

— **估价项目名称：**

北京市平谷区平谷镇承平园 6 号楼（2）-1-1 号住宅用房房地产市场价值评估

— **估价委托人：**

北京市平谷区人民法院

— **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：**

2019 年 2 月 15 日

— **估价报告编号：**

康正评字 2017-1-0910-F01SFZC6 号



致估价委托人函

北京市平谷区人民法院：

受贵院委托，我对北京市平谷区平谷镇承平园 6 号楼（2）-1-1 号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市平谷区平谷镇承平园 6 号楼（2）-1-1 号住宅用房，为武小勇所有。根据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》复印件，估价对象建筑面积为 105.19 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：2019 年 1 月 10 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 2019 年 1 月 10 日，估价对象用途为住宅，土地取得方式设定为出让的房地产市场价值。

估价方法：本次评估采用的估价方法为比较法和成本法。

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，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在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

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算结果	单价	21726	14036
评估价值	总价	2123576	
	大写金额	贰佰壹拾贰万叁仟伍佰柒拾陆元整	
	单价	20188	

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

房屋性质	设定为商品房	规划用途	住宅（居住）	现状用途	住宅（居住）
房屋使用状况	自用		建成年代	1998年	
土地使用权类型	设定为出让	法定最高土地 使用年限	70年	剩余土地使用年 限	——
法定优先受偿款 （单位：元）	已抵押担保的债权数额		——；		
	土地出让金、综合地价款、 房价款		——；		
他项权利状况	抵押权		——；		
	租赁权		——。		

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年二月十五日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、影响房地产价格因素分析.....	12
六、价值时点.....	18
七、价值类型.....	18
八、估价原则.....	18
九、估价依据.....	20
十、估价方法.....	21
十一、估价结果.....	21
十二、参与本次估价工作的评估专业人员.....	23
十三、实地查勘期	23
十四、估价作业期	23
附 件.....	24
1. 《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》[(2017)京 0117 执 2195 号]复印件	
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. 《北京市房屋登记表》复印件	
5. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	
6. 房地产估价机构资质证书复印件	
7. 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）本估价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，本估价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）本估价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.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方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，并具体考虑买卖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，本估价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，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、本估价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《北京市房屋登记表》复印件上载明的为准。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，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，本估价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.估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务对其价值的影响。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.截至价值时点，估价委托人未提供房屋所有权人个人出租住房月收入情况的说明，故本次评估未考虑税收优惠政策对估价结果的影响。

2.截至报告出具日，估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》等土地及房屋相关资料，经与估价委托人确认，本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让，房屋性质为商品房。若实际情况与设定条件不符，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；同时根据估价委托人提供的《北京市房屋登记表》复印件记载，估价对象所属楼宇建成于 1998 年，截至价值时点，估价对象已使用 21 年，本报告按照建筑物建设期为 1 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 48 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.截至报告出具日，估价委托人未提供有关估价对象抵押权、租赁权、地役权等他项权利的资料，本报告是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，故本报告设定估价对象在价值时点未考虑上述可能存在的他项权利，在此提醒报告使用者注意。

（三）估价报告使用限制

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照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述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。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本估价报告评估目的是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，不做其他评估目的之用。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。

6.本估价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，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

7.评估专业人员已于 2017 年 10 月 17 日在法官于思涛、申请人王东旭及被执行人武小勇的代理人孙树华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，并于 2019 年 1 月 10 日在法官于思涛及被执行人武小勇的代理人孙树华的共同见证下对估价对象进行了二次实地查勘并对估价对象现场拍照。实地查勘时，相关权利人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（2019 年 1 月 10 日）实地查勘并经相关权利人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。

8.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《北京市房屋登记表》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。

9.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。

10 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。



11.本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2019 年 2 月 15 日至 2020 年 2 月 14 日）。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市平谷区人民法院

联系人：于思涛

联系电话：010-89966650

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：常畅

联系电话：010-82253558-237

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

本次评估估价对象为北京市平谷区平谷镇承平园6号楼（2）-1-1号住宅用房房地产。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权益。



(二) 估价对象基本状况

估价对象位于北京市平谷区平谷镇承平园 6 号楼 (2) -1-1 号, 属承平园项目, 为武小勇所有。
本次估价对象建筑面积 105.19 平方米, 用途为住宅。

(三) 房地产基本状况

1. 房屋登记状况

证号	——	房屋性质	设定为商品房
房屋所有权人	武小勇	产别	私有产
坐落	平谷区平谷镇承平园 6 号楼		
楼号或幢号	6	房号及部位	(2) -1-1
房屋总层数	6	所在层数	1
建筑面积(m ²)	105.19	房屋结构	混合
建成年代	1998	房屋用途	住宅
土地使用情况摘要			
权属性质	设定为出让	使用年限	——

2. 其他情况:

估价对象所属项目名称	承平园
估价对象所属楼宇基础设施完备程度	七通 (通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热)
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

截至报告出具日, 估价委托人未提供有关估价对象抵押权、租赁权、地役权等他项权利的资料, 本报告是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据, 故本报告设定估价对象在价值时点未考虑上述可能存在的他项权利, 在此提醒报告使用者注意。

(转下页)



(五) 实物状况

1. 公共部分:

结构形式	多层板楼	建筑类型	混合
外立面装饰	涂料		
楼梯间装修	涂料顶棚、涂料墙面、水泥地面		
基础设施情况			
道路	城市主干道——新平北路	供水	市政管网供水
排水	市政管网排水	供电	市政供电
供暖	市政供暖	供气	管道天然气
通讯	电话线、有线电视、宽带入户	通风空调系统	分体空调
消防系统	消防井		
安全系统	楼宇对讲门禁		
停车	地面可停车		
物业管理	居委会管理		

2. 户内部分:

单元类型	平层	朝向	南北	
户型	三室一厅一卫一厨二阳台			
外门窗	防盗门、木门、塑钢窗	内门	木门、铝合金门、铁门	
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	涂料、木质吊顶、石膏角线	涂料	地砖	木质窗帘盒、木质门套、木质窗套、木墙裙、瓷砖踢脚、防护栏
厨房	涂料	墙砖	地砖	陶瓷洗菜池、简易橱柜、防护栏
卫生间	涂料	墙砖	地砖	座便器、陶瓷洗手池
封闭式阳台	涂料	墙砖	地砖	防护栏

(转下页)



3. 估价对象装修及设备的维护保养状况：

建设内容		折旧程度
装饰部分	外墙面	基本完好。
	内墙面	厨房及卫生间部分墙砖脱落，其余基本完好。
	门窗	基本完好。
	顶棚	居室木质吊顶部分破损，其余基本完好。
	楼地面	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 65%。

（六）区位状况

估价对象所属楼宇四至	东至：承平园 9 号楼
	南至：承平园甲 9 号楼
	西至：承平园 3 号楼
	北至：承平园 5 号楼
土地级别	住宅类八级 VIII-平 1 地价区
居住社区成熟度	周边有金乡嘉园、怡馨家园、渔阳花园、向阳小区等住宅小区，居住社区成熟度较好。
交通便捷度	周边有平 12 路、平 18 路、平 19 路、平 21 路、平 22 路等 10 余条公交线路，交通较便捷。
道路状况	所属项目紧邻新平北路，为城市主干道。
环境状况	自然环境：人民公园等； 人文环境：平谷区政府等； 综上，环境状况较好。
公共服务设施	银行：中国工商银行、中国建设银行、中国银行等金融机构； 医院：平谷区医院等医疗机构； 学校：平谷区第一幼儿园、平谷区第六小学、平谷中学等教育机构； 商业：和美购物广场、国泰百货等商业设施； 综上，公共服务设施较齐备。

五、影响房地产价格因素分析

（一）类似房地产市场状况



根据北京市统计局网站公布的数据，2018年1-3季度北京市经济运行总体平稳、稳中有进，实现地区生产总值21511.1亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速比上半年回落0.1个百分点。

1-3季度，北京市商品房新开工面积为1508万平方米，同比增长5.9%。其中，住宅新开工面积为802万平方米，增长25.9%；1-3季度，北京市商品房销售面积为407.1万平方米，同比下降27.9%。其中，住宅销售面积为305.2万平方米，下降17.7%。

1. 土地市场

(1) 土地成交情况

根据土地市场监测显示，2018年三季度成交的13宗土地当中，居住类用地占7宗，成交土地面积为38.9万平方米，占全季度土地成交总量的54.31%；规划建筑面积62.26平方米，占全季度规划建筑面积总量的49.12%。

从成交土地区域分布上分析，2018年三季度成交13宗地块，区域分布在17个行政区县当中的6个区县。城区方面，本季度共成交2宗地块，其中朝阳区1宗、丰台区1宗，城区土地成交总面积11.44万平方米，占全市成交总量的15.97%；朝阳区成交的1宗地块为居住类用地，占全市居住类用地成交总量的19.27%，丰台区成交的1宗地块为商业办公用地。剩余的11宗地块出现在郊县，共有6宗居住类用地及5宗工业用地。其中，大兴区成交7宗地块，成交宗地数为本季最多，占全市成交总量的53.23%。

(2) 土地成交价格

本季度居住类用地楼面地价为20795元/平方米，与上季度(2017年四季度住宅楼面地价为23637元/平方米)相比下降了12.02%。

(3) 土地总结

2018年三季度北京共推出8宗宅地，累计供应76万平米，同比下降77%；共成交7宗宅地，累计成交62万平米，同比下降81%。自2018年二季度以来住宅用地供应量和去年同期相比下滑明显，成交量同比亦有明显降低。尽管北京6月发布《北京市2018年建设用地供应计划》，计划安排1200公顷住宅用地，和去年供地计划量相当，但是二三季度并未如期增加供地量。预计四季度供应量将明显增加。2018年，土地市场“限房价、限地价、竞自持”等多项管控手段，外加购房需求的理性回归，



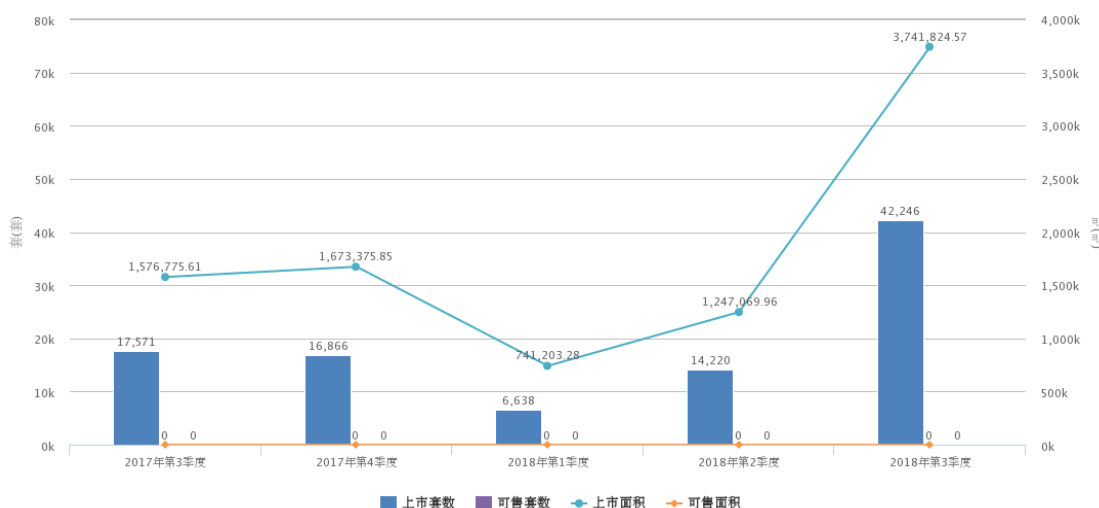
以及开发商大举拿地的热情有所降低，北京招拍挂土地市场降温趋势延续。

2. 商品房住宅市场

(1) 商品住宅供给状况

2018年三季度全季获批预售的房地产项目共计65个，批准预售建筑面积为374.18万平方米；其中新增住宅项目共计44个，供应套数共计14999套，新增住宅批售面积为197.42万平方米。与去年同期相比，批准预售建筑面积增加了103.03万平方米，增长28.16%，住宅供应套数增加了109.15%；环比2018年二季度，新批项目数量增加了25个，批售面积增加了262.64%，住宅供应套数增加了240.34%。

2017年3季度至2018年3季度商品住宅上市销售情况



从各行政区县供应状况来看，大兴区本季度供应套数最多，有4486套新增供应，占比全市总量的46.72%，建筑面积46.07万平方米，占全市总量的43.72%，供应面积排在全市榜首。排在第二的是昌平区，本季度有2853套新增供应，占比全市总量的29.72%。

从环线上看，2018年三季度商品住宅市场可售套数共计为62076套，可售面积共计为748.6万平方米。其中，五环以外区域可售套数为56017套，可售面积为675.45平方米，可售面积为占比为90.2%，5环内区域占比为9.8%，5-6环区域占比为53.3%，6环以外区域占比为37%。

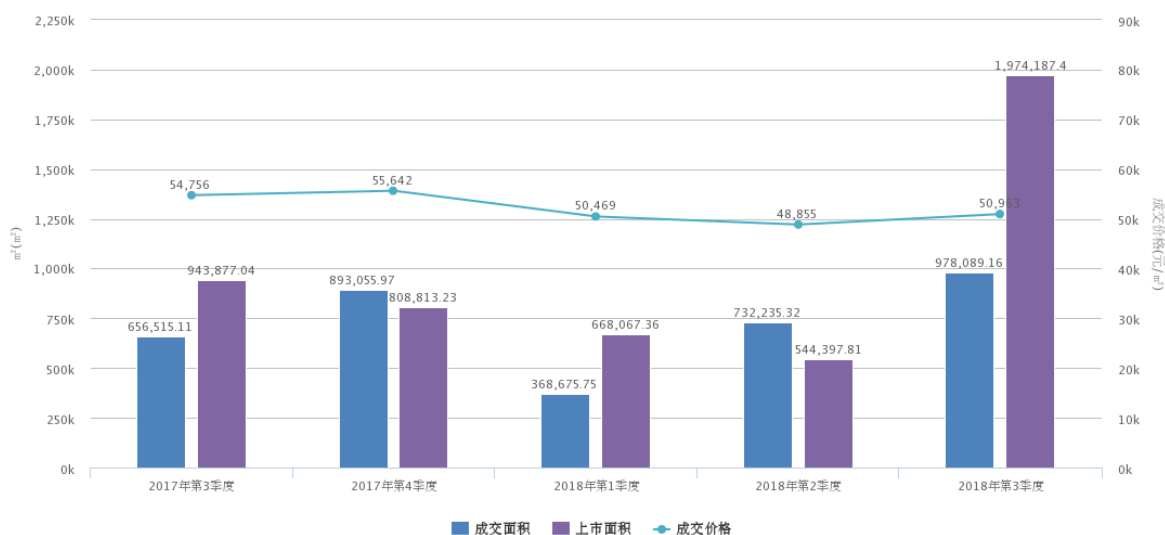
(2) 商品住宅成交情况

2018年三季度，北京成交商品住宅总量为7665套，住宅网签面积共计97.81万平方米，环比2018



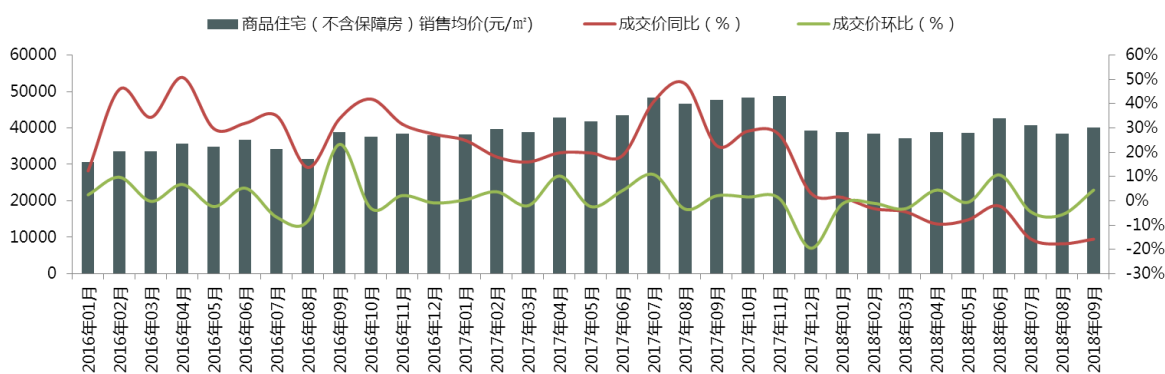
年二季度有一定增幅，分别上涨了 38.51%和 33.58%，同比去年同期成交数据分别上涨了 85.32%和 48.98%。

2017 年 3 季度至 2018 年 3 季度北京市住宅市场成交情况



2018 年三季度北京住宅（不含保障房）成交均价同比呈下降趋势，环比保持平稳。一方面，新房供应以限竞房、共有产权房为主，成交均价受限制；另一方面，供应大幅增加，市场处于供大于求状态，购房者观望情绪浓厚，房价上涨动力不足，预计四季度商品住宅市场成交均价仍保持平稳。2018 年前三季度北京商品住宅（不含保障房）均价为 39325 元/平方米，较 2017 年同期均价下降 7%。

图：2016 年 1 月-2018 年 9 月北京商品住宅（不含保障房）成交均价



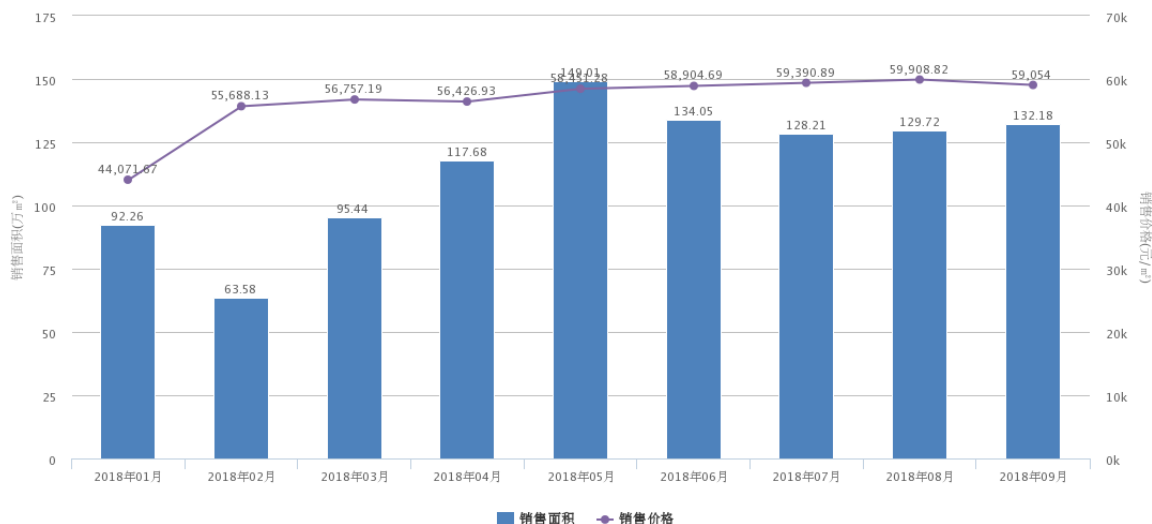
(3) 二手房住宅市场

2018 年三季度，北京市存量房网签数据共计 50266 套，签约面积 442.32 万平方米，二手住宅累计成交 45145 套，签约面积为 395.98 万平方米，住宅成交套数和签约面积环比 2017 年二季度分别



下降了 5.15%和 2.53%，相比去年同期分别增加了 93.37%和 84.55%。

2018 年 1 月至 2018 年 9 月北京二手住宅成交逐月对比图



2018 年三季度北京二手房市场成交量环比小幅下降。政策调整削弱刚需购买力，市场预期进一步回落，同时新房市场对二手房需求继续分流，未来市场成交量将稳中有降。三季度北京二手房累计成交 4.5 万套，新建商品住宅（不含保障房）成交 1.3 万套，二手房市场占比达 78%；相对于新房，二手房在交通和配套等方面优势明显，为市场成交主力。三季度北京二手房成交均价为 57330 元/平方米，较 2017 年三季度下降 4%。

3. 产业政策

2018 年三季度，政策调控持续深化，供需端调控与市场监管相结合。一方面调控政策继续保持高压，一二线城市查缺补漏，三四线城市升级加码，限企业购房、设置房价增涨幅等创新手段日益普及，另一方面市场监管不断强化，全国范围内多部门联合执法成常态，监管范围涉及新房市场、二手房市场、租赁市场、房地产金融等各个方面，市场监管成为落实调控政策，保障调控效果的重要手段，投资投机等违法违规行不断被挤压，市场交易活动逐渐回归理性。

2018 年三季度，在“坚决遏制房价上涨”的基调下，北京坚持高压调控态势，强化市场监管，不断规范市场秩序，促进房地产市场健康平稳发展。在调控层面，发布公积金新政，将贷款额度与存缴年限挂钩，更改了“二套房”判定标准，实行“认房又认贷”政策，同时下调了二套房贷款额度，公积金贷款门槛升级；发布产业限制目录，指定区域禁止新建住宅、写字楼；在监管方面，约谈房企及



中介机构，规范互联网房源发布信息，禁止拒绝购房者使用公积金贷款；在制度方面，建立包括商品住房、共有产权住房、棚改安置房、租赁住房等多种类型及一二三级市场联动的住房供应体系。

9月13日，北京住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，自9月17日起施行。《通知》称，从9月17日起网签的购房，在使用公积金贷款的时候，将执行“认房又认贷”的政策。同时，今后公积金贷款将与缴存年限挂钩，每缴存一年可贷10万元，缴存12年可以贷到最高的120万元。所谓的“认房又认贷”也就是说，既要看法下是否无房，也要看全国范围内的个人住房贷款记录。《通知》规定，借款申请人名下无住房贷款记录(包括商业性住房贷款、住房公积金个人住房贷款)且在本市无住房的，按首套房贷款政策办理;凡不属于首套房情形，被核定为是二套房的，按二套房贷款政策办理;如果被核定为有两套及以上住房的，不予贷款。

4.未来市场预期

2018年三季度北京坚持高压调控态势，强化市场监管，建立多种类型、多级市场联动的住房供应体系。预计四季度调控政策仍将保持连续性、稳定性，重点聚焦在强化市场监管、增加有效供给、规范租赁市场、城市规划落实等方面。

2018年三季度北京新房市场供应大幅增加带动成交量上扬。未来限价房批量入市、年底房企加速推盘冲业绩，预计四季度供应量仍维持高位，但供应增加带动成交量上升的效用在减弱，预计四季度成交量将稳中有降，价格进一步趋稳。三季度北京二手房市场成交量小幅下降，成交均价小幅波动。预计四季度北京二手住宅市场成交量、价格将大概率小幅下降，政策调整削弱刚需购买力，市场预期进一步回落，同时新房市场对二手房需求继续分流，未来市场成交将稳中有降。三季度北京土地市场供应成交均呈下滑态势。为落实全年1200公顷住宅用地供应计划，预计四季度北京土地供应节奏将加快，受金融管控收紧、房企资金压力加大影响，开发商在北京拿地愈加谨慎，但优质地块仍将受到房企青睐，预计四季度成交量将回升。

(二) 估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

平谷区位于北京市的东北部，西距北京市区70公里，东距天津市区90公里，是连接两大城市的纽带。南与河北省三河市为邻，北与北京市密云区接壤，西与北京市顺义区交界，东南与天津市蓟州区、东北与河北省承德市兴隆县毗连。平谷区东西长35.5公里，南北宽30.5公里，总面积950.13



平方公里，东、南、北三面环山，山区、浅山区、平原各占 1/3，其中山区面积占 59.7%，耕地面积 11.51 万亩，全区共 14 镇 2 乡、辖 272 个行政村，4 个地区办事处、2 个街道办事处，辖 30 个居民委员会。

估价对象所属承平园项目，紧邻城市主干道——新平北路。估价对象周边有平 12 路、平 18 路、平 19 路、平 21 路、平 22 路等 10 余条公交线路，交通便捷度较好。区域内有和美购物广场、国泰百货等商业网点，有中国银行、中国建设银行、中国工商银行等金融机构，有平谷区医院等医疗机构、有平谷区第一幼儿园、平谷区第六小学、平谷中学等教育机构，各类生活配套设施完备程度好。区域内有人民公园等自然景观，有平谷区市政府等政府机关，自然及人文环境好。

六、价值时点

2019 年 1 月 10 日（评估专业人员第二次实地查勘之日）

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 2019 年 1 月 10 日，估价对象用途为住宅，土地取得方式设定为出让的房地产市场价值。

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《北京市房屋登记表》。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》[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《北京市房屋登记表》，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》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布 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通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行）

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）

5. 《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》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布 自发布之日起施行）

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/T 50899-2013]



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]

9. 关于印发《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知[京计投资字（2002）1792号]

（二）估价委托人提供的资料

1. 《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》[（2017）京0117执2195号]

2. 《北京市房屋登记表》复印件

（三）评估专业人员实地查勘的有关资料

（四）房地产估价机构资质证书

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、成本法进行估价。

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。

成本法：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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

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，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算结果	单价	21726	14036
评估价值	总价	2123576	
	大写金额	贰佰壹拾贰万叁仟伍佰柒拾陆元整	
	单价	20188	

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

房屋性质	设定为商品房	规划用途	住宅（居住）	现状用途	住宅（居住）
房屋使用状况	自用		建成年代	1998年	
土地使用权类型	设定为出让	法定最高土地使用年限	70年	剩余土地使用年限	——
法定优先受偿款 （单位：元）	已抵押担保的债权数额		——；		
	土地出让金、综合地价款、房价款		——；		
他项权利状况	抵押权		——；		
	租赁权		——。		



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

十三、实地查勘期

2017年10月17日、2019年1月10日

十四、估价作业期

2019年1月10日至2019年2月15日



附 件

1. 《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》[(2017)京0117执2195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. 《北京市房屋登记表》复印件
5. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 评估专业人员执业证书复印件