

房地产司法鉴定 估价报告

估价项目名称： 石台县金钱山南路1号2幢（茶城2#楼）25室的
商住用房司法鉴定价值评估

委 托 方： 石台县人民法院
估 价 方： 北京华瑞行房地产评估咨询有限公司
估 价 人 员： 郭 波 （注册号：3720100018）
刘江雪 （注册号：1320030018）
估价报告编号： 华瑞估报字(2019)190004号
估价作业日期： 2018年11月30日至2019年1月14日



致估价委托人函

石台县人民法院：

受贵方委托，我公司对坐落于石台县金钱山南路1号2幢（茶城2#楼）25室的商住房屋（房屋和分摊的土地使用权）司法鉴定价值进行了评估。《房地产权证》记载房屋权利人：金红，共有情况：王远好，权属证书号：房地权证石房字第5826号，设计用途：商住，房屋性质：私有，房屋结构：钢混，建筑面积：98.04 m²，总层数：3层，所在层：1-3层，建成时间：2010年。

本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照必要的估价程序，选用市场法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响估价对象房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

估价目的：为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

价值定义：房地产司法鉴定价值为估价对象房地产于估价时点的市场价值。

估价时点：2018年11月30日（本报告委托之日）

估价结果：（计价币种：人民币）

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的 司法鉴定价值	人民币大写
石台县金钱山南路1号 茶城2#楼）25室	98.04 m ²	4396 元/m ²	43.09 万元	肆拾叁万零玖佰元整
合计			43.09 万元	人民币大写：肆拾叁万零玖佰元整

估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

本次提交委托方估价报告份数：共四份；复印无效。

北京华联不动产评估咨询有限公司



房地产估价结果报告

一、委托方

姓名：石台县人民法院

联系电话：0566-6024989

二、估价方

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字 [2012] 077 号

资质证书有效期：2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安苑路 11 号西楼 306 室

三、估价对象

(一) 估价对象界定

本次估价对象范围为委托方产权范围内的房屋和分摊的土地使用权。

(二) 估价对象概况

1、估价对象位置

估价对象是指位于石台县金钱山南路 1 号 2 幢（茶城 2#楼）25 室的商住用房房地产，坐落于金钱山路东侧，该估价对象东至秋浦河，南至石台汽车客运站，西至金钱山路。

2、估价对象实物状况

石台县仁里镇金钱山路石台茶城 1 号楼 2 幢的状况：估价对象占地面积较大，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，场地平整，基础设施完善程度较高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象所在广场建筑规模较大，所在楼房为东西走向、南北朝向的 3 层钢混结构的商住楼，建筑质量较好，建成于 2010 年。室内通风、采光状况良好。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：



类别	墙面	地面	天棚	门窗	设施设备	设计用途	维护保养
石台县金钱山南路1号2幢(茶城2#楼)25室1-2层	外墙涂料、内墙毛坯	毛坯	毛坯	卷闸门、塑钢窗、三楼玻璃推拉门	通上、下水、供电	商住	较好

3、估价对象权益状况

《房地产权证》记载，房屋坐落：石台县金钱山南路1号2幢（茶城2#楼）25室，房地产权利人：金红，共有情况：王远好，权属证书号：房地权证石房字第5826号，规划用途：商住用房，房屋结构：钢混，建筑总面积：98.04 m²，总层数：3层，所在层：1-3层，建成时间：2010年。

四、估价目的

为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

五、估价时点

2018年11月30日(本报告委托之日)

六、价值类型

在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的，在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

(二) 合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为



前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（三）最高最佳使用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的介值达到最大的一种最可能的使用方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

（五）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产市场价值，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价值所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

（三）委托方提供的有关资料

- 1、鉴定委托书
- 2、委托方提供其他相关资料(委托人提供，复印取得)
- 3、《房地产权证》(委托人提供，复印取得)

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象现场勘查资料。



九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为商业用房，商业房地产的出租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时商业用房可对外租赁获取收益能力，可采用收益法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此求得估价对象客观合理价格的一种估价方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点，累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的 司法鉴定价值	人民币大写
宁波市南环路1号 (25楼) 25室	98.04 m ²	4396 元/m ²	43.09 万元	肆拾叁万零玖佰元整
合计		43.09 万元	人民币大写：肆拾叁万零玖佰元整	

十一、注册房地产估价师

郭波 (签名)：

注册号：3720100018



刘江雪 (签名)：

注册号：1320030018



十二、估价作业期

2018年11月30日至2019年1月14日

十三、有关说明

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，对估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是对其可实现价格的保证。



2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

3、本估价报告

正本一式四份，其中一份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司



二〇一九年一月十七日



根据《中华人民共和国物权法》，
房地产权证是权利人享有房地产权利
的证明。

登记机构



房地产权证 字第 5826

号

房地产权利人		金 红			
共有情况		无 远 好			
房地坐落		义乌市金线山街1号2幢1单元2楼25号			
登记时间		2012.10.10			
房屋性质		私 有			
规划用途		商 住			
房屋 状 况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	1-3	钢 混	98.06	96.00	/
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



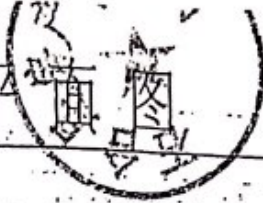
附

记

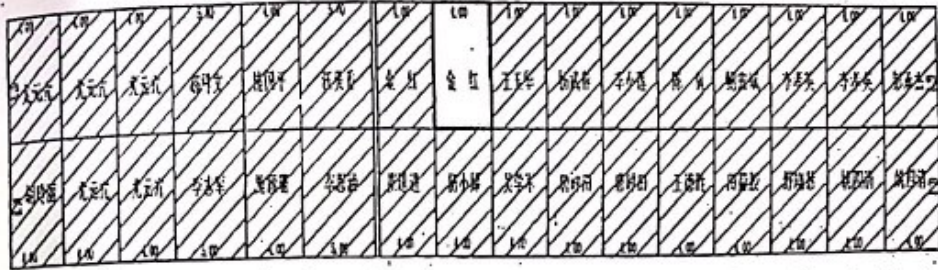
填发单位 (盖章)



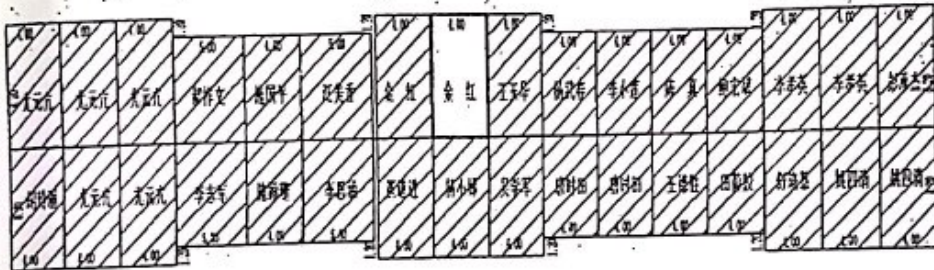
房地产分户平面图



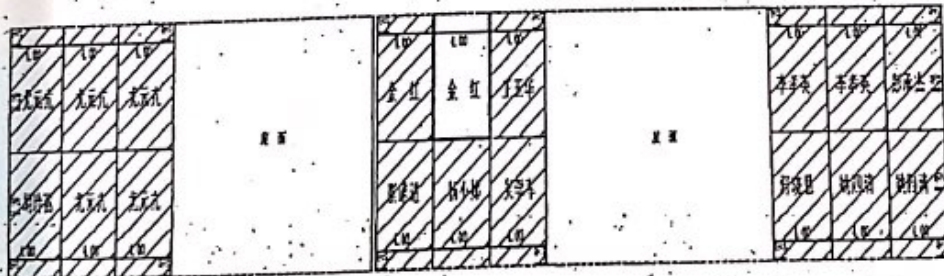
产权单位: 金红(2-25)



一层平面图1: 500



二层平面图1: 500

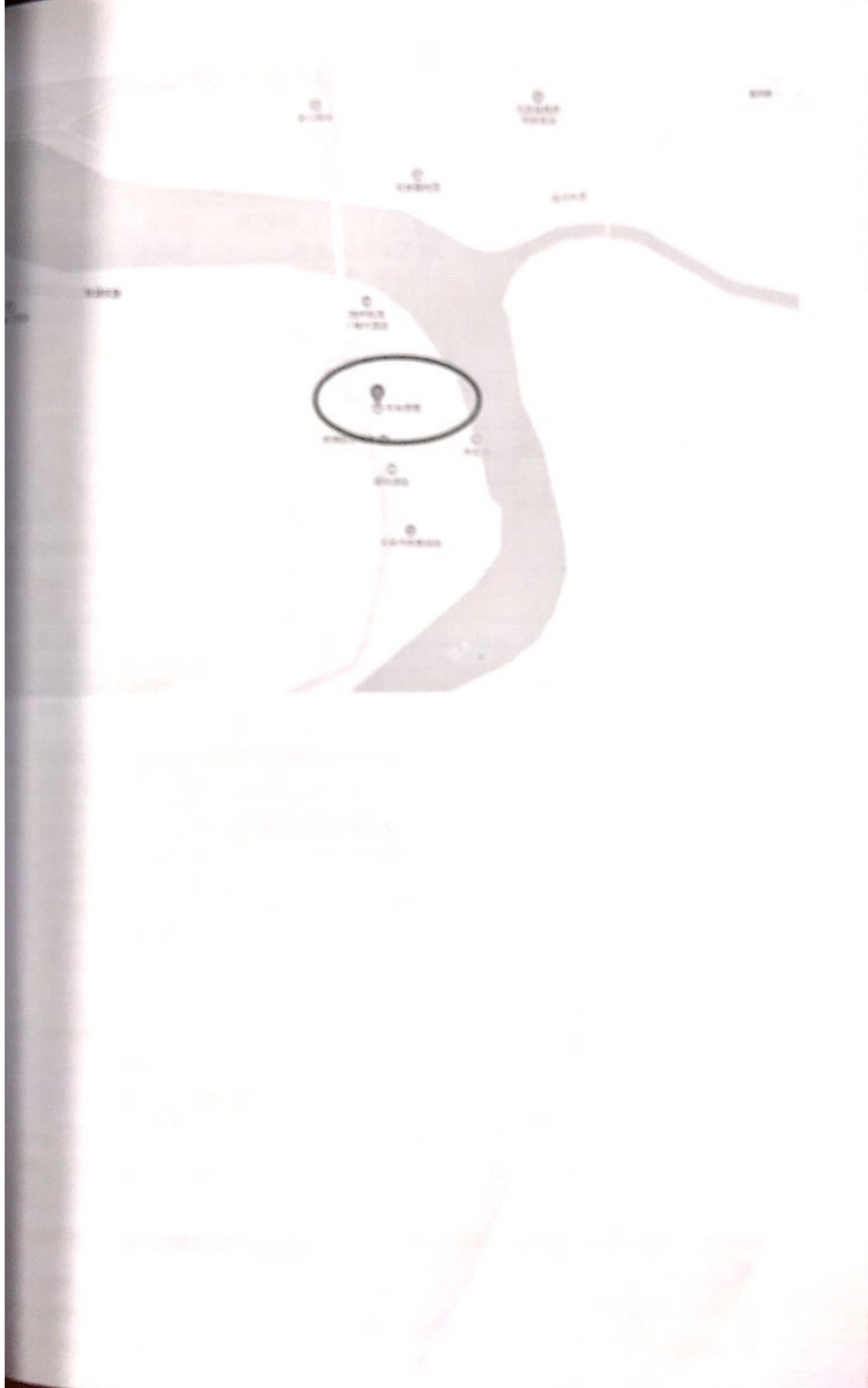


三层平面图1: 500

2011年12月26日

丘号		结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (m ²)	96.00
幢号		层数	3	共有分摊面积 (m ²)	2.04
户号		层次	1-3	产权面积 (m ²)	98.04
年限	2010	座落	石台县仁里镇金钱山南路1号2幢(茶城2#楼)25室		





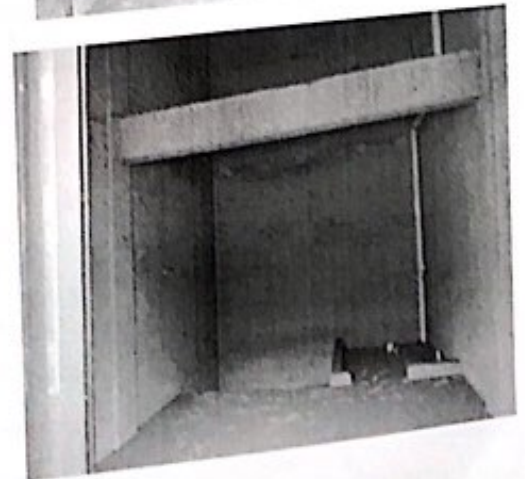
经营性房地产实地查看记录表

坐落 石台县金钱山南路1号2幢(茶城)		房屋所有权人 余红、王廷好		房屋所有权证号 房地权证石房字第5826号	
项目名称 梅江大厦		使用状况 <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置			
产权证号		使用权类型 私有	土地面积 m'	土地规划用途	
建成时间 2010		房屋登记用途 商住	建筑面积 98.04 m'	建筑结构 钢混	
所在楼层/总楼层: 1-3/3 层		现状用途 <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 其他	层高 3.3 米	成新率:	
街状况 <input type="checkbox"/> 面临街 <input checked="" type="checkbox"/> 不临街		租金水平 元/m'月	空置率 2.9%		
至 东: 秋浦河 南: 石台汽车站 西: 金钱山路 北:		体用途 <input type="checkbox"/> 宾馆 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 写字楼 <input checked="" type="checkbox"/> 普通门面 <input type="checkbox"/> 综合楼			
距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		办公集聚度	<input type="checkbox"/> 距商务区距离 <input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远	
规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小		公共集聚度	<input type="checkbox"/> 距政府部门 <input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远	
客流量	<input type="checkbox"/> 多 <input type="checkbox"/> 较多 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少		主要写字楼	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小	
主要商业	宾馆、家电维修		银行	中国建设银行 邮局 中国邮政	
公交线路	车站: 车号:		超市	易捷便利店 休闲场所	
火车站	距离:		餐饮	娱乐场所	
飞机场	距离:		医院	石台人民医院	
主要交通干线	名称 金钱山路 距离:				
整体概况					
裙楼	层数: 用途:				
塔楼	层数: 用途:				
地下室	层数: 用途:				
项目	基本状况			使用现状	
设备设施	电梯	自动扶梯: 部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
		客梯: 部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
		货梯: 部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
	防盗系统	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 闭路监控系统 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
	给排水系统	<input checked="" type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
	供电系统	<input checked="" type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
	照明系统	<input type="checkbox"/> 吊灯 <input type="checkbox"/> 吸顶灯 <input type="checkbox"/> 格栅灯 <input type="checkbox"/> 日光灯 <input checked="" type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
	空调系统	<input type="checkbox"/> 市政集中供应 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input checked="" type="checkbox"/> 独立空调 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
通讯系统	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
消防系统	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 灭火器 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
装修情况	外墙	乳胶漆	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	内墙	手抹	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚	手抹	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	厨房地面	手抹	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	楼梯间地面	手抹	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	外门	卷帘门	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	内门	木门 / 三福玻璃推拉门	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
窗	铝合金窗	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
法定优先受偿	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 _____ 元				
受偿	<input type="checkbox"/> 拖欠税费 _____ 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 _____ 元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 _____ 元				
备注					

在看表背面绘制现场平面草图及记载市场案例调查情况, 表内未涉及到的内容可在表的背面加以详细记录, 此表必须归入档案内。

产权人(签字): _____ 领看人(签字): **王廷好** 第三方证人(签字): **张俊梅**
 查看人(签字): _____ 估价师(签字): **张俊梅**
 产权人地址及联系方式: _____ 查看日期: **2018.12.4**





中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF LEGAL ENTITY FIRMAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

程群

法定代表人
(执行事务合伙人)

住所 北京市朝阳区文苑路11号西楼306室

91310200734985136K

统一社会信用代码

一级

备案等级

建房估备字[2012]077号

证书编号

2018年7月1日 至 2021年6月30日

有效期限



中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建