

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：（京）大地(2021)（估）字第法-0014号

估价项目名称：北京市门头沟区惠润嘉园 2C 地块 1 楼 2 单元  
2103 室住宅商品房性质市场价值评估

估价委托人：北京市门头沟区人民法院

房地产估价机构：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐墨云（1120120034）、洪秋月（1120200080）

价值时点：二〇二一年四月二十二日

估价报告出具日期：二〇二一年五月十三日

本卷共	页
保管期限	
案卷号	



## 致估价委托人函

北京市门头沟区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对贵院在审理【(2021)京0109执恢57号】对被执行人杨淑珍名下涉及的位于北京市门头沟区惠润嘉园2C地块1楼2单元2103室住宅房地产商品房性质市场价值进行了评估。

**估价目的：**为贵院进行房地产司法处置涉案房地产提供商品房性质市场价值参考依据。

**估价对象：**本次评估估价对象为位于北京市门头沟区惠润嘉园2C地块1楼2单元2103室住宅用途房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其所分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的《选房确认单》复印件上记载，估价对象房源位置为惠润嘉园2C地块1楼2单元2103室；选房人为杨淑珍；房屋建筑面积为55.14平方米，经调查，房屋结构为钢混；房屋总层数为25层，房屋所在层为21层，建成年代为2014年，房屋用途为住宅，设定房屋性质为商品房，土地使用权取得方式为出让，土地用途与房屋用途一致均为住宅。

**价值时点：**2021年4月22日

**价值类型：**根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估的价值类型是市场价值。根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**比较法和收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注



# Land Appraisal 北京大地盛业房地产土地评估有限公司

地址：北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼大地机构

电话：84285588

册房地产估价师的经验,对估价对象在价值时点2021年4月22日的商品房性质市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断,确定估价结果为(币种:人民币):

相关结果	估价方法	比较法	权重	收益法	权重
	测算结果	单价(元/m <sup>2</sup> )	44235	50%	42498
总价(万元)		243.91	234.33		
评估价值	单价(元/m <sup>2</sup> )	43367			
	总价(万元)	239.13			
	大写金额	贰佰叁拾玖万壹仟叁佰元整			

特别提示：估价结果为卖方净得价。

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

法定代表人(签章):

二〇二一年五月十三日



## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
1、《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【(2021)京 0109 执恢 57 号】	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘照片	
4、《选房确认单》（复印件）	
5、房地产估价机构营业执照（复印件）	
6、房地产估价机构资质证书（复印件）	
7、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。

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说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师徐墨云、估价员刘天明已于2021年4月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象的查勘仅限于对估价对象的外观和现状使用状况，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，也不承担对其它被遮盖、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的专业帮助。

7、本评估报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师	注册号	签 名	签字日期
徐墨云	1120120034		2021.5.13
洪秋月	1120200080		2021.5.13



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《选房确认单》复印件，我们未对原件进行形式审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，未向政府等有关部门进行核实，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《选房确认单》上记载的建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

### （二）未定事项假设

无

### （三）背离事实假设

因估价对象未办理《不动产权证书》，依据《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【(2021)京0109执恢57号】（以下简称《司法鉴定函》）设定的假设前提，结合估价目的，设定估价对象为已取得《不动产权证书》可以上市交易的房地产，满五唯一，产权合法，



房屋性质为商品房，土地使用权取得方式为出让，土地用途与房屋用途一致均为住宅。

#### （四）不相一致假设

无

#### （五）依据不足假设

1、因估价委托人提供的资料中未记载估价对象他项权利信息，实地查勘时询问当事人，估价对象无抵押查封等他项权利状况。由于缺少相关资料，上述情况无法核实，根据估价委托人要求评估其价值时点的完全产权价值，结合估价目的，本次估价不考虑抵押权、用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处置时另行考虑。

2、因估价对象未办理《不动产权证书》，估价对象的建筑面积、用途、结构、楼层、建成年代等信息，依据《选房确认单》及现场查勘进行描述。

3、实地查勘时，估价对象所在项目及建筑物未悬挂楼牌号，经与当事人确认，实地查勘估价对象（详见后附照片）即为本次委托评估对象。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为1年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本次估价为公开市场的正常房地产价值。目前由于房地产调控政策的影响，北京市住宅的变现周期较长；如要快速变现，则对估价对象房地产价值或价格有较大影响。

3、本报告估价目的是为估价委托人司法处置提供房地产价值参考依据，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价结果须做相应调整，甚至重新估价。

4、估价报告的使用：房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给北京市门头沟区人民法院司法处置使用，“估价技术报告”根据相关规定供估价机构存档和行业主管部门审查之用。

5、本报告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向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本报告由北京大地盛业房地产土地评估有限公司负责解释。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委 托 方：北京市门头沟区人民法院

单位地址：北京市门头沟区新桥大街甲 61 号执行局

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

住 所：北京市朝阳区和平街西苑甲 12 号楼二层 203 室

房地产资质证书：建房估备字[2014]008 号

统一社会信用代码：911101057541810208

资质等级：一级

法定代表人：黄辉

联 系 人：徐墨云

联 系 电 话：010-84285588

### 三、估价目的

为估价委托人司法处置涉案房地产提供商品房性质市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象概况

本次评估估价对象位于北京市门头沟区惠润嘉园2C地块1楼2单元2103室房地产，建筑面积55.14平方米；估价对象范围为其房屋所有权及其所分摊的出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）实物状况

##### 1、土地实物状况

估价对象房屋用途为住宅，所在土地级别属北京市居住Ⅷ-门1区片。

估价对象所处小区名称为惠润嘉园 2C 地块小区，区域土地地势较

平坦、地块较规则，土壤无污染情况。

小区四至为：东至上园路，南至市政道路，西至华园路，北至平安西路。

宗地内、外土地开发程度均为“七通”：通路、通下水、通上水、通电、通讯、通燃气、通热力。

## 2、建筑物实物状况

估价对象所在的北京市门头沟区惠润嘉园 2C 地块 1 楼，为一幢 25 层板楼，钢混结构，建成于 2014 年，本次估价对象为其中的 2 单元 2103 室，所在层为 21 层，建筑面积为 55.14 平方米，朝向南，正常层高，空间及平面布局均较好。实地查勘记录情况如下表所示：

### (1) 小区状况

项目名称	惠润嘉园 2C 地块		
小区楼宇构成	由多栋板楼组成	容积率	——
小区占地规模	约 4.6 万平方米	总户数	约 1700 户
交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	小区绿化
小区封闭性	半封闭	物业管理状况	物业管理水平一般
车位状况	车位较充足	其它	监控设备

### (2) 公共部分

结构形式	钢混	建筑类型	板楼
外立面装饰	涂料	层户数	4 户/层
楼道	水泥地面, 涂料墙面, 无吊顶	供暖	集中供暖
门禁系统	有	供气	天然气
安全及消防	消防栓、烟感、喷淋	热水	自烧
其他	2 部电梯、有线电视入户、宽带覆盖		

### (3) 户内部分

总体朝向	南		实际用途	住宅	
临街状况	不临街		采光、通风	通风及采光状况较好	
所在楼层	21 层/25 层		现状户型	1 室 1 厅 1 厨 1 卫	
内部装修状况	房间及部位	地面	墙面	顶棚	维护状况
	客厅	地板革	涂料	无吊顶	维护一般
	卧室	地板革	涂料	无吊顶	维护一般
	厨房	地板革	水泥	无吊顶	维护一般
	卫生间	地板革	水泥	无吊顶	维护一般
	其他	入户门为防盗门, 塑钢窗, 有阳台			维护较好
维护状况	估价对象建成于 2014 年, 维护状况一般, 建筑物综合成新率约为 88%。				



### （三）权益状况

#### 1、权益状况

根据《选房确认单》，选房人为杨淑珍，建筑面积为 55.14 平方米。因估价对象未办理《不动产权证书》，依据《司法鉴定函》设定的假设前提，结合估价目的，设定估价对象为已取得《不动产权证书》可上市交易的房地产，满五唯一，产权合法，房屋性质为商品房，土地使用权取得方式为出让，土地用途与房屋用途一致均为住宅。

#### 2、他项权利状况

实地查勘时与当事人核实，估价对象无拖欠物业费、供暖费的情况；估价对象现状使用状况为空置。因估价委托人提供的资料中未记载估价对象他项权利信息，实地查勘时询问当事人，估价对象无抵押查封等他项权利状况。由于缺少相关资料，上述情况无法核实，根据估价委托人要求评估其价值时点的完全产权价值，结合估价目的，本次估价不考虑抵押权、用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制等情况，提醒报告使用者注意。估价对象如尚有以上其他权利，此权利应在司法处置时另行考虑。

### 五、价值时点

由于本次估价是为法院处置涉案房地产提供商品房性质市场价值参考依据，评估时，案件尚在进行中；根据《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》，本次估价价值时点设定为 2021 年 04 月 22 日（实地查勘之日）。

### 六、价值类型

根据房地产评估的技术规范和项目的具体要求，本次评估的价值类型是市场价值。根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估的价格是设定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 22 日、



北京市居住 VIII-门 1 片区、分摊的出让土地使用权和设定条件下建筑物所有权的房地产市场价格。

## 七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应偏袒相关估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

估价对象设定在价值时点已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

### （三）最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

设定估价对象为已取得《不动产权证书》，房屋用途为住宅。周边有较多同类用途物业。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

### （四）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。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。

### （五）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的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

### （六）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。这就要求估价者必须遵循预期收益原则，了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析，准确预测该房产现在以及未来能给权利人带来的利润总和，即收益价值。

## 八、估价依据

### （一）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六十二号】
- 2、《中华人民共和国土地管理法》【2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定，此决定自2020年1月1日起施行】；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》【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》第二次修正】

- 4、《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】
- 5、《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第五十号】
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令 第 256 号】
- 7、《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】
- 8、《北京市地方税务局关于个人出租房屋征收管理有关问题的通知》【京地税征（2007）16 号】
- 9、《北京市地方税务局关于个人出租房屋税收管理工作的补充通知》【京地税征（2008）237 号】
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税（2016）36 号】
- 11、《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》【财税（2016）23 号】
- 12、《北京市地方税务局北京市住房和城乡建设委员会公告 2013 年第 3 号》

## （二）技术标准

- 1、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】
- 2、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
- 3、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》【北估秘[2016]001 号】
- 4、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》【北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会，2018 年 5 月 30 日】

## （三）估价委托人及当事人提供的有关资料



- 1、《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【(2021)京 0109 执恢 57 号】

- 2、《选房确认单》（复印件）

#### （四）估价方掌握及实地勘查所获得的相关资料

### 九、估价方法

房地产评估通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产有较多交易的；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

我们根据《房地产估价规范》对估价方法选择的要求，分析当地房地产市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次估价选用了比较法和收益法求取估价对象的市场价值。

**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，根据其间的差异对比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。

**收益法：**预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，实施了估价工作过程中的必须程序，按照国家房地产评估的有关规定，结合了注册房地产估价师的经验，对估价对象在价值时点2021年4月22日的商品房性质市场价值采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价结

果为（币种：人民币）：

相关结果	估价方法	比较法	权重	收益法	权重
	测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	44235	50%	42498
总价（万元）		243.91	234.33		
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	43367			
	总价（万元）	239.13			
	大写金额	贰佰叁拾玖万壹仟叁佰元整			

特别提示：估价结果为卖方净得价。

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签字日期
徐墨云	1120120034		2021.5.13
洪秋月	1120200080	洪秋月	2021.5.13

参与估价人员：刘天明

### 十二、实地查勘期

2021年4月22日

### 十三、估价作业期

2021年4月22日至2021年5月13日

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

二〇二一年五月十三日





## 附 件

- 1、《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【(2021)京 0109 执恢 57 号】
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《选房确认单》（复印件）
- 5、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 6、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）

# 北京市门头沟区人民法院

## 委托司法鉴定函

(2021)京 0109 执恢 57 号

北京大地盛业房地产土地评估有限公司:

我院在执行 (2012) 门民初字第 3291 号过程中, 经北京市高级人民法院随机确定, 由你公司对被执行人杨淑珍名下位于北京市门头沟区惠润嘉园 2C 地块 1 楼 2 单元 2103 室房产进行价值评估 (若未能进入室内请按照普通装修进行评估, 参照周边商品房进行评估)。

评估基准日为 2021 年 4 月 22 日

根据《北京市高级人民法院关于委托评估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。



注: 上述事项完成后请函告我院

本院地址: 北京市门头沟区新桥大街甲 61 号执行局 邮 编: 102300  
联系人: 张华强、刘劲松 电 话: 18515505169

附件 2:

估价对象位置图



估价对象区域位置图



估价对象街区位置图

附件 3:

估价对象实地查勘照片



估价对象小区东侧道路-上园路



小区入口



小区环境



楼外观



单元门



楼梯间



入户门



客厅



卧室



厨房

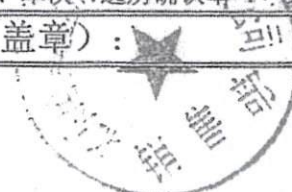
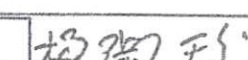


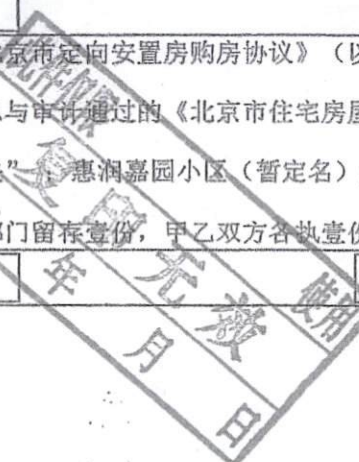
卫生间



估价师现场照片（客厅）

## 选房确认单

			选房时点编号: SA305		
乙方所属村域	上岸	乙方姓名	杨淑珍		
签约日期	2010年12月17日		联系电话	13241307765	
安置协议编号	《北京市定向安置房购房协议》协议编号 S1-SA-0340				
所选房源	房源位置	实测建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总房款	
	1 惠润嘉园2C地块1楼2单元2103室	55.14	4560	251438	
	合计			251438	
备注	<p>1、本《选房确认单》为甲乙双方已签订的《北京市定向安置房购房协议》(以下简称“购房协议”)之补充协议,与原购房协议具有同等法律效力。</p> <p>2、当“购房协议”中签约时点与选房数据信息与审计通过的《北京市住宅房屋腾退补偿安置协议》不符时,以审计通过的《北京市住宅房屋腾退补偿安置协议》信息为准。</p> <p>3、惠康嘉园小区(暂定名)为原“曹各庄地块”,惠润嘉园小区(暂定名)为原“小园地块”。所选房源区域、房号唯(暂定编号),最终以公安行政管理部门审核为准。</p> <p>4、本次《选房确认单》一式叁份,政府相关部门留存壹份,甲乙双方各执壹份,乙方须妥善保管。</p>				
甲方(盖章):				乙方(签章):	





# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

911101057541810208



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京大地盛业房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄辉

经营范围 房地产评估；土地评估；房地产信息咨询（不含中介服务）；资产评估。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 500万元

成立日期 2003年08月22日

营业期限 2003年08月22日至长期

住所 北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼二层203室

登记机关



2020年06月12日

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: 北京大地盛业房地产土地评估有限公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 黄辉  
住 所: 北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼二层203室  
统一社会信用代码: 911101057541810208  
备案等级: 一级  
证书编号: 建房估备字[2014]008号  
有效期限: 2020年10月23日 至 2023年10月22日

北京市住房和城乡建设委员会  
发证机关(公章)  
二〇二〇年十月二十三日



# 房地产估价师注册证书

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. 00161594

姓名 / Full name

徐墨云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110103198208220923

注册号 / Registration No.

1120130034

执业机构 / Employer

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00207738

姓名 / Full name

洪秋月

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110105198710111813

注册号 / Registration No.

1120200080

执业机构 / Employer

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

