

房地产估价报告

北京高地经典房地产评估有限责任公司

二零一九年九月

房地产估价报告

估价项目名称：北京市平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1)

-1-1 房地产价值评估报告

估价委托人：北京市平谷区人民法院

估 价 方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

估 价 人 员：郭俊英 注册号 1119960138

黄霖 注册号 120020159

估价报告出具日期：2019 年 9 月 6 日

估价报告编号：高地估字 19008010 号

致估价委托人函

北京市平谷区人民法院：

受贵单位委托，我对北京市平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1 房地产价值进行了客观、公正的评估，其评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1 房地产，不包括其室内可移动的家具、家电等物品。根据《房屋所有权证》京房权证平西移字第 50632 号，估价对象房屋所有权人王有富，私有产，房屋用途住宅。房屋建筑面积 83.96 平方米。

估价对象于价值时点为二〇一九年八月十三日。

价值类型为市场价值，该价值不包括交易买卖双方在权属过户时应缴纳的契税、个人所得税等税费。

根据项目情况采用比较法进行评估，结合估价经验以及对影响房地产市场价格的因素进行分析，经过客观公正的评估，确定上述估价对象在价值时点 2019 年 8 月 13 日的市场价值如下：

房地产总价 人民币 234.29 万元
大写总价 人民币贰佰叁拾肆万贰仟玖佰元整
单 价 人民币 27905 元/平方米

估价结果汇总表

币种:人民币

评估方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价(万元)	234.29
	单价(元/m ²)	27905
评估价值	总价(万元)	234.29
	单价(元/m ²)	27905
大写	人民币贰佰叁拾肆万贰仟玖佰元整	

特别提示:现场查勘时法院工作人员、执行申请人、评估人员到场,房屋所有权人未到场开门,无法进入室内,我们未见到室内情况。因此,对于该房屋的户型、设备设施、装修及维护等室内情况不清楚。已进行依据不足假设在估价报告中说明。

此致委托估价人函与本报告后续全部内容必须同时完整使用,详见《估价结果报告》。

本报告原件提交份数壹式五份。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

法定代表人签名: 

二〇一〇年九月六日



目 录

估价师声明	6
估价的假设和限制条件	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价方	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
十四、估价报告使用期限.....	16
附件	17
1、北京市平谷区人民法院委托书（2019）京0117执1325号（复印件）	
2、《房屋所有权证》京房权证平西移字第50632号（复印件）	
3、《不动产登记证明》京（2017）平不动产证明第0013991号（复印件）	
4、估价对象位置示意图	

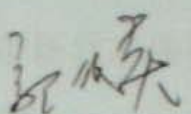
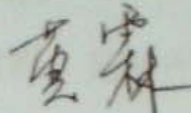
- 5、估价对象实景照片
- 6、估价机构法人营业执照复印件
- 7、估价机构备案证书复印件
- 9、房地产估价师注册证书复印件

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。
- (2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- (4)我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行评估，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (5)我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员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专业帮助。
- (7)本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，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委托方、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)本估价报告由北京高地经典房地产评估有限责任公司负责解释。

(9)参与本次估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
郭俊英	1119960138		2019年9月6日
黄霖	1120020159		2019年9月6日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、本次估价是以估价对象在合法用途下持续使用为假设前提。
- 2、本报告估价结果是在正常市场状态条件下形成的,未考虑未来宏观政策发生变化对估价对象价值产生的影响。
- 3、本估价报告所依据的权属材料(见附件)以委托估价方提供的为准,假设这些资料全部是真实、有效的。
- 4、假设供求关系、市场结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变。
- 5、假设未有遇到自然力或其他不可抗力对于估价结果带来的影响。

二、未定事项假设:无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的抵押、担保物权和其他优先受偿权情况。假设为没有查封、未设立抵押、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:无不相一致假设。

五、依据不足假设

现场勘查时法院工作人员、执行申请人、评估人员到场,房屋所有权人未到场开门,无法进入室内,我们未见到室内情况。因此,我们假设如下:

- 1、假设该房屋内上水、下水、电、暖、燃气、通讯等各项管线设施完好,能够正常使用。
- 2、假设室内为居家普通装修,满足一般生活正常使用。
- 3、从楼外东侧可见与 35 号楼一层南侧有搭接的建筑,从 35 号楼东侧山墙向南搭接,搭接的墙上装有上锁的铁门。由于无法进入估价对象室内,无法确定搭接的建筑是否影响估价对象房屋的采光通风、是否对房屋南侧的门窗等部

位进行了改动。在此，假设对采光通风无影响，没有对房屋原始建筑的户型、门窗、结构的任何部位进行改动。

六、估价报告使用限制

1、本报告所确定的估价对象价值是在本次估价目的特定条件下形成或成立的正常价值，对于其它估价目的并不适用。若估价目的或限制条件变更，须另行评估。

2、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

3、本报告仅供委托方使用，非法律规定情况，未经本估价机构许可，不得提供给其它机构和个人，其全部或部分内容未经本机构同意，不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

4、本报告应用有效期为一年，即2019年9月6日至2020年9月5日。

5、本估价报告由北京高地经典房地产评估有限责任公司负责解释。

估价结果报告

一、委托估价方

估价委托人：北京市平谷区人民法院

地址：北京市平谷区府前西街 21 号

二、估价方

受托估价方：北京高地经典房地产评估有限责任公司

地 址：北京市西城区太平桥大街 98 号院 5 号楼 1 门 101

资质证书号：建房估备字[2015]0022 号

资 质 等 级：一级

法定代表人：郭俊英

电 话：58597081

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象位置及坐落

估价对象为北京市平谷区平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1 住宅房地产，不包括其室内可移动的家具、家电等物品。

平谷区是北京远郊区之一，在北京市的东部略偏北，其西部、北部与北京市顺义区、密云区接壤，东部和南部与河北省接壤。距北京市核心区约 70 公里。

乐园西小区位于平谷区的核心区域，是平谷区的大型居住社区之一。乐园西小区分为南区和北区，乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1 室在南区的南部。

乐园西小区南区南至北环路，北至平谷南街，西至谷丰路，东至谷丰东路。

根据《房屋所有权证》京房权证平西移字第 50632 号，估价对象坐落于北京市平谷区平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1，房屋所有权人王有富，私有产，房屋用途住宅。房屋建筑面积 83.96 平方米。

2、权益状况分析

(1) 房产登记状况

房屋所有权证号	京房权证西移字第 50632 号
房屋性质	私有产
所有权人	王有富
房屋座落	平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1
房屋总层数	地上 6 层
所在层数	地上 1 层
建筑面积 (m ²)	83.96
房屋用途	住宅
房屋结构	混合
建成年份	1996 年

(2) 土地登记状况

个人商品房目前没有土地证。

(3) 他项权利状况

根据《不动产登记证明》京 (2017) 平不动产证明第 0013991 号，平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1 号房屋已经进行抵押权登记，权利人为何宗雷，义务人王有富，被担保数额人民币 1300000，债务履行期限 6 个月。登记日期 2017 年 10 月 17 日。

根据《房屋所有权证》京房权证平西移字第 50632 号记载，上述房屋于 2017 年 10 月 17 日已抵押，未见注销。

3、实物状况分析

乐园西小区住宅全部为混合结构多层楼房，无电梯，地面停车。

估价对象所在的乐园西小区 35 号楼为一栋混合结构住宅楼，南北朝向，共 6 层，无电梯。乐园西小区 35 号楼是小区最南侧第一排住宅楼，南距北环路北侧约 200 米，邻近 35 号楼南侧的为小红帽艺术幼儿园，东侧为 35 号楼与 33 号楼之间穿越小区的内部道路，北侧与西侧均为小区内住宅楼。因此，35 号楼不临市政道路。乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1 号房屋为 35 号楼一单元的东边户，有东窗。

现场勘查时法院工作人员、执行申请人、评估人员到场，房屋所有权人未到场开门，无法进入室内，我们未见到室内情况。因此，不清楚室内情况，对于户型、设备设施、装修及维护等情况无法描述。本报告按照依据不足假设的条件进行评估。

假设条件如下：

(1) 假设该房屋内上水、下水、电、暖、燃气、通讯等各项管线设施完好，能够正常使用。

(2) 假设室内为居家普通装修，满足一般生活正常使用。

(3) 从 35 号楼外东侧可见与 35 号楼一层南侧有搭接的建筑，从 35 号楼东侧山墙向南搭接，搭接的墙上装有上锁的铁门。由于无法进入估价对象室内，无法确定搭接的建筑是否影响估价对象房屋的采光通风、是否对房屋南侧的门窗等部位进行了改动。在此，假设对采光通风无影响，没有对房屋原始建筑的户型、门窗、结构的任何部位进行改动。

4、周边交通情况

乐园西小区南区四周的北环路、平谷南街、谷丰路均有多路公交车线路，可到达平谷区的各个区域。平谷南街有平 5 路、平 56 路小渔阳南站，谷丰路劳务市场站有平 11 路、平 21 路、平 22 路、平 57 路、平 58 路、郊 82 路、郊 88 路、郊 95 路等十多路公交车，北环路也有多条公交线路，出行可谓四通八达。

通往北京城区的城市主干线主要是京平高速连接机场高速、京承高速和东六环路，可贯通城市各条主干线，进入城市路网。

5、公建配套设施情况

乐园西小区位于平谷区的核心区域，周边区域主要为成熟的居住区，如乐园东小区、和平家园、园丁小区等。乐园西小区内有一些小型底商，餐饮、生活服务类店铺居多。周边有大型超市、银行、学校、医院、公园等，生活服务设施非常齐全。

五、价值时点

依据估价人员的现场查勘时间，确定本次估价价值时点为 2019 年 8 月 13 日。

六、价值类型

此次估价的价格为委估房地产现状条件下的公开市场价值。该价值不包括交易买卖双方在权属过户时应缴纳的契税、土地增值税、个人所得税等税费。且不考虑估价对象被查封以及原有的抵押、担保物权和其他优先受偿权情况，假设为没有查封、未设立抵押、担保物权及其他优先受偿权的财产价值。

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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价值。

七、估价原则

本公司遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立公正原则、谨慎原则实施本次的估价操作。

(一) 合法原则是指估价对象是在符合国家的法律、法规和北京市政府的有关规定前提条件下，所进行的合法使用、合法交易与合法处分。

(二) 最高最佳使用原则是指估价中所确定的客观合理价值是在法律上允

许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

(三)替代原则是指本次估价的结果不能明显地偏离类似房地产项目在同等条件下的正常价格。

(四)价值时点原则是指本次的估价结果应该是估价对象在估价时点的客观合理价值。

(五)独立、客观、公正原则是指估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

(六)谨慎原则是指估价机构和估价人员在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎态度。

八、估价依据

(一)法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》

(二)技术依据

- 1、国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三)产权依据

- 1、《房屋所有权证》京房权证平西移字第 50632 号
- 2、《不动产登记证明》京(2017)平不动产证明第 0013991 号

(四)估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料

九、估价方法

根据委托估价目的，结合估价对象的实际情况，采用比较法进行评估。

比较法评估选取与委估宗地位置相邻、用途相同、建设条件相似的房产交易实例作为比较实例，并分别进行实地勘察，与委估宗地相比较，进行区域因素和个别因素修正，得出估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价对象坐落于北京市平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1 号房屋，权利性质私有产，用途为住宅，房屋建筑面积 83.96 平方米。为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估该房地产价值。该价值不包括交易买卖双方权属过户时应缴纳的契税、个人所得税等相关税费。估价对象于价值时点二〇一九年八月十三日的估价结果如下：

房地产总价 人民币 234.29 万元

大写总价 人民币贰佰叁拾肆万贰仟玖佰元整

单价 人民币 27905 元/平方米



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭俊英	1119960138		2019年9月6日
黄霖	1120020159		2019年9月6日

十二、实地查勘期

2019 年 8 月 13 日至 2019 年 8 月 13 日

十三、估价作业期

2019 年 8 月 13 日至 2019 年 9 月 6 日

十四、估价报告使用期限

本报告应用有效期为壹年，即 2019 年 9 月 6 日至 2020 年 9 月 5 日。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

一九年九月六日



附 件

- 1、北京市平谷区人民法院委托书（2019）京 0117 执 1325 号（复印件）
- 2、《房屋所有权证》京房权证平西移字第 50632 号（复印件）
- 3、《不动产登记证明》京（2017）平不动产证明第 0013991 号（复印件）
- 4、估价对象位置示意图
- 5、估价对象实景照片
- 6、估价机构法人营业执照复印件
- 7、估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

北京市平谷区人民法院 委托书

(2019)京 0117 执 1325 号

北京高地经典房地产评估有限责任公司：

我院在执行何宗雷与王有富,张莹莹,杨秀珍,王小军 借款合同纠纷一案中,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:

平谷镇乐园西小区 35 号楼 1 层 (1) -1-1:83.96(m²)。

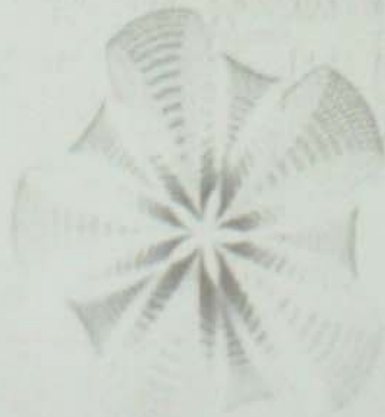




号

房地权证 平私移 字第 50052

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

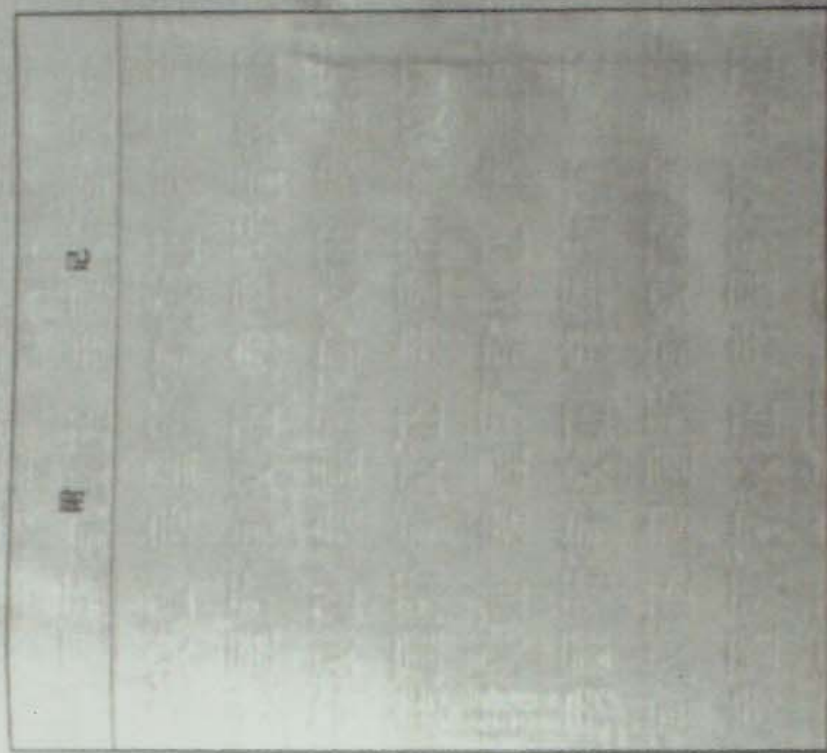
建房注册号：41501

10948570

房屋所有权人		王育英	
房屋坐落		丰台区平谷桥东园西小区33号楼	
丘(地)号		产别 私有产	
幢号	房号	房屋总层数	所在层数
25	11-11	8	1
房屋状况		结构	混合
合计		建筑面积(平方米)	设计用途
		83.96	

共有权人		曹 入 共有权证号自 至	
土地使用情况摘要			
土地证号	使用年限	年 月 日 至	年 月 日
权属性质	使用面积(平方米)		

设定他项权利摘要				
权利人	权利种类	权利价值(元)	设定日期	注销日期
已抵押 2001.12.21	抵押	2001.12.21	2001.12.21	
已抵押 2001.12.21	抵押	2001.12.21	2001.12.21	
已抵押 2001.12.21	抵押	2001.12.21	2001.12.21	



填发单位(盖章)
填发日期

京 (2017) 平 不动产证明第 0013991 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	何宗雷
义务人	王有雷
坐落	平谷区平谷镇乐园西小区35号楼1层(1)-1-1
不动产单元号	110117_002001_0900230 F00120001
其他	(1) 不动产权证书号, 京房权证平私移字第 50632 号 (2) 抵押权种类: 一般抵押 (3) 被担保数额: 1300000 (人民币)
附记	债务履行期限, 6个月



不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证明。



2017 年 10 月 17 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO 11000689380

估价对象位置示意图



估价对象现场照片



35 号楼东南角外观



35 号楼东侧外观



35 号楼北侧外观



35 号楼东侧向南的小区内道路通往北环路



35号楼与33号楼之间小区内道路



35号楼1单元的单元门



35号楼南侧的幼儿园



小区南面北环路北侧绿化带休闲设施



乐园西小区西侧谷丰路



乐园西小区南区北侧平谷南街



乐园西小区南面北环路



小区北侧临街店面

编号: 1 04577339



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101027334452859

名称 北京高地经典房地产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区太平桥大街98号院5号楼1门101
法定代表人 郭俊英
注册资本 200万元
成立日期 2001年12月07日
营业期限 2001年12月07日至 2051年12月06日
经营范围 从事房地产价格评估; 房地产信息咨询。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 04 月 08 日

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。

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

机 构 名 称:	北京高地经典房地产评估有限责任公司
法 定 代 表 人:	郭俊英
(执 行 事 务 合 伙 人)	
住 所:	北京市西城区太平桥大街98号院5号楼1门101
统 一 社 会 信 用 代 码:	911101027334452859
备 案 等 级:	一级
证 书 编 号:	建房估备字[2015]0022号
有 效 期 限:	2018年7月6日 至 2021年7月5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.



发证机关
 No. 00149736

姓名 / Full name
 郭俊英

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 110108198608355487

注册号 / Registration No.
 1119960138

执业机构 / Employer
 北京高地经典房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
 2021-3-7

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. 00152281

姓名 / Full name
 黄露

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 450204197405170625

注册号 / Registration No.
 1120020159

执业机构 / Employer
 北京高地经典房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
 2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature

