

房地产司法鉴定估价报告

(北京)华中兆源(2019)估字第054号

估价项目名称: 北京市门头沟区紫金新园三区(小园4地块)5号楼1单元901室住宅房地产市场价格评估

估价委托人: 北京市门头沟区人民法院

房地产估价机构: 北京华中兆源房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师姓名	注册号
王春馥	1120070033
王彩云	1120050153

估价报告出具日期: 2019年12月18日



致估价委托人函

北京市门头沟区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室住宅房地产进行了市场价值评估。现将估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：根据估价委托人及当事人提供的《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件，估价对象房屋被安置人为姚海（已故）、李惠敏，房屋坐落北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室，房屋用途为住宅，建筑面积85.53平方米，分摊土地使用权面积未记载，房屋结构为钢混结构。房屋总层数为29层，估价对象位于第9层。根据估价人员实地查勘和调查，估价对象建成于2018年。相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含室内装饰装修。

三、价值时点：2019年11月26日

四、价值类型：根据本次估价目的及《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法：本次估价采用比较法、收益法

六、估价结果：估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点2019年11月26日满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

房地产建面单价：35776元/平方米

房地产总价：305.99万元

大写金额：人民币叁佰零伍万玖仟玖佰元整





估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)	311.38	300.60
	单价 (元/m ²)	36406	35145
评估价值	总价 (万元)	305.99	
	单价 (元/m ²)	35776	

特别提示:

- 1、上述价值为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值;
- 2、上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等,在此提请报告使用者注意;
- 3、本次评估未考虑租赁、抵押、查封等其他权利对估价对象价值的影响;
- 4、财产拍卖(或者变卖)日期与估价报告载明的价值时点不一致时,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响;
- 5、在估价结果有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的,估价结果应当进行适当调整,甚至重新评估;
- 6、委托人或估价报告使用人应当按照按法律规定和估价报告载明的范围使用估价报告,违反规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;
- 7、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

以上内容摘自房地产估价报告,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告全文。

北京华中兆源房地产土地评估有限公司

法定代表人: 

2019年12月18日





目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设.....	5
二、估价报告使用限制.....	6
三、其他需要说明的事项.....	7
房地产司法鉴定估价结果报告.....	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.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
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



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实或准确的，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；
3. 注册房地产估价师与估价报告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、估价委托人及估价关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是依照《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）进行估价，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 5、本报告以估价对象在价值时点的现状用途合法，产权完整且能够持续使用为假设前提。
- 6、估价委托人提供了《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】和《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件等估价相关资料，注册房地产估价师检查了相关材料，无理由怀疑其合法性和真实性。因此，未向政府相关部门或单位核实，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、准确、完整。
- 7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构、土地状况等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构相关情况均以估价委托人提供的《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件记载为准。
- 8、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表面的观察，未见专业鉴定检测机构对估价对象存在安全隐患的报告，在未对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素借助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。
- 9、房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。



根据《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】记载，本次评估价值时点为2019年11月26日，本次评估实地查勘日亦为2019年11月26日，故本次评估价值时点确定为2019年11月26日。本次估价以估价对象在价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】记载，估价对象为北京市门头沟区小园二期地块四区5号楼1单元901室，《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件记载为北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室，经估价人员实地查勘，此为同一项目地址，故本次评估以北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室进行描述。

（五）依据不足假设

根据《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》【编号：QSC-200】复印件记载，估价对象房屋产权性质为“按照经济适用住房产权管理”的安置房，估价对象于价值时点尚未取得不动产权证书，属于不能公开上市交易房产。根据《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】委托，本次评估参考商品房市场价值予以评估。

二、估价报告使用限制

1、本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向北京华中兆源房地产土地评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年，即自估价报告出具之日2019年12月18日至2020年12月17日有效。若超过使用期限，估价报告



失效；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。

3、未经估价机构书面同意，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》。《房地产估价报告》提供给估价委托人，《房地产估价技术报告》根据有关规定由北京华中兆源房地产土地评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。

5、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

6、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑市场权实现时处置估价对象所应发生的各项税费以及诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响。

7、应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。

8、根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

三、其他需要说明的事项

1、本估价结果包含估价对象建筑面积 85.53 平方米的建筑物及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含室内装饰装修。

2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、估价报告由北京华中兆源房地产土地评估有限公司负责解释。



房地产司法鉴定估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市门头沟区人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京华中兆源房地产土地评估有限公司

住所：北京市大兴区黄村镇兴政街甲 23 号 2 幢 5 层 502 室

统一社会信用代码：91110115735131263U

法人代表：陈蓓

资质等级：一级

资质证书号：建房估备字[2014]007号

联系人：王彩云

联系电话：010-69288161、13910596303

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象位于北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室，建筑面积85.53平方米，分摊土地使用权面积未记载，估价对象价格由以上建筑面积及其应分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含室内装饰装修。

（二）估价对象区位状况描述

1、位置

（1）坐落：北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室，详见《估价对象位置示意图》。

（2）所在区域：估价对象位于北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室，距磁浮S1线小园站约450米。

（3）楼层：估价对象所在楼宇总层数为29层，估价对象所在楼层为9层。

（4）朝向：东北。



2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象临近石门营路，距离磁浮 S1 线小园站约 450 米，小区附近数条公交线经过，交通便捷，路网密集度好，路况良好。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象距磁浮 S1 线小园站约 450 米，所在区域设有公交站点，附近有 890 路、960 路、994 路、M41 路、965 路、981 路、M1 路、M27 路、M42 路、M26 路、快速直达专线 107 路、快速直达专线 139 路、快速直达专线 68 路、M41 路等多路公交车经过，交通便利。

(3) 交通管制情况：未发现区域内有交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区有地上地下停车位，车位配比较高，停车较方便。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：估价对象区域内有石门营文化广场、小园便民健身运动公园、栗元庄南山便民健身运动公园等，所在小区绿化率一般，环境良好，有轻微空气污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：所在区域主要为住宅区，附近有京西紫金新园小区、门头沟区小园地定向安置房区、石门营新区七区北苑、石门营新区七区南苑、石门营新区七区东苑等多个住宅区，区域内多为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、供暖、有线电视等基础设施，均为市政管网。上水、下水、电保障度高。

(2) 外部公共服务设施：智慧摇篮紫金幼儿园、中国人民大学附属小学京西校区、北京市大峪中学分校附属小学、门头沟永定中学上岸小学、北京市门头沟区永定镇社区卫生服务中心、北京市门头沟区北岭社区卫生服务站、物美便利店等若干社区超市、北京银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、北京门头沟珠江村镇银行、北京农商银行等，公共配套设施一般。

5、居住社区成熟度



估价对象所在区域内分布有京西紫金新园小区、门头沟区小园地定向安置房区、石门营新区七区北苑、石门营新区七区南苑、石门营新区七区东苑等多个成熟社区，居住社区成熟度较高。

6、商业繁华度

估价对象位于门头沟区，所在区域有物美便利店等若干便利超市，商业繁华度较低。

7、区域土地利用方向

估价对象所在区域周边以居住为主，与区域土地利用方向一致。

8、宗地形状及可利用程度

估价对象所在区域呈较规则多边形，可利用程度较好。

9、与区域中心的接近程度

估价对象地处门头沟区，紧邻磁浮S1线，离区域中心较远。

（三）估价对象实物状况描述与分析

（1）土地实物状况

估价对象坐落于北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室，估价对象所在宗地四至：东至石门营路，南至石门营路，西至绿地，北至龙林路。估价对象所在宗地呈较规则多边形。基础设施完备程度达到红线外“七通”（即通路、通电、通信、通暖、通上水、通下水、通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通信、通暖、通上水、通下水、通燃气）。

（2）建筑物实物状况

根据估价委托人提供《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件，估价对象位于北京市门头沟区紫金新园三区（小园4地块）5号楼1单元901室，房屋被安置人为姚海（已故）、李惠敏，建筑面积为85.53平方米，建筑结构为钢混结构。根据注册房地产估价师实地勘查和调查，估价对象所在楼宇总层数为29层，估价对象位于第9层，朝向东北，估价对象建成于2018年。目前通水、电、燃气、通讯等，物业管理、消防设施完善。目前使用情况为居住，估价对象现状建筑物装饰装修、设施设备及维护使用状况如下：

楼栋外立面：板楼，外墙刷涂料；



楼梯/电梯：公共通道地面铺磁砖，墙面刷白，顶棚刷白；2个步梯，水泥踏步，不锈钢扶手；2部电梯，每层7户。

室内装饰装修：

户门：防盗门；

客厅：地面铺磁砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料，带一飘窗，断桥铝窗；

卧室：三个卧室，其中两个卧室带飘窗，地面均铺磁砖，墙面均刷涂料，顶棚均刷涂料，木门，断桥铝窗；

厨房：地面铺磁砖，墙面瓷砖到顶，顶棚铝扣板吊顶，木门；

卫生间：地面铺磁砖，墙面瓷砖到顶，顶棚铝扣板吊顶，合金门，卫生洁具齐全；

阳台：地面铺磁砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。

设备设施状况：设备设施状况良好。

经估价人员实地查勘，地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体未发现裂缝；地面完好无损，顶棚完好无损，窗完好无损；上下水管道畅通，卫生配件齐全；供电照明装置良好，能正常使用，普通装修，据估价人员实地查勘，综合成新率为99%。

据估价人员实地查勘，观察成新率为100%。

估价对象为钢混结构非生产用房，耐用年限为60年，截止到价值时点已使用1年，残值率为0%，根据直线折旧法计算估价对象成新率为98%。

直线折旧成新率=1-(1-残值率)×(建筑物已使用年限/经济耐用年限)

综合成新率=观察成新率×50%+直线折旧成新率×50%=99%

(四) 估价对象权益状况描述

根据估价当事人提供的《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件，房屋被安置人为姚海（已故）、李惠敏，建筑面积为85.53平方米，房屋用途为住宅，房屋产权性质为“按照经济适用住房产权管理”的安置房。

根据本次估价目的，本次评估未考虑租赁、查封、抵押等他项权利对评估价值的影响。



五、价值时点

房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。

根据《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】记载，本次评估价值时点为2019年11月26日，本次评估实地查勘日亦为2019年11月26日，故本次评估价值时点确定为2019年11月26日。本次估价以估价对象在价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

六、价值类型

根据本次估价目的及《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。即估价对象在价值时点2019年11月26日在满足全部假设及限制条件下的房地产市场价值，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

本次评估未考虑抵押权、租赁权等他项权利对评估价值的影响，评估价值影响因素不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

本报告以上述概念为基础估算估价对象在价值时点2019年11月26日的市场价值，并分别表示为总价和单价。

总价与单价的关系为：总价= 单价 × 建筑面积

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的原则，结合估价目的对估价对象进行评估。具体估价原则如下：

1、遵循独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则

评估价值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。



5、遵循最高最佳利用原则

评估价值应为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，是房地产在法律上允许、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。估价对象的规划用途及实际用途均为住宅，以估价对象所在的位置和环境分析以及本次估价目的，我们认为保持规划用途住宅最为有利，并以此为前提进行估价。

八、估价依据

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定》（法释【2018】15号）；
- (5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月11日）；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- (7) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1日施行）；
- (8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273号）。

2、本次估价采用的技术规程

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、委托方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》【（2019）京0109执1903号】；
- (2) 《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》【编号：QSC-200】复印件；
- (3) 《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件；
- (4) 《选房确认单》复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。



九、估价方法

估价思路：本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。根据《房地产估价规范》及市场条件，应选用适当的估价方法测算估价对象的公开市场价值。

本次估价选用比较法、收益法

比较法是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。

收益法是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。

本次估价采用比较法、收益法方法分别从不同的角度对估价对象的现时市场价值进行了测算，比较法是以替代原理为理论依据，能够从市场的角度反映估价对象市场价值，收益法是以预期收益原理为理论依据，从房地产投资收益的角度反映估价对象市场价值，两种测算出的结果稍有差异但差距不大。

经综合考虑，分析以上两种测算的价格，我们认为，比较法通过对现有市场交易案例进行修正直接得出估价对象的比较价值，充分体现了目前的房地产市场情况；收益法通过未来收益折现得出估价对象的收益价值。两种测算过程合理，取值基本客观，从不同角度反映了估价对象的市场价值。考虑两种的估价结果相互印证，差异不大，故取二者的算术平均值作为估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象在价值时点2019年11月26日满足全部假设和限制条件下的估价结果：

房地产建面单价：35776元/平方米

房地产总价：305.99万元

大写金额：人民币叁佰零伍万玖仟玖佰元整





估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)	311.38	300.60
	单价 (元/m ²)	36406	35145
评估价值	总价 (万元)	305.99	
	单价 (元/m ²)	35776	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王春馥	1120070033		2019年12月18日
王彩云	1120050153		2019年12月18日

十二、实地查勘期

2019年11月26日

十三、估价作业期

2019年11月26日至2019年12月18日



附 件

1. 《北京市门头沟区人民法院委托司法鉴定函》【（2019）京0109执1903号】复印件；
2. 《北京市门头沟区房屋征收补偿安置协议》【编号：QSC-200】复印件；
3. 《北京市门头沟区选房安置协议书》【编号：QSC-200】复印件；
4. 《选房确认单》复印件；
5. 估价对象位置图；
6. 估价对象现场照片；
7. 房地产估价机构营业执照复印件及估价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。