

# 房地产估价报告

估价报告编号：金房D估字【2018】1128号

估价项目名称：北京市昌平区东小口镇天通苑小区东苑（天通苑东一区）47号楼5单元2层2号住宅用途房地  
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：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：于 慧（注册号：1120130056）

苗 永（注册号：1120100043）

估价报告出具日期：2018年9月21日



## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院:

承蒙委托,我对位于北京市昌平区东小口镇天通苑小区东苑(天通苑东一区)47号楼5单元2层2号住宅用途房地产(建筑面积为149.26平方米,房屋性质为经济适用住房,以下简称“估价对象”)的市场价值进行了估价,为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

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,利用科学的估价方法(比较法、成本法),在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验,详细考虑了影响房地产价值的各项因素,确定估价对象在价值时点2018年7月13日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为:

**房地产市场总价: 404.87 万元**

**大写金额: 肆佰零肆万捌仟柒佰元整**

**房地产市场单价: 27125 元/平方米**

**(币种: 人民币)**

估价的详细结果及相关说明,详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人:

2018年9月21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 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、市场背景描述与分析 .....	9
六、价值时点 .....	15
七、价值类型 .....	15
八、估价原则 .....	15
九、估价依据 .....	17
十、估价方法 .....	21
十一、估价结果 .....	21
十二、注册房地产估价师 .....	22
十三、实地查勘期 .....	22
十四、估价作业期 .....	22
附 件 .....	23



## 估价师声明

### 我们郑重声明:

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。

三、注册房地产估价师与本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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一)【市场条件】于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二)【转让前提】以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三)【租售情况】以估价对象于价值时点未有任何形式的租售为假设前提。

(四)【权属】以产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不存在共有人且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持规划利用为假设前提。

(五)【资料来源】本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人提供。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。估价委托人对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

(六)【房屋安全、环境污染】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，未发现估价对象存在安全隐患及环境污染问题且专业机构未进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象能正常使用、无环境污染问题。

### 二、未定事项假设

(一)【债权债务】本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二)【不可抗力、违约责任、特殊交易】本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有



自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜,以及特殊交易方式等对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

(三)【征收、征用】本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

(四)【房屋性质】根据估价委托人提供的《北京市房屋产权登记申请书》【昌私移字第100507号】,估价对象房屋性质为经济适用住房,该房屋在补交土地出让金或土地收益后可以上市交易,本次估价以估价对象可以转为上市交易的商品房为假设前提,且结果已扣除需补交的土地出让金或土地收益。如上述情况发生变化,估价结果应做相应调整。在此提请报告使用者注意。

### 三、背离事实假设

【查封】根据估价委托人提供的《不动产登记簿》【宗地/宗海号:110114009001GB00111】,估价对象存在一笔查封,查封期限为2016年5月19日至2019年5月18日,于价值时点未解封。由于本次估价目的是为估价委托人办理相关案件提供价格参考依据,故本次估价未考虑存在的查封情况对估价对象价值的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

(一)【权属依据】由于估价委托人未能提供估价对象的权属证书《房屋所有权证》或《不动产权证书》,注册房地产估价师对估价对象权属情况已进行尽职调查,本次估价以估价委托人提供的相关权属证明文件作为估价对象权属证明及合法依据:《不动产登记簿》【宗



地/宗海号: 110114009001GB00111】、《北京市房屋登记表》、《房地平面图》、《北京市房屋产权登记申请书》【昌私移字第 100507 号】、《商品房买卖合同》等。

(二)【装修情况及朝向】注册房地产估价师于 2018 年 7 月 13 日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘,但由于当事人因素,注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘,本次估价根据估价委托人提供的《情况说明》,设定估价对象于价值时点的内部装修为一般装修。如与实际情况不符,估价报告需做相应调整。注册房地产估价师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勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准,在此提请报告使用者注意。

## 六、估价报告使用限制

(一)【报告使用】本报告的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以任何形式公开发表。

(二)【快速变现】估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格,未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时,需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

(三)【估价结果】本报告的估价结果以单价为准,总价为单价乘以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价,由于结果单价为四舍五入后的取整值,故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结果中列示的单价为准,返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

(四)【使用期限】在无明显市场波动的前提下本报告估价结果



自估价报告出具之日起一年内有效，即2018年9月21日至2019年9月20日。

(五)【最终解释权】本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



## 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

办公地址：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院第二审判区

联系人：刘金玲

联系电话：（010）85998895

### 二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商

法定代表人：谢 静

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]083号

有效期限：2019年9月17日

联系人：左珮珮

办公电话：（010）88400910

### 三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象为北京市昌平区东小口镇天通苑小区东苑（天通苑东一区）47号楼5单元2层2号住宅用途房地产，建筑面积为149.26平方米，房屋性质为经济适用住房。



## (二) 估价对象基本状况

### 1、土地基本状况

估价对象位于北京市昌平区东小口镇天通苑小区东苑47号楼5单元2层2号。估价对象所在宗地形状较规则，四至：东至太平庄东一路，南至中滩村北三街，西至太平庄东路，北至太平庄中一街。基础设施状况达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整）。

### 2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市昌平区东小口镇天通苑小区东苑47号楼5单元2层2号。估价对象所在楼宇地上共7层，混合结构，建成年代为2001年；估价对象位于第2层，所在单元1梯2户，建筑面积为149.26平方米，所在楼宇具体形态为L型，房屋主朝向为东南、西北。

根据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》、《北京市房屋产权登记申请书》【昌私移字第100507号】及《不动产登记簿》【宗地/宗海号：110114009001GB00111】，估价对象房屋性质为经济适用住房，建筑物情况详见下表：

证号	京房权证昌私字第100507号					
所有权人	蔡善才					
座落	昌平区东小口镇天通苑小区东苑47号楼					
地号	I-2-6-54-(3)					
房屋用途	住宅					
楼号或房号	部位及房号	结构	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑面积(m <sup>2</sup> )
东苑47	5单元2层2号	混合	7	2	2001	149.26

由于当事人因素，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，本次估价根据估价委托人提供的《情况说明》，估价对象于价值时点的内部装修设定为一般装修。



估价对象外部装饰装修、设施设备状况如下:

-	部位	地面	墙壁	顶棚
公共部位	楼梯间	水泥	涂料	涂料
外装修	外墙	涂料		
	门、窗	入户防盗门、塑钢窗		
设施设备	市政供暖、市政天然气、消防系统			

注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观,注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

### (三) 其他权利状况

估价委托人提供的全部资料中未显示估价对象于价值时点存在抵押权、租赁权、担保权、典权等他项权利及其他债权债务关系;注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在抵押权、租赁权、担保权、典权等他项权利及其他债权债务关系。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》【宗地/宗海号:110114009001GB00111】,估价对象存在一笔查封,查封期限为2016年5月19日至2019年5月18日,于价值时点未解封。由于本次估价目的是为估价委托人办理相关案件提供价格参考依据,故本次估价未考虑存在的查封情况对估价对象价值的影响。

### (四) 区位状况

#### 1、位置

估价对象位于北京市昌平区东小口镇天通苑小区东苑(天通苑东一区)47号楼5单元2层2号,北五环与北六环之间,估价对象所在小区四至为:东至太平庄东一路,南至中滩村北三街,西至太平庄东路,北至太平庄中一街。

#### 2、居住社区成熟度

估价对象周边有天通苑东二区、天通苑四区、天通公园里等居住小区。



### 3、交通

估价对象周边主要有太平庄东路、北苑东路等道路，有301路、530路、专58路等公交线路，西距地铁5号线天通苑南站约1.8公里，无特殊交通管制，估价对象所在项目有地上及地下停车位。

### 4、公共服务设施及基础设施状况

估价对象周边有龙德广场、国泰百货等商业设施；有中国建设银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等金融机构；有清华长庚医院等医疗机构；有昌平区天通苑小学、北京市天通苑中山实验学校等教育机构。

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

### 5、周围环境

周边有天通艺园、清河水系，有清河营娘娘庙等文化遗址，无知名高等院校、博物馆。

## 五、市场背景描述与分析

### （一）2018年上半年北京市经济运行情况

2018年以来，北京市深入学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，紧紧围绕新发展理念和首都城市战略定位，按照推动高质量发展的要求，积极推进各项工作，北京市经济保持稳中向好的发展态势。

初步核算，2018上半年北京市实现地区生产总值14051.2亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，增速比1季度提高0.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值42亿元，下降14.7%；第二产业实现增加值2431.4亿元，增长5.4%；第三产业实现增加值11577.8亿元，增长7.2%。



## 1、农业生产继续收缩，结构优化效益提升

农业生产功能加快调减。2018上半年，北京市实现农林牧渔业总产值105.9亿元，同比下降18%。与此同时，都市型现代农业结构优化效益提升。效益较高的温室、大棚产值占设施农业产值的比重达到97.6%，同比提高0.8个百分点；平均每个观光园收入同比增长1.5%。

## 2、工业生产增势良好，高端产业表现活跃

2018上半年，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长8.3%，增速比1季度提高2.9个百分点。其中，高技术制造业和战略性新兴产业增加值（二者有交叉）分别增长17.1%和12.7%，分别高于规模以上工业平均水平8.8个和4.4个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长20.4%，医药制造业增长19.1%，汽车制造业增长4.7%。

## 3、第三产业运行平稳，优势行业发挥带动作用

2018上半年，北京市第三产业增加值同比增长7.2%，快于北京市GDP增速0.4个百分点。其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对北京市经济增长的贡献率合计达到58.6%，继续发挥主要带动作用。金融业实现增加值2639.7亿元，增长6%；科学研究和技术服务业实现增加值1640.5亿元，增长7.8%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值1630.4亿元，增长18.3%。流通领域中，交通运输、仓储和邮政业增长8.2%。公共服务业中，卫生和社会服务增长10.6%，教育增长8.4%。

## 4、固定资产投资有所下降，重点行业投资较快增长

2018上半年，北京市完成全社会固定资产投资3054.8亿元，同比下降14.4%。其中，完成基础设施投资1006.2亿元，下降9.7%，占全社会固定资产投资的比重为32.9%，同比提高1.7个百分点；完成房地



产开发投资1446.3亿元，下降7.5%。分产业看，第一产业投资31.2亿元，下降42%；第二产业投资186.5亿元，下降39.6%；第三产业（含房地产开发）投资2837.1亿元，下降11.5%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长54.7%和9.3%。

2018上半年，北京市商品房新开工面积909.3万平方米，同比下降8.8%；其中，住宅新开工面积511.6万平方米，增长16.3%。商品房销售面积229.9万平方米，下降46.2%；其中，住宅销售面积161.4万平方米，下降41.1%。

保障性住房建设加快推进。2018上半年，北京市保障性住房完成投资517.9亿元，同比增长43.6%；新开工面积448.3万平方米，占北京市新建商品房新开工面积的49.3%，同比提高9.2个百分点；销售面积60.2万平方米，占北京市新建商品房销售面积的26.2%，同比提高5.7个百分点。

### 5、市场消费较快增长，服务性消费贡献超过七成

2018上半年，北京市实现市场总消费额11991.7亿元，同比增长8.1%，增速比1季度提高0.5个百分点。

其中，实现服务性消费额6593.8亿元，增长11.3%，占市场总消费额的55%，对总消费增长的贡献率达到74.6%；交通和通信类、教育文化和娱乐类服务性消费分别增长14.2%和12.5%。

实现社会消费品零售总额5397.9亿元，增长4.4%；其中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额1137.3亿元，增长22%，拉动北京市社会消费品零售总额增长4个百分点。按消费形态分，商品零售收入4863.2亿元，增长4%；餐饮收入534.8亿元，增长8.4%。从商品类别看，家用电器和音像器材类、电子出版物及音像制品类、文化办公



用品类零售额分别增长23.7%、23%和10.4%。

## 6、消费价格涨势温和，生产价格运行平稳

2018上半年，北京市居民消费价格同比上涨2.3%，涨幅与1季度持平。其中，消费品价格上涨1.1%，服务价格上涨4%。八大类商品和服务项目价格七升一降：食品烟酒类价格上涨2.4%，居住类价格上涨3.6%，生活用品及服务类价格上涨1.2%，交通和通信类价格上涨0.7%，教育文化和娱乐类价格上涨2.5%，医疗保健类价格上涨4.3%，其他用品和服务类价格上涨2.1%；衣着类价格下降1.3%。6月份，居民消费价格总水平同比上涨2.2%，环比下降0.5%。

2018上半年，北京市工业生产者出厂价格同比下降0.3%，工业生产者购进价格同比上涨0.4%。6月份，出厂价格和购进价格同比分别上涨0.1%和0.7%，环比分别上涨0.2%和0.1%。

## 7、居民收入增长加快

2018上半年，北京市居民人均可支配收入31079元，同比增长8.8%，扣除价格因素，实际增长6.4%，增速高于1季度0.5个百分点。四项收入三升一降：财产净收入增长13.2%，转移净收入增长9.7%，工资性收入增长8.4%，经营净收入下降16.5%。

### （二）2018年上半年北京市房地产市场运行情况

#### 1、房地产市场建设情况

2018上半年，北京市商品房新开工面积为909.3万平方米，同比下降8.8%。其中，住宅新开工面积为511.6万平方米，增长16.3%；办公楼为88.1万平方米，下降56.3%；商业营业用房为41.5万平方米，下降42.7%。

北京市商品房竣工面积为335.3万平方米，同比下降31.2%。其中，住宅竣工面积为173万平方米，下降17.6%；办公楼为34.8万



平方米，下降 68.4%；商业营业用房为 41.2 万平方米，增长 1.8%。

## 2、房地产市场销售情况

2018 上半年，北京市商品房销售面积为 229.9 万平方米，同比下降 46.2%。其中，住宅销售面积为 161.4 万平方米，下降 41.1%；办公楼为 22.5 万平方米，下降 65.1%；商业营业用房为 15.7 万平方米，下降 71.1%。

## 3、房地产开发企业项目资金到位情况

2018 上半年，北京市房地产开发企业项目到位资金为 2346.9 亿元，同比下降 26.7%。其中，国内贷款为 817.9 亿元，下降 10.2%；自筹资金为 539.6 亿元，下降 9.9%；定金及预收款为 711.5 亿元，下降 38.4%。

### （三）2018 年上半年北京市二手住宅房地产市场分析

#### 1、总体走势

2018 上半年北京市二手住宅共成交 76640 套，较 2017 上半年减少 11074 套，同比减少了 12.63%。

自 2017 年“317”政策以后，北京市二手住宅市场成交规模呈波动态势，二手住宅成交量自政策颁布以后明显收缩。今年上半年二季度成交量超过去年同期水平并接近“317”政策试行之前的去年一季度水平，二手住宅市场逐渐企稳态势已较为明显。

2017 年—2018 年 2 季度北京市二手住宅市场成交情况表

月份		成交套数		
		套数(套)	环比增长(%)	同比增长(%)
2017 年 上半年	1 季度	51093	—	—
	2 季度	36621	-28.32	
	合计	87714	—	
2017 年 下半年	3 季度	23747	-35.15	
	4 季度	24890	4.81	
	合计	48637	-44.55	
2018 年	1 季度	29044	16.69	-43.15

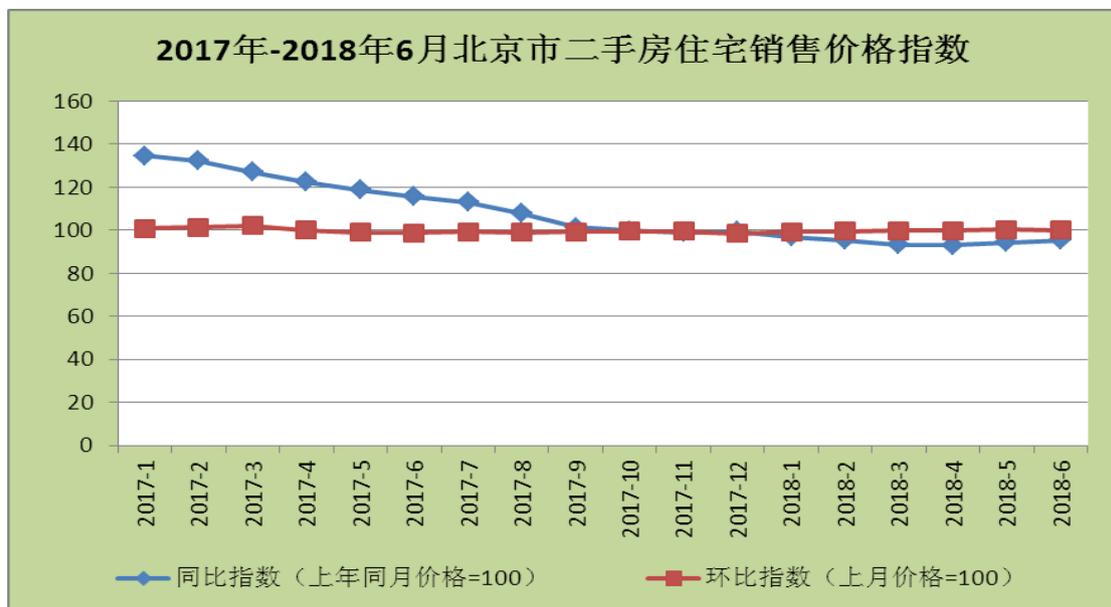


月份		成交套数		
		套数(套)	环比增长(%)	同比增长(%)
上半年	2 季度	47596	63.88	29.97
	合计	76640	57.58	-12.63

(数据来源:北京市住房和城乡建设委员会)

## 2、销售价格

整体来看2018年上半年二手住宅销售价格同比指数在93.1~96.9之间波动,环比指数则在99.4~100.3之间波动,且环比指数于5月开始由100以下升至100以上。上半年二手住宅销售价格同比保持微跌趋势,环比逐渐企稳。



时间	同比指数 (上年同期价格=100)	环比指数 (上月价格=100)	
2017年	1月	134.6	100.8
	2月	132.2	101.3
	3月	127	102.2
	4月	122.5	100
	5月	118.8	99.1
	6月	115.8	98.9
	7月	113.1	99.2
	8月	107.8	99.1
	9月	101.4	99.4
	10月	99.8	99.5
	11月	99.1	99.5
	12月	99.6	98.4



时间	同比指数 (上年同期价格=100)	环比指数 (上月价格=100)	
2018年	1月	96.9	99.4
	2月	95.4	99.5
	3月	93.2	99.8
	4月	93.1	99.9
	5月	94.3	100.3
	6月	95.4	100.1

(数据来源:北京市统计局)

## 六、价值时点

根据本次估价目的,确定价值时点为实地查勘之日,即2018年7月13日。

## 七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准,本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象作为住宅用途房地产于价值时点2018年7月13日在规划利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

## 八、估价原则

房地产的市场价值评估,应遵循下列原则:

### (一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上,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。所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价;所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;所谓“公正”,就是要求注册房地



产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

## （二）合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产登记簿》【宗地/宗海号：110114009001GB00111】、《北京市房屋登记表》、《房地平面图》、《北京市房屋产权登记申请书》【昌私移字第100507号】、《商品房买卖合同》为合法性依据；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制。故本次估价遵循合法原则。

## （三）价值时点原则

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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以



随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的所评估的价值对应的时间，称为价值时点。

根据本次估价目的，确定价值时点为实地查勘之日，即2018年7月13日。

#### **（四）替代原则**

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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

本次估价使用的比较法就是以替代原则为基础的。

#### **（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。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

估价对象规划用途为住宅。根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为住宅利用为最佳，即按住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

### **九、估价依据**

#### **（一）有关国家法律、法规和政策**



1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修正本)(中华人民共和国主席令第十八号, 2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员第十次会议《关于修改部分法律的决定》通过并公布实施);

2、《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, 2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过并公布, 2007年10月1日施行);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年修正本)(中华人民共和国主席令第二十八号, 2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》通过并公布实施);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十三号令, 2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议《全国人民代表大会常务委员关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》通过并颁布施行);

5、《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令 第248号, 1998年7月20日国务院常务会议通过; 根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

6、《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, 1990年5月19日公布并实施);

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发(1986)90号, 1986年9月15日国务院发布, 同年10月1日正式实施; 根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);



8、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号,2016年3月23日公布,2016年5月1日执行);

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017修正本)(中华人民共和国国务院令 第691号,根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订,2017年11月19日公布并实施);

10、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第448号,2005年8月20日公布,同年10月1日实施;根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施)。

## (二) 有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》(北京市人民政府209号,2008年11月18日市人民政府第17次常务会议审议通过,同年12月6日正式实施);

2、《北京市契税管理规定》(2010修正本)(北京市人民政府第226号令,2010年11月16日北京市人民政府第78次常务会议审议通过,2016年11月27日公布并正式实施);

3、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》(京政发〔2016〕24号,2016年6月28日公布,2016年7月1日起实施);

4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》(京政发〔1985〕86号,1985年5月11日发布,同年1月1日起执行);

5、《北京市人民政府关于印发〈北京市地方教育附加征收使用管



理办法>的通知》(京政发〔2011〕72号,2011年12月21日发布,并于2012年1月1日执行);

6、《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,2014年8月26日公布并实施);

7、《关于实施<北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法>的若干规定的通知》(京国土房屋市字〔2000〕406号,2000年6月8日);

8、《北京市建设委员会关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》(京建住〔2008〕225号,2008年4月8日发布并实施)。

### (三) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》(2012年);
- 5、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。

### (四) 估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

- 1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》原件;
- 2、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【2014朝执字第3915号】原件;
- 3、《情况说明》原件;
- 4、《北京市房屋登记表》复印件;
- 5、《房地平面图》复印件;
- 6、《不动产登记簿》【宗地/宗海号:110114009001GB00111】复印件;
- 7、《北京市房屋产权登记申请书》【昌私移字第100507号】复印



件;

- 8、《商品房买卖合同》复印件;
- 9、其他相关评估资料。

(五)我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

## 十、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后,根据估价对象的特点和实际状况,考虑到估价目的,选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。

**比较法:**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。

**成本法:**测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 十一、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,利用科学的估价方法(比较法、成本法),在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验,详细考虑了影响房地产价值的各项因素,确定估价对象在价值时点2018年7月13日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为:

**房地产市场总价: 404.87 万元**

**大写金额: 肆佰零肆万捌仟柒佰元整**

**房地产市场单价: 27125 元/平方米**

**(币种: 人民币)**



## 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于慧	1120130056		年 月 日
苗永	1120100043		年 月 日

## 十三、实地查勘期

2018年7月13日

## 十四、估价作业期

2018年7月13日至2018年9月21日



## 附 件

附件一：《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件

附件二：《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【2014朝执字第3915号】复印件

附件三：《情况说明》复印件

附件四：估价对象位置示意图

附件五：估价对象实地查勘情况和相关照片（注册房地产估价师于2018年7月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘）

附件六：《北京市房屋登记表》复印件

附件七：《房地平面图》复印件

附件八：《不动产登记簿》【宗地/宗海号：110114009001GB00111】复印件

附件九：《北京市房屋产权登记申请书》【昌私移字第100507号】复印件

附件十：《商品房买卖合同》复印件

附件十一：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件十二：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件十三：其他需要说明的情况：

我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。