

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：京城捷信20190197—SF031

估价项目名称：北京市房山区矿机北路1号楼1层6-1-612号住宅

用途涉案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：北京京城捷信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李慧杰（注册号：1120070130）

王立明（注册号：1120020046）

估价报告出具日期：2019年6月10日

## 致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

承蒙委托，我对贵院受理的（2018）京 0111 执 4240 号案件所涉及的位于北京市房山区矿机北路 1 号楼 1 层 6-1-612 号住宅用途房地产在现状状态及利用条件下的房地产市场价格进行了估价。

**估价目的：**为估价委托人执行案件的需要而了解估价对象市场价值提供参考。

**估价对象：**

财产范围及名称：北京市房山区矿机北路 1 号楼 1 层 6-1-612 号房地产；

坐落：北京市房山区矿机北路 1 号楼 1 层 6-1-612 号；

规模：房屋建筑面积 57.45 平方米；

用途：房屋用途为住宅；

权属：根据中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《证明》，估价对象房屋为政策性房屋，持证人为张占平，该房屋是张占平、苗澍新夫妇共同申请购买，属于该二人共同财产；

共有情况：根据中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《标准价购房证明》，张占平、苗澍新取得房屋 94% 产权，中煤北京煤矿机械有限责任公司持有房屋 6% 产权。

**价值时点：**2019 年 5 月 16 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**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，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过详细准确的测算，确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 5 月 16 日的市场价值如下（币种：人民币）：

**估价对象房地产市场价值：1204267 元**

**大写金额：壹佰贰拾万零肆仟贰佰陆拾柒元整**

**估价对象房地产单价：20962 元/平方米**

专业意见：无。

特别提示：无。

估价过程及有关说明详见《估价师声明》、《估价假设和限制条件》、《估价结果报告》。

北京京城捷信房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月十日

## 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、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附    件.....	13
一、北京市房山区人民法院《委托评估函》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、《房屋买卖合同》复印件	
五、《房屋产权登记书》【收件号：房移字第 09138 号】复印件	

- 六、《北京市房屋登记表》复印件
- 七、中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《证明》复印件
- 八、中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《标准价购房证明》复印件
- 九、专业帮助情况和相关专业意见
- 十、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- 十一、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:

1、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。

2、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、注册房地产估价师是按照《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)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、注册房地产估价师王立明已于2019年5月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况。我们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。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋买卖合同》、《房屋产权登记书》【收件号：房移字第09138号】、《北京市房屋登记表》、中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《证明》及《标准价购房证明》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋买卖合同》、《房屋产权登记书》【收件号：房移字第09138号】记载建筑面积大体相当。

#### 2、未定事项假设

(1) 本次估价对象房屋建筑面积依据《房屋买卖合同》、《房屋产权登记书》【收件号：房移字第09138号】记载的数据，最终估价对象房屋建筑面积以政府部门颁发的权属证书为准。

(2) 根据《房屋买卖合同》、《标准价购房证明》，估价对象房屋用途为住宅，房屋性质为标准价出售住房，估价对象所在土地性质为国有划拨土地使用权，本次评估设定估价对象土地用途与房屋用途一致为住宅。

(3) 根据中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《标准价购房证明》，

估价对象房屋性质为标准价购房。依据北京市现行相关政策《关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》【京政发[2003]3号】，城镇居民上市出售按房改标准价购买的公有住房，在按当年房改成本价（现房山区为1110元/平方米）的6%补交房价款后，按照房改成本价的有关政策上市出售已购公房；同时，成本价出售已购公房，上市交易时应按当年房改成本价（现房山区为1110元/平方米）的1%补交土地出让金或土地收益。在此提请报告使用人注意。

### 3、背离事实假设

根据估价委托人介绍结合《委托评估函》，估价对象房屋已抵押，但估价委托人未提供《房屋他项权证》。在此提请报告使用人注意。

### 4、不相一致假设

（1）《房屋买卖合同》记载的卖方及《房屋产权登记书》【收件号：房移字第09138号】记载的原产权人均为北京煤矿机械厂；《证明》及《标准价购房证明》落款单位均为中煤北京煤矿机械有限责任公司。经苗澍新介绍，北京煤矿机械厂现已改制为中煤北京煤矿机械有限责任公司。在此提请报告使用人注意。

（2）《房屋买卖合同》记载的估价对象房屋建筑面积为57.45平方米；《房屋产权登记书》【收件号：房移字第09138号】记载的估价对象房屋建筑面积为57.45平方米（含阳台4.24平方米）；《北京市房屋登记表》记载的估价对象房屋建筑面积为53.21平方米。以上房屋建筑面积相差4.24平方米，为阳台面积之差。本次估价按照《房屋买卖合同》、《房屋产权登记书》【收件号：房移字第09138号】记载的房屋建筑面积57.45平方米（含阳台4.24平方米）进行计算。在此提请报告使用人注意。

### 5、依据不足假设



本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、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壹年。

2、估价委托人未提供于价值时点涉及的估价对象自来水费、物业费、通讯费等交纳情况，本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响。

3、本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象市场价值进行分析、测算和判断，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以政府相关管理部门认定为准。

4、本估价报告和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，也不得以任何形式公开发表。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：北京市房山区人民法院

地址：北京市房山区政通路 10 号

联系人：刘明玉

联系电话：18610701144

### 二、房地产估价机构

单位名称：北京京城捷信房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区芍药居甲 2 号院 1-4 号 403 室-411 室

法定代表人：龚秋平

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2014]013 号

联系人：王立明

联系电话：84624177

### 三、估价目的

为估价委托人执行案件的需要而了解估价对象市场价值提供参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本状况

财产范围及名称：北京市房山区矿机北路 1 号楼 1 层 6-1-612 号房地产；

坐落：北京市房山区矿机北路 1 号楼 1 层 6-1-612 号；

规模：房屋建筑面积 57.45 平方米；

用途：房屋用途为住宅；

权属：根据中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《证明》，估价对象房屋为政策性房屋，持证人为张占平，该房屋是张占平、苗澍新夫妇共同申请购买，属于该二人共同财产；

共有情况：根据中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《标准价购房证明》，张占平、苗澍新取得房屋 94% 产权，中煤北京煤矿机械有限责任公司持有房屋 6% 产权。

## （二）土地基本状况

估价对象为北京市房山区矿机北路 1 号楼 1 层 6-1-612 号房地产；估价对象楼座所占宗地状况如下：

宗地四至：东邻矿机北路 8 号楼，南、西临小区围墙，北邻矿机北路 2 号楼。

宗地形状：U 形，形状较规则；

土地开发程度：宗地内、外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

根据《房屋买卖合同》、《标准价购房证明》，估价对象房屋用途为住宅，房屋性质为标准价出售住房，估价对象所在土地性质为国有划拨土地使用权，本次评估设定估价对象土地用途与房屋用途一致为住宅。

估价对象土地形状较规则，地势平坦，土地用途为住宅，地基承载力较好，利于使用。

## （三）建筑物基本状况

### 1、小区状况

小区状况			
小区封闭性	不封闭	景观及绿化	一般
车位状况	地上较充足	交通组织方式	公交线路 8 条以上

## 2、建筑物状况

公共部分					
结构形式	混合		建筑类型	板楼	
外立面装饰	涂料				
楼道装修	墙面为涂料, 天花为涂料, 水泥地面				
层户数数量	2 户/层	供暖	集中供暖		
门禁系统	门禁对讲	供气	天燃气		
其它	光纤宽带、有线电视				
户内部分					
所在楼层	1 层 (带小院)		利用现状	自用	
景观	一般		房间朝向	南北	
户型	二室一厅一厨一卫				
采光、通风情况	楼体无遮掩、采光较差、通透				
各个房间装修情况		墙面	天花	地面	
	客厅	涂料	涂料	水泥	
	卧室	涂料	涂料	水泥	
	厨	涂料	涂料	水泥	
	卫	瓷砖	PVC 顶棚	地砖	
入户门	防盗门	户内门	木门	户窗	钢窗
阳台	1 个不封闭阳台	厨具	普通灶台	洁具	洗手池、坐便
分析	估价对象所在小区绿化率一般, 地上车位较充足, 所在楼建筑类型为板楼, 总层数为 6 层, 建筑结构为混合, 实际用途为住宅, 利用现状为自用, 通风较好, 但采光状况较差, 户型为二室一厅一厨一卫。本次评估充分考虑各因素对估价结果的影响。				

### (四) 权益状况

#### 1、权属登记状况

根据《房屋买卖合同》、《房屋产权登记书》【收件号：房移字第 09138 号】、《证明》、《标准价购房证明》，估价对象房屋是按房改售房政策以标准价格出售给职工张占平的住房，持证人为张占平，该房屋是张占平、苗

澍新夫妇共同向原产权单位申请购买，属于该二人共同财产，并取得房屋 94% 产权，原产权单位持有房屋 6% 产权。

## 2、他项权利情况

根据估价委托人介绍结合《委托评估函》，估价对象房屋已抵押，但估价委托人未提供《房屋他项权证》。

本次估价设定估价对象于价值时点，除存在上述抵押权外，不存在租赁、地役等他项权利。如果存在其他他项权利，本次评估不考虑其对估价结果的影响。

## 五、价值时点

2019 年 5 月 16 日。

根据估价委托人的使用要求，本次估价以注册房地产估价师实地查勘之日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告价值类型为房地产市场价格。

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。

具体内涵为估价对象于价值时点的分摊国有划拨土地使用权及其房屋的市场价值。

## 七、估价原则

本次评估中遵循的估价原则如下：

### （一）独立、客观、公正原则

独立客观公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

## （二）合法原则

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的原则。

## （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

## （四）替代原则

遵循替代原则，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。

## （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的原则。

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。

## 八、估价依据

### 1、国家法律法规

（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》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；

（5）《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)。

2、住房和城乡建设部、原国土资源部(2018年3月已并入自然资源部)等部门规章

3、北京市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件

4、技术标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

5、估价委托人提供的相关资料

(1)北京市房山区人民法院《委托评估函》;

(2)《房屋买卖合同》复印件;

(3)《房屋产权登记书》【收件号:房移字第09138号】复印件;

(4)《北京市房屋登记表》复印件;

(5)中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《证明》复印件;

(6)中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《标准价购房证明》复印件。

6、本公司掌握的有关市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获得的资料。

## 九、估价方法

根据估价目的并结合估价对象实际状况及区域房地产市场状况,选取比较法和收益法进行评估。

1、比较法: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。

2、收益法：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。

## 十、估价结果

### 1、估价结果确定

本次评估分别采用比较法和收益法测算出估价对象房地产价值，比较法测算结果为 21333 元/平方米，收益法测算结果为 20591 元/平方米。上述两种方法测算结果值差距在合理范围内，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，从收益的角度反映估价对象市场价值，故本次评估结合注册房地产估价师对周边房地产市场的调查了解，最终确定比较法求取的估价对象比较价值和收益法求取的收益价值权重各取 0.5。

### 2、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，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过详细准确的测算，确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 5 月 16 日的市场价值如下（币种：人民币）：

**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（元）	1225581
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	21333	20591	
评估价值	总价（元）	1204267（大写：壹佰贰拾万零肆仟贰佰陆拾柒元整）		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	20962		

专业意见：无。



## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
李慧杰	1120070130		
王立明	1120020046		

参加估价的其他人员 ( 签名 ):

## 十二、实地查勘期

2019 年 5 月 16 日。

## 十三、估价作业期

自 2019 年 5 月 16 日至 2019 年 6 月 10 日。

## 附 件

- 一、北京市房山区人民法院《委托评估函》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《房屋买卖合同》复印件
- 五、《房屋产权登记书》【收件号：房移字第 09138 号】复印件
- 六、《北京市房屋登记表》复印件
- 七、中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《证明》复印件
- 八、中煤北京煤矿机械有限责任公司出具的《标准价购房证明》复印件
- 九、专业帮助情况和相关专业意见
- 十、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- 十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件