

# 房地产估价报告

估价报告编号：金房D估字【2018】0221号

估价项目名称：北京市朝阳区望京西园422号楼12层1202号

住宅用途房地产市场价格评估

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）

霍桂英（注册号：1120120015）

估价报告出具日期：2018年3月27日



## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院:

承蒙委托, 我公司对位于北京市朝阳区望京西园 422 号楼 12 层 1202 号住宅用途房地产(建筑面积为 91.73 平方米, 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 2017 年 11 月 8 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: 565 万元**

**大写金额: 伍佰陆拾伍万元整**

**房地产市场单价: 61553 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 3 月 27 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、市场背景描述与分析 .....	8
六、价值时点 .....	13
七、价值类型 .....	13
八、估价原则 .....	13
九、估价依据 .....	15
十、估价方法 .....	18
十一、估价结果 .....	18
十二、注册房地产估价师 .....	19
十三、实地查勘期 .....	19
十四、估价作业期 .....	19
附 件 .....	20



## 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的出让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，并能保持现状利用为假设前提。

(五)【实地查勘】注册房地产估价师于2017年11月8日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，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。

(六)【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。

(七)【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。

## 三、背离事实假设

【抵押权】根据估价委托人提供的《不动产登记簿》资料显示,估价对象存在一笔抵押权,于价值时点尚未注销。本次根据估价目的,未考虑上述抵押权对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

【楼层】根据估价委托人提供的《不动产登记簿》中《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》资料显示,估价对象房屋总层数为 28 层,根据《北京市房屋登记表(楼房)》,估价对象房屋总层数为 27 层,本次估价对象房屋总层数以《不动产登记簿》中《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》资料显示的 28 层为准。在此提请报告使用者注意。

## 五、依据不足假设

本次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。

## 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，由于结果总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，返算的单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 3 月 27 日至 2019 年 3 月 26 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: 北京市朝阳区六里屯西里七号院(朝阳法院执行三庭)

联系人: 张伟

联系电话: (010) 85998696

### 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: 北京市海淀区蓝靛厂南路 25 号牛顿办公区 607 室

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: 赵清华

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) 估价对象基本状况

本次估价对象为北京市朝阳区望京西园 422 号楼 12 层 1202 号住宅用途房地产, 建筑面积为 91.73 平方米。

#### (二) 估价对象基本状况

##### 1、土地基本状况



估价对象所在小区宗地形状较规则，四至：东北至望京街，东南至阜通西大街，西南至广顺北大街，西北至宏昌路。区域内基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热）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、供热及场地平整）。

## 2、建筑物基本状况

估价对象位于北京市朝阳区望京西园 422 号楼 12 层 1202 号，所在小区的推广名为“望京西园”。估价对象所在楼宇为塔楼，共 28 层，钢筋混凝土结构，建成年代为 1997 年；估价对象位于第 12 层，所在单元 3 梯 12 户，建筑面积为 91.73 平方米，户型为二室一厅一厨一卫一阳台，朝向为东南。

估价对象建筑物情况详见下表：

证号	X 京房权证朝字第 1416790 号				
房屋所有权人	北京昶德创新科技有限公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	朝阳区望京西园 422 号楼 12 层 1202				
房屋用途	住宅				
楼号或幢号	层数	部位及房号	结构	建成年份（代）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
422	28	十二层 1202	钢筋混凝土	九七	91.73

估价对象于价值时点建筑物装饰装修、设施设备状况以及新旧程度如下：

（转下页）



-	部位	地面	墙壁	顶棚	备注
内装修	卧室(主)	地板	涂料	涂料	朝东
	卧室(次)	地板	涂料	涂料	朝东
	客厅	地砖	涂料	涂料	朝东南
	厨房	地砖	墙砖	PVC 吊顶	整体橱柜,朝西
	卫生间	地砖	墙砖	PVC 吊顶	暗卫,朝西
	阳台	地砖	涂料	涂料	朝南
公共部位	楼梯间	地砖	涂料	涂料	-
	电梯间	地砖	涂料	涂料	-
外装修	门窗	入户防盗门、塑钢窗			
	外立面	涂料			
设施设备		电梯、消防系统			
新旧程度		综合成新率约八成新			

根据注册房地产估价师的实地查勘,估价对象房屋承重构件和围护墙较好;地面平整;门窗启闭较灵活,涂料光泽度较好;墙面及顶棚墙皮基本完好;管道通畅、水卫、电照设备齐全完好;房屋日常维护保养状况较好。

### (三) 其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》资料显示,估价对象存在一笔抵押权,于价值时点尚未注销。

除此之外,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租赁权、担保权、典权等其他他项权利,注册房地产估价师收集的资料中亦未显示估价对象于价值时点存在租赁权、担保权、典权等其他他项权利。

### (四) 区位状况

#### 1、位置

估价对象位于北京市朝阳区望京西园 422 号楼 12 层 1202 号,所在小区推广名为“望京西园”。估价对象所在小区临广顺北大街、宏昌路、望京街等,位于望京商圈,位置较优。

#### 2、居住社区成熟度



估价对象周边有望京西园、大西洋新城、华鼎世家等居住小区，居住社区成熟度优。

### 3、交通

估价对象周边有广顺北大街、宏昌路、望京街等道路，道路通达度较优；周边有 421 路、467 路、471 路、538 路、682 路、运通 104 线、机场大巴望京线等多条公交线路，北距地铁 14 号线东段与 15 号线换乘站望京站约 200 米，南距地铁 14 号线东段阜通站约 400 米，公共交通便捷度优；除执行北京市机动车辆尾号限行政策外，无其他特殊交通管制；估价对象所在项目有一定数量地面停车位，车位状况一般。综合分析，交通状况较优。

### 4、外部配套设施

估价对象周边有凯德 MALL、旺角购物广场等大型商业设施；有中国银行、中国建设银行、中信银行等金融服务机构；有北京国宗济世中医医院、望京社区卫生服务中心等医疗机构；有白家庄小学、北京市陈经纶中学、第九十四中学等教育机构。综合分析，公共服务设施状况较优。

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），基础设施状况完善。

### 5、周围环境

估价对象周边有望京体育公园等公共绿化设施，北侧有北小河经流，自然环境及景观较优；周边无国内外知名高等院校，人文环境一般。综合分析，环境状况较优。

## 五、市场背景描述与分析

### （一）2017 年 1-10 月北京市经济运行情况

#### 1、工业生产



1-10 月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 5.8%。重点行业中，医药制造业增长 18.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 17.5%，汽车制造业下降 2.6%。高端制造业引领工业发展，高技术制造业、战略性新兴产业分别增长 16.2%和 13.5%。

## 2、固定资产投资

1-10 月，全市完成全社会固定资产投资 6955.6 亿元，同比增长 4.2%。其中，完成基础设施投资 2224.7 亿元，增长 25.9%；完成房地产开发投资 2959.9 亿元，下降 8.4%。

分产业看，第一产业完成投资 72.1 亿元，同比增长 5%；第二产业完成投资 647 亿元，增长 17.8%；第三产业完成投资 6236.5 亿元，增长 2.9%。其中，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 1.4 倍和 63%。

## 3、房地产开发和销售

10 月末，全市商品房施工面积 11839.2 万平方米，同比下降 6.9%；其中，住宅施工面积 5106.3 万平方米，下降 11.9%。商品房销售面积 607.3 万平方米，下降 51.4%；其中，住宅销售面积 402.8 万平方米，下降 44.4%。

## 4、市场消费

1-10 月，全市实现市场总消费额 19698.2 亿元，同比增长 8.5%。从服务性消费看，实现消费额 10444.8 亿元，增长 11.6%；其中，医疗保健、交通和通信类、教育文化和娱乐消费分别增长 16.1%、12.2%、11.5%。从商品性消费看，实现社会消费品零售总额 9253.4 亿元，增长 5.1%；按商品类别分，家用电器和音像器材类增长 17.8%，文化办公用品类增长 14.4%，汽车类增长 4%，其中新能源汽车增长 32.5%。

## 5、价格



1-10 月,全市居民消费价格总水平累计同比上涨 1.9%。其中,食品价格下降 0.6%,非食品价格上涨 2.3%;消费品价格持平,服务项目价格上涨 4.7%。10 月份,全市居民消费价格总水平同比上涨 1.8%,环比上涨 0.3%。

1-10 月,全市工业生产者出厂价格和购进价格累计同比分别上涨 0.8%和 4.9%。10 月份,工业生产者出厂价格和购进价格同比分别上涨 0.4%和 3.7%,环比分别持平和上涨 0.7%。

## (二) 2017 年 1-10 月北京市房地产市场运行情况

### 1、房地产市场建设情况

1-10 月,全市商品房施工面积为 11839.2 万平方米,同比下降 6.9%。其中,住宅施工面积为 5106.3 万平方米,下降 11.9%;写字楼为 2341 万平方米,下降 3%;商业、非公益用房及其他为 4391.9 万平方米,下降 2.6%。

1-10 月,全市商品房新开工面积为 1769.6 万平方米,同比下降 26.3%。其中,住宅新开工面积为 843.5 万平方米,下降 16.8%;写字楼为 284.6 万平方米,下降 29.7%;商业、非公益用房及其他为 641.5 万平方米,下降 34.7%。

全市商品房竣工面积为 749.8 万平方米,同比下降 42.7%。其中,住宅竣工面积为 319.2 万平方米,下降 55.3%;写字楼为 182 万平方米,下降 16.9%;商业、非公益用房及其他为 248.6 万平方米,下降 33.8%。

### 2、房地产市场销售情况

1-10 月,全市商品房销售面积为 607.3 万平方米,同比下降 51.4%。其中,住宅销售面积为 402.8 万平方米,下降 44.4%;写字楼为 86.6 万平方米,下降 74.7%;商业、非公益用房及其他为 117.9



万平方米，下降 35.3%。

### 3、保障性住房建设情况

截至 10 月底，全市保障性住房施工面积为 3905.6 万平方米，同比增长 2.8%；占新建商品房施工面积的 33%，同比提高 3.1 个百分点。保障性住房销售面积 138 万平方米，增长 5.3%；占新房销售的 22.7%，同比提高 12.2 个百分点。

### 4、房地产开发企业项目资金到位情况

1-10 月，全市房地产开发企业项目到位资金为 5147.4 亿元，同比下降 18.5%。其中，国内贷款为 1328.6 亿元，下降 19.1%；自筹资金为 1265.4 亿元，下降 21%；定金及预收款为 1788.1 亿元，下降 8.6%。

## （三）2017年10月北京市二手房市场

### 1、成交分析

本月北京市二手住宅共成交 6162 套，环比下降 30.58%，成交面积 54.58 万平方米，环比下降 30.59%。自 317 政策以来，本市二手住宅市场成交规模呈波动态势，尤其是今年下半年，波动幅度明显。

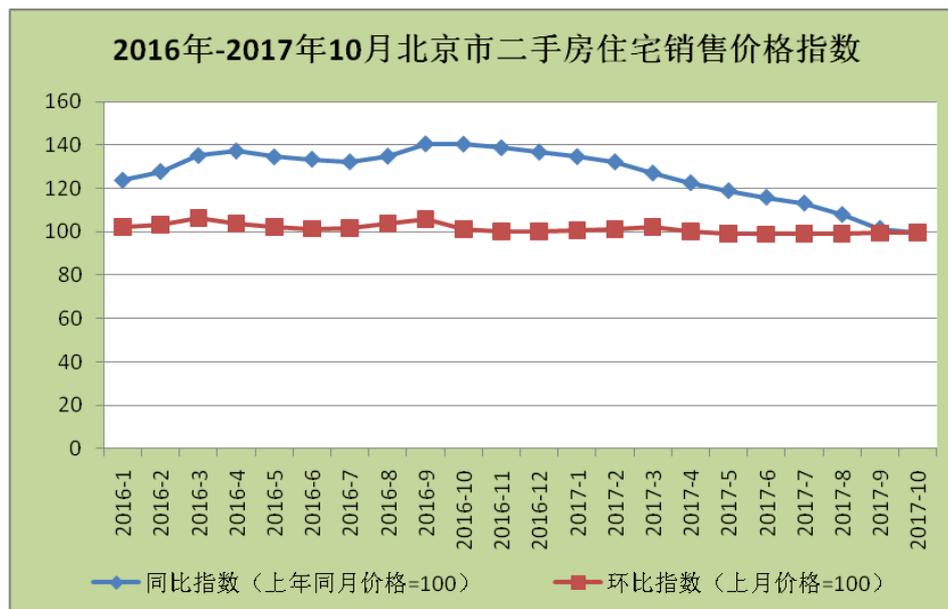
月份		成交套数	
		套数（套）	环比增长（%）
2017 年	1 月	12759	—
	2 月	13671	7.15
	3 月	24663	80.40
	4 月	16902	-31.47
	5 月	10801	-36.10
	6 月	8918	-17.43
	7 月	7158	-19.74
	8 月	7712	7.74
	9 月	8877	15.11
	10 月	6162	-30.58

（数据来源：北京市住房和城乡建设委员会）



## 2、成交价格

本月北京市二手住宅销售价格指数（北京统计信息网）环比略有上涨，但仍低于 100，环比指数为 99.5，在全国监测的 70 个大中城市中与郑州市、海口市并列跌幅最大；同比指数 99.8，为年内首次出现同比指数低于 100。



时间	同比指数 (上年同期价格=100)	环比指数 (上月价格=100)	
2016年	1月	123.7	102.3
	2月	127.7	103.2
	3月	135.1	106.3
	4月	137.2	103.7
	5月	134.5	102.3
	6月	133.4	101.4
	7月	132.2	101.6
	8月	134.8	103.9
	9月	140.5	105.7
	10月	140.4	101.1
	11月	138.7	100.2
	12月	136.7	100.2
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



时间	同比指数 (上年同期价格=100)	环比指数 (上月价格=100)
8月	107.8	99.1
9月	101.4	99.4
10月	99.8	99.5

(数据来源: 北京市统计局)

## 六、价值时点

根据估价目的, 经与估价委托人协商, 确定价值时点为实地查勘之日, 即 2017 年 11 月 8 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 2017 年 11 月 8 日在现状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，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》确定，并以其为合法性依据；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的时间，称为价值时点。

根据估价目的，经与估价委托人协商，确定价值时点为实地查勘之日，即 2017 年 11 月 8 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用房利用为最佳,即按规划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》(根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正);

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会第五次会议通过);

3、《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, 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过, 根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正);

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);

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》(国务院令 第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);

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 日国务院正式发布; 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);

8、《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》(财政部、国家税务总局令 第 65 号, 2011 年 11 月 1 日);

9、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行条例〉的决定》(国发〔1986〕50 号, 1986 年 7 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);

10、《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)。

## (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);

2、《北京市人民政府关于修改〈北京市契税管理规定〉的决定》(北京市人民政府第 100 号令, 2002 年 6 月 4 日市人民政府第 48 次常务会议审议通过);

3、《北京市施行〈中华人民共和国房产税暂行条例〉的细则(修正)》(北京市人民政府令第 6 号, 1998 年 6 月 12 日);

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);

5、《北京市地方教育附加征收使用管理办法》(京政发〔2011〕72 号, 2011 年 12 月 21 日)。

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 28 日)。

## (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)。

## (四) 估价委托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》原件；
- 3、《不动产登记簿》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:是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 2017 年 11 月 8 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: 565 万元**

**大写金额: 伍佰陆拾伍万元整**

**房地产市场单价: 61553 元/平方米**

**(币种: 人民币)**



## 十二、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
于 慧	1120130056		年 月 日
霍桂英	1120120015		年 月 日

## 十三、实地查勘期

2017 年 11 月 8 日

## 十四、估价作业期

2017 年 11 月 8 日至 2018 年 3 月 27 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》复印件

附件三：估价对象位置示意图

附件四：估价对象实地查勘情况和相关照片（注册房地产估价师于 2017 年 11 月 8 日对估价对象进行了实地查勘）

附件五：《不动产登记簿》复印件

附件六：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件八：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。