房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：宝业恒京[2018]司字第027号

估价项目名称：北京市顺义区顺畅大道14号院5号楼9层912号房地产市场价值评估

估价委托人：北京市第三中级人民法院

房地产估价机构：宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王学发（注册号：4119980001）

周 琼（注册号：1120180078）

估价报告出具日期：二〇一八年十一月二十三日

致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

接受您的委托，我公司选派估价师对位于顺义区顺畅大道14号院5号楼9层912号房地产市场价值进行了评估。现将估价结果汇报如下：

1. 估价目的：为估价委托人办理“（2018）京03执392号”案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。
2. 估价对象：位于顺义区顺畅大道14号院5号楼9层912号办公用途房地产，建筑面积60.34平方米，钢筋混凝土结构，建成于2013年，地上总楼层为14层，估价对象所在楼层为9层，所有权人为赵晶晶。本次评估的估价对象范围包括土地、房屋及与住宅配套的基本装修。

三、价值类型：房地产市场价值。

四、价值时点：2018年10月26日。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，依据国家的有关法律法规和估价技术规范、准则、标准，选择适宜的估价方法，通过市场调研和现场查勘，在分析对房地产价值或价格重大影响因素的基础上经过缜密的测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值单价为人民币17546元/平方米，总价为人民币105.87万元，大写人民币金额为壹佰零伍万捌仟柒佰元整。

七、特别事项说明：

1、使用本报告要认真阅读估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告。

2、本估价报告仅限本次估价目的使用，与本次估价目的不一致的任何使用均为无效。非本估价目的之任何使用，估价报告自动作废。

3、本次评估的估价对象信息来源于委托方提供的《房地产权登记信息》表。经查证估价对象不动产权证号《京（2015）顺义区不动产权第0024599号》。

宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇一八年十一月二十三日

目录

[估价师声明 1](#_Toc521311583)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc521311584)

[估价结果报告 4](#_Toc521311585)

[一、估价委托人 4](#_Toc521311586)

[二、估价机构 4](#_Toc521311587)

[三、估价对象 4](#_Toc521311588)

[四、估价目的 5](#_Toc521311589)

[五、价值时点 5](#_Toc521311590)

[六、价值类型 5](#_Toc521311591)

[七、估价原则 5](#_Toc521311592)

[八、估价依据 5](#_Toc521311593)

[九、估价方法 6](#_Toc521311594)

[十、估价结果 7](#_Toc521311595)

[十一、注册房地产估价师 8](#_Toc521311596)

[十二、现场查勘日期 8](#_Toc521311597)

[十三、估价作业日期 8](#_Toc521311598)

[附件 9](#_Toc521311599)

# 

# 估价师声明

一、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，没有虚假性记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

四、册房地产估价师是按照《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、参与本项目的注册房地产估价师于2018年10月26日对本估价报告中的估价对象及其周边环境条件进行了实地查勘。

六、本次估价过程没有遇到需要提供专业帮助的特殊情况，故没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

七、本公司对委托方提供资料有保密义务，不得泄露。

# 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、委托人提供了《房地产权登记信息》表复印件，显示估价对象房屋权利证书编号《京（2015)顺义区不动产权第0024599号》，记载了估价对象房地产的用途、产权人和面积，在无理由怀疑其提供的产权证明文件合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整，并以该信息表所记载的用途、产权人和面积为准。

2、本次估价对房屋质量和污染问题等影响估价对象房地产价值或价格的重大因素给予了关注，估价人员对估价对象进行了现场查勘，现场没有发现质量安全隐患和环境污染。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，假定估价对象安全、无污染。

3、估价对象假设在价值时点不存在他项权利为前提，不考虑抵押权、租赁权等他项权利对价值的影响。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

1. 背离事实假设

根据委托人提供的资料，估价对象已被查封，自2018年6月26日至2021年6月25日止，查封期间不得办理转移、过户、抵押等手续。而本次评估估价对象与价值时点的正常、公开、公平交易的房地产市场价值，是以不考虑房屋查封因素为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、使用限制

1、本估价报告的使用期限为自出具报告之日起一年，即自2018年11月23日起至2019年11月22日止。

2、本估价报告仅用于本次估价目的，任何人不得滥用本报告，不得用于本次估价目的之外的任何目的，任何其他目的下的使用本估价报告自动作废。

3、本估价报告的使用者为本次估价的委托人，并仅限委托人使用。

4、本估价报告的全部和部分内容不得向估价行业管理机关之外的第三人提供，尤其不得以任何形式发表于公开媒体。

# 

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：北京市第三中级人民法院

## 二、估价机构

名称：宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司

注册住址：北京市东城区藏经馆胡同17号1幢2165室

法定代表人：王学发

房地产估价机构备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字【2013】116号

联系人：王学发

联系电话：010-64051428

## 三、估价对象

1. 位于顺义区顺畅大道14号院5号楼9层912号办公用途房地产，建筑面积60.34平方米，钢筋混凝土结构，地上总楼层为14层，估价对象所在楼层为9层，朝向为正南，1室1厅1厨1卫，建成于2013年，小区东至顺达路，西至顺畅大道，南至顺于路，北至无名路。本次评估的估价对象范围包括土地、房屋及与住宅配套的基本装修。

经现场查勘，入户门为防盗门；卧室地面地砖、墙面涂料、屋顶顶角线、卧室门为木门；客厅地面地砖、墙面涂料、屋顶轻钢龙骨石膏；厨房地面地砖、墙面涂料、屋顶涂料；卫生间地面地砖、墙面墙砖、屋顶铝扣。室内通上水、下水、电、暖、燃气设施齐全，通讯信号优良，厨房、卫生间设施一般。装修标准为一般装修，综合成新度90%。

根据《房地产权登记信息》表，估价对象坐落于顺畅大道，产权人赵晶晶，建筑面积60.34平方米，用途为办公用房，不动产权证书号《京（2015）顺义区不动产权第0024599号》。

## 四、估价目的

为估价委托人办理“（2018）京03执392号”案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 五、价值时点

## 确定2018年10月26日入户查勘日为价值时点。

## 六、价值类型

房地产市场价值。本次估价价值类型为房地产市场价值，即为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正常进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次估价遵循的估价原则包括合法原则，独立、客观、公正原则，价值时点原则，替代原则。

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应在合理范围内。

## 八、估价依据

（一）国家发布的有关法律法规。

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第48号】；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》【主席令第72号】；

3、《中华人民共和国物权法》【主席令第62号】；

4、《中华人民共和国土地管理法》【主席令第28号】；

5、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》【国务院令1993年第138号】。

（二）估价技术标准

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】。

（三）委托方出具的估价委托函及其他材料。

（四）估价机构及估价师搜集和掌握的市场资料和信息。

## 九、估价方法

本次估价选用的估价方法为比较法、收益法。

1、比较法。选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。具体评估思路如下：

（1）可比实例的选择。本次估价选取了A、B、C三个估价对象周边交易实例作为可比实例。

（2）比较因素选择。本次估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况五类因素作为比较因素，其中区位因素包括社区成熟度、交通便捷度、基础设施完备程度、公共服务设施完备程度（如医疗、教育、购物等设施情况，本次评估充分考虑了作为“南法信中心小学”学区的因素）、环境状况、楼层等子因素；实物状况因素包括规模（建筑面积）结构类型、平面布局、设备设施、装修装饰、建成年份等子因素；权益状况包括设计用途、土地使用权剩余年限、容积率、使用限制等子因素。

（3）比较修正。经过可比实例与估价对象进行比较因素差异比较，并通过比较因素修正得到三个可比实例的比准价格。

（4）比较法结果的确定。本次估价采用算数平均的方法测算得到比较法评估结果。

2、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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。具体过程如下：

（1）有效毛收入的确定。本次评估采用比较法测算了估价对象的客观预期收益。在考虑了空置、押金利息收入的基础上测算有效毛收益。

（2）运营成本的确定。测算出租房地产客观应发生和承担的运营成本（增值税、房产税、管理费、维修费、保险费、物业管理费、水电费）。

（3）年净收益的确定。利用有效毛收益扣减运营成本得到估价对象的年净收益。

（4）报酬率或资本化率的确定。通过安全利率加风险调整值得到报酬率或资本化率。

（5）租金增长率和价格增长率的确定。

（6）收益法评估结果的确定。采用持有加转让模式，最后利用收益法对应的公式计算得到收益价值。

3、确定最终价值。将上述两种方法进行算术平均后得出的最终价值。

## 十、估价结果

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，依据国家的有关法律法规和估价技术规范、准则、标准，选择适宜的估价方法，通过市场调研和现场查勘，在分析对房地产价值或价格重大影响因素的基础上经过缜密的测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值单价为人民币17546元/平方米，总价为人民币105.87万元，大写人民币金额为壹佰零伍万捌仟柒佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册证书编号 | 签字 | 签字日期 |
| 王学发 | 4119980001 |  |  |
| 周 琼 | 1120180078 |  |  |

## 十二、现场查勘日期

2018年10月26日。

## 十三、估价作业日期

自2018年10月26日至2018年11月23日。