

房地产估价报告

估价项目名称：山东省滨州市博兴胜利三路 342 号 2 号楼 1-302 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京中鼎联合房地产评估有限公司

注册房地产估价师：徐春荣 注册号：1120000121
贺云海 注册号：1120030036

估价报告出具日期：2018 年 10 月 21 日

估价报告编号：(京)中鼎(2018)房估法字第 016 号



致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，北京中鼎联合房地产评估有限公司根据国家有关房地产市场价值评估的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，按照科学、公允的方法，对贵院执行 2018 京 0105 执 1459 号案件涉及的山东省滨州市博兴胜利三路 342 号 2 号楼 1-302 号房地产进行了市场价值评估。

一、估价目的

为估价委托人执行 2018 京 0105 执 1459 号案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

二、估价对象

山东省滨州市博兴胜利三路 342 号 2 号楼 1-302 号房地产，住宅用途房屋所有权（建筑面积 88.25 平方米，附房 7.59 平方米）及其分摊的国有土地使用权。

三、价值时点

2018 年 10 月 25 日，价值时点为注册房地产估价师实地查勘日期。

四、价值类型

（一）价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

（二）价值内涵

本次估价结果为于价值时点 2018 年 10 月 25 日估价对象的房屋建筑物与其占有的国有土地使用权的市场价值之和。

估价对象房屋建筑物市场价值是指估价对象住宅用途房屋建筑物在现状条件下，1999 年建成，混合结构，剩余经济耐用期的房屋建筑物市场价值。

估价对象分摊的划拨国有土地使用权市场价值是指估价对象所分摊的国有土地使用权性质为国有划拨，开发程度为宗地外“七通”



（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）及红线内场地平整，土地用途为居住用地条件下的市场价值。

五、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，选用比较法和收益法进行评估。

比较法：选取一定数量的可比实例，将他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修正调整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、资本化率或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。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 25 日的房地产市场价格，估价结果如下：

房地产单价：6635 元/平方米

房地产总价：58.55 万元

大写金额：伍拾捌万伍仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

七、特别提示

（一）估价委托人未提供估价对象房屋所有权证，本次评估依据估价委托人提供的《博兴县房屋权属证书申请表》、《房屋登记簿》所记载的相关建筑面积、楼层、设计用途、建成年代、房屋性质、共有情况等进行评估。

（二）估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。



（三）本次评估的估价对象证载有 7.59 平方米的附房，根据评估人员在现场调查时所了解的市场交易情况，该区域的房改房大部分均建设有附房，而在房屋交易过程中，附房不再单独作价，随主房产易一并完成过户，因此本次评估中的估价结果已包含附房价值。

（四）估价结果不包含估价对象涉及的未缴物业管理费、水电供暖费、有线电视费、通信费及其他费用，亦不包括司法诉讼费、交易（拍卖）处置的相关税费。

（五）估价对象房屋性质为房改房，需缴纳土地出让金，根据《山东省职工所购公有住房上市交易管理暂行办法》规定本次土地出让金按成交价格的 1% 计算。

（六）按照《山东省地方税务局关于修订〈山东省地方税务局个人出租房屋税收管理暂行办法〉的通知》【鲁地税函[2008]56 号】，依据谨慎原则，本次出租房屋综合税费按照 5% 计算。

（七）估价委托人及相关当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，估价对象为房改房，估价对象的土地取得方式为划拨。估价对象具备上市条件。如上述设定与估价对象正式土地权属文件不符，估价报告应作相应修改。

北京中鼎联合房地产评估有限公司

2018 年 12 月 21 日



目录

| | |
|-------------------|----|
| 注册房地产估价师声明 | 6 |
| 估价假设和限制条件 | 7 |
| 一、一般假设 | 7 |
| 二、未定事项假设 | 8 |
| 三、背离事实假设 | 8 |
| 四、不相一致假设 | 9 |
| 五、依据不足假设 | 9 |
| 六、估价报告使用限制 | 9 |
| 房地产估价结果报告 | 11 |
| 一、估价委托人 | 11 |
| 二、房地产估价机构 | 11 |
| 三、估价目的 | 11 |
| 四、估价对象 | 11 |
| 五、价值时点 | 16 |
| 六、价值类型 | 16 |
| 七、估价原则 | 16 |
| 八、估价依据 | 17 |
| 九、估价方法 | 19 |
| 十、估价结果 | 21 |
| 十一、注册房地产估价师 | 21 |
| 十二、实地查勘期 | 21 |
| 十三、估价作业期 | 21 |

附件：

- 1、北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象现场照片
- 4、《博兴县房屋权属证书申请表》复印件



北京中鼎联合房地产评估有限公司

地址：朝阳区安慧里四区 15 号中国五矿大厦 426 室

电话：（010）88825655

传真：（010）88825433

- 5、《中华人民共和国房屋登记簿》复印件
- 6、北京市朝阳区人民法院出具的《情况说明》复印件
- 7、估价机构《营业执照（副本）》复印件
- 8、估价机构资质证书复印件
- 9、房地产估价师注册证书复印件



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。

二、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。

三、我们与本估价报告中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。

四、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师贺云海、估价人员唐文君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查勘仅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查勘的责任。

六、没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

七、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。

八、本估价报告由北京中鼎联合房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、注册房地产估价师仅对估价委托人提供的《博兴县房屋权属证书申请表》、《房屋登记簿》复印件进行了检查。不动产登记机关要求产权人本人或受托人（有产权人出具的授权委托书）携带身份证明原件和产权证原件才能对估价对象的登记信息进行查询，由于产权人的原因，估价人员未能向当地不动产登记机关核实，假定估价委托人及相关当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象申请人、证书类别、补换发原因、原权属证号、房屋坐落、建筑面积、用途、结构、建成年代等均以《博兴县房屋权属证书申请表》、《房屋登记簿》为准，现场勘察时因无法进入室内进行勘察，估价对象房屋内部装修状况以北京市朝阳区人民法院出具的《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估。

3、根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋登记簿》复印件，截至价值时点，估价对象有抵押登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司博兴支行，债权金额为 208000 元，设立时间为 2010 年，抵押时限为 120 个月，并于 2016 年 4 月 26 日由朝阳区人民法院查封。依据估价目的，本次估价未考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

4、本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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。

7、本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，采用公开市场价值标准。



市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

（1）交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

（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追加出价。

8、本次估价采用了比较法，运用该方法是基于以下假设：

假设宏观经济及货币政策不会发生大的变化，房地产市场保持相对稳定，与价值时点的市场水平基本一致。

9、本次估价采用了收益法，运用该方法是基于以下假设：

假设房地产管理、税收政策不会发生变化，房地产租赁市场保持稳定增长。

二、未定事项假设

估价对象《博兴县房屋权属证书申请表》复印件记载估价对象的房屋建成年份。房屋建成年份为 1999 年，本次估价房屋建成年份以《博兴县房屋权属证书申请表》为依据。

估价委托人及相关当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，估价对象为房改房，估价对象的土地取得方式为划拨。估价对象具备上市条件。如上述设定与估价对象正式土地权属文件不符，估价报告应作相应修改。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋登记簿》复印件，估价对象已设立抵押登记且已被查封，依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。



四、不相一致假设

本次估价未有本项下假设。

五、依据不足假设

由于相关当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市朝阳区人民法院出具的《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估，本次估价结果以此为假设前提。

六、估价报告使用限制

（一）限制条件

1、本估价结果是估价对象在 2018 年 10 月 25 日这一价值时点时在上述假设条件下的客观合理价格，是以在现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到在价值时点各种房地产价格影响因素的作用。

2、本次估价目的是“为估价委托人执行 2018 京 0105 执 1459 号案件提供价值参考而评估房地产市场价值”，本报告不能挪作他用，否则该房地产的价格应作相应调整，甚至重估。

3、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。

4、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价委托人、相关当事人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用以其他方式公开发表，亦不得用于进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

5、根据有关规定本估价报告自出具之日起 1 年内有效。估价报告使用期限自 2018 年 12 月 21 日起至 2019 年 12 月 20 日止。

6、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估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



分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

7、估价结果为房地产市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

8、估价结果不包含估价对象涉及的未缴物业管理费、水电供暖费、有线电视费、通信费及其他费用，亦不包括司法诉讼费、交易（拍卖）处置的相关税费。

9、本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人及相关当事人提供，并对其真实性负责。因估价委托人及相关当事人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承担责任。

（二）提醒报告使用者的注意事项

1、本报告未考虑特殊交易可能引起的价值变化、国家宏观经济政策可能发生变化以及由于不可抗力因素而对本次估价结果产生的影响。

2、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，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估价结论的准确性。

3、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正。不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

4、本估价报告书一式五份，其中提供给估价委托人四份，本机构存档一份。本报告复印无效。



北京中鼎联合房地产评估有限公司

地址：朝阳区安慧里四区 15 号中国五矿大厦 426 室

电话：（010）88825655

传真：（010）88825433

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

联系人：梁云

联系电话：85998911

二、房地产估价机构

估价机构名称：北京中鼎联合房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区安慧里四区 15 号楼院 7 号楼 2-4 内 4 层 426

法定代表人：徐春荣

资质证书编号：建房估备字[2015]第 025 号

资质等级：壹级

联系人：刘艳霞

联系电话：（010）88825655

三、估价目的

为估价委托人执行 2018 京 0105 执 1459 号案件提供价值参考而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为山东省滨州市博兴胜利三路 342 号 2 号楼 1-302 号房地产，住宅用途房屋所有权（建筑面积 88.25 平方米，附房面积 7.59 平方米《博兴县房屋权属证书申请表》）及其分摊的国有土地使用权。）

估价对象所在山东省滨州市博兴县胜利三路 342 号当地习惯性称为家具厂小区，位于化肥厂小区以南，博兴四路以北，胜利三路以东，燃料小区以西，距 C950 路站前广场站约 520 米。

1、估价对象位置示意图



北京中鼎联合房地产评估有限公司
 地址：朝阳区安慧里四区 15 号中国五矿大厦 426 室

电话：(010) 88825655

传真：(010) 88825433



2、估价对象现状照片



外观



外观



外观



外观



（二）估价对象权益状况

1、建筑物权属状况

根据委托人提供《博兴县房屋权属证书申请表》、《房屋登记簿》记载，估价对象具体情况如下：

所有权人：许龙飞

坐落：博昌集团

原权属证号：49-58

设计用途：住宅

面积：房屋建筑面积 88.25 平方米，附房面积 7.59 平方米

建成年份：1999 年

房屋总层数：6 层

所在楼层：3 层

结构：混合

共有情况：共同共有

房屋性质：房改房

2、他项权利状况

根据相关当事人提供的《中华人民共和国房屋登记簿》复印件，估价对象已设立抵押登记并已查封。依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。



（三）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象所在小区位于山东省滨州市胜利三路附近，小区为半封闭式管理，交通组织情况一般。

估价对象所在的家具厂 2 号楼位于小区南部，为板楼，1999 年建成，共 6 层，混合结构。

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象房屋外部状况及设备设施情况如下：

（1）公共部分

外墙：涂料

楼梯：水泥地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料

（2）内部状况

估价对象房屋内部装修状况以北京市朝阳区人民法院《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估，本次估价结果以此为假设前提。

（3）设备设施状况

供暖系统：市政集中供暖

供电系统：市政管网供电

供水系统：市政管网供水

此外，还配有燃气、消防系统、通讯、宽带、有线电视等系统设施。

估价人员根据估价委托人提供的资料和现场查勘现状，估价对象内外部配套设施设备较齐全，可以满足日常生活需要。估价对象所在建筑物主体结构维护状况较好。

（估价对象具体情况见附件：估价对象附件照片）

建筑物实物状况满足估价对象使用要求，对估价对象使用无不利影响。

2、土地实物状况

估价对象项目所在宗地地势平坦，呈矩形。

（1）宗地四至



东至：燃料小区

南至：博兴四路

西至：胜利三路

北至：化肥厂小区

（2）土地开发程度

土地开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力），宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）及场地平整。

土地实物状况满足估价对象使用要求，对估价对象使用无不利影响。

（四）估价对象区位状况

1、地理位置

估价对象所在山东省滨州市博兴胜利三路 342 号当地习惯性称为家具厂小区，博兴四路以北，胜利三路以东，距离 G205 山深线约 550 米。

2、交通状况

估价对象小区周边有 C905 路过并设站，公共交通便捷度一般，小区距离 G205 山深线约 550 米，通达度较高，估价对象所在小区交通便捷度一般。

3、居住成熟度

估价对象周边有化肥厂小区、燃料小区、豪门庄园等住宅小区，居住社区成熟度较高。

4、环境状况

估价对象所在小区家具厂小区周边有董永公园，周边无危险设施及污染源，自然、人文环境较好。

5、基础设施状况

估价对象周边基础设施状况为“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）及场地平整。

6、公共配套设施状况

估价对象所在小区周边公共配套设施包括：



教育：博兴一小幼儿园、博兴县实验幼儿园、博兴县第一小学、蓝天职业培训学校等；

医院：博兴县中医院、博兴协和医院、董家骨科；

银行：工商银行、农村合作银行、农业银行、中国银行、邮政储蓄所；

还有餐饮娱乐等服务配套设施，商业繁华度高，公共配套设施齐全度好。

综上所述，估价对象区位状况较好。

（估价对象具体位置见附件：估价对象位置示意图）

五、价值时点

2018 年 10 月 25 日。

本次评估的价值时点为注册房地产估价师实地查勘日期。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

（二）价值内涵

本次估价结果为于价值时点 2018 年 10 月 25 日估价对象的房屋建筑物与其分摊的划拨国有土地使用权的市场价值之和。

估价对象房屋建筑物市场价值是指估价对象住宅用途房屋建筑物在现状条件下，1999 年建成，混合结构，剩余经济耐用期的房屋建筑物市场价值。

估价对象分摊的划拨国有土地使用权市场价值是指估价对象所分摊的国有土地使用权类型为国有划拨，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）及红线内场地平整，土地用途为居住用地的条件下的市场价值

七、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

（一）独立、客观、公正原则



独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

遵循合法原则，要求房地产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。

（三）最高最佳利用原则

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，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（四）替代原则

替代原则，要求房地产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的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是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间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

（六）谨慎原则

涉案房地产估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。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。

八、估价依据

（一）法律、法规等规范性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届



全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布，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修正，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布）

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，1986 年 6 月 25 日中华人民共和国主席令第 41 号公布，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正，1988 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 12 号公布，1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第二次修订，1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布，根据 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第三次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号公布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布）

5、《城市房地产转让管理规定》（2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布）

6、《中华人民共和国拍卖法》（1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，1996 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 70 号公布，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通过，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 23 号公布）

7、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代



表大会第五次会议通过，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布)

8、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过，2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布）

9、《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号公布）；

10、财政部、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）

11、国家税务总局《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）

12、《山东省地方税务局关于修订〈山东省地方税务局个人出租房屋税收管理暂行办法〉的通知》【鲁地税函〔2008〕56 号】

13、其他法律规定、政策文件等

（二）有关技术标准、指导性文件

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014）

4、《山东省职工所购公有住房上市交易管理暂行办法》

（三）估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

1、北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》

2、《博兴县房屋权属证书申请表》复印件

3、《中华人民共和国房屋登记簿》复印件

4、北京市朝阳区人民法院出具的《情况说明》复印件

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法



（一）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和收益法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述两种估价方法的理由出于以下考虑：

1、由于估价对象为住宅物业，该地区住宅销售交易较多，同档次住宅物业销售价格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价值。

2、收益法是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。

成本法是以开发或建造估价对象所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的利润和应纳税金，再扣除建筑物折旧得出估价对象价格的一种估价方法。由于估价对象所在区域近期无同类建设用地的土地招拍挂成交案例，无法取得估价对象土地使用权价值，故本次估价不适用于此方法。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

（二）估价方法定义及技术路线

1、比较法

选取一定数量的可比实例，将他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。

首先建立比较基础，然后进行房地产用途、市场状况、交易情况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况三方面）的修正，最后求取比准价格。

估价对象市场价格 = 可比实例价格 × 房地产用途修正 × 市场状况调整 × 交易情况修正 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

2、收益法

参照市场上类似房地产的收入与费用水平，对估价对象的实际收入和



费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为估价依据，取得房地产净收益；同时，采用适合的综合收益报酬率，得出估价对象的现时价值。

3、具体估价步骤如下：

（1）运用比较法求取估价对象市场价值；

（2）运用收益法求取估价对象收益价值；

（3）将上述种方法的计算结果进行加权平均，求取估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 25 日的房地产市场价格，估价结果如下：

房地产单价：6635 元/平方米

房地产总价：58.55 万元

大写金额：伍拾捌万伍仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|----|----|
| 贺云海 | 1120030036 | | |

徐春荣 1120000121

十二、实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师于 2018 年 10 月 25 日进入估价对象现场完成查勘。

十三、估价作业期

2018 年 10 月 25 日至 2018 年 12 月 21 日。