

- 估价项目名称：  
北京市朝阳区西大望路甲 20 号院 12 号楼 3 至 5 层 4 单元 301 号住宅用房房地产市场价值评估
- 估价委托人：  
北京市朝阳区人民法院
- 房地产估价机构：  
北京康正宏基房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：  
陈 颖（注册号 1120060040）、叶 凌（注册号 1119970111）
- 估价报告出具日期：  
2017 年 5 月 24 日
- 估价报告编号：  
康正评字 2017-1-0360-F01SFZC6 号



## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院:

受贵院的委托, 我对北京市朝阳区西大望路甲 20 号院 12 号楼 3 至 5 层 4 单元 301 号住宅用房的房地产市场价值进行了评估。

**估价对象:** 估价对象为北京市朝阳区西大望路甲 20 号院 12 号楼 3 至 5 层 4 单元 301 号住宅用房, 为林弟花与陈超按份共有, 林弟花共有份额为 10%, 陈超共有份额为 90%。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件, 估价对象建筑面积为 551.82 平方米。

**估价目的:** 为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

**价值时点:** 2017 年 4 月 24 日

**价值类型:** 根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求, 本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013], 市场价值是经适当营销后, 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。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下, 在价值时点 2017 年 4 月 24 日, 估价对象用途为住宅, 土地取得方式为出让, 出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为 58 年的房地产市场价值。

**估价结果:** 评估专业人员根据估价的目, 按照估价的程序, 采用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 结合本次估价的特殊要求通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素, 确定估价对象于价值时点的房地产评估价值, 详见估价结果一览表。

(转下页)



## 估价结果一览表

结果表-1

估价对象及结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	单价	75293
评估价值		单价	67035	

单位：元/平方米

结果表-2

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产市场价格	
		总价(元)	楼面单价 (元/平方米)
北京市朝阳区西大望路甲20号院12号楼3至5层4单元301号住宅用房	551.82	36991254	67035
大写金额	叁仟陆佰玖拾玖万壹仟贰佰伍拾肆元整		

单位：元/平方米

(以上估价结果中总价为楼面单价乘以建筑面积得出)

### 特别提示:

1.根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1024703、1024704号]复印件记载,估价对象已设定两笔抵押权,设定日期分别为2012年1月10日和2014年9月22日。截至价值时点,上述两笔抵押权利登记未见注销。本报告是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据,故本次估价结果未考虑上述两笔抵押权利对估价结果的影响。

2.根据评估专业人员实地查勘,301号住宅用房开设单独户门,但由于公共电梯已坏无法单独进入,301与101号住宅用房现已打通合并使用。301与101号住宅须进行部分改造,方可分割为2套独立使用的成套住宅用房。



故本报告设定估价对象存在地役权。在此提醒报告使用者注意。截至价值时点，估价对象除上述抵押权、地役权外，未见估价对象存在租赁权等他项权利的记录。

3. 本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一七年五月二十四日



## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、市场背景描述与分析 .....	15
六、价值时点 .....	21
七、价值类型 .....	21
八、估价原则 .....	21
九、估价依据 .....	23
十、估价方法 .....	24
十一、估价结果 .....	24
十二、参与本次估价工作的评估专业人员 .....	25
十三、实地查勘期 .....	27
十四、估价作业期 .....	27
附件 .....	28
● 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[(2017)朝执二评字第 33 号]	
● 估价对象所在位置示意图	
● 估价对象实地查勘情况和相关照片	
● 《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件	
● 《建成年代证明》复印件	
● 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	
● 房地产估价机构资质证书复印件	
● 评估专业人员执业证书复印件	



## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明:

(一) 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的, 没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二) 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, 但受到本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, 也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作, 撰写本估价报告。

(五) 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。

(六) 本评估报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

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. 本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要交易双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑交易双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
3. 本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费后，估价对象能够正常上市交易。
4. 评估专业人员已对估价委托人所提供的、本报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
5. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件载明的为准。
6. 评估专业人员对估价对象实物状况及其区位状况进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
7. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
8. 经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计





算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

9.本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。

10.本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对房地产市场价值的影响。

## 二、特殊事项假设前提

1.截至本评估报告出具之日，估价委托人未能提供《房屋所有权证》[X京房权证朝字第 1024703、1024704 号]原件供估价人员核对。本次评估以估价委托人提供的上述文件的复印件与原件一致为估价的假设前提。

2.估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件中未对其建成年代进行标注。根据申请执行人钱美霖的代理人刘慧君及被执行人林弟花的代理人杨梅双方签字并经估价委托人确认可采用的《建成年代证明》记载，估价对象所属楼宇建成于 2007 年。若与实际情况不符，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

3.截至报告出具日，估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》及其土地信息相关资料，本报告设定估价对象土地用途与房屋用途一致——均为住宅（居住类）。根据《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》[中华人民共和国国务院令第 55 号]规定，居住用地土地使用权出让最高年限为 70 年，故本报告假设估价对象土地使用权出让年限为 70 年；同时根据上一条假设，本报告设定估价对象建成于 2007 年，截至价值时点，估价





对象已使用 10 年，本报告按照建筑物建设期为 2 年计算，故估价对象出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为 58 年，并以此作为估价的假设前提。准确的出让国有建设用地使用权土地终止日期以房地产相关管理部门核发的《国有土地使用证》上载明的信息为准。

4.根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件记载，估价对象已设定两笔抵押权，设定日期分别为 2012 年 1 月 10 日和 2014 年 9 月 22 日。截至价值时点，上述两笔抵押权利登记未见注销。本报告是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，故本次估价结果未考虑上述两笔抵押权利对估价结果的影响。

5.根据评估专业人员实地查勘,301 号住宅用房开设单独户门，但由于公共电梯已坏无法单独进入，301 与 101 号住宅用房现已打通合并使用。301 与 101 号住宅须进行部分改造，方可分割为 2 套独立使用的成套住宅用房。故本报告设定估价对象存在地役权。在此提醒报告使用者注意。截至价值时点，估价对象除上述抵押权、地役权外，未见估价对象存在租赁权等其他权利的记录。

### 三、估价报告使用限制

1.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前款规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

2.本报告估价目的是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

3.本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象登记用途、建筑面积或



建筑物使用状况等评估条件发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4. 评估专业人员已于 2017 年 4 月 24 日在经办法官胡金伟及申请执行人钱美霖的代理人刘慧君及被执行人林弟花的代理人杨梅的共同见证下对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照。实地查勘时，经办法官胡金伟及申请执行人钱美霖的代理人刘慧君及被执行人林弟花的代理人杨梅对查勘记录进行了签字确认。本报告估价对象的装修情况以评估专业人员在价值时点实地查勘并经经办法官胡金伟及申请执行人钱美霖的代理人刘慧君及被执行人林弟花的代理人杨梅现场签字确认的调查记录为依据，本报告估价结果已包含装修价值，特此说明。

5. 估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请报告使用者注意，并确定实际不动产与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

6. 本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7. 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

8. 本估价报告自出具日起壹年内有效(即 2017 年 5 月 24 日至 2018 年 5 月 23 日)。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：胡金伟、梁云

联系电话：010-85998897、010-85998911

### 二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2016年9月18日至2019年9月17日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

法定代表人：齐宏

联系人：李诗霖

联系电话：010-82253558-235

### 三、估价目的

为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为北京市朝阳区西大望路甲20号院12号楼3至5层4单元301号住宅用房，为林弟花与陈超按份共有，林弟花共有份额为10%，陈超共有份额为90%。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



## (二) 估价对象基本状况

估价对象位于北京市朝阳区西大望路甲 20 号院 12 号楼 3 至 5 层 4 单元 301 号，为林弟花与陈超按份共有，林弟花共有份额为 10%，陈超共有份额为 90%。估价对象建筑面积 551.82 平方米，用途为住宅。

## (三) 房地产基本状况

### 1. 房地产登记状况

房屋登记状况			
房屋所有权证号	X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号	房屋性质	商品房
不动产权利人	林弟花、陈超	共有情况	按份共有
共有份额	林弟花占 10%，陈超占 90%		
房屋坐落	朝阳区西大望路甲 20 号院 12 号楼 4 单元 301		
楼号	12 号楼	部位及房号	4 单元 301
房屋总层数	5 (-01)	所在层数	03~05
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	551.82	套内建筑面积 (含阳台)(m <sup>2</sup> )	467.23
结构	钢混	建成年代	——
房屋用途	住宅	现状用途	住宅
土地基本状况			
使用权类型	有偿 (出让)	土地用途	设定为住宅
截至价值时点，估价对象出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为 58 年			

《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号] 复印件中未登记事项及其他需特殊说明事项：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件中未对其建成年代进行标注。根据申请执行人钱美霖的代理人刘慧君及被执行人林弟花的代理人杨梅双方签字并经估价委托人确认的《建成年代证明》记载，估价对象所属楼宇建成于 2007 年。

### 2. 规划限制条件：



根据估价委托人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。

#### （四）权益状况

##### 1. 抵押权

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件记载，估价对象已设定两笔抵押权，设定日期分别为 2012 年 1 月 10 日和 2014 年 9 月 22 日。截至价值时点，上述两笔抵押权利登记未见注销。

##### 2. 租赁权及地役权

根据评估专业人员实地查勘，301 号住宅用房开设单独户门，但由于公共电梯已坏无法单独进入，301 与 101 号住宅用房现已打通合并使用。301 与 101 号住宅须进行部分改造，方可分割为 2 套独立使用的成套住宅用房。估价对象以设定地役权。截至价值时点，估价对象除上述抵押权、地役权外，未见估价对象存在租赁权等他项权利的记录。

#### （五）实物状况

##### 1. 楼盘介绍

估价对象所属复地首府项目，首府是复地集团在中国北京地区重要的别墅作品。项目距国贸商圈约 2 公里，临近丽兹卡尔顿酒店、SPK 百货等顶级消费场所，加之低容积、低密度的社区规划，都使得首府被贯以“CBD 低地、静地”的美称。该小区由北京高地物业管理有限公司负责管理，绿化率约为 30%，共有车位 632 个。

（转下页）



## 2. 公共部分

装修及设备			
建筑类型	板楼		
外墙面	墙砖		
大堂	石膏板顶棚; 石材墙面; 石材地面		
楼道	石膏板顶棚; 壁布墙面; 石材地面		
消防系统	消防井		
安保系统	小区出入口人车管理、保安、楼宇对讲门禁		
小区内停车	地面停车位		
物业管理	物业公司管理		
基础设施情况			
供水系统	市政管网供水	排水系统	市政管网排水
供电系统	市政供电	采暖系统	市政供暖
燃气系统	管道(天然气)	空调系统	中央空调
通讯系统	电话线入户、有线电视入户、宽带入户		

## 3. 户内部分

单元类型	跃层		朝向	南北西
户型	七室三厅五卫五储物间四阳台			
外门窗	防盗门、塑钢窗		内门	木门
建设内容	顶棚	墙面	地面	建筑装饰配件及附属设备
客厅及卧室	石膏板、灯池	壁纸、石材、软包	地砖	木质门套、石材窗套
卫生间	石膏板	马赛克	地砖	陶瓷洗手池、座便器、小便器、浴缸、淋浴房、桑拿房
阳台	木质板	木质板	地砖	——
室内楼梯	石膏板	石材	石材	木质扶手、金属栏杆、石材踢脚





#### 4. 装修及设备的维护保养状况

建设内容		折旧程度
装饰 装修 部分	外墙面	基本完好。
	顶棚	基本完好。
	内墙面	基本完好。
	门窗	开关灵活、五金件基本完好。
	地面	基本完好。
设备 部分	水卫	上、下水基本畅通。
	电照	线路和各种照明装置基本完好。
	特种设备	——

截至价值时点，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为 89%。





## （六）区位状况

估价对象 所属楼宇四至	北至：西大望路甲 20 号院 15 号
	东至：小区绿化
	南至：西大望路甲 20 号院 11 号
	西至：西大望路甲 20 号院 6、7 号
居住社区成熟度	居住社区成熟度：有广渠金茂府北区、乐成豪丽公寓、石韵浩庭、乐成公馆、九龙花园、百子湾等住宅小区，居住社区成熟度较好。
交通状况	以估价对象为中心半径 2 公里范围内最高级别道路为城市主干道—西大望路，临近地铁 4、7 号线（九龙山站），通有 11 路、23 路、30 路、35 路、54 路等二十余条公交线路，交通便捷度较好。
环境状况	自然环境：庆丰公园、窑洼湖公园、木头公园等自然公园； 人文环境：中国律师博物馆等人文设施； 综合评价环境状况较好。
公共服务设施	商业设施：传奇生活广场、玫瑰商城、九龙商厦等； 医疗卫生：北京五洲妇儿医院、北京方舟中医医院、珠江帝景社区卫生服务站等； 金融邮电：中国银行、中国农业银行、中国邮政等； 教育：北京第二实验小学朝阳学校、三里屯一中百子湾小区、伊顿双语幼儿园等； 公共配套设施较齐备，综合评价公用设施水平较好

## 五、市场背景描述与分析

### （一）北京市住宅用房房地产市场状况

#### 1. 北京市经济运行情况

2017 年以来，面对错综复杂的国际国内形势，北京市委、市政府坚持“稳



中求进”工作总基调，以深入推进供给侧结构性改革为主线，围绕首都城市战略定位，加快疏功能、转方式、治环境、补短板、促协同，北京市经济实现良好开局。

初步核算，2017年1季度全市实现地区生产总值6040.5亿元，按可比价格计算，同比增长6.9%。2017年1季度，北京市完成房地产开发投资620亿元，同比下降7.2%。其中，住宅投资完成309.9亿元，同比增长0.9%。北京市商品房新开工面积为327.3万平方米，同比下降36.9%。其中，住宅新开工面积为150万平方米，增长2.6%。北京市商品房销售面积为232.3万平方米，同比下降8%。其中，住宅销售面积为134.3万平方米，下降15.4%。

## 1.1. 土地市场

### 1.1.1 土地成交情况

根据土地市场监测显示，一季度成交的14宗土地当中，居住类用地占7宗，成交土地面积为64.09万平方米，占全季度土地成交总量的68.39%。从成交土地区域分布上分析，2017年一季度成交14宗地块，其中有7宗为居住类用地，分别出现在通州、房山、门头沟、密云和平谷区。其中体量最大的是平谷区，这也是该区域本季度唯一一宗成交地块，成交土地总面积为22.09万平方米，占居住类用地总面积的34.46%。居住用地成交地块最多的是房山区，当季有3宗居住类用地成交，成交总面积14.53万平方米，占居住类用地总面积的22.67%。

### 1.1.2 土地成交价格状况

本季度居住类用地楼面地价为17566元/平方米，与去年同期（2016年一季度住宅楼面地价为25569元/平方米）相比下降了31.3%，与上一季度（2016年四季度住宅楼面地价为27462元/平方米）相比下降了36.04%。

## 2. 北京市住宅用房地产市场状况（2017年第1季度）

### 2.1 商品住宅供给状况



2017 年一季度全季获批预售的房地产项目共计 30 个，批准预售建筑面积为 77.63 万平方米；其中新增住宅供应套数共计 3843 套，新增住宅预售面积为 49.79 万平方米。与去年同期相比，其中获批项目减少了 1 个，批准预售建筑面积下降了 48.91%，住宅供应套数下降了 6.9%，供应面积下降 9.54%；环比 2016 年四季度，新批项目数量减少了 53.13%，预售面积下降 66.39%，住宅供应套数下降 45.32%，供应面积下降 37.29%。

从各行政区县供应状况来看，丰台区本季度有 473 套新增供应，占比全市总量的 12.31%，建筑面积 4.82 万平方米，占北京市总量的 9.68%；朝阳区本季度有 162 套新增供应，占比北京市总量的 4.22%；建筑面积 1.06 万平方米，占北京市总量的 2.12%。郊区方面，密云县供应量最为突出，全季共有 811 套商品住宅获批预售，占北京市供应总套数的 21.1%，供应面积 4.86 万平方米，占比北京市总面积为 9.76%。

从环路分布上看，全部新增供应出现在 5 环以外的区域，这其中 5-6 环新增供应占比 30%，6 环以外新增供应占比 70%。

## 2.2 商品住宅成交情况

根据北京市住房和城乡建设委员会网站统计数据显示，2017 年一季度北京成交商品住宅总量为 10825 套，住宅网签面积共计 131.82 万平方米，环比 2016 年四季度分别下降了 52.52%和 41.25%，同比去年同期成交数据分别下降了 38.08%和 28.55%。

整体来看，2017 年初，市场成交整体处于低位，虽然一季度一直以来受到辞旧迎新的节日影响，绝大多数时候都处于楼市淡季，但本季度除 2 月与去年基本持平以外，1、3 月均与去年同期存在较大差距。

## 2.3 二手房住宅市场

2017 年一季度，北京市存量房网签数据共计 57751 套，签约面积 493.04 万平方米，二手住宅累计成交 48049 套，签约面积为 426.8 万平方米，住宅



成交套数和签约面积环比四季度分别下降了 12.58%和 21.83%，相比去年同期分别下降了 32.77%和 34.28%，两项数据可以看出，同环比均有不同程度的下降。从成交量逐月对比图中可以看到，考虑到一季度含元旦和春节两个传统假期的因素，而上一年度又是楼市集中爆发的一年，长期高位运行后市场出现回调较为合理，因此 1、2 月份市场表现平平，但 3 月存量房市场又出现集中井喷，虽然季末连续出台楼市调控政策，过热的楼市出现降温，但依旧单月成交量超过三万套，其中住宅 3 月成交套数为 25945 套，单月成交量仅次于去年 3 月和 9 月。总体来看，未来一段时间由于一系列调控政策的打压，存量房市场成交量大幅缩水已成必然，价格也或将在供需调整的情况下出现滞涨或小幅回落。

### 3. 产业政策

2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委等部门发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，提出加大住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构；加快自住型商品住房用地供应；强化“控地价、限房价”的交易方式；进一步完善差别化住房信贷政策；加强对房地产开发企业及其销售行为的管理；加强对房地产经纪机构及其经纪活动的管理；严肃查处房地产市场违法违规行为；切实加强组织领导等具体措施。

2017 年一季度全国两会相继召开，两会政府工作报告明确坚持住房居住属性，加快长效机制建设。两会后，北京楼市风声鹤唳，调控政策密集出台。3 月 17 日，北京发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》，提升差别化信贷力度，实行“认房又认贷”的最高信贷标准；提高二套房首付比例，将住宅首付比例上调至八成，并且降低贷款年限。3 月 22 日，北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》，提高购房资格审核，要求非京籍购房者需连续 60 个月在本市缴纳个人所得税。3 月 24



日，北京发布《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》，对离婚一年内的贷款人实施差异化住房信贷政策，从严防控信贷风险。其他相关的调控政策还有：商办项目不得作为居住使用、在建在售项目不得卖给个人；住宅平房纳入限购范围，并对过道、车库、廊道等异型房实行“三不政策”，即在不动产登记中一律不能单独办理过户等转移登记、在公安机关户口登记环节一律不能办理落户、在子女就学环节一律不能作为入学资格条件。

#### 4. 未来市场预期

2017年城市分化态势仍将持续，短期房地产过热城市的楼市调控政策将持续发力，政策将侧重于通过各类措施“稳定”市场环境，差异化信贷政策将持续发挥重要作用，限购等行政手段也将延续，强化市场监管，整顿规范市场秩序，以促进市场平稳发展。供应紧张房价上涨压力较大的城市继续合理增加住宅用地供应，特别是部分商办库存较大而住宅供求矛盾突出的城市，也将推动商办库存转化，在去商办库存的同时也增加部分住宅供给。

市场热度由区域中心城市向外围城市蔓延，环京周边同步收紧。环京部分区域（香河、固安、大厂、三河、怀来、崇礼）2016年已出台限购限贷措施，2017年，环京区域限购城市扩围，廊坊限贷升级，限购区域扩大至廊坊主城、三河、大厂、香河、固安、永清、张家口崇礼调控升级，保定市区、涿州、涞水陆续加入限购限贷行列。天津、石家庄、沧州、青岛也根据本地市场情况出台限购限贷政策。

目前调控力度逐步加强、范围逐步扩大，仍处于收紧周期的爬坡期，北京作为在历次政策调控过程中，对调控反应较为明显的热点城市，面对本轮不断加码的政策重压，需求将回归理性，投资投机类需求加速离场，市场将出现整体降温，预计成交量将显著回落，价格也将承受市场回调的压力。

### （二）估价对象所在区域住宅用房房地产市场状况

#### 1. 区域概况





估价对象位于北京市朝阳区，属于南磨房商圈。南磨房商圈北临 CBD 商圈，西邻崇文新世界商圈，南接方庄、十八里店商圈，东临大郊亭、四惠商圈。从地理位置分析，南磨房商圈四至为：通惠河北路以南，东二环以东，松榆南路以北，东四环以西。2002 年以前，双井地区大部分居民是北京齿轮总厂、北京重型汽车制造厂、北京建筑机械厂、北京重型机械厂等工厂的职工。当时区域的住宅项目还不多，只有华腾园、九龙花园等少数楼盘。2002 年，随着富力地产拿下了中国有史以来公开招标的最大地块----广渠门外东五厂地块，建成了北京富力城。之后苹果社区，金港国际、乐城国际等众多项目陆续建成。目前，南磨房商圈建筑林立，大型社区云集，随着地铁 10 号线的开通，结合本就理想的地面公交体系形成了比较便利的交通网络，给该区域带来更大的活力和发展空间，随着双井商圈辐射力的增强，双井商圈逐渐成为 CBD 商圈的一个重要补充部分。

估价对象周边有北京富力广场、优士广场、九龙商厦、华光百货、华联超市等商业配套设施，估价对象所属小区紧邻东三环南路及广渠路，是区域内较为繁华的街道之一。区域内入驻了中国银行、中国农业银行、中国邮政等多家银行，各类生活配套设施完备程度较好，商业繁华度较好。目前，估价对象所在区域内有北京工业大学、北京工业大学附属中学、北京市劲松第一小学、瑞德琪国际幼儿园等，自然及人文环境较好。

## 2. 区域住宅用房房地产市场状况

估价对象位于北京市朝阳区，属于南磨房商圈，该区域包括双井、劲松、潘家园和南磨房等社区。该地区多为 2000 年以后的楼盘，如华腾园、苹果社区、风度柏林、优士阁、富力城、首城国际、乐成国际、石韵浩庭等，还有部分 2000 年前的小区，如双花园南里、双花园西里、双井北里、九龙花园等。可供选择的类型较丰富，可供应的户型在 50—300 平方米不等，可适应不同需求的居住人群。南磨房地区房地产市场交易比较频繁，存量房转让及租赁市



场较为活跃。

## 六、价值时点

2017年4月24日（评估专业人员实地查勘之日）

## 七、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2017年4月24日，估价对象用途为住宅，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为58年的房地产市场价值。

## 八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

### （二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1024703、1024704号]。





估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《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72号]，估价对象符合司法拍卖的法律规定。

### （三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1024703、1024704号]，用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

### （四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

### （五）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。



估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

## 九、估价依据

### （一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第 28 号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令第 46 号]
3. 《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》[中华人民共和国国务院令第 55 号]
4. 《中华人民共和国物权法》[中华人民共和国主席令第 62 号]
5. 《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 72 号]
6. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
7. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]
8. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26 号]

### （二）估价委托人提供的资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[(2017)朝执二评字第 33 号]

2. 《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1024703、1024704 号]复印件

### （三）当事人提供的资料

《建成年代表证明》

### （四）评估专业人员实地查勘的有关资料



## （五）估价机构资质证书

### 十、估价方法

由于本次评估是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料,并通过对邻近地区同类物业调查的基础上,根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]的估价程序,选用比较法、收益法为主方法进行估价。估价方法简述如下:

**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的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

**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价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价的技术路线首先分别采用比较法、收益法求取房地产价值。再依据各方法的估价结果,算术平均确定估价对象房地产市场价值。

### 十一、估价结果

评估专业人员根据估价的目的,按照估价的程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,结合本次估价的特殊要求通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素,确定估价对象于价值时点的房地产评估价值,详见估价结果一览表。

（转下页）



## 估价结果一览表

结果表-1

估价对象及结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	单价	75293
评估价值		单价	67035	

单位：元/平方米

结果表-2

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产市场价格	
		总价(元)	楼面单价 (元/平方米)
北京市朝阳区西大望路甲20号院12号楼3至5层4单元301号住宅用房	551.82	36991254	67035
大写金额	叁仟陆佰玖拾玖万壹仟贰佰伍拾肆元整		

单位：元/平方米

(以上估价结果中总价为楼面单价乘以建筑面积得出)

### 特别提示:

1.根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1024703、1024704号]复印件记载,估价对象已设定两笔抵押权,设定日期分别为2012年1月10日和2014年9月22日。截至价值时点,上述两笔抵押权利登记未见注销。本报告是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据,故本次估价结果未考虑上述两笔抵押权利对估价结果的影响。

2.根据评估专业人员实地查勘,301号住宅用房开设单独户门,但由于公共电梯已坏无法单独进入,301与101号住宅用房现已打通合并使用。301与101号住宅须进行部分改造,方可分割为2套独立使用的成套住宅用房。



故本报告设定估价对象存在地役权。在此提醒报告使用者注意。截至价值时点，估价对象除上述抵押权、地役权外，未见估价对象存在租赁权等其他权利的记录。

3.本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

（转下页）



## 十二、参与本次估价工作的评估专业人员

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈颖	1120060040	_____	年 月 日
叶凌	1119970111	_____	年 月 日

### 其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
常畅	——	_____	年 月 日
李诗霖	——	_____	年 月 日

## 十三、实地查勘期

2017年4月24日

## 十四、估价作业期

2017年4月24日至2017年5月24日



## 附件

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[(2017)朝执二评字第33号]
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1024703、1024704号]复印件
5. 《建成年代证明》复印件
6. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
7. 房地产估价机构资质证书复印件
8. 评估专业人员执业证书复印件