价值时点 2016 年 11 月 15 日满足全部假设限制条件下的市场价值。

### 七、估价依据

本次估价的估价依据包括国务院、住建部、国土部以及北京市人民政府、北京市房地产相关管理部门颁布的有关法规和政策文件，估价委托人提供的有关资料，本公司掌握的市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

#### 1. 有关政策法规和文件

- (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 日通过）
- (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 日第二次修正）
- (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 72 号，2007 年修正）
- (4) 《北京市建筑工程预算定额》
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (6) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (7) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- (8) 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

地价的通知》(京政发[2014]26号)

(9) 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘[2016]001号)

### 2. 估价委托人或房屋所有权人提供的资料

(1) 《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》(2016年8月25日)

(2) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》(案件号：2016年朝执二评字第95号)

(3) 《房屋所有权证》(X京房权证朝字第[ ]号)复印件

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 八、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价中，我们遵循的原则主要有以下各项：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### 2. 合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。本次估价结果是在设定估价委托人所提供权属资料合法有效前提下得出的结论。

### 3. 替代原则

替代原则要求房地产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的原则。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。即本次估价结果与类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围内。

### 4. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关





## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 九、估价方法

#### 1. 估价方法选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法四种方法。根据估价对象的特点和估价目的，结合估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查看，以及遵循房地产市场价格估价的确定原则，选择比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

其根据是：

1) 采用比较法能比较真实反映估价对象市场价值，且区域市场交易案例较多，故本次估价应采用比较法；

2) 收益法适用于有租金等经济收入土地和建筑物，目前该区域房地产租赁市场较为活跃，故本次估价可采用收益法；

3) 成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目或当估价对象同类房地产交易较少、无租金收益的情况，本次估价对象为单套住宅且同类房地产交易较活跃，故不宜采用成本法；

4) 假设开发法适用于待开发房地产的估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

#### 2. 估价方法说明

##### (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出估价对象的价值或价格的方法。根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响房地产价



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

值的比较因素，主要包括：房地产用途、交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况）。通过因素修正和调整，得出估价对象的现值。

比较法公式为： $P_d = P_b \times a \times b \times c$

式中： $P_d$ ——估价对象价格

$P_b$ ——可比实例交易价格

a: 估价对象交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

b: 估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数

c: 估价对象房地产状况指数/可比实例房地产状况指数

### (2) 收益法

收益法是通过测算收益期或持有期预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，收益价格按下式计算：

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

其中： $V$ ——房地产收益价格

$A_i$ ——房地产期间收益（元或元/ $m^2$ ）

$V_t$ ——期末转售收益（元或元/ $m^2$ ）

$Y_i$ ——未来第*i*年的报酬率（%）

$Y_t$ ——期末报酬率（%）

$t$ ——持有期（年）

### 3. 估价步骤

(1) 采用比较法求取估价对象于价值时点市场价值；



# 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048  
电话：(010)68727081 至 85（五线） 传真：(010)68727086

(2) 采用收益法求取估价对象于价值时点收益价值；

(3) 根据房地产市场情况，分析上述结果，得出估价结论。

## 十、估价结果

根据估价目的，我司遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，详细考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象于价值时点的房地产价值为（币种：人民币）：

房地产总价：14376906元（大写金额：壹仟肆佰叁拾柒万陆仟玖佰零陆元整），单位建筑面积单价：71201元/平方米。

表5 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	71970	70431
	总价（元）	14532182	14221428
估价结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	71201	
	总价（元）	14376906	

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张蓬	1120050083		2016年 月 日
竺嘉明	1119980938		2016年 月 日



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010) 68727081 至 85（五线）

传真：(010) 68727086

---

### 十二、实地查勘日

二〇一六年十一月十五日

### 十三、估价作业期

二〇一六年十一月十五日至二〇一六年十二月二十三日



## 北京京港房地产估价有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心1101室 邮编：100048

电话：(010)68727081 至 85（五线）

传真：(010)68727086

### 附件

- 1.《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（案件号：2016年朝执二评字第95号）复印件
- 2.《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》(2016年8月25日)复印件
- 3.估价对象位置图
- 4.估价对象照片
- 5.《房屋所有权证》（X京房权证朝字第[REDACTED]号）复印件
- 6.估价机构营业执照和资质证书复印件
- 7.注册房地产估价师估价资格证书复印件

北京市朝阳区人民法院  
委托司法鉴定函

(2016)朝执二评字第95号

北京京港房地产估价有限公司：

我院在执行2016京0105执08840号案中，经北京市高级人民法院确定，由你公司进行评估工作。现委托你对已查封的北京市朝阳区[REDACTED]房屋进行评估。

根据《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定（试行）》的有关规定，上述评估工作，请你公司在30个工作日内完成。

经办人：胡金伟 85998897 18612296185

梁云 85998911 18612296196

北京市朝阳区人民法院

执行第三庭

二〇一六年三月三日

注：

申请人：兴业银行，电话：15210361501

被执行人：[REDACTED]，电话：133[REDACTED]3

附评估所需材料：房屋登记表、房产证复印件、户型图

评估报告接收人：北京市朝阳区人民法院执行二庭张伟(邮

寄地址：朝阳区六里屯西里七号院执行二庭，邮编：100026)。

电话：18600857286、85998696

此案评估报告需共5份，请附上评估收费函。

执行三庭邮箱:cyfyzxj3@163.com(评估报告一经作出，请把评估价、时间发至此邮箱)

# 北京市高级人民法院 司法委托项目通知书

北京京港房地产估价有限公司：

北京市朝阳区人民法院因需对2016京0105执08840号案件的住宅项目价值进行评估。经我院随机确定后，由你公司进行评估。请你公司与该院取得联系，并办理委托事宜。

北京市朝阳区人民法院联系方式为：

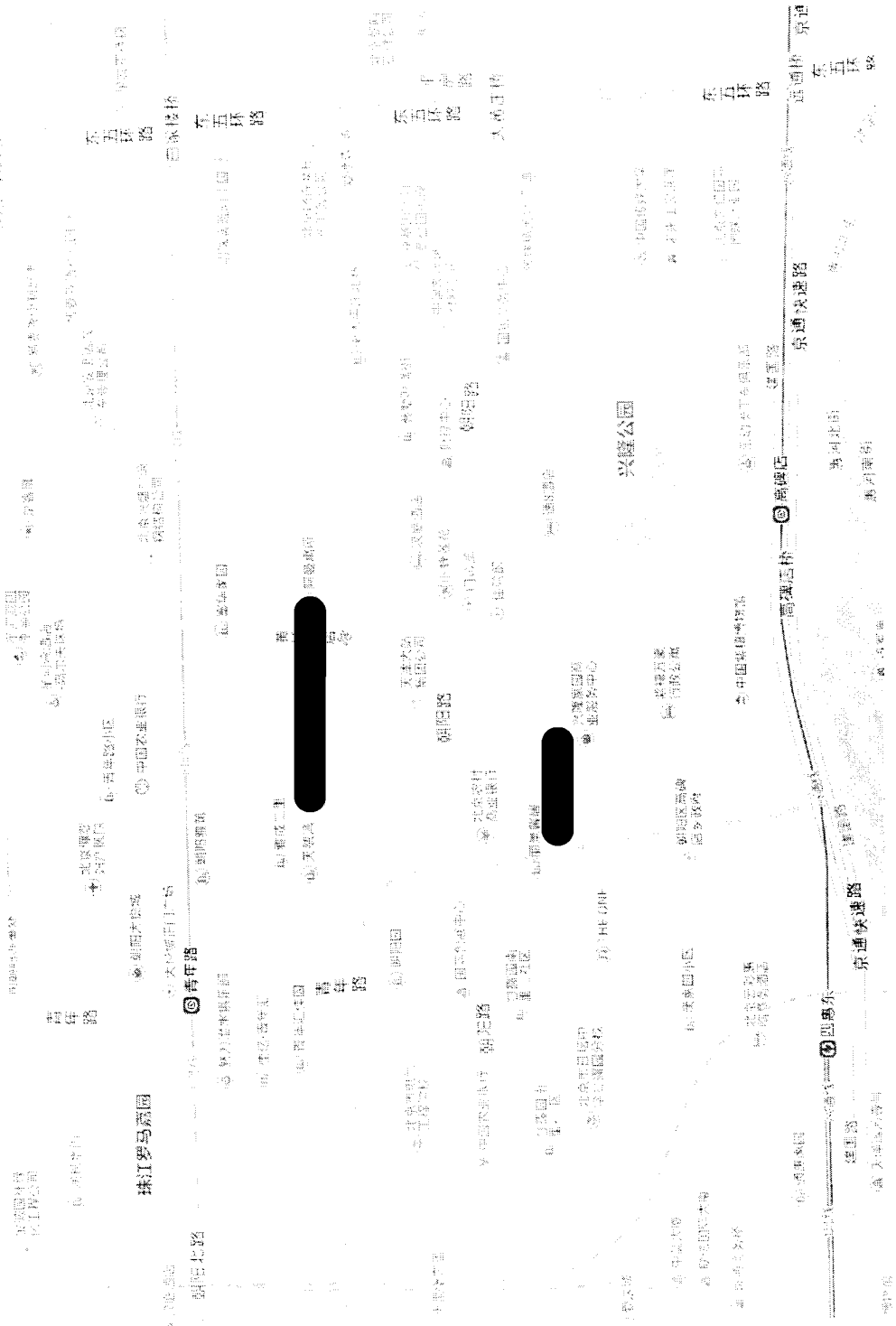
委托联系人：梁云，联系电话：85998891

案件承办人：胡金伟，联系电话：85998897

北京市高级人民法院鉴拍办  
司法鉴定项目通知书专用

2016年08月25日

# 估价对象位置图





# 估价对象位置图



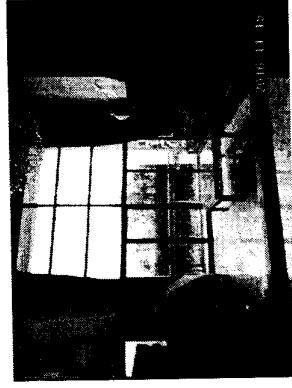
估价对象现场照片



小区内环境



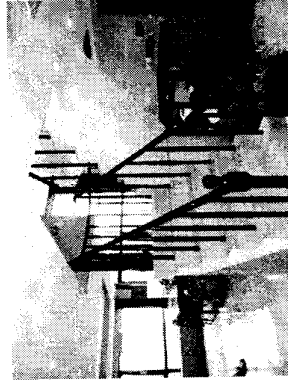
客厅1



客厅2



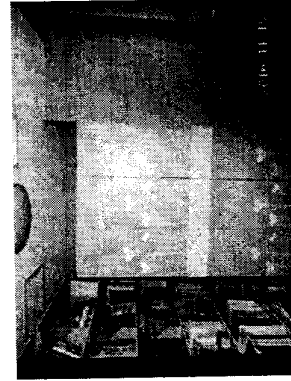
客厅3



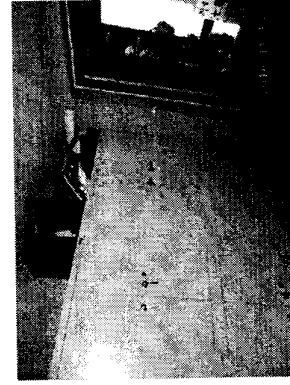
客厅4



保姆间1



保姆间2



储物室1



储物室2

估价对象现场照片



卧室1



卧室2



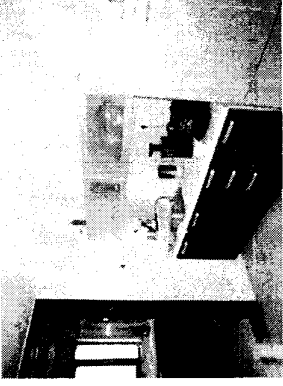
卧室3



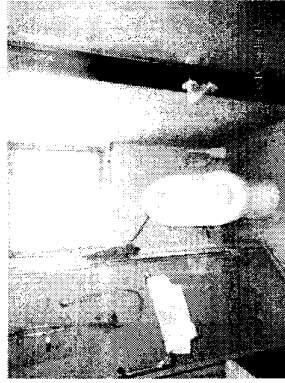
卧室4



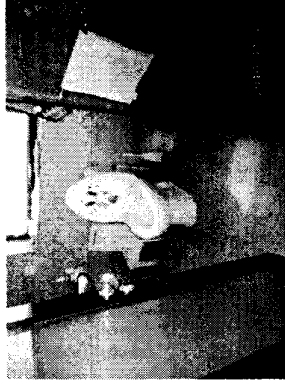
厨房1



厨房2



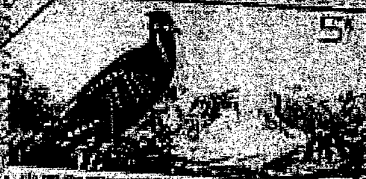
卫生间1



卫生间2

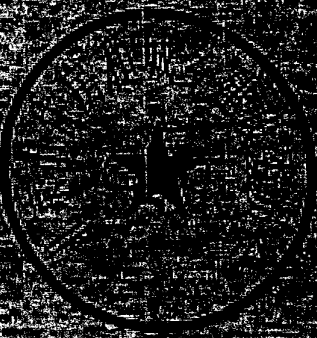


卫生间3



根据《中华人民共和国物权法》第二十八条  
房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明





房屋权证 朝 字第 [REDACTED] 号

房屋所有权人	[REDACTED]		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区 [REDACTED]		
房屋间数	2012-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
	建筑面积 (㎡)	套内建筑面积 (㎡)	其他
110-10-1-1	201.93	159.95	
合计	201.93		
土地用途	土地使用权取得方式		土地使用年限
	有偿(出让)		

# 房屋登记簿

房屋坐落	[REDACTED]		房屋用途	住宅	房屋性质	商品房	房屋来源	新建	房屋结构	钢筋混凝土	房屋层数	6层	房屋高度	20.10米	房屋面积	201.92	分摊面积	159.95	分摊系数	3.95	分摊日期	41.97	备注	
房屋所有权人	[REDACTED]		房屋共有权人		房屋抵押权人		房屋抵押人		房屋抵押金额		房屋抵押期限		房屋抵押日期		房屋抵押利率		房屋抵押用途		房屋抵押备注		房屋抵押人身份证号		房屋抵押权人身份证号	
房屋所有权人身份证号	[REDACTED]		房屋共有权人身份证号		房屋抵押权人身份证号		房屋抵押人身份证号		房屋抵押金额		房屋抵押期限		房屋抵押日期		房屋抵押利率		房屋抵押用途		房屋抵押备注		房屋抵押人身份证号		房屋抵押权人身份证号	



# 房地平面图

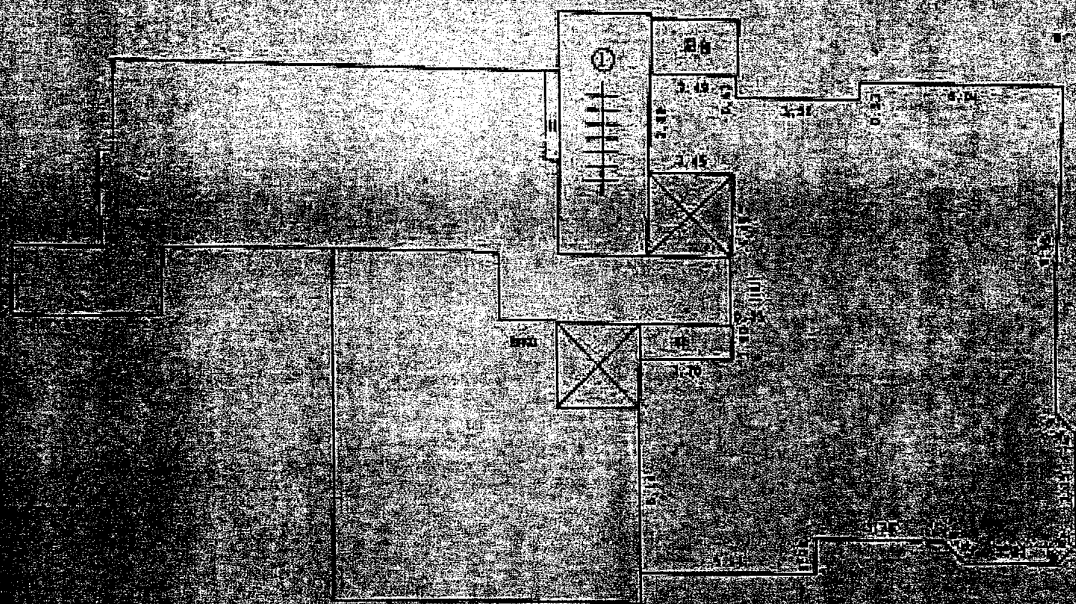
房屋权证号

土地证号

图号 一 一 一  
地号 二 二 二

坐落：朝阳区雅成三里6号楼3单元101

北  
↑  
1:200

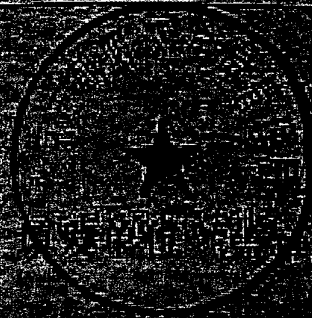


附

記

已 報 知

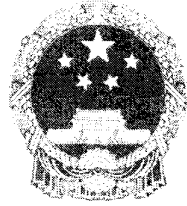
[Redacted]





估价机构营业执照和资质证书复印件

编号: 1 02543659



# 营业执照

(副本)<sup>(1-1)</sup>

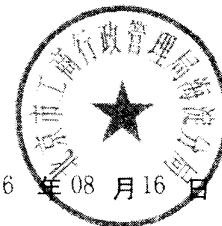
统一社会信用代码 91110108750109048H

名称 北京京港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 北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦1101室  
法定代表人 高千里  
注册资本 200万元  
成立日期 2003年05月27日  
营业期限 2003年05月27日 至 2018年05月26日  
经营范围 从事房地产经纪业务; 房地产评估、土地评估; 房地产信息咨询; 技术服务; 人员培训。(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 08 月 16 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

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书  
QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京京港房地产估价有限公司

法定代表人：高千里

(执行合伙人)

住所：北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦1101室

营业执照注册号：110000005717480

资质等级：一级

行政许可证决定书号：建住房许(2011)080

资质证书编号：100建房估证字[2014]004号

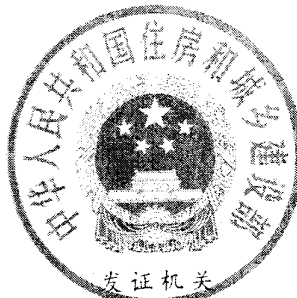
有效期限：至2014年3月27日

行政许可机关(公章)

二〇一四年三月二十一日

# 注册房地产估价师估价资格证书复印件

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. 00098529

姓名 / Full name  
 孙嘉明

性别 / Sex  
 男

身份证件号码 / ID No.  
 110105197101116120


注册号 / Registration No.  
 1119980038

执业机构 / Employer  
 北京京海房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2018-7-25

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. 00978184

姓名 / Full name  
 竺嘉明

性别 / Sex  
 女

身份证件号码 / ID No.  
 110105197101116120

注册号 / Registration No.  
 1119980038

执业机构 / Employer  
 北京京海房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2017-3-20

持证人签名 / Bearer's signature