

房地产估价报告

估价报告编号：（京）北方（2019）（估）涉字第091号

估价项目名称：北京市房山区阎村镇绿城·百合公寓桂雨苑8号楼3层3-301室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：北京北方房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：王作娟 1120130012

王立民 1120060087

估价报告出具日期：二〇一九年十二月二十四日



致估价委托人函

北京市房山区人民法院:

我公司受贵院委托,秉着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则,依据有关法律法规,对位于北京市房山区阎村镇绿城.百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室房地产在价值时点 2019 年 11 月 26 日的市场价值进行了评估。

估价目的:为估价委托人在执行【(2019)京 0111 执恢 300 号】平安普惠融资担保有限公司与宿秀娟,张得秀追偿权纠纷一案中,对位于北京市房山区阎村镇绿城.百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室房地产在价值时点 2019 年 11 月 26 日的市场价值提供参考依据。

估价对象:依据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】复印件,位于房山区阎村镇绿城.百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室房地产,建筑面积为 153.69,房屋用途为住宅,产别私产,总层数为 5 层,所在层数为 3 层。房屋所有权人为宿秀娟,混合结构。估价对象包含住宅房地产(房屋所有权及其分摊的国有土地使用权以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备、以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分)。

价值时点:2019 年 11 月 26 日(现场勘查之日)

价值类型:房地产市场价格。

估价方法:比较法和成本法。

估价结果:估价人员根据估价目的,遵循估价原则,根据国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法和成本法对估价对象进行了测算,确定估价对象于价值时点 2019 年 11 月 26 日,用途为住宅,建筑面积 153.69 房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及必不可少的配套设施设备,开发程度“六通一平”,在满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价值为:

平均单价:27130 元/平方米

总 价:4169610 元

大写金额:肆佰壹拾陆万玖仟陆佰壹拾元整(币种:人民币)



北京北方房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人:

2019 年 12 月 24 日



目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一. 估价委托人	4
二. 房地产估价机构	4
三. 估价目的	4
四. 估价对象	4
五. 价值时点	7
六. 价值类型	7
七. 估价原则	7
八. 估价依据	9
九. 估价方法	10
十. 估价结果	12
十一. 注册房地产估价师	12
十二. 实地查勘期	13
十三. 估价作业期	13
十四. 估价报告有效期	13
附 件	14
1. 《北京市房山区人民法院委托书》复印件	
2. 估价对象及可比案例位置图	
3. 估价对象现场照片及可比案例外观照片	
4. 《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】复印件	
5. 《不动产登记证明》【京(2016)房山区不动产证明第 0013487 号】复印件	
6. 评估机构企业法人营业执照复印件	
7. 评估机构资质证书复印件	
8. 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:

(一) 我们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;

(二) 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原则限制条件的限制;

(三) 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;

(四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)等技术标准及相关政策法规进行估价工作,撰写本估价报告;

(五) 我公司估价人员王作娟于 2019 年 11 月 26 日已对本评估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察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,也不承担对其他遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(六) 没有人对评估报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一. 估价假设

(一) 一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按实际的法定住宅用途持续使用为假设前提。
2. 本报告附件系报告的重要组成部分，估价人员进行了现场查勘，本报告是按估价委托人附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的，如因材料不符、变更或估价委托人隐瞒有关材料，对评估结果造成偏差，估价委托人应承担相应责任。
3. 评估假设估价对象处于公开、公平、公正的市场环境下，即没有垄断、信息共享、供求基本平衡。

(二) 未定事项假设

估价委托方提供的《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】复印件，未对估价对象所在小区容积率进行记载；估价人员查询北京市建委等相关政府及统计局网站，无法查询出估价对象所在小区的容积率等相关数据，根据估价对象地处居住用途九级地价区，所在区域平均容积率为 1.5，本次评估设定估价对象容积率为 1.5。

估价委托方提供的《房屋所有权证》复印件未显示证号，本次评估《房屋所有权证》证号以《不动产登记证明》【京（2016）房山区不动产证明第 0013487 号】记载为准。

(三) 背离事实假设

根据《不动产登记证明》【京（2016）房山区不动产证明第 0013487 号】复印件记载，估价对象存在抵押权，于价值时点，尚未办理抵押注销登记手续，但考虑到本次评估目的，故本次估价未考虑设定抵押权对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

二. 限制条件

1. 本估价报告和估价结果的用途是为估价委托人确定估价对象市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值，本报告不能挪作他用，否则该估价对象价格应作相应调整，甚至重估。



2. 本报告应用的有效期(价位及预见稳定期)自估价报告完成之日 2019 年 12 月 24 日起一年。随着时间的推移,该估价对象的价格应作相应调整,甚至重估。

3. 至价值时点后,估价报告有效期内估价对象的相关价值影响因素发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结论。

4. 本次评估估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、通货膨胀以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响。

5. 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

6. 本评估报告的技术问题由北京北方房地产咨询评估有限责任公司负责解释。

7. 注册房地产估价师王作娟已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并对可以勘察到的事实的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观形象状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程部分,依据估价委托人提供的资料进行评估。

8. 本估价报告评估中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供,并对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误,估价机构和估价人员将给予客观公正的调整。

9. 本估价报告并未考虑估价对象可能存在的他项权利影响。如上述与真实性不符应相应调整估价结果。

10. 本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作为其他用途。未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应责任。

11. 本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本估价机构所有。

三. 本报告在评估中所引用的数据说明

1. 本次评估依据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】、《不动产登记证明》【京(2016)房山区不动产证明第 0013487 号】复印件及相关资料。

2. 本估价报告中的数据均用 EXCEL 表格连续计算得出,由于报告中计算的数据均按四舍五入进行取整,可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。



房地产估价结果报告

一. 估价委托人

单位名称：北京市房山区人民法院

地 址：房山区奥特莱斯西侧房山区人民法院执行局

联 系 人：陈法官

承办法官：尤玉龙

二. 房地产估价机构

单位名称：北京北方房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市西城区金融大街 27 号投资广场 A-601 室

法定代表人：白龙吉

资质级别：壹级

资质证书编号：建房估备字[2013]098 号

联系电话：010-66210088

三. 估价目的

为估价委托人在执行【(2019)京 0111 执恢 300 号】平安普惠融资担保有限公司与宿秀娟，张得秀追偿权纠纷一案中，对位于北京市房山区阎村镇绿城·百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室房地产在价值时点 2019 年 11 月 26 日的市场价值提供参考依据。

四. 估价对象

1. 估价对象基本状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】复印件，位于房山区阎村镇绿城·百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室房地产，建筑面积为 153.69，房屋用途为住宅，总层数为 5 层，所在层数为 3 层，房屋所有权人为宿秀娟，混合结构。估价对象包含住宅房地产（房屋所有权及其分摊的国有土地使用权以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备、以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分）。

2. 土地基本状况

根据估价人员现场勘察，对估价对象土地情况调查如下：

四 至：东至天恒乐活城南区小区、西至燕化星城建德二里小区、南至阎安西路、北至京周路；

形 状：估价对象整个项目地块形状为矩形，较规则；



开发程度：土地开发程度达到“六通一平”，即红线外通市政道路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及土地平整；

土地使用年期：住宅法定最高使用年限 70 年；

土地级别：估价对象所在土地级别为住宅九级（IX-房 2）。

3. 建筑物基本状况

建筑类型：住宅；

建筑结构：混合结构；

建成年代：估价委托方提供的《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】复印件，估价对象建成年代为 2005 年；

空间布局：3 室 2 厅 2 卫 1 厨房 2 阳台。

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风等性能较好，采光充足；

维护状况及新旧程度：经估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象建筑物地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好。水表、排水管道、通气管道等通水、排水设备，维护保养状况较好，成新度较好；

使用现状：自住；

设施设备：楼道照明设备齐全，项目安装防盗门；

装饰装修：客厅墙面刷涂料，地面铺地砖，天花板石膏吊顶；卧室墙面刷涂料，地面地板，天花板刷涂料；卫生间墙面贴墙砖，地面铺地砖，天花板为铝扣板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花板为铝扣板吊顶。入户门为防盗门，室内为木门，塑钢窗，阳台为全封闭。厨房厨具齐全，卫生间洁具齐全。

4. 区位状况

(1) 位置

估价对象位于北京市房山区阎村镇绿城·百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室。地处房山区阎村镇，位于五环至六环之间，地理位置较好，该小区紧邻京周路，距地铁燕房线阎村站 900 米，四至为东至天恒乐活城南区小区、西至燕化星城建德二里小区、南至阎安西路、北至京周路。

(2) 交通

估价对象距地铁燕房线阎村站 900 米，公交：房 2 路内环、房 2 路外环、房 46 路、836 路、901 路、907 路等多条公交线路经停。该估价对象紧邻京周路，道路四通发达，交通便利。

(3) 外部配套设施状况



估价对象周边有燕鹏时尚生活广场、华冠领鲜超市、多宝超市等购物场所；建有中国工商银行（北京绿城支行）、中国建设银行等金融机构；配有北京同济东方中西医结合医院、燕化医院（星城分院）等医院；以及中国邮政(天通北苑邮政支局)。

(4) 居住成熟度

估价对象属于绿城.百合公寓小区，小区建于 2005 年，居住成熟度高。

(5) 周围环境

估价对象位于绿城.百合公寓小区，紧邻京周路；周边还有培基双语幼儿园绿城园、智慧岛双语幼儿园、绿城小学、阎村中心小学、南梨园中学等多所学校，有龙鼎泽生态园人文居住环境自然环境较好。

公共配套设施较完善。

(6) 楼幢：估价对象位于绿城.百合公寓桂雨苑 8 号楼。

(7) 朝向：南北

(8) 楼层：总层数：5 层。

所处楼层：3 层；

(9) 区位状况分析

估价对象所在小区为房山区阎村镇绿城.百合公寓小区。区域内居住成熟度较高，地理环境较好，交通较便利，周边配套较完善。

4. 权益状况

(1) 房屋登记状况

《房屋所有权证》	京房权证房私字第 0609643 号
房屋所有权人	宿秀娟
房屋坐落	房山区阎村镇绿城.百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室
房屋性质	商品房
规划用途	住宅
总楼层	5
面积	153.69
所在楼层	3
结构	混合
建成年代	2005 年

(2) 土地登记状况

《国有土地使用证》	无
-----------	---



座落	房山区阎村镇绿城. 百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室
土地使用者	宿秀娟
用途	住宅
使用权类型	出让
终止日期	/
使用权面积	/

(3) 他项权利状况

于价值时点，估价对象权属清晰，根据估价委托人提供的资料及估价人员调查，估价对象已设定抵押权，于价值时点，估价对象尚未办理抵押注销登记手续，本次估价未考虑设定抵押权对估价对象价值的影响。

综上所述，估价对象权益状况对估价对象市场价值无不良影响。

五. 价值时点

本次评估价值时点为 2019 年 11 月 26 日，与委托方约定的现场勘查之日。

六. 价值类型

本报告评估价格为估价对象北京市房山区阎村镇绿城. 百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301 室，于价值时点 2019 年 11 月 26 日，用途为住宅，建筑面积 153.69 房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及必不可少的配套设施设备，开发程度为“六通一平”，在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价格。

所谓市场价值，是指在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七. 估价原则

1. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，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。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地



进行估价。

本次评估估价人员与相关人员均无利害关系，站在中立立场上进行的评估，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则：合法原则是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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次评估估价人员对于估价对象的所有权人、坐落、共有情况、建筑面积、用途、权利性质、权利类型等情况的描述以《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】记载的内容为依据，符合合法原则。

3. 价值时点原则：价值时点原则是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的原则。

本次评估根据估价目的确定价值时点为现场勘查之日，符合价值时点原则。

4. 替代原则：替代原则是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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正



常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是它们的价格相互接近。

本次评估中比较法的运用和成本法中对土地重新购建价格即体现了替代原则。

5. 最高最佳利用原则:最高最佳利用原则是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。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技术上可能;三是财务上可行;四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时,往往容易忽视“法律上允许”这个前提,甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上,最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用,而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此,最高最佳利用原则与合法原则的关系是:遵循了合法原则,并不意味着会遵循最高最佳利用原则;而遵循了最高最佳利用原则,则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了和合法原则中的其他要求。

根据北京市总体规划及估价对象的实际情况和区位条件,估价对象按规划用途使用为其最高最佳使用途径,本次评估以此体现最高最佳使用原则。

6. 谨慎原则,要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时,应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面,慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

本次评估为市场价值评估,在确定估价对象价值时充分考虑不确定因素对其价值的影响,满足谨慎原则。

八. 估价依据

1. 有关政策法规和文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号公布,自 2016 年 12 月 1 日起施行】

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正 中华人民共和国主席令第 72 号 1995 年 1 月 1 日起施行】

(3)《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修订】

(4)《中华人民共和国担保法》【1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务



委员会第十四次会议通过 1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第五十号公布 自 1995 年 10 月 1 日起施行】

(5)《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行】

(6)《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】

(7)《房产估价基本术语标准》【GBT 50899-2013】

(8)《城镇土地估价规程》【GB / T18508-2014】

(9)《北京市基准地价更新成果》【(京政发[2014]26 号附件)】

(10)《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》【法发[2004]5 号】

(11)全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2. 估价委托人提供的资料

(1)《北京市房山区人民法院委托书》复印件

(2)《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】复印件

(3)《不动产登记证明》【京(2016)房山区不动产证明第 0013487 号】复印件

3. 估价人员现场勘察和市场调查资料

九. 估价方法

根据国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291 -2015】，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，房地产估价应按照《房地产估价规范》，结合房地产市场情况、估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，房地产估价应按照《房地产估价规范》，结合房地产市场情况、估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

本公司估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点和使用的实际状况，依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范，选择成本法（土地部分采用比较法，地上建筑物部分采用重置成本法分别进行评估）、比较法作为本次评估的基本方法。

选择成本法其根据是：（1）估价对象所在地块为房山区的居住用地，估价人员掌



握有充足的交易实例，运用市场比较法测算土地价格较为适宜；（2）由于北京市建筑行业规范比较完备，具备了运用成本法的条件，因此选择成本法测算估价对象的地上建筑物价值时点的市场价值。

选择比较法依据是：北京市房地产（二手房）市场相对比较健全，类似物业市场交易案例较为丰富，具备了运用比较法的条件。运用市场比较法测算估价对象估价作业日期时点的价值切实可行。

不选用收益法依据是：收益法是预测估价对象的未来收益，一般是用来计算商业和办公用途的房地产价值时使用的方法。而此次估价的估价对象用途为住宅因此不适用收益法。

不选用假设开发法依据是：假设开发法适用于纯粹的土地评估和在建工程评估，不适用于现房评估，而此次估价的估价对象为现房，因此不适用假设开发法。

2. 估价方法说明

（1）成本法

求取估价对象在价值时点的重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

①采用市场比较法求取估价对象土地部分价值

选择近期发生与估价对象土地类似的交易案例，并将估价对象与交易案例进行因素比较确定估价对象的土地价格。

②采用重置成本法求取估价对象房产部分价值

- a. 搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- b. 估算重置成本即重新开发全新状态下的估价对象所需的各项必要成本费用，并估算折旧；
- c. 估算投资利息和开发利润。

③将两种方法汇总并综合考虑求得估价对象房地产市场价值

（2）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到估价对象价值或价格的方法。

根据评估的替代原则，房地产市场上具有同样效用的房地产价格互相接近、牵制，我们可以用类似房地产的已知交易价格通过比较，根据估价对象与交易案例实际情况，选用影响房地产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、和权益状况等。其中，区位状况包括：交通状况、生活服务设施、教



育配套设施、环境条件、楼层、朝向等因素；实物状况包括：建筑结构、设备设施、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度、建成年代、容积率等；权益状况主要包括：规划情况、土地使用期限。通过因素修正，得出估价对象的估价作业日期时点的价值。比较法公式为：

$$Pd = Pb \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：Pd——估价对象价格

Pb——交易案例价格

A=估价对象交易情况指数/交易案例房地产交易情况指数

B=估价对象价值时点价格指数/交易案例房地产交易日期价格指数

C=估价对象区位状况条件指数/交易案例房地产区位状况条件指数

D=估价对象实物状况条件指数/交易案例房地产实物状况条件指数

E=估价对象权益状况条件指数/交易案例房地产权益状况条件指数

(3)将以上两种方法求取的结果分析比较后，确定估价对象的房地产市场价格。

十. 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象于价值时点2019年11月26日，用途为住宅，产别私产，建筑面积153.69房屋所有权及其分摊的国有土地使用权及必不可少的配套设施设备，开发程度“六通一平”，在满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价值为：人民币：4169610（大写：肆佰壹拾陆万玖仟陆佰壹拾元整）。详见下表：

估价方法		比较法	成本法
测算结果	总价（元）	4214487	4124579
	单价（元/m ² ）	27422	26837
评估价值	总价（元）	4169610 (大写：肆佰壹拾陆万玖仟陆佰壹拾元整)	
	单价（元/m ² ）	27130	



十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王作娟	1120130012	王作娟	2019年12月24日
王立民	1120060087	王立民	2019年12月24日

十二. 实地查勘期

估价人员于2019年11月26日对估价对象进行了实地查勘。

十三. 估价作业期

本次估价作业期自二〇一九年十一月二十六日至二〇一九年十二月二十四日。

十四. 估价报告有效期

本报告应用的有效期(价位及预见稳定期)自估价报告完成之日2019年12月24日起一年。



附 件

1. 《北京市房山区人民法院委托书》复印件
2. 估价对象及可比案例位置图
3. 估价对象现场照片及可比案例外观照片
4. 《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0609643 号】复印件
5. 评估机构企业法人营业执照复印件
6. 评估机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

北京市房山区人民法院

委托书

(2019)京 0111 执恢 300 号

北京北方房地产咨询评估有限责任公司：

我院在执行平安普惠融资担保有限公司与宿秀娟,张得秀追偿权纠纷一案中,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：

北京市房山区阎村镇绿城·百合公寓桂雨苑 8 号楼 3 层 3-301:153.69(m²)。

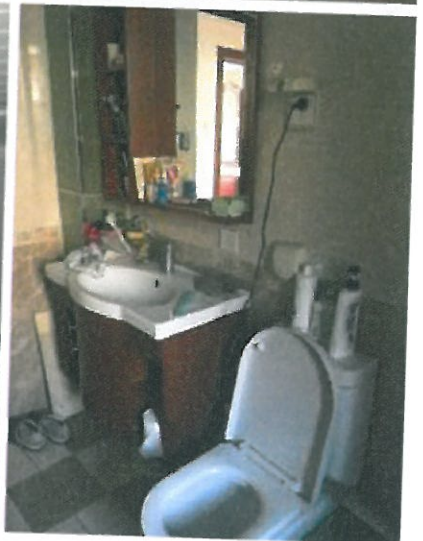


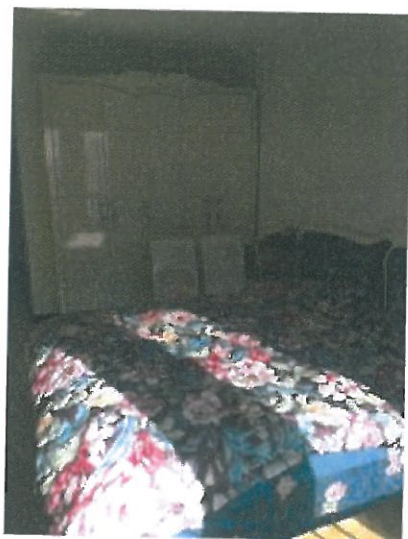
2019年10月10日

估价对象及可比案例位置图



估价对象现场照片及可比案例外观照片

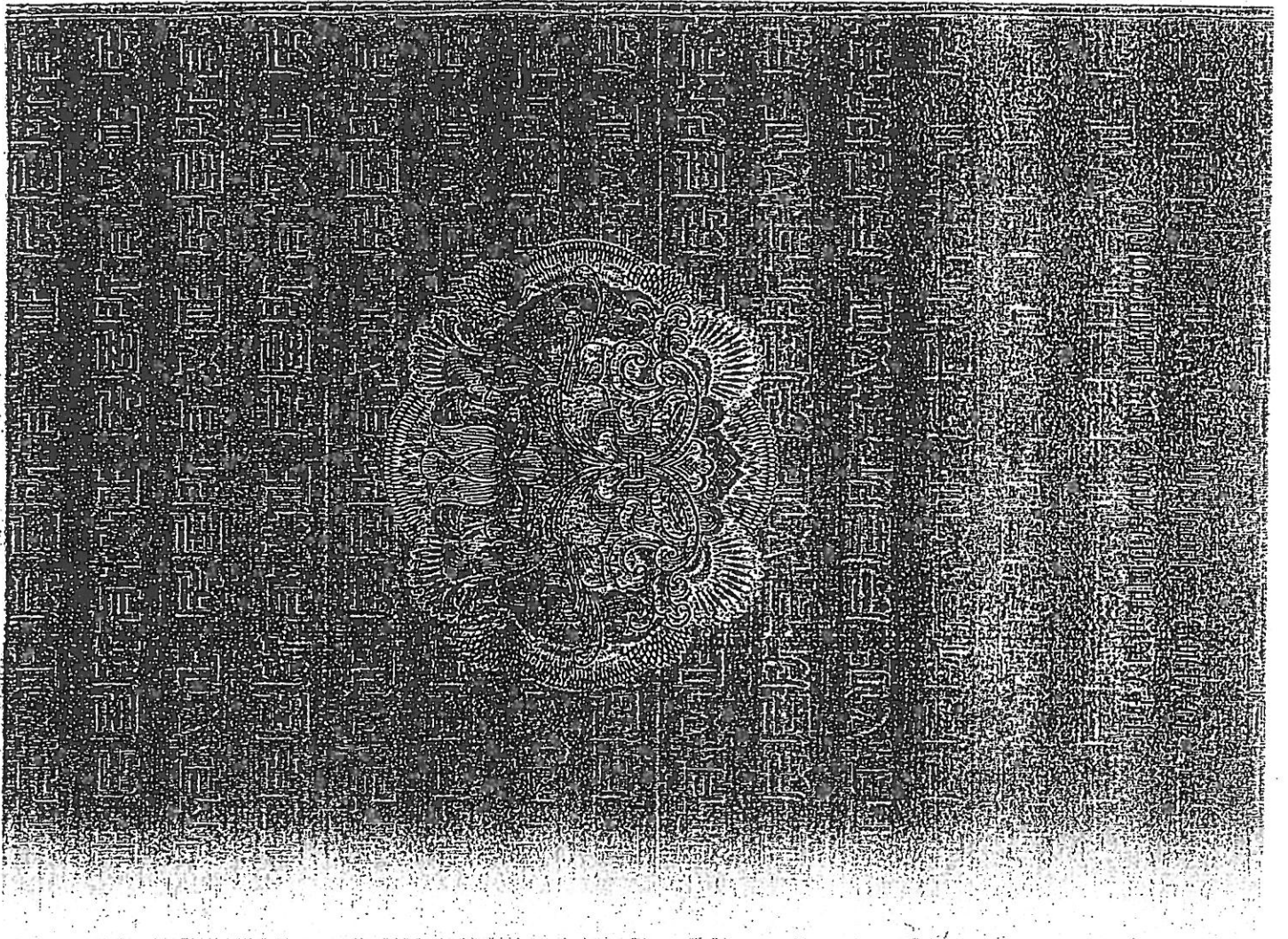
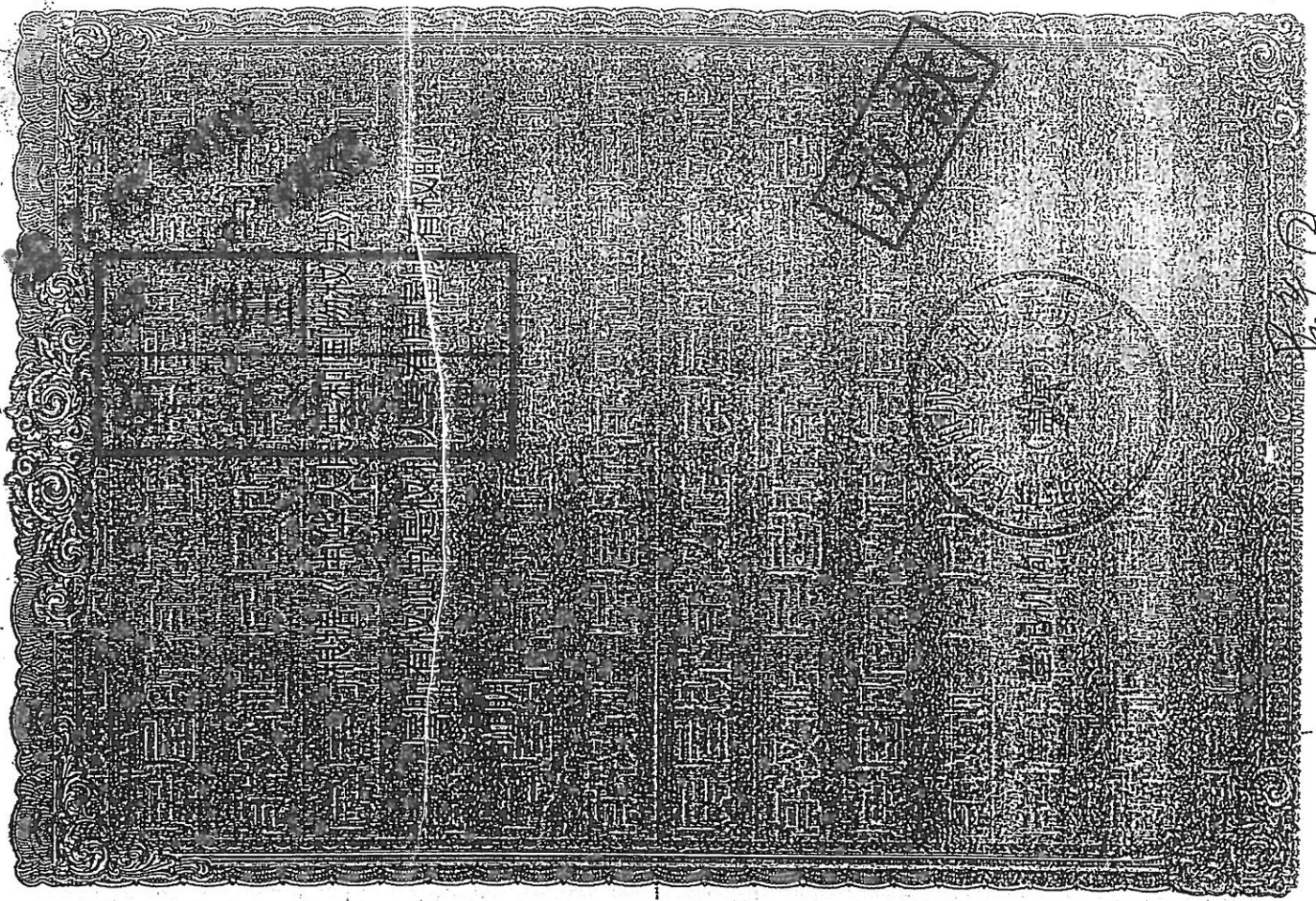




可比案例 1

可比案例 2


可比案例 3




房屋所有权人		宿秀娟			
房屋坐落	房山区阎村镇绿城·高合公寓桂丽苑				
丘(地)号	产别	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
房屋号	结构	5	3	153.69	住宅
8号楼3-301	混合				
房屋状况					
合计				153.69	
共有 人 共有权证号自 至					

土地使用情况摘要			
土地证号	使用面积(平方米)	使用期限	年月日至年月日
权属性质			

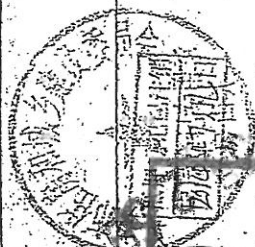
设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期



北京市规划委员会
2016年7月11日
土地证抵押登记



北京市规划委员会
2016年7月11日
土地证抵押登记




北京市规划委员会
2016年7月11日
土地证抵押登记

与原件核对无

日期

放款


 填发单位(盖章) 北京市房山区规划委员会
 填发日期: 2008年1月1日

房地平面图

2015年5月25日

房屋权证号
土地证号

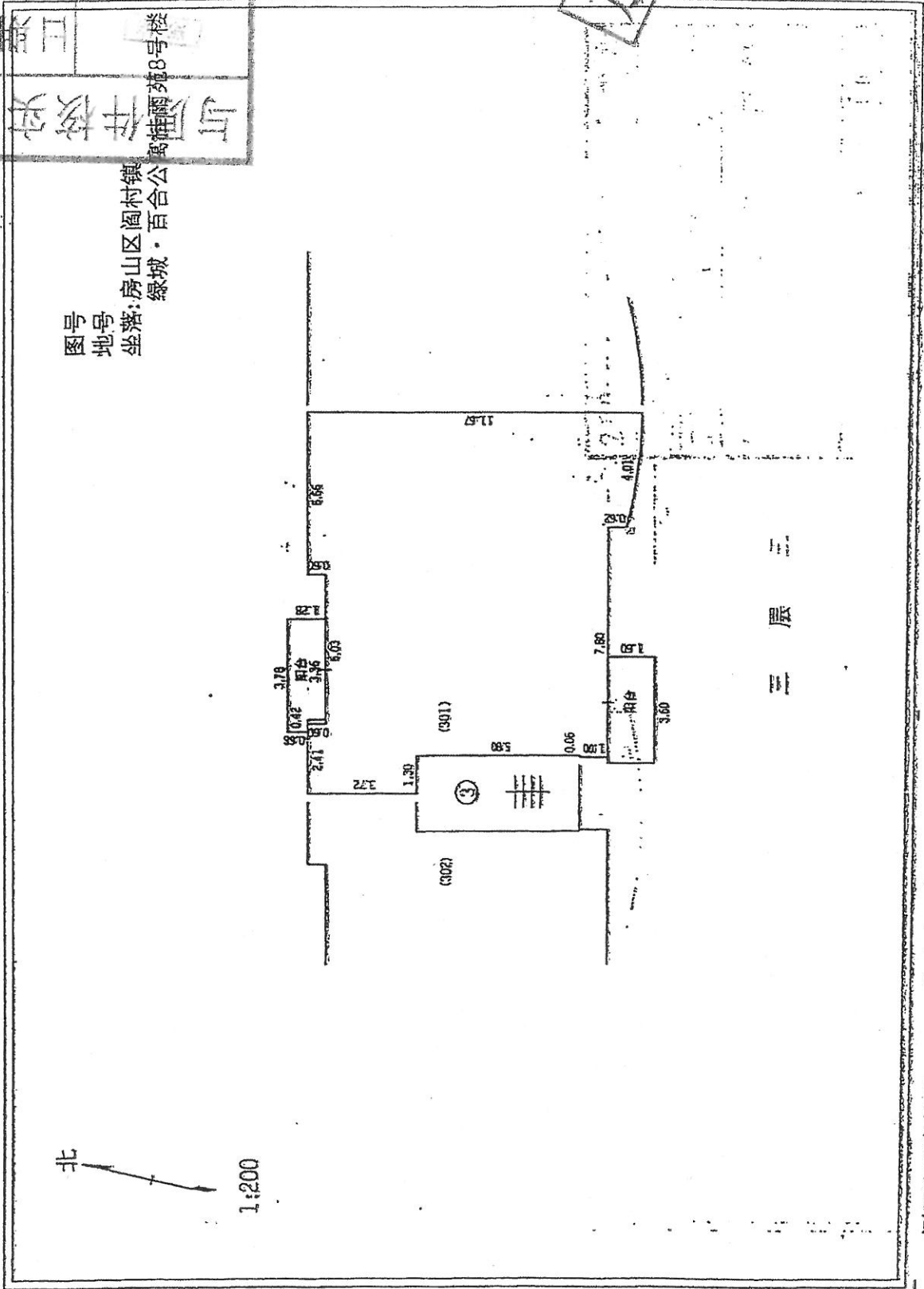
与原件核实一致

图号
地号

坐落: 房山区阎村镇
绿城·百合公寓楼8号楼



1:200



敬

测图人: 张红超

检查人: 陈胜峰

2015年5月8日

2015年5月8日

北京市房屋登记表

面积单位：平方米 (m²)

共 1 页 第 1 页

房山区阎村镇绿城·百合公寓桂雨苑8号楼

坐落	图号		宗地面积	住宅		房屋用途		楼、平房建筑总面积		楼、平房建筑占地面积	使用面积
	图号	地号		套数	建筑面积	结构	建成年份	其中	楼、平房建筑总面积		
所有权人								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊 建筑面积	
产别											
平房建筑面积											
楼号或幢号	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊 建筑面积	楼、平房建筑占地面积	使用面积
8	03	3-301	混合	2005		153.69	139.16	10.35	14.53	153.69	
本页小计						153.69	139.16				
总计						153.69	139.16				
附记：另有	m ² 不在以上总建筑面积内										
备注	建筑面积										

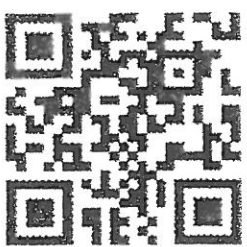
核实一致

放款

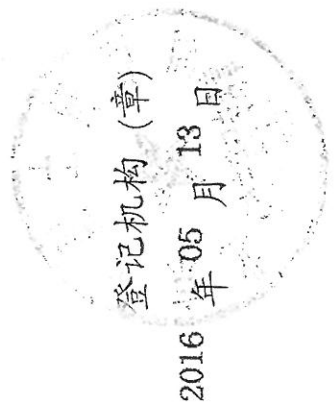
2005年...
10:35
10:35

测绘日期：2005年5月8日
 填表人：张红超
 检查人：陈胜峰
 填表日期：2005年12月26日
 北京...有限公司

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。



登记机构 (章)
2016 年 05 月 13 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 11000208119

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	平安普惠融资担保有限公司
义务人	宿秀娟
坐落	房山区阎村镇绿城·百合公寓桂雨苑8号楼3层3-301
不动产单元号	110111 101001 GB00414 F00110034
其他	(1) 不动产权证号码: 京房权证房私字第0609643号 (2) 抵押权种类: 最高额抵押 (3) 被担保数额: 2273000 (人民币元)
附记	债务履行期限: 2016-05-12~2021-05-12 债务人: 宿秀娟

编号: 1 03490985

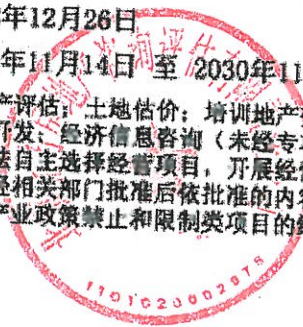


营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101021020838473

名称 北京北方房地产咨询评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区金融大街27号投资广场A601
 法定代表人 白龙吉
 注册资本 200万元
 成立日期 1992年12月26日
 营业期限 2000年11月14日至2030年11月13日
 经营范围 房地产评估; 土地估价; 培训地产交易人员和地产评估人员; 技术开发; 经济信息咨询(未经专项审批的项目除外)。(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。

2017 年 07 月 20 日

企业信用信息公示系统网址: qyxy.beic.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 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京北方房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：白龙吉

(执行事务合伙人)

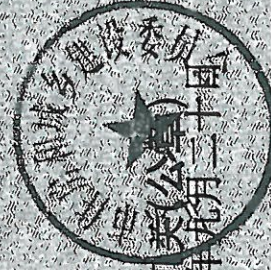
住所：北京市西城区金融大街27号投资广场A601

统一社会信用代码：911101021020838473

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]098号

有效期限：2019年9月20日 至 2022年9月19日



发证机关公章
二〇一九年九月二十日

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. 00172900

姓名 / Full name

王作娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230702198206220026

注册号 / Registration No.

1120130012

执业机构 / Employer

北京北方房地产咨询评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

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. 00153553

姓名 / Full name

王立民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230103197204265510

注册号 / Registration No.

1120060087

执业机构 / Employer

北京北方房地产咨询评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature

