

房地产估价报告

估价报告编号：金房D估字【2019】1942号

估价项目名称：北京市房山区城关兴房大街甲20号楼5层1-501号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：于 慧（注册号：1120130056）

鲍佳凤（注册号：1120190031）

估价报告出具日期：2019年12月16日



致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

承蒙委托，我对位于北京市房山区城关兴房大街甲20号楼5层1-501号住宅用途房地产（建筑面积为81.23平方米，以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价，为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），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，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2019年11月20日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：155万元
大写金额：壹佰伍拾伍万元整
房地产市场单价：19135元/平方米
(币种：人民币)



估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：张洁

2019年12月16日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、市场背景描述与分析.....	8
六、价值时点.....	12
七、价值类型.....	12
八、估价原则.....	12
九、估价依据.....	15
十、估价方法.....	18
十一、估价结果.....	18
十二、注册房地产估价师.....	19
十三、实地查勘期.....	19
十四、估价作业期.....	19
附 件.....	20



估价师声明

我们郑重声明：

一、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限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) **【市场条件】**于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二) **【转让前提】**以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三) **【租售情况】**以估价对象于价值时点未有任何形式的租售为假设前提。

(四) **【权属】**以产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五) **【资料来源】**本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人提供，注册房地产估价师在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未向政府有关部门核实的情况下，以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提。估价委托人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(六) **【实地查勘】**注册房地产估价师对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，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，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

(七) **【房屋安全、环境污染】**注册房地产估价师已对房屋安全、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及环境污染问题且无相应的专业机构进行鉴



定、检测的情况下，本次估价假定估价对象能正常安全使用、无环境污染问题。

二、未定事项假设

(一) **【债权债务】**本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二) **【不可抗力、违约责任、特殊交易】**本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(三) **【征收、征用】**本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

三、背离事实假设

【抵押权】依据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证房私字第0409327号】及《房屋他项权证》【X京房他证房字第059754号】，估价对象存在一笔抵押权，于价值时点尚未注销。由于本次估价目的是为估价委托人办理相关案件提供价值参考依据，故本次估价未考虑已存在的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

本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。



六、估价报告使用限制

(一) **【报告使用】** 本报告的估价结果仅作为估价委托人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以任何形式公开发表。

(二) **【快速变现】** 估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

(三) **【估价结果】** 本报告的估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于结果单价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结果中列示的总价为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

(四) **【使用期限】** 在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即2019年12月16日至2020年12月15日。

(五) **【最终解释权】** 本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



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

办公地址：北京市房山区长阳首创奥特莱斯二期西侧

联系人：陈明旭

联系电话：186-1107-9972

二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商

法定代表人：谢 静

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]083号

有效期限：2019年9月17日至2022年9月16日

联系人：靳泽鹏

办公电话：010-88400910

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为北京市房山区城关兴房大街甲20号楼5层1-501号住宅用途房地产，建筑面积为81.23平方米，规划及现状用途均为住宅。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象所在宗地四至为：东南至南沿里社区及无名道路，西南



至房窑路，西北至京周路，北至无名道路。区域内基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热及场地平整）。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于北京市房山区城关兴房大街甲20号楼5层1-501号。估价对象所在楼宇地上共6层，混合结构，建成年代为1997年；估价对象位于第5层，所在单元一梯两户，室内格局为三室一厅一厨一卫两阳台，建筑面积为81.23平方米，朝向为南北，估价对象房屋所有权人为王奎方，房屋性质为商品房。

估价对象建筑物情况详见下表：

证号	京房权证房私字第 0409327 号					
房屋所有权人	王奎方					
房屋坐落	房山区城关兴房大街					
丘(地)号	-			产别		私产
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途
甲20号楼	1-501	混合	6	5	81.23	住宅
合计	-				81.23	

于实地查勘之日估价对象建筑物装饰装修、设施设备状况如下：

-	部位	地面	墙壁	顶棚	备注
内装修	客厅	地砖	涂料	石膏板吊顶	朝南
	卧室(主)	地砖	涂料	涂料	朝北
	卧室(次)	地砖	涂料	涂料	朝南
	卧室(次)	地砖	涂料	涂料	朝南
	厨房	地砖	墙砖	pvc	整体橱柜
	卫生间	地砖	墙砖	pvc	暗卫
	阳台(主卧)	地砖	涂料	涂料	朝北
	阳台(次卧)	地砖	涂料	涂料	朝南
公共部位	楼梯间	地砖	涂料	涂料	-
外装修	外墙	涂料			-
	门窗	入户防盗门、塑钢窗			-
设施设备	门禁				

(三) 其他权利状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证房私字第



0409327号】及《房屋他项权证》【X京房他证房字第059754号】，估价对象存在一笔抵押权，于价值时点尚未注销。

除此之外，估价委托人提供的全部资料未显示估价对象于价值时点存在租赁权、担保权、典权等其他他项权利；注册房地产估价师收集的资料中亦未显示估价对象于价值时点存在租赁权、担保权、典权等其他他项权利。

（四）区位状况

1、位置状况

估价对象位于北京市房山区城关兴房大街甲20号楼5层1-501号，东至南沿里社区及无名道路，西南至房窑路，西北至京周路，北至无名道路。估价对象所在楼宇位于小区东部，估价对象位于5层，朝向为南北。

2、居住社区成熟度

估价对象周边有南沿里、兴房苑小区、兴房大街12号院、兴房大街14号院等居住小区。

3、交通状况

估价对象周边有京周路、房窑路等道路；周边有f24路、房20路、房21路、房22路等公交线路，北距地铁燕房线房山城关站约1公里；无特殊交通管制；周边有一定数量的地上停车位。

4、外部配套设施状况

估价对象周边有华冠欢乐城、亿达·奥特莱斯等商业设施，有中国邮政储蓄银行北京（房山区城关支行）、北京市农村商业银行（燕房支行）等金融机构，有北京市房山区第一医院、北京市房山区中医医院等医疗机构，有小太阳幼儿园、北京市房山区城关小学、房山中学等教育机构。



估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

5、周围环境状况

估价对象周边有朝曦公园、迎宾公园等公共绿化设施，周边无国内知名学府。

五、市场背景描述与分析

（一）2019年1-3季度北京市经济运行情况

2019年以来，在市委、市政府坚强领导下，北京市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持新发展理念，统筹推进疏功能、稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，北京市经济运行总体平稳，继续呈现稳中有进的积极变化。

初步核算，1-3季度北京市实现地区生产总值23130.0亿元，按可比价格计算，同比增长6.2%。分产业看，第一产业实现增加值79.4亿元，增长2.9%；第二产业实现增加值3889.7亿元，增长4.9%；第三产业实现增加值19160.9亿元，增长6.4%。

1、第三产业运行平稳，优势行业发挥支撑作用

1-3季度，北京市第三产业增加值同比增长6.4%；其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对北京市经济增长的贡献率合计达到68.6%。金融业实现增加值4221.7亿元，增长9.2%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值2964.0亿元，增长13.4%；科学研究和技术服务业实现增加值2911.1亿元，增长8.0%。

2、工业生产稳步发展，高端产业引领带动

1-3季度，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长2.9%。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长8.8%，医药制造业增长7.0%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长1.9%，汽车制造业增长0.9%。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业



业增加值分别增长 6.4%和 4.9%，对规模以上工业增长的贡献率均在 5 成左右。

3、林业产值较快增长，都市型农业提质增效

1-3 季度，北京市实现农林牧渔业总产值 190.7 亿元，同比下降 1.1%；其中，在新一轮百万亩造林工程带动下，实现林业产值 73.8 亿元，增长 48.6%，农业生态功能持续增强。都市型现代农业提质增效，平均每个观光园实现收入增长 4.4%，游客人均消费增长 4.8%；设施农业中瓜果类、花卉苗木等高效益品种占设施农业产值比重合计为 35.2%，同比提高 5.5 个百分点；种业收入增长 16.1%。

4、市场消费走势平稳，消费结构持续升级

1-3 季度，北京市实现市场总消费额 19805.5 亿元，同比增长 7.7%。从内部结构看：

实现服务性消费额 11015.6 亿元，增长 10.2%，对总消费增长的贡献率达到 71.8%。

实现社会消费品零售总额 8789.9 亿元，增长 4.8%。其中，限额以上批发和零售业企业实现网上零售额 2324.6 亿元，增长 25.5%。从商品类别看，限额以上批发和零售业企业实现的日用品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类零售额分别增长 26.3%、21.4%和 20.1%。

5、投资增势稳定，重点发展行业投资保持活跃

1-3 季度，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长 4.7%。分产业看，第一产业投资增长 63.4%，第二产业投资下降 19.0%，第三产业投资增长 5.6%。符合首都城市功能定位的行业投资快速增长，租赁和商务服务业投资增长 2.2 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 93.1%，科学研究和技术服务业投资增长 27.5%。

1-3 季度，北京市房地产开发投资同比增长 6.8%。商品房新开工面积 1555.8 万平方米，增长 1.2%。商品房销售面积 584.9 万平方米，



增长 43.7%;其中,保障性住房销售面积 184.5 万平方米,增长 51.7%。

6、消费价格温和上涨,生产价格总体平稳

1-3 季度,北京市居民消费价格同比上涨 2.1%。其中,消费品价格上涨 1.9%,服务价格上涨 2.3%。八大类商品和服务项目价格“七升一降”:食品烟酒类价格上涨 4.3%,医疗保健类价格上涨 6.5%,衣着类价格上涨 2.4%,居住类价格上涨 1.5%,教育文化和娱乐类价格上涨 1.4%,生活用品及服务类价格上涨 0.1%,其他用品和服务类价格上涨 2.6%;交通和通信类价格下降 2.8%。9 月份,居民消费价格同比上涨 2.4%,环比上涨 0.1%。

1-3 季度,北京市工业生产者出厂价格同比下降 0.5%,购进价格同比下降 0.2%。9 月份,出厂价格同比下降 0.7%,环比下降 0.2%;购进价格同比下降 0.9%,环比上涨 0.3%。

7、就业形势稳定,居民收入稳步增长

3 季度,北京市城镇调查失业率为 4.2%,保持低位运行。

1-3 季度,北京市居民人均可支配收入 50541 元,同比增长 8.9%,扣除价格因素,实际增长 6.7%。四项收入“三升一降”:工资性收入增长 8.9%,转移净收入增长 13.1%,财产净收入增长 5.5%,经营净收入下降 5.8%。

总的来看,1-3 季度北京市经济保持平稳运行,高质量发展稳步推进。但也要看到,国际环境依然复杂多变,国内经济下行压力较大。下阶段,要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚持稳中求进工作总基调,统筹做好稳定经济增长、加大改革开放、推动创新驱动、着力改善民生等工作,促进经济平稳健康发展。

(二) 2019 年 1-3 季度北京市房地产市场运行情况

1、房地产市场建设情况

1-3 季度,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 1555.8 万平



平方米，同比增长1.2%。其中，住宅新开工面积为774.8万平方米，同比下降3.4%；办公楼为108.9万平方米，下降32.1%；商业营业用房为99.6万平方米，增长27.9%。

北京市房屋竣工面积为543.6万平方米，同比下降8%。其中，住宅竣工面积为226.2万平方米，下降12.2%；办公楼为121.1万平方米，增长19.7%；商业营业用房为46.8万平方米，下降43%。

2、房地产市场销售情况

1-3季度，北京市商品房销售面积为584.9万平方米，同比增长43.7%。其中，住宅销售面积为495.1万平方米，增长62.2%；办公楼为29.1万平方米，下降19.6%；商业营业用房为24.1万平方米，下降8.7%。

3、房地产开发企业到位资金情况

1-3季度，北京市房地产开发企业到位资金为3820.6亿元，同比下降1.4%。其中，国内贷款为974.9亿元，下降11.2%；自筹资金为799.1亿元，下降32.4%；定金及预收款为1649.2亿元，增长35.8%。

（三）2019年3季度北京市二手住宅市场分析

2019年3季度的三个月北京市二手住宅销售价格同比指数分别99.5、99.1和98.8，价格水平同比下降，且跌幅有所扩大；环比指数分别为99.7、99.6和99.5，呈下降趋势。





时间	同比指数（上年同期价格=100）	环比指数（上月价格=100）	
2018年	1月	96.9	99.4
	2月	95.4	99.5
	3月	93.2	99.8
	4月	93.1	99.9
	5月	94.3	100.3
	6月	95.4	100.1
	7月	96.5	100.4
	8月	97.4	100
	9月	97.8	99.8
	10月	98.0	99.8
	11月	97.9	99.4
	12月	98.1	99
2019年	1月	98.6	99.9
	2月	99.3	100.2
	3月	99.9	100.4
	4月	100.6	100.6
	5月	100.2	100
	6月	100.1	100
	7月	99.5	99.7
	8月	99.1	99.6
	9月	98.8	99.5

（数据来源：北京市统计局）

六、价值时点

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2019年11月20日。

七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准，本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象作为住宅用途房地产于价值时点2019年11月20日在规划及现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

八、估价原则

房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则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。所谓“独立”，就是要求注册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、实践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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

（二）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。

在合法产权方面，估价委托人已提供估价对象《房屋所有权证》【京房权证房私字第0409327号】，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制。故本次估价遵循合法原则。

（三）价值时点原则

价值时点原则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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价



值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的评估价值对应的时间，称为价值时点。

根据估价目的，并结合估价委托人要求，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2019年11月20日。

（四）替代原则

替代原则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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。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。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则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。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

估价对象规划及现状用途均为住宅。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为住宅利



用为最佳，即按规划及现状住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

九、估价依据

（一）有关国家法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）（中华人民共和国主席令第十八号，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》通过并公布实施）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过并公布，2007年10月1日施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正本）（中华人民共和国主席令第二十八号，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》通过并公布实施）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号令，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行；2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

5、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令 第248号，2007年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

6、《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》（中华人民共和国国务院令 第55号，1990年5月19日公布并实施）；

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，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改的决定》）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发（1986）90号，1986年9月15日国务院发布，同年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

9、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行）；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017修正本）（中华人民共和国国务院令 第691号，根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017年11月19日公布并实施）；

11、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日发布，2018年5月1日执行）；

12、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日发布，2019年4月1日执行）；

13、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号，2005年8月20日公布，同年10月1日实施；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施）；

14、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号，2016年7月2日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通过并公布，2016年12月1日起施行）。

（二）有关地方法规、通知



1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》（北京市人民政府209号，2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过，同年12月6日正式实施）；

2、《北京市契税管理规定》（2010修正本）（北京市人民政府第226号令，2010年11月16日北京市人民政府第78次常务会议审议通过，2016年11月27日公布并正式实施）；

3、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》（京政发〔2016〕24号，2016年6月28日公布，2016年7月1日起实施）；

4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》（京政发〔1985〕86号，1985年5月11日发布，同年1月1日起执行）；

5、《北京市人民政府关于印发〈北京市地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》（京政发〔2011〕72号，2011年12月21日发布，并于2012年1月1日执行）；

6、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号，2014年8月26日公布并实施）。

（三）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012年）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

（四）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《北京市房山区人民法院委托书》【（2019）京0111执恢321号】原件；



- 2、《房屋所有权证》【京房权证房私字第 0409327 号】复印件；
- 3、《房屋他项权证》【X京房他证房字第 059754 号】复印件；
- 4、其他相关评估资料。

(五) 我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

十、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。

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。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），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，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 20 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：**155 万元**

大写金额：**壹佰伍拾伍万元整**

房地产市场单价：**19315 元/平方米**

(币种：人民币)

(转下页)



十二、注册房地产估价师

表1 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于慧	1120130056	于慧	2019年12月16日
鲍佳凤	1120190031	鲍佳凤	2019年12月16日

十三、实地查勘期

2019年11月20日

十四、估价作业期

2019年11月20日至2019年12月16日



附 件

附件一: 《北京市房山区人民法院委托书》【(2019)京0111执恢321号】复印件

附件二: 估价对象位置示意图

附件三: 估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四: 《房屋所有权证》【京房权证房私字第0409327号】复印件

附件五: 《房屋他项权证》【X京房他证房字第059754号】复印件

附件六: 房地产估价机构营业执照复印件

附件七: 房地产估价机构备案证书复印件

附件八: 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件九: 其他需要说明的情况:

我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。

北京市房山区人民法院 委托书

(2019)京0111执恢321号

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司：

我院在执行王新光与张香粉,王奎方 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：

房山区城关兴房大街甲20号楼5层1-501:81.23(m²)。



2019年11月15日

估价对象位置图



估价对象现状照片





中华人民共和国
房屋所有权证

D. 76551

京 房权证 房私 字第 0409327 号

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》，为保护房屋所有权人的合法权益，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。

发证机关盖章





附 记

2013.6.20

2013.6.20



填发单位 (盖章) 资源管理局
填发日期 2013.6.21

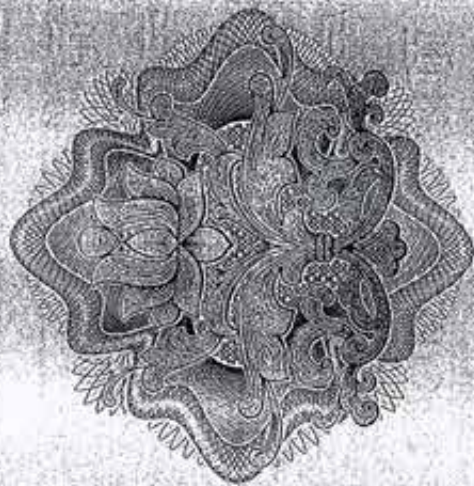


中華人民共和國
房產他項权证

根据《中华人民共和国物权法》，房屋
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的
证明。



登记



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号：110001

X京 房他证 字第 059754 号

房屋他项权利人	王新光
房屋所有权人	王奎方
房屋所有权证号	京房权证房私字第0409327号
房屋坐落	房山区城关兴房大街甲20号楼5层1-501
他项权利种类	一般抵押
债权数额	人民币300000元
登记时间	2015-02-16

附 记





营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101021012046006

名称 北京市金利安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 北京市西城区右安门内大街65号11幢536房间
 法定代表人 谢静
 注册资本 500万元
 成立日期 1995年01月16日
 营业期限 1995年01月16日至 2025年01月15日

经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估、清算、从事房地产经纪业务；房地产信息咨询、工程咨询、投资咨询(不含中介服务)；项目规划咨询、数据处理；计算机系统服务；财务咨询(不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料)。(“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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 12月 03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

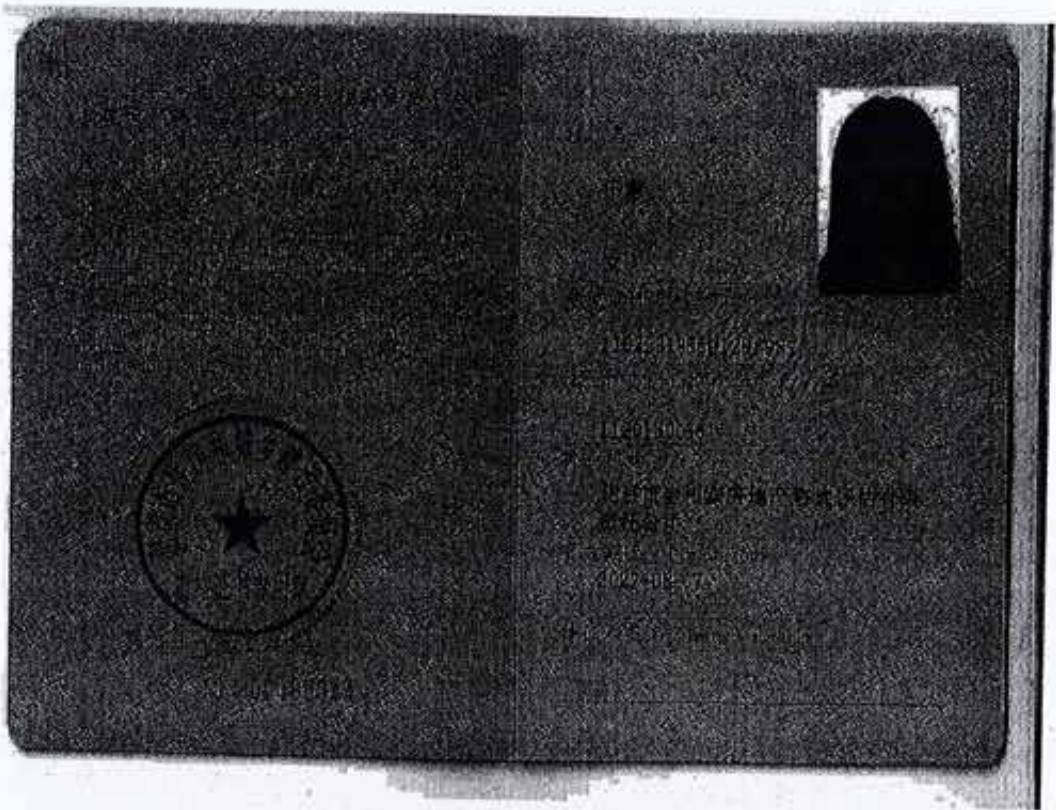
REGISTRATION

REGISTRATION

机构名称 北京同益和安房地产评估有限责任公司
法定代表人 胡辉
(执行事务合伙人)
住 所 北京市西城区东安门内大街66号11幢398房间
统一社会信用代码 911101021012046006
备案等级 一级
证书编号 建房估备字[2019]1089号
有效期限 2019年9月17日 至 2022年9月16日



证书编号
2019-1089



其他需要说明的情况