

# 房地产估价报告

估价报告编号：（京）北方（2018）（估）涉字第109号

估价项目名称：内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区1、2号楼3套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：北京市石景山区人民法院

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：白龙吉 1119960050

胡 薇 1119970123

估价报告出具日期：二〇一八年十月二十四日





## 致估价委托人函

北京市石景山区人民法院:

我公司受贵院委托,根据【(2017)京0107执1238号】价格评估委托书的要求,对位于内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区1、2号楼3套住宅在价值时点2018年10月18日的公开市场价值进行了评估。

**估价目的:**为估价委托人在受理【(2017)京0107执1238号】刘建设与北京市华展伟业房地产开发有限公司阿巴嘎旗分公司合同纠纷一案中,对位于内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区1、2号楼3套住宅在价值时点2018年10月18日的公开市场价值提供参考依据。

**估价对象:**依据估价委托人提供的《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》及《房屋面积测绘结果》,估价对象为内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区1、2号楼3套住宅,设计用途为住宅,估价对象总建筑面积为308.72平方米。

**价值时点:**2018年10月18日。

**价值类型:**房地产市场价值。

**估价方法:**比较法

**估价结果:**估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,运用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析,经过测算,确定估价对象在价值时点2018年10月18日的市场价值为(详见评估结果明细表):

**总价: 526059 元**

**大写金额: 伍拾贰万陆仟零伍拾玖元整 (币种: 人民币)**

评估结果明细表

楼号	单元号	房间号	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
1	4	201	93.88	1704	159972
1	4	402	97.36	1704	165901
2	3	302	117.48	1704	200186
总计			308.72		526059

北京北方房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人:

2018年10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.....	6
六. 价值类型.....	6
七. 估价原则.....	7
八. 估价依据.....	8
九. 估价方法.....	9
十. 估价结果.....	10
十一. 注册房地产估价师.....	11
十二. 实地查勘期.....	11
十三. 估价作业期.....	11
十四. 估价报告有效期.....	11
附    件.....	12
1. 《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件	
2. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》复印件	
3. 估价对象位置图	
4. 估价对象现场照片	
5. 《建设工程规划许可证》【建字第 152522201200038 号】复印件	
6. 《建设用地规划许可证》【建字第 152522201200038 号】复印件	
7. 《国有土地使用证》【阿国用(2014)第 224018085 号】复印件	
8. 《建设工程施工许可证》【编号: 152522201207250101 号】复印件	
9. 《房屋面积测绘结果》复印件	
10. 《工程竣工验收备案登记证》复印件	
11. 评估机构企业法人营业执照复印件	
12. 评估机构资质证书复印件	
13. 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)及相关政策法规及技术标准进行估价工作,撰写本估价报告;

(五)我公司估价人员白龙吉于2018年10月18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。

(七)本次评估报告由北京北方房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



## 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

无。

#### (三) 背离事实假设

无。

#### (四) 不相一致假设

无。

#### (五) 依据不足假设

由于估价人员未能进入房屋内部进行勘察,经法官现场确认,房屋的装修标准按照毛坯进行评估。

估价对象没有办理《房屋所有权证》,但由于估价对象为已经建好的住宅,所以本次评估的是估价对象的房地产市场价格。

### 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格,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 2018 年 10 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《建设工程规划许可证》【建字第 152522201200038 号】、《建设用地规划许可证》【建字第 152522201200038 号】、《国有土地使用证》【阿国用(2014)第 224018085 号】、《建设工程施工许可证》【编号:152522201207250101 号】、《房屋面积测绘结果》、《工程竣工验收备案登记证》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:北京市石景山区人民法院

联系人:马萨

电话:68899586

### 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

为估价委托人在受理【(2017)京0107执1238号】刘建设与北京市华展伟业房地产开发有限公司阿巴嘎旗分公司合同纠纷一案中,对位于内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区1、2号楼3套住宅在价值时点2018年10月18日的公开市场价值提供参考依据。

### 四. 估价对象

#### (一) 估价对象的范围

依据估价委托人提供的《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》及《房屋面积测绘结果》,估价对象为内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区1、2号楼3套住宅,设计用途为住宅,估价对象总建筑面积为308.72平方米。

#### (二) 估价对象区位状况

##### 1. 位置状况

坐落	内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区1、2号楼
方位	内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区
与重要场所(设施)的距离	紧邻阿巴嘎西街
临街(路)状况	东至规划路、西至临街住宅、车库楼、南至空地、北至阿巴嘎西街

##### 2. 交通状况

道路状况	道路通达度好
交通管制情况	未存在交通管制情况



停车方便程度	停车便利度较好
--------	---------

### 3. 外部配套设施状况

基础设施	排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善；本次评估宗地的开发程度为宗地外六通（给水、排水、通讯、供电、通路、供热）
公共服务设施	商场：阿旗大润发超市 宾馆：阿巴嘎旗华惠宾馆、丽影宾馆、秦阁乐宾馆 学校：阿旗第一中学 银行：工商银行 其他：圆通速递

### 4. 周围环境

自然环境	自然环境较好
人文环境	人文环境较好
景观	无特殊景观

### 5. 区位状况的优劣分析

估价对象坐落于内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区，市政公用和公建配套设施较完备；自然及人文景观较好；公共交通较便捷，所以估价对象区位状况比较好。

#### （三）估价对象实物状况

##### 1. 土地实物状况

名称	内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区 1、2 号楼		
四至	东至规划路、西至临街住宅、车库楼、南至空地、北至阿巴嘎西街		
用途	城镇住宅用地		
形状	较规则		
开发程度	至价值时点，估价对象所在土地已达到红线内外“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、供热，土地平整），供水供电保证度较好		
土地使用期限	70 年，终止日期为 2082 年 5 月 14 日		
地形地势	较平坦		

##### 2. 建筑物实物状况

估价对象坐落	内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区 1、2 号楼		
装修	毛坯	建筑结构	混合
房屋用途	住宅、车库	规模	适中





设施设备	水 电	完 备	电 梯	无
	消 防	消 防 栓		
	新旧程度	较 新	使用状况	自 住
	维护与保养	较 好	建成年代	2012 年
	完损程度	较 好		

估价对象面积及楼层具体情况如下:

楼号	单元号	房间号	面积(平方米)	楼层	总楼层	用途
1	4	201	93.88	2	5	住宅
1	4	402	97.36	4	5	住宅
2	3	302	117.48	3	5	住宅

#### (四) 权益状况

##### 1. 土地权益状况

土地权属状况	《国有土地使用证》【阿国用(2014)第 224018085 号】，使用权人:北京市华展伟业房地产开发有限公司阿巴嘎旗分公司。
他项权利设立情况	据委托人提供的相关资料，未显示他项权利设立情况
土地使用管制	无
其他特殊情况	无

##### 2. 建筑物权益状况

房屋所有权状况	估价对象没有办理《房屋所有权证》
他项权利设立情况	据委托人提供的相关资料，未显示他项权利设立情况
出租或者占用情况	自住
其他特殊情况	无

#### 五. 价值时点

2018 年 10 月 18 日，价值时点为估价委托人在《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》上要求的价值时点。

#### 六. 价值类型

本报告评估价格为估价对象内蒙古自治区阿巴嘎旗别力古台镇杭盖艾里小区 1、2 号楼 3 套住宅，于价值时点 2018 年 10 月 18 日的房地产市场价格。

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。

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。

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。

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。市场上卖者、买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,任何理性的卖者不回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。

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。

## 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)《北京市高级人民法院关于执行中委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定(试行)》

(9)《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】

(10)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)《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件

(2)《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》复印件

(3)《建设工程规划许可证》【建字第152522201200038号】复印件

(4)《建设用地规划许可证》【建字第152522201200038号】复印件

(5)《国有土地使用证》【阿国用(2014)第224018085号】复印件

(6)《建设工程施工许可证》【编号:152522201207250101号】复印件

(7)《房屋面积测绘结果》复印件

(8)《工程竣工验收备案登记证》复印件

## 3. 估价人员现场勘察和市场调查资料

# 九. 估价方法

## 1. 估价方法的选择

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,选择比较法作为本次评估的基本方法。

选用比较法依据是:别力古台镇房地产(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。市场比较法测算估价对象估价作业日期时点的价值。

不选用成本法其根据是:由于成本法需要的基准地价数据没有更新,且土地成交案例少,无法找到相关的数据,因此不适用该方法。

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

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：交易时间、交易情况、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、朝向、楼层等；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、面积、新旧程度等；权益状况包括：规划用途。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=估价对象价值时点地价指数/交易案例房地产交易日期地价指数

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

十. 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，分析确定影响估价对象价格的必要影响因素，结合估价人员的估价经验，经过测算，确定估价对象在价值时点2018年10月18日的市场价值为（详见评估结果明细表）：

总 价：526059 元

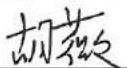
大写金额：伍拾贰万陆仟零伍拾玖元整（币种：人民币）

评估结果明细表

楼号	单元号	房间号	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（元）
1	4	201	93.88	1704	159972
1	4	402	97.36	1704	165901
2	3	302	117.48	1704	200186
总计			308.72		526059



十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
白龙吉	1119960050		2018 年 10 月 24 日
胡薇	1119970123		2018 年 10 月 24 日

十二. 实地查勘期

2018 年 10 月 18 日至估价报告出具之日对估价对象进行实地查勘并于报告出具日前完成。

十三. 估价作业期

本次估价作业期自二〇一八年十月十八日至二〇一八年十月二十四日。

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 2018 年 10 月 24 日起一年。



## 附 件

1. 《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件
2. 《北京市石景山区人民法院价格评估委托书》复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象现场照片
5. 《建设工程规划许可证》【建字第 152522201200038 号】复印件
6. 《建设用地规划许可证》【建字第 152522201200038 号】复印件
7. 《国有土地使用证》【阿国用(2014)第 224018085 号】复印件
8. 《建设工程施工许可证》【编号:152522201207250101 号】复印件
9. 《房屋面积测绘结果》复印件
10. 《工程竣工验收备案登记证》复印件
11. 评估机构企业法人营业执照复印件
12. 评估机构资质证书复印件
13. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

北京市高级人民法院  
司法委托项目通知书

北京北方房地产咨询评估有限责任公司：

北京市石景山区人民法院因需对(2017)京0107执1238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。

北京市石景山区人民法院联系方式为：

委托联系人：马萨，联系电话：010-68899586

案件承办人：马萨，联系电话：010-68899586

北京市高级人民法院诉服办  
司法鉴定项目通知书专用

2018年04月19日



# 北京市石景山区人民法院

## 价格评估委托书

(2017)京 0107 执 1238 号

北京北方房地产咨询评估有限责任公司：

我院在强制执行刘建设与北京市华展伟业房地产开发有限公司阿巴嘎旗分公司合同纠纷一案中，需要对北京市华展伟业房地产开发有限公司阿巴嘎旗分公司名下的以下不动产进行价格评估：

1、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 2 单元 501 室。

2、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 2 单元 502 室。

3、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 3 单元 501 室。

4、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 4 单元 201 室。

5、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 4 单元 501 室。

6、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 4 单元 502 室。

7、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 4 单元 402 室。

8、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 5 单元 501 室。

9、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 1 号楼 5 单元 502 室。

10、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区 2 号楼 1 单元 501 室。

11、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼1单元502室。

12、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼2单元502室。

13、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼3单元302室。

14、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼3单元501室。

15、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼3单元502室。

16、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼4单元501室。

17、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼4单元502室。

18、位于内蒙古自治区阿巴嘎旗杭盖艾里小区2号楼17#车库。

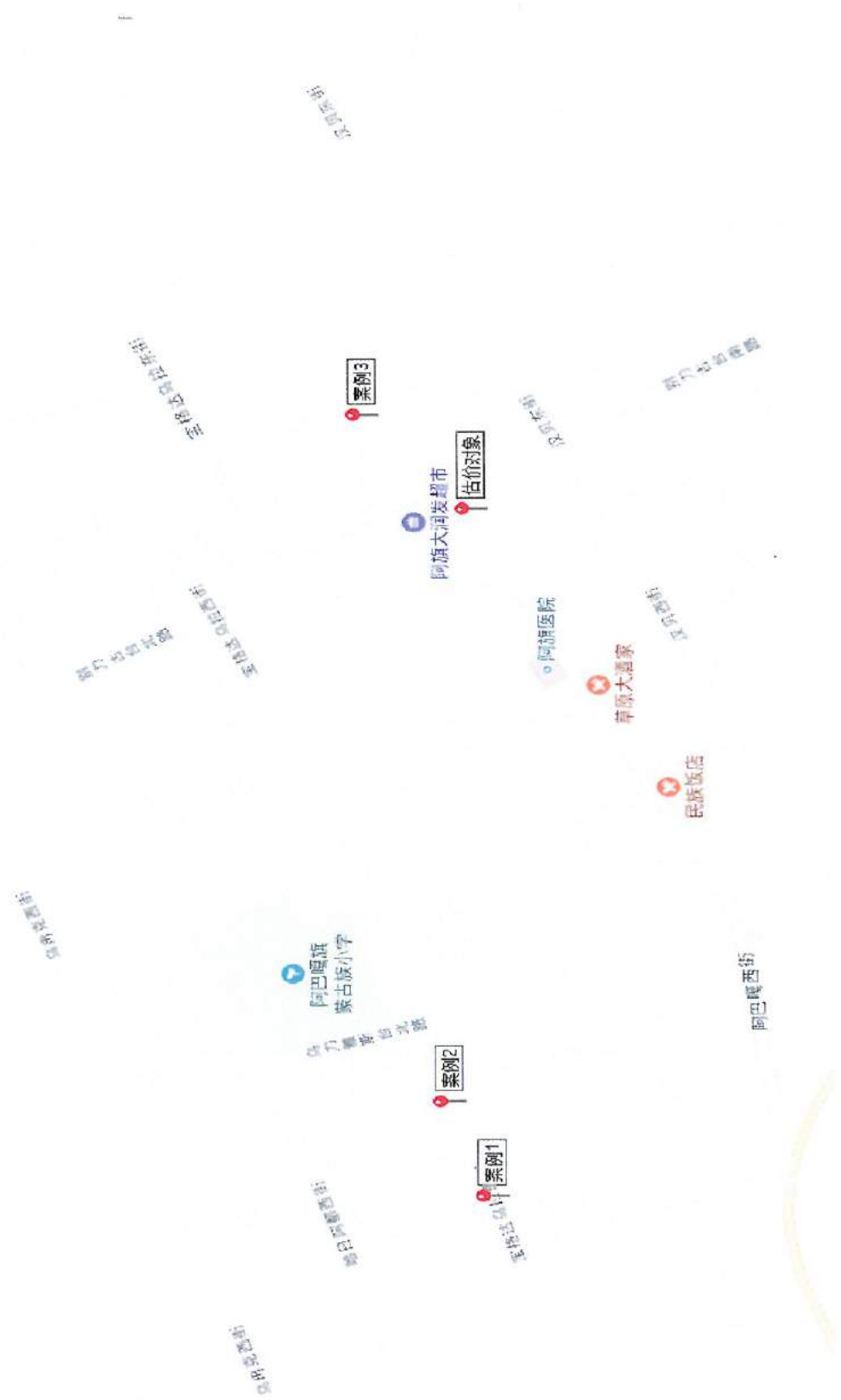
根据《最高人民法院关于执行工作若干问题的规定（试行）》第47条和《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，经北京市高级人民法院随机确定，现委托你公司对上述17套房产以及1个车库进行价格评估。如被执行人不予配合，对上述不动产请参照外评标准进行，房屋装修按照普通标准即可。 现场堪查为毛坯

评估基准日为对评估标的物实际勘查之日，请你公司在三十个工作日内完成上述评估工作，并将书面评估报告及时报送我院。

估价时点定为  
2018年10月18日



估价对象及可比案例位置图



估价对象现场照片



1号楼4单元201室



1号楼2单元502室



2号楼3单元302室

可比案例外观照片：



案例1



案例2



案例3

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第152522201200038号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 日期



建设单位(个人)  
建设单位名称  
建设项目名称  
建设位置  
建设规模  
建设附件名称

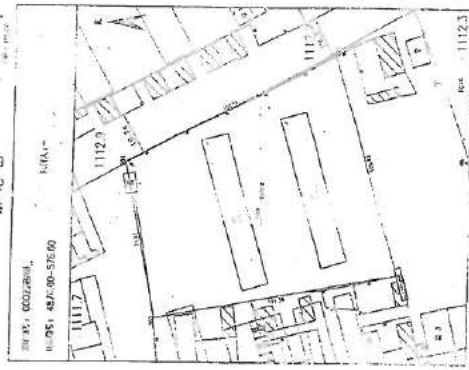
北京华联房地产开发有限公司内城分公司

住宅楼

北京市朝阳区东三环北路

9200m²

附图及附件名称



北京市城乡规划委员会

北京市城乡规划委员会

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

北京市规划和自然资源委员会

# 中华人民共和国 建设用地规划许可证

字第 152522201200038 号

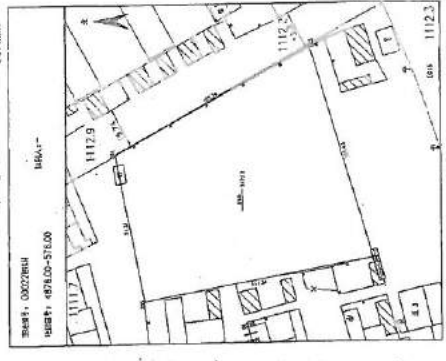
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会  
北京市规划和自然资源委员会

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 日期

用地单位	北京华夏房地产开发有限公司
用地项目名称	综合楼
用地位置	昌平区城北街道学院内
用地性质	R
用地面积	9472m <sup>2</sup>
建设规模	1.3万m <sup>2</sup>
附图及附件名称	宗地图



宗地图

### 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



# 中华人民共和国

# 建设工程施工许可证

编号 152322201207280101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本  
建设工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



建设单位	北京中房房地产业房地产开发有限公司阿巴嘎旗分公司		
工程名称	阿巴嘎旗盖盖里工业园区		
建设地址	阿巴嘎旗别力古台镇		
建设规模	9278m <sup>2</sup>	合同价格	970 万元
设计单位	锡林郭勒盟建筑设计勘察规划院		
施工单位	锡林郭勒盟建通建设工程有限公司		
监理单位	内蒙古合众工程监理有限责任公司		
合同开工日期	2012年7月28日	合同竣工日期	2012年11月30日
备注			

### 注意事项

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



## 六、房屋面积测绘结果


### 1、整幢房屋各类面积测绘统计表

单位: m<sup>2</sup>

楼名/幢号	套内建筑面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	备注
1#	765.56	38.68	0.050552	804.24	车库
1#	3237.32	564.16	0.174272	3801.48	住宅
2#	781.80	39.60	0.050753	821.40	车库
2#	3284.96	481.96	0.146714	3766.92	住宅

**说明:**

杭盖艾里小区 1#、2#楼共有建筑面积包括: 套与公共建筑空间的间隔墙以及外墙水平投影面积的一半。

房屋名称	杭盖艾里小区 1#、2#楼	结构	混合
座落	阿旗别力古台镇宝格达乌拉西街	幢号	1#、2#
测绘人员	李飞 赵鲁		
检核人员	伊琳		
负责人	杨晓亮		

测绘单位: 锡盟星火建筑房产测绘有限责任公司

报告日期: 2013年6月8日

### 杭盖艾里小区1#楼面积明细表

单位: m<sup>2</sup>

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	其中 阳台面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1层	车库22	18.30	0.050552	0.93		19.23	车库	
	车库23	18.91	0.050552	0.96		19.87	车库	
	车库20	18.59	0.050552	0.94		19.53	车库	
	车库21	33.86	0.050552	1.71		35.57	车库	
	车库24	18.91	0.050552	0.96		19.87	车库	
	车库25	18.30	0.050552	0.93		19.23	车库	
	车库26	33.55	0.050552	1.70		35.25	车库	
	车库27	33.55	0.050552	1.70		35.25	车库	
	车库28	18.30	0.050552	0.93		19.23	车库	
	车库29	19.52	0.050552	0.99		20.51	车库	
	车库30	33.55	0.050552	1.70		35.25	车库	
	车库31	18.30	0.050552	0.93		19.23	车库	
	车库32	19.52	0.050552	0.99		20.51	车库	
	车库33	18.91	0.050552	0.96		19.87	车库	
	车库34	18.30	0.050552	0.93		19.23	车库	
	车库35	29.89	0.050552	1.51		31.40	车库	
	车库01	18.88	0.050552	0.95		19.83	车库	
	车库02	18.88	0.050552	0.95		19.83	车库	
	车库03	23.60	0.050552	1.19		24.79	车库	
	车库04	18.29	0.050552	0.92		19.21	车库	
	车库05	18.88	0.050552	0.95		19.83	车库	
	车库06	23.60	0.050552	1.19		24.79	车库	
	车库07	23.01	0.050552	1.16		24.17	车库	
	车库08	18.29	0.050552	0.92		19.21	车库	
	车库09	18.88	0.050552	0.95		19.83	车库	
	车库10	23.60	0.050552	1.19		24.79	车库	
	车库11	23.01	0.050552	1.16		24.17	车库	
	车库12	18.29	0.050552	0.92		19.21	车库	
	车库13	18.29	0.050552	0.92		19.21	车库	
	车库14	23.60	0.050552	1.19		24.79	车库	
	车库15	23.01	0.050552	1.16		24.17	车库	
	车库16	18.29	0.050552	0.92		19.21	车库	
	车库17	18.29	0.050552	0.92		19.21	车库	
车库18	23.60	0.050552	1.19		24.79	车库		
车库19	23.01	0.050552	1.16		24.17	车库		
2层	五单元-201	83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18	住宅	
	五单元-202	79.85	0.174272	13.92	4.40	93.77	住宅	
	三单元-201	84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅	
	三单元-202	79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅	
	四单元-201	79.95	0.174272	13.93	4.51	93.88	住宅	
	四单元-202	82.91	0.174272	14.45	4.40	97.36	住宅	
	-单元-201	71.28	0.174272	12.42	3.63	83.70	住宅	
	-单元-202	83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18	住宅	

### 杭盖艾里小区1#楼面积明细表

	二单元-201	84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅
	二单元-202	79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅
3层	二单元-302	79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅
	二单元-301	84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅
	一单元-302	83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18	住宅
	一单元-301	71.28	0.174272	12.42	3.63	83.70	住宅
	四单元-302	82.91	0.174272	14.45	4.40	97.36	住宅
	四单元-301	79.95	0.174272	13.93	4.51	93.88	住宅
	三单元-302	79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅
	三单元-301	84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅
	五单元-302	79.85	0.174272	13.92	4.40	93.77	住宅
	五单元-301	83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18	住宅
	4层	五单元-401	83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18
五单元-402		79.85	0.174272	13.92	4.40	93.77	住宅
三单元-401		84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅
三单元-402		79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅
四单元-401		79.95	0.174272	13.93	4.51	93.88	住宅
四单元-402		82.91	0.174272	14.45	4.40	97.36	住宅
一单元-401		71.28	0.174272	12.42	3.63	83.70	住宅
一单元-402		83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18	住宅
二单元-401		84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅
二单元-402		79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅
5层	二单元-502	79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅
	二单元-501	84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅
	一单元-502	83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18	住宅
	一单元-501	71.28	0.174272	12.42	3.63	83.70	住宅
	四单元-502	82.91	0.174272	14.45	4.40	97.36	住宅
	四单元-501	79.95	0.174272	13.93	4.51	93.88	住宅
	三单元-502	79.25	0.174272	13.81	4.40	93.06	住宅
	三单元-501	84.81	0.174272	14.78	4.51	99.59	住宅
	五单元-502	79.85	0.174272	13.92	4.40	93.77	住宅
五单元-501	83.61	0.174272	14.57	4.51	98.18	住宅	
合计	4002.88		602.84	175.12	4605.72		

单位: m<sup>2</sup>

锡盟星火建筑房产测绘有限责任公司(盖章)



### 杭盖艾里小区2#楼面积明细表

单位: m<sup>2</sup>

楼层	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	其中 阳台面积	建筑总面积	所在功能区	备注
1层	车库23	18.30	0.050753	0.93		19.23	车库	
	车库24	30.00	0.050753	1.52		31.52	车库	
	车库05	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库06	25.20	0.050753	1.28		26.48	车库	
	车库07	25.80	0.050753	1.31		27.11	车库	
	车库08	19.80	0.050753	1.00		20.80	车库	
	车库09	19.80	0.050753	1.00		20.80	车库	
	车库10	25.80	0.050753	1.31		27.11	车库	
	车库11	25.80	0.050753	1.31		27.11	车库	
	车库12	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库13	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库14	25.80	0.050753	1.31		27.11	车库	
	车库15	25.50	0.050753	1.29		26.79	车库	
	车库16	19.80	0.050753	1.00		20.80	车库	
	车库17	19.80	0.050753	1.00		20.80	车库	
	车库18	18.00	0.050753	0.91		18.91	车库	
	车库19	30.00	0.050753	1.52		31.52	车库	
	车库20	18.30	0.050753	0.93		19.23	车库	
	车库21	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库22	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库25	18.30	0.050753	0.93		19.23	车库	
	车库26	19.80	0.050753	1.00		20.80	车库	
	车库27	19.80	0.050753	1.00		20.80	车库	
	车库28	18.30	0.050753	0.93		19.23	车库	
	车库29	29.40	0.050753	1.49		30.89	车库	
	车库30	18.30	0.050753	0.93		19.23	车库	
	车库31	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库32	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库33	18.30	0.050753	0.93		19.23	车库	
	车库34	30.00	0.050753	1.52		31.52	车库	
	车库35	18.30	0.050753	0.93		19.23	车库	
	车库36	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库01	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库	
	车库02	25.80	0.050753	1.31		27.11	车库	
车库03	25.80	0.050753	1.31		27.11	车库		
车库04	19.20	0.050753	0.97		20.17	车库		
2层	一单元-201	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅	
	一单元-202	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅	
	二单元-201	101.14	0.146714	14.84	4.84	115.98	住宅	
	二单元-202	103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅	
	三单元-201	103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅	
	三单元-202	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅	
	四单元-201	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅	


### 杭盖艾里小区2#楼面积明细表

杭盖艾里小区2#楼面积明细表							
	四单元-202	103.00	0.146714	15.11	4.90	118.11	住宅
3层	四单元-302	103.00	0.146714	15.11	4.90	118.11	住宅
	四单元-301	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
	三单元-302	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
	三单元-301	103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅
	二单元-302	103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅
	二单元-301	101.14	0.146714	14.84	4.84	115.98	住宅
	一单元-302	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
	一单元-301	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
	4层	一单元-401	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48
一单元-402		102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
二单元-401		101.14	0.146714	14.84	4.84	115.98	住宅
二单元-402		103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅
三单元-401		103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅
三单元-402		102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
四单元-401		102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
四单元-402		103.00	0.146714	15.11	4.90	118.11	住宅
5层	四单元-502	103.00	0.146714	15.11	4.90	118.11	住宅
	四单元-501	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
	三单元-502	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
	三单元-501	103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅
	二单元-502	103.65	0.146714	15.21	4.95	118.86	住宅
	二单元-501	101.14	0.146714	14.84	4.84	115.98	住宅
	一单元-502	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
	一单元-501	102.45	0.146714	15.03	4.95	117.48	住宅
合计		4066.76		521.56	157.76	4588.32	

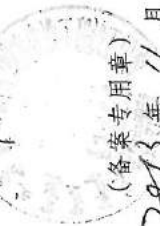
单位: m<sup>2</sup>

锡盟星火建筑房产测绘有限责任公司(盖章)



工程名称	阿旗	工程地点	阿旗
建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	住宅18.24楼 14楼:4654.78m <sup>2</sup> 24楼:4683.22m <sup>2</sup>	结构、类型	住宅
投资总额(万)	970	工程用途	住宅
开、竣工日期	2012年6月12日	竣工验收日期	2012年11月08日
施工许可证号	152122220120250101	施工图审查文号	2012年芬287-13
单位名称及资质等级		负责人	联系电话
建设单位	北京中华伟业地产有限公司	赵林恩	
勘察单位	中太工程勘察有限公司		
设计单位	内蒙古蓝鼎勘察设计院	赵成祥	
施工单位	锡盟盟能安装有限公司	池建生	13664877711
监理单位	内蒙古合众监理公司	红云	
工程质量 监督机构	阿旗工程报务监督站	质量监督工程师 (一级或二级)	
备案理由:	本工程已按有关法律、法规、行政规章和政策性规定进行竣工验收合格,备案文件齐全,现报请备案。		
建设单位(公章)	 负责人 赵林恩		
	年	月	日

工程竣工 验收 备案 文件 目录	1、建设工程竣工验收报告; 2、工程施工许可证; 3、施工图设计文件审查意见; 4、勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件; 5、市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料; 6、法律、法规规定应当由规划、公安消防、环保、城建档案等部门出具的认可文件或者准许使用文件。 7、施工单位签署的工程质量保修书; 8、商品房住宅还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》; 9、法律、法规规定必须提供的其他文件。
------------------------------	---

备案机关审核意见		
 187号备案 (备案专用章) 2013年11月12日		
备案机关负责人	赵成祥	备案经办人

注: 1、本表由建设单位用钢笔或碳素笔填写清楚;  
 2、本表一式四份,由各案机关、建设单位、城建档案、城市房屋产权登记部门各执一份;  
 3、本表所列竣工验收备案文件如为复印件,应加盖报送单位公章,并注明原件存放处。



编号:0 03243411

# 营业执照

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



2017年07月20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。

企业信用信息公示系统网址: [qyxy.be.gov.cn](http://qyxy.be.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  
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：2017年9月4日至2019年9月21日



发证机关(公章)  
二〇一七年九月四日



# 评估人员资质证书复印件

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. 00127530

姓名 / Full name  
白龙吉

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
210102196704055689

注册号 / Registration No.  
1119960050

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  
2020-3-26

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. 00127552

姓名 / Full name  
胡薇

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
630105196907020045

注册号 / Registration No.  
1119970123

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  
2020-3-26

持证人签名 / Bearer's signature

