



# 房地产估价报告

北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号  
房地产市场价值评估

估价委托人：北京市怀柔区人民法院

注册房地产估价师：左英变（注册号：1120180049）  
张 朋（注册号：1120140066）

估价报告编号：JLL-BJ[2019]房估字第 0026 号

估价报告出具日期：2019 年 3 月 5 日

仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司  
北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼西区 706 号  
电话：010-85868816

## 致估价委托人函

北京市怀柔区人民法院：

受贵院的委托，仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司根据国家有关房地产市场价值评估的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，按照科学、公允的方法，对贵院执行（2017）京 0116 执 3191 号案件中申请人薛洪涛与被执行人姜思亮借贷纠纷一案所涉及的位于北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号房地产进行了市场价值评估。

一、**估价目的**：为估价委托人执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

二、**估价对象**：为产权人姜思亮、张苗苗共同共有的位于北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号住宅用途房屋所有权（建筑面积 55.68 平方米）及其所占用的国有出让土地使用权。

三、**价值时点**：2019 年 1 月 30 日

### 四、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指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自愿进行交易的金额。

### 五、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和成本法进行评估。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2019 年 1 月 30 日的房地产市场价值，估价结果如下：

**房地产单价：32125 元/平方米**

**房地产总价：178.87 万元**

**大写金额：壹佰柒拾捌万捌仟柒佰元整**

（货币种类：人民币）

### 七、特别提示

（一）由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市怀柔区人民法院出具的《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估，本次评估以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。

(二) 估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房屋所有权证》[X京房权证怀字第 036263 号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第 036264 号]复印件记载，估价对象房屋性质为商品房，规划用途为住宅，估价对象的土地取得方式为有偿（出让）。根据估价人员调查，估价对象所在小区原为单位公房项目，其土地使用权类型为划拨用地，本单位职工以成本价或标准价购买获得房屋所有权，按照相关政策规定，单位公房项目的划拨土地使用权变更为出让土地使用权的起始日期应为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易日期。估价对象所在楼的建成年份约为 1993 年，估价对象《房屋所有权证》的取得日期为 2015 年 9 月 11 日，由于估价人员无法获得估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期，估价对象目前为商品房，《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3 号]的发布日期为 2003 年 2 月 18 日，本次评估暂以此文件发布日期作为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期。根据相关法律法规的规定，住宅用地的法定最高使用年限为 70 年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为 54 年，本次评估按照上述设定的数据进行评估，提请报告使用者注意。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

(三) 估价委托人提供的资料未记载估价对象所在社区的容积率，本次容积率的确定以估价对象所在社区的公开资料中记载的容积率作为计算基础。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

(四) 估价结果为房地产市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本次估价结果不包含增值税及估价对象使用时的物业管理费、水电费及其他费用。

以上内容摘自本房地产估价报告书，JLL-BJ[2019]房估字第 0026 号。欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司

法定代表人：

2019 年 3 月 5 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、 价值时点 .....	12
六、 价值类型.....	12
七、 估价原则.....	13
八、 估价依据.....	13
九、 估价方法.....	15
十、 估价结果.....	16
十一、 注册房地产估价师 .....	16
十二、 实地查勘期.....	16
十三、 估价作业期.....	16
估价技术报告 .....	17
一、 估价对象描述与分析 .....	17
二、 市场背景描述与分析 .....	20
三、 估价对象最高最佳利用分析.....	24
四、 估价方法适用性分析 .....	25
五、 估价测算过程.....	26
六、 估价结果确定.....	44
附    件.....	45

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

一、 我们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、意见和结论是我们自己独立、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、 我们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、 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《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）进行分析，形成意见和结论，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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

六、 本估价报告由仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司负责解释。

## 估价假设和限制条件

### 一、 估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 本次估价以估价委托人和当事人共同提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

3. 估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规文件和手续齐全，并可持续使用。

4. 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

5. 估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]记载的建筑面积大体相当。

8. 估价对象房屋所有权人、房屋坐落、房屋结构、建筑面积等参数来源于《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]。

9. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]复印件记载，截至价值时点，估价人员未发现估价对象设立抵押登记，依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

10. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有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权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

11. 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指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自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；



- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

## (二) 未定事项假设

1. 关于容积率的确定：估价委托人提供的资料未记载估价对象所在社区的容积率，本次容积率的确定以估价对象所在社区的公开资料中记载的容积率作为计算基础。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。

2. 关于房屋建成年份的确定：估价对象《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]复印件未记载估价对象的房屋建成年份，根据估价人员调查，房屋建成年份约为1993年，本次估价房屋建成年份以估价人员调查结果为依据。

## (三) 背离事实假设

无背离事实假设。

## (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

1. 土地剩余使用年限的确定：估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]复印件记载，估价对象房屋性质为商品房，规划用途为住宅，估价对象的土地取得方式为有偿（出让）。根据估价人员调查，估价对象所在小区原为单位公房项目，其土地使用权类型为划拨用地，本单位职工以成本价或标准价购买获得房屋所有权，按照相关政策规定，单位公房项目的划拨土地使用权变更为出让土地使用权的起始日期应为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易日期。估价对象所在楼的建成年份约为1993年，估价对象《房屋所有权证》的取得日期为2015年9月11日，由于估价人员无法获得估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期，估价对象目前为商品房，《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3号]的发布日期为2003年2月18日，本次评估暂以此文件发布日期作为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期。根据相关法律法规的规定，住宅用地的法定最高使用年限为70年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为54年，本次评估按照上述设定的数据进行评估，提请报告使用者注意。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，

自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

2. 房屋内部装修状况的确定：由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市怀柔区人民法院出具的《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估，本次评估以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。

## 二、 估价限制条件

(一) 本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人和当事人共同提供，并对其真实性负责。因估价委托人和当事人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承担责任。

(二) 本估价报告应用范围为估价委托人执行案件提供估价对象市场价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(三) 估价结果为房地产市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(四) 本次估价结果不包含增值税及估价对象使用时的物业管理费、水电费及其他费用。

(五) 本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(六) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；
2. 当某方是直接从仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司接收到本估价报告；
3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(八) 按有关规定本估价报告自出具之日起 1 年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

(九) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。估价人员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检视的责任。此外估价人员也没有组织对设备等服务性设施进行测试的责任。

(十) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。



(十一) 本报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(十二) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

(十三) 本估价报告书一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。本报告复印无效。

## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

委托单位：北京市怀柔区人民法院

### 二、 房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司

法定代表人：周亮

单位地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼西区 706 号

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020 号

### 三、 估价目的

因估价委托人执行案件的需要，委托仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司对位于北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号房地产进行市场价值评估，为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

### 四、 估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为位于北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号住宅用途房屋所有权（建筑面积 55.68 平方米）及其所占用的国有出让土地使用权。

#### 1.估价对象位置示意图



## 2. 估价对象照片



### (二) 估价对象权益状况

#### 1. 土地权益状况

估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]复印件记载，估价对象房屋性质为商品房，规划用途为住宅，估价对象的土地取得方式为有偿（出让）。根据估价人员调查，估价对象所在小区原为单位公房项目，其土地使用权类型为划拨用地，本单位职工以成本价或标准价购买获得房屋所有权，按照相关政策规定，单位公房项目的划拨土地使用权变更为出让土地使用权的起始日期应为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易日期。估价对象所在楼的建成年份约为1993年，估价对象《房屋所有权证》的取得日期为2015年9月11日，由于估价人员无法获得估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期，估价对象目前为商品房，《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3号]的发布日期为2003年2月18日，本次评估暂以此文件发布日期作为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期。根据相关法律法规的规定，住宅用地的法定最高使用年限为70年，截至价

值时点，剩余土地使用年限约为 54 年，本次评估按照上述设定的数据进行评估，提请报告使用者注意。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

估价对象产权清晰，未发现存在权属纠纷。

## 2.房屋权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X 京房权证怀字第 036263 号]和《房屋所有权证》[X 京房权证怀字第 036264 号]复印件记载，估价对象为姜思亮和张苗苗共同共有，房屋性质为商品房，估价对象所在楼的总层数为 4 层，估价对象位于第 4 层，房屋建筑面积 55.68 平方米，房屋约 1993 年建成，房屋结构为混合，房屋用途为住宅。

估价对象产权清晰，未发现存在权属纠纷。

## 3.他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X 京房权证怀字第 036263 号]和《房屋所有权证》[X 京房权证怀字第 036264 号]复印件记载，截至价值时点，估价人员未发现估价对象设立抵押登记，依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东临青春路，西临西园路，南临儿童乐园路，北临怀柔二中，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气），宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）及场地平整。

土地实物状况满足估价对象使用要求。

#### 2. 房屋实物状况

估价对象位于北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号。估价对象所在楼为地上 4 层，估价对象位于第 4 层，混合结构，估价对象所在楼外立面刷防水涂料，楼梯间地面为水泥地，墙面为涂料。由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市怀柔区人民法院出具的《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估，本次评估以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。估价对象实物状况如下所示：

估价对象基本情况表

房屋坐落	怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号			房屋所有权人	姜思亮、张苗苗
地号	-	幢号	13	房号	4-401
总建筑面积	55.68 平方米	房屋结构	混合	建成年份	1993 年
总层数	4	所在楼层	4	用途	住宅
所属区县	怀柔区	户型	2 室 1 厅 1 厨 1 卫	小区名称	青春路九院
东临	青春路	南临	儿童乐园路	西临	西园路
北临	怀柔二中	朝向	南北	房屋类型	板楼
外观情况	一般	使用状况	自用	装修情况	设定一般装修
采暖方式	集中供暖	采光通风	较好	物业管理	一般

#### (四) 估价对象区位状况

##### 1. 地理位置

估价对象位于北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号，西园路东侧。

##### 2. 交通状况

估价对象青春路小区公交站约 150 米，周边有 h56 路、h61 路、h62 路、916 路等，公共交通便利度较高；小区紧邻青春路，通达度较好，交通便利度较高。

##### 3. 环境状况

估价对象周边主要为居民小区，距怀柔水库约 300 米，区域内人文及自然环境较好。

##### 4. 外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）。

区域内有超市、银行、学校、医院等，如：万达广场（北京怀柔店）、京北大世界、怀柔商业大厦、中国建设银行、华夏银行、怀柔区第二小学、怀柔一中、怀柔二中、怀柔区中医医院等，区域内公共配套设施较齐全。

综上所述，估价对象区位状况良好。

#### 五、价值时点

2019 年 1 月 30 日

#### 六、价值类型

##### 1. 价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指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自愿进行交易的金额。



## 2. 价值内涵

本次估价结果包括估价对象占用范围内的土地使用权价值与地上建筑物的市场价值之和，其中土地使用权价值是估价对象所分摊土地使用权在价值时点为 2019 年 1 月 30 日，土地使用权类型为出让，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）及红线内场地平整，住宅用途土地使用权市场价值；房屋建筑物市场价值是指设定估价对象房屋内部为一般装修条件下，约 1993 年建成，混合结构，住宅用途，剩余经济耐用期的房屋建筑物市场价值。

## 七、 估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

### （二）合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### （三）最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

### （四）替代原则

替代原则，要求房地产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的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

### （五）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

### （六）谨慎原则

涉案房地产估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。

## 八、 估价依据

### （一）国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布)；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1993年12月27日中华人民共和国国务院令第256号公布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布)；
5. 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布)；
6. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布)；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布)；
8. 《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布)；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布，1993年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，1993年11月10日中华人民共和国国务院令第538号公布)；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令1993年第50号)；
11. 《财政部 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]；
12. 《国家税务总局关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告2016年第14号)；
13. 《国家税务总局关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告2016年第18号)；
14. 《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)；
15. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；
16. 其他法律规定、政策文件等。

## (二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；
3. 《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26 号)。

### (三) 其他相关资料

1. 《房屋所有权证》[X 京房权证怀字第 036263 号]复印件；
2. 《房屋所有权证》[X 京房权证怀字第 036264 号]复印件；
3. 《北京市怀柔区人民法院委托评估函》原件；
4. 《情况说明》原件；
5. 估价委托人提供的其他相关资料；
6. 估价人员收集的相关市场资料。

## 九、 估价方法

### (一) 估价思路

求取估价对象在价值时点的市场价值。

### (二) 估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和成本法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述两种估价方法的理由出于以下考虑：

1. 由于估价对象为住宅物业，该地区住宅销售交易很多，同档次住宅物业销售价格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价值。

2. 估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

本次估价对象为住宅，出租案例较易获取，但由于住宅市场租售比失衡，用收益法计算出的结果不能反映估价对象在当前房地产市场情况下的价值，故本次评估未采用收益法进行评估。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

### (三) 估价方法定义

各种方法定义如下：

比较法，选取一定数量的可比实例，将他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和折旧，将重置成本减去折旧得

到估价对象价值或价格的方法。

## 十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价值的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2019 年 1 月 30 日的房地产市场价格，估价结果如下：

**房地产单价：32125 元/平方米**

**房地产总价：178.87 万元**

**大写金额：壹佰柒拾捌万捌仟柒佰元整**

(货币种类：人民币)

## 十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
左英变	1120180049		年 月 日
张 朋	1120140066		年 月 日

## 十二、 实地查勘期

2019 年 1 月 30 日

## 十三、 估价作业期

2018 年 1 月 30 日至 2019 年 3 月 5 日

## 估价技术报告

### 一、 估价对象描述与分析

#### (一) 估价对象范围

估价对象为位于北京市怀柔区青春路九院13号楼4层4-401号住宅用途房屋所有权（建筑面积55.68平方米）及其所占用的国有出让土地使用权。

#### 1. 估价对象位置示意图



#### 2. 估价对象照片







## （二）估价对象权益状况

### 1. 土地权益状况

估价委托人及本案当事人均未提供估价对象《国有土地使用证》原件或复印件，根据《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]复印件记载，估价对象房屋性质为商品房，规划用途为住宅，估价对象的土地取得方式为有偿（出让）。根据估价人员调查，估价对象所在小区原为单位公房项目，其土地使用权类型为划拨用地，本单位职工以成本价或标准价购买获得房屋所有权，按照相关政策规定，单位公房项目的划拨土地使用权变更为出让土地使用权的起始日期应为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易日期。估价对象所在楼的建成年份约为1993年，估价对象《房屋所有权证》的取得日期为2015年9月11日，由于估价人员无法获得估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期，估价对象目前为商品房，《北京市已购公有住房上市出售实施办法》[京政发（2003）3号]的发布日期为2003年2月18日，本次评估暂以此文件发布日期作为估价对象所在小区第一套已购公有住房首次上市交易的具体日期。根据相关法律法规的规定，住宅用地的法定最高使用年限为70年，截至价值时点，剩余土地使用年限约为54年，本次评估按照上述设定的数据进行评估，提请报告使用者注意。如与事实不符，估价结果应根据实际情况作相应调整。根据物权法的规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。因未出台自动续期的实施细则，本次估价暂不考虑该项因素。

估价对象产权清晰，未发现存在权属纠纷。

### 2. 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]复印件记载，估价对象为姜思亮和张苗苗共同共有，房屋性质为商品房，估价对象所在楼的总层数为4层，估价对象位于第4层，房屋建筑面积55.68平方米，房屋约1993年建成，房屋结构为混合，房屋

用途为住宅。

估价对象产权清晰，未发现存在权属纠纷。

### 3.他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036263号]和《房屋所有权证》[X京房权证怀字第036264号]复印件记载，截至价值时点，估价人员未发现估价对象设立抵押登记，依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

## (三) 估价对象实物状况

### 1.土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东临青春路，西临西园路，南临儿童乐园路，北临怀柔二中，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气），宗地红线内“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）及场地平整。

土地实物状况满足估价对象使用要求。

### 2.房屋实物状况

估价对象位于北京市怀柔区青春路九院13号楼4层4-401号。估价对象所在楼为地上4层，估价对象位于第4层，混合结构，估价对象所在楼外立面刷防水涂料，楼梯间地面为水泥地，墙面为涂料。由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市怀柔区人民法院出具的《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估，本次评估以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。估价对象实物状况如下所示：

估价对象基本情况表

房屋坐落	怀柔区青春路九院13号楼4层4-401号			房屋所有权人	姜思亮、张苗苗
地号	-	幢号	13	房号	4-401
总建筑面积	55.68平方米	房屋结构	混合	建成年份	1993年
总层数	4	所在楼层	4	用途	住宅
所属区县	怀柔区	户型	2室1厅1厨1卫	小区名称	青春路九院
东临	青春路	南临	儿童乐园路	西临	西园路
北临	怀柔二中	朝向	南北	房屋类型	板楼
外观情况	一般	使用状况	自用	装修情况	设定一般装修
采暖方式	集中供暖	采光通风	较好	物业管理	一般

#### (四) 估价对象区位状况

##### 1. 地理位置

估价对象位于北京市怀柔区青春路九院 13 号楼 4 层 4-401 号，西园路东侧。

##### 2. 交通状况

估价对象青春路小区公交站约 150 米，周边有 h56 路、h61 路、h62 路、916 路等，公共交通便利度较高；小区紧邻青春路，通达度较好，交通便利度较高。

##### 3. 环境状况

估价对象周边主要为居民小区，距怀柔水库约 300 米，区域内人文及自然环境较好。

##### 4. 外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）。

区域内有超市、银行、学校、医院等，如：万达广场（北京怀柔店）、京北大世界、怀柔商业大厦、中国建设银行、华夏银行、怀柔区第二小学、怀柔一中、怀柔二中、怀柔区中医医院等，区域内公共配套设施较齐全。

综上所述，估价对象区位状况良好。

## 二、 市场背景描述与分析

### (一) 宏观经济形势

初步核算，2018 年北京市实现地区生产总值 30320 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%。分产业看，第一产业实现增加值 118.7 亿元，下降 2.3%；第二产业实现增加值 5647.7 亿元，增长 4.2%；第三产业实现增加值 24553.6 亿元，增长 7.3%。全年新经济实现增加值 10057.4 亿元，按现价计算，增长 9.3%，占全市经济的比重为 33.2%，比上年提高 0.4 个百分点。其中，高技术产业增加值 6976.8 亿元，增长 9.4%；战略性新兴产业增加值 4893.4 亿元，增长 9.2%。

#### 1. 农业持续转型升级，都市农业稳步发展

2018 年，全市深入推进农业调结构转方式，在传统农业进一步收缩的同时，农业的生态功能不断增强。全年实现农林牧渔业总产值 296.8 亿元，比上年下降 3.7%；其中，在新一轮百万亩造林工程拉动下，林业产值同比增长 61.7%，占农林牧渔业总产值的比重为 32.1%，比上年提高 13 个百分点。与此同时，都市型现代农业稳步发展，观光园、民俗游分别实现总收入 27.3 亿元和 13 亿元。设施农业效益提升，亩均效益实现 2.5 万元/亩，比上年提高 2.2%。

#### 2. 工业生产增势稳定，生产效率稳步提升

2018 年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，比上年增长 4.6%。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 13.9%和 7.8%。重点行业中，医药制造业增长 16.2%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 15.2%，电力、热力生产和供应业增长 12.2%，汽车制造业下降 5.8%。工业产出效率和能源利用效率持续提高。1-11 月，规模以上工业企业全员劳动生产率为 44.8 万元/人，比上年同期提高 5 万元/人；2018 年，规模以上工业单位增加值能耗同比下降 2.5%。

### 3. 第三产业稳中向好，优势行业发挥带动作用

2018 年，全市第三产业增加值比上年增长 7.3%，高于地区生产总值增速 0.7 个百分点，对经济增长的贡献率达到 87.9%。其中，金融、科技服务、信息服务等优势行业在全市地区生产总值中的比重为 40.1%，比上年提高 1.8 个百分点；贡献率合计达到 67%，比上年提高 12.9 个百分点。金融业实现增加值 5084.6 亿元，增长 7.2%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 3859 亿元，增长 19%；科学研究和技术服务业实现增加值 3223.9 亿元，增长 10.4%。1-11 月，规模以上第三产业企业实现利润总额 2.1 万亿元，同比增长 4.5%，增速比上年同期提高 0.7 个百分点。

### 4. 投资结构继续优化，保障性住房建设稳步推进

2018 年，全市全社会固定资产投资比上年下降 9.9%，分领域看，基础设施投资同比下降 10.7%，其中，交通运输领域投资增长 1.1%；房地产开发投资增长 3.4%，其中，保障性住房投资增长 44.1%，占房地产开发投资的 31.7%，同比提高 9 个百分点。分产业看，第一产业投资增长 8.9%；第二产业投资下降 43.2%；第三产业投资下降 6.3%，其中，符合首都发展方向的行业投资较快增长，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 31.2%，文化、体育和娱乐业投资增长 11.8%，科学研究和技术服务业投资增长 7.7%。

2018 年，全市商品房新开工面积 2321.1 万平方米，比上年下降 6.2%；其中，住宅新开工面积 1233.6 万平方米，增长 0.6%。商品房销售面积 696.2 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅销售面积 526.8 万平方米，下降 14%。

保障性住房建设稳步推进。全市保障性住房新开工面积 1049.2 万平方米，占全市商品房新开工面积的 45.2%，比上年提高 3.9 个百分点。保障性住房销售面积 221.7 万平方米，占全市新建商品房销售面积的 31.8%，比上年提高 1.3 个百分点。

### 5. 市场消费增势较好，服务性消费贡献超过八成

2018 年，全市实现市场总消费额 25405.9 亿元，比上年增长 7.4%。其中，实现服务性消费额 13658.2 亿元，增长 11.8%，占市场总消费额的 53.8%，对总消费增长的贡献率达到 82.6%，交通和通信类、教育文化和娱乐类消费分别增长 12.3%和 12.2%。

全年实现社会消费品零售总额 11747.7 亿元，比上年增长 2.7%；其中，限额以上批发和零售业企业实现网上零售额 2632.9 亿元，增长 10.3%，拉动全市零售额增



长 2.1 个百分点。按消费形态分，商品零售收入 10648.5 亿元，增长 2.2%；餐饮收入 1102.1 亿元，增长 7.3%。从商品类别看，限额以上批发和零售业企业金银珠宝类、家用电器和音像器材类、化妆品类零售额分别增长 23.8%、13.6%和 11.8%。

#### 6. 消费价格温和上涨，生产价格总体平稳

2018 年，全市居民消费价格比上年上涨 2.5%。其中，消费品价格上涨 1.8%，服务项目价格上涨 3.5%。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 3.1%，居住类价格上涨 3.2%，生活用品及服务类价格上涨 1.3%，交通和通信类价格上涨 0.6%，教育文化和娱乐类价格上涨 3.6%，医疗保健类价格上涨 3%，其他用品和服务类价格上涨 2.2%；衣着类价格下降 0.3%。12 月份，全市居民消费价格同比上涨 2%，环比上涨 0.1%。2018 年，全市工业生产者出厂价格与上年持平，购进价格比上年上涨 0.8%。12 月份，出厂价格同比下降 0.5%，环比下降 0.3%。购进价格同比上涨 0.9%，环比持平。

#### 7. 居民收入稳步增加，与经济增长基本同步

2018 年，全市居民人均可支配收入 62361 元，比上年增长 9%，扣除价格因素，实际增长 6.3%，与经济增长基本同步。

总体上看，2018 年北京市经济总体平稳、稳中有进。

### (二) 北京市房地产市场状况

#### 1. 房地产市场建设情况

2018 年，全市商品房新开工面积为 2321.1 万平方米，同比下降 6.2%。其中，住宅新开工面积为 1233.6 万平方米，增长 0.6%；办公楼为 221.3 万平方米，下降 39.3%；商业营业用房为 108.3 万平方米，下降 32%。

全市商品房竣工面积为 1557.9 万平方米，同比增长 6.2%。其中，住宅竣工面积为 731.2 万平方米，增长 21.1%；办公楼为 249.9 万平方米，下降 22.2%；商业营业用房为 162.8 万平方米，下降 2.5%。

#### 2. 房地产市场销售情况

2018 年，全市商品房销售面积为 696.2 万平方米，同比下降 20.4%。其中，住宅销售面积为 526.8 万平方米，下降 14%；办公楼为 75.8 万平方米，下降 30%；商业营业用房为 35 万平方米，下降 53.1%。

#### 3. 房地产开发企业项目资金到位情况

2018 年，全市房地产开发企业项目到位资金为 5726.7 亿元，同比下降 18.1%。其中，国内贷款为 1657.1 亿元，下降 14.9%；自筹资金为 1534.9 亿元，下降 11.4%；定金及预收款为 2049.8 亿元，下降 14.9%。

### (三) 2018 年 4 季度北京市住宅房地产市场情况



### 1. 10、11月北京住宅成交量有所起伏，月均销量略高于上季度月均量

从销量比较可以看到，纯商品住宅销量有所起伏，10月份比除5、9月外的本年度其余月份均高；11月份销量环比下降，但也高于除5、8、9、10月份以外的本年度其余月份。10、11月均销量略高于上季度月均量，整体下半年销量较平稳，远高于上半年，也好于去年同期。近一年北京市新建纯商品住宅每月销售套数及销售面积见表4。

表4：新建纯商品住宅销量情况汇总表

时间	销售套数(套)	销售面积(万㎡)	环比变化幅度
2017年10月	1385	23.13	14.0%
2017年11月	1764	27.82	20.3%
2017年12月	2348	38.36	37.9%
2018年1月	1004	15.74	-59.0%
2018年2月	573	8.92	-43.3%
2018年3月	831	12.21	36.9%
2018年4月	1049	16.90	38.4%
2018年5月	3034	38.01	124.9%
2018年6月	1451	18.31	-51.8%
2018年7月	1941	25.03	36.7%
2018年8月	2848	34.05	36.0%
2018年9月	2876	38.73	13.8%
<b>2018年10月</b>	<b>2750</b>	<b>35.63</b>	<b>-8.0%</b>
<b>2018年11月</b>	<b>1925</b>	<b>28.24</b>	<b>-20.7%</b>

从不同区域来看，城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山）、近郊区（大兴、昌平、顺义、通州、门头沟、房山）、远郊区（怀柔、密云、平谷、延庆）进行统计。10、11月份城六区销量比上季度各月增加；近郊区则低于8、9月；远郊区比上季各月减少。各区域均价比上季度下降，但受城六区销量占比增加的影响，整体上10、11月全市均价高于上季度。

表 5：新建纯商品住宅分区域销售情况汇总表

区域	月份	销售面积(万 $\text{m}^2$ )	销售价格(元/ $\text{m}^2$ )	季度均价(元/ $\text{m}^2$ )
城六区	2018年7月	5.35	64444	66566
	2018年8月	8.07	65960	
	2018年9月	10.00	68190	
	2018年10月	12.34	66515	65380
	2018年11月	12.29	64241	
近郊区	2018年7月	16.92	49539	49085
	2018年8月	22.70	49506	
	2018年9月	24.95	48393	
	2018年10月	20.62	47855	48582
	2018年11月	14.26	49634	
远郊区	2018年7月	3.08	26748	27332
	2018年8月	3.29	25803	
	2018年9月	3.78	29137	
	2018年10月	2.67	26669	26341
	2018年11月	1.69	25823	

## 2. 10、11月新建商品住宅价格略涨且涨幅增加

统计数据显示，北京市2018年10月份新建商品住宅（不含保障性住房）价格指数环比100.2，同比100.8；11月份环比100.6，同比101.4。新建商品住宅价格环比、同比均保持平稳略涨，且涨幅增加。

表 6：北京新建商品住宅价格指数表

月份	2017/10	2017/11	2017/12	2018/1	2018/2	2018/3	2018/4
环比	99.8	100	100	100.2	99.7	100.1	100.2
同比	99.8	99.7	99.8	98.8	99.7	99.4	99.3
月份	2018/5	2018/6	2018/7	2018/8	2018/9	2018/10	2018/11
环比	100.2	100	100.2	100	100	100.2	100.6
同比	99.5	99.9	100.2	100.2	100.4	100.8	101.4

## 三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价以最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

(一) 法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限

制，而依照法律、城市规划发展的规定。

(二) 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

(三) 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

(四) 价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中，达到最大的一种。

(五) 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。

(六) 与外部环境的协调性。按照房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

(七) 可持续发展性。按照可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

通常有以下几种使用方式可供选择：

- (一) 保持现状利用；
- (二) 更新改造利用；
- (三) 改变用途利用；
- (四) 改变规模利用；
- (五) 重新开发利用。

通过考察分析，我们认为估价对象保持现状继续作为住宅用途使用，为其最高最佳利用方式。这是因为：

- (一) 估价对象产权证房屋登记用途为住宅，符合法律上许可前提；
- (二) 估价对象所在建筑按住宅楼设计，建筑结构、布局及设施设备均适用于住宅用途；
- (三) 估价对象为已建成房地产，如需改变规模难以得到法律上的许可；
- (四) 估价对象按目前用途保持现状使用，能产生最高经济收益，财务上可行。

#### 四、 估价方法适用性分析

##### (一) 估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法和成本法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述两种估价方法的理由出于以下考虑：

1. 由于估价对象为住宅物业，该地区住宅销售交易很多，同档次住宅物业销售价

格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价值。

2.估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

本次估价对象为住宅，出租案例较易获取，由于住宅市场租售比失衡，用收益法计算出的结果不能反映估价对象在当前房地产市场情况下的价值，故本次评估未采用收益法进行评估。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

## （二）估价方法定义及技术路线

### 1.比较法

选取一定数量的可比实例，将他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。

首先建立比较基础，然后进行房地产用途、市场状况、交易情况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况三方面）的修正，最后求取比准价格。

估价对象市场价格 = 可比实例价格 × 房地产用途修正 × 市场状况调整 × 交易情况修正 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

### 2.成本法

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

首先用基准地价系数修正法求取土地取得成本，再计算建筑物开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、开发利润、销售税费，求取合计价格并考虑折旧。

房地产重置成新价 = 土地取得成本 + 建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 - 建筑物折旧

### 3.具体估价步骤如下：

- （1）运用比较法求取估价对象市场价值；
- （2）运用成本法求取估价对象市场价值；
- （3）将上述两种方法的计算结果进行加权平均，求取估价对象的市场价值。

## 五、估价测算过程

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对估价对象周边市场状况调查，采用比较法和成本法对估价对象的市场价值进行测算。

### （一）采用比较法求取估价对象的市场价值

由于估价对象住宅是有交易性的房地产，而且在同一供求范围内存在着较多的

类似房地产的交易，所以采用比较法求取估价对象的市场价值。

选取一定数量的可比实例，将他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。

估价对象市场价格 = 可比实例价格 × 房地产用途修正 × 市场状况调整 × 交易情况修正 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

### 1. 可比实例选择

选择可比实例的原则如下：

- (1) 与估价对象属同一供需圈。
- (2) 与估价对象用途应相同。
- (3) 与估价对象的交易类型相同。
- (4) 与估价对象的价值时点应接近。
- (5) 交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

根据替代原则，选取近期交易的三个项目为可比实例，情况如下：

可比实例 特征要素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实例名称	青春路九院	青春路九院	青春路九院
单价 (元/M <sup>2</sup> )	30000	32223	33763
房屋用途	住宅	住宅	住宅
交易日期	2019 年 2 月	2019 年 2 月	2019 年 2 月
交易情况	正常	正常	正常
是否含增值税	不含	不含	不含
建筑结构	混合	混合	混合
楼层	高楼层/4	顶层/4	顶层/6
建筑面积	60	55.86	63.68
装修状况	一般装修	一般装修	一般装修

可比实例位置图如下：





## 2. 建立比较基础

单位：元/平方米

项目名称	可比实例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
统一财产范围后价格		30000	32223	33763
统一付款方式（在成交日期一次性付清）后价格		30000	32223	33763
统一融资条件（常规融资条件）后价格		30000	32223	33763
统一税费负担（交易税费正常负担）后价格		30000	32223	33763
统一计价单位（单价，人民币，元，建筑面积，平方米）后价格		30000	32223	33763
建立比较基础后价格		30000	32223	33763

## 3. 比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
单价 (元/M <sup>2</sup> )	待估	30000	32223	33763
房地产用途	住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况	2019 年 1 月	2019 年 1 月	2019 年 1 月	2019 年 1 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区位状况	居住区成熟度	社区较完善、社区成熟度较高	社区较完善、社区成熟度较高	社区较完善、社区成熟度较高
	交通便捷度	距离青春路小区公交站约 150 米，周边有 h56 路、h61 路、h62 路、916 路	距离青春路小区公交站约 150 米，周边有 h56 路、h61 路、h62 路、916 路	距离青春路小区公交站约 150 米，周边有 h56 路、h61 路、h62 路、916 路

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	等，公共交通便利度较高；小区紧邻青春路，通达度较好，交通便捷度较高	路等，公共交通便利度较高；小区紧邻青春路，通达度较好，交通便捷度较高	等，公共交通便利度较高；小区紧邻青春路，通达度较好，交通便捷度较高	等，公共交通便利度较高；小区紧邻青春路，通达度较好，交通便捷度较高
公共服务设施状况	周边有万达广场（北京怀柔店）、京北大世界、怀柔商业大厦、中国建设银行、华夏银行、怀柔区第二小学、怀柔一中、怀柔二中、怀柔区中医医院等，公共服务设施较齐全	周边有万达广场（北京怀柔店）、京北大世界、怀柔商业大厦、中国建设银行、华夏银行、怀柔区第二小学、怀柔一中、怀柔二中、怀柔区中医医院等，公共服务设施较齐全	周边有万达广场（北京怀柔店）、京北大世界、怀柔商业大厦、中国建设银行、华夏银行、怀柔区第二小学、怀柔一中、怀柔二中、怀柔区中医医院等，公共服务设施较齐全	周边有万达广场（北京怀柔店）、京北大世界、怀柔商业大厦、中国建设银行、华夏银行、怀柔区第二小学、怀柔一中、怀柔二中、怀柔区中医医院等，公共服务设施较齐全
基础设施状况	七通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通气）	七通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通气）	七通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通气）	七通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通气）
环境状况	自然和人文环境均较好	自然和人文环境均较好	自然和人文环境均较好	自然和人文环境均较好
距商业中心距离	距离区域商业中心一般	距离区域商业中心一般	距离区域商业中心一般	距离区域商业中心一般
临路状况	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
朝向	南北	南北	南北	南北
楼层	顶层/4	高楼层/4	顶层/4	顶层/6
实物状况	户型	2室1厅1厨1卫，户型结构较好	2室1厅1厨1卫，户型结构较好	2室1厅1厨1卫，户型结构较好
	建筑面积	55.68 m <sup>2</sup>	60.00 m <sup>2</sup>	55.86 m <sup>2</sup>
	建筑结构	混合	混合	混合
	成新率	75%	75%	75%
	装修状况	一般装修	一般装修	一般装修
权益状况	剩余使用年限	54	54	54
	特殊情况	无	无	无

#### 4. 房地产价格影响因素修正系数的确定

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象与可比实例的实际情况，估价人员选取了房地产用途、市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况几个方面进行了比较分析，并把估价对象的条件指数设定为 100。

##### (1) 房地产用途

估价对象与可比实例的用途均为住宅，故估价对象与可比实例的房地产用途条件指数均为 100。

## (2) 市场状况调整

市场状况条件指数参照政府公布的房价指数确定，估价对象与可比实例交易时间相距较近，故估价对象与可比实例的市场状况指数均为 100。

## (3) 交易情况修正

交易情况主要考虑交易双方有无利害关系人、是否有合理的洽谈交易时间、估价对象是否是市场上自由转让等因素对价格的影响，根据此次估价目的及可比实例的实际情况，估价对象与可比实例均为正常交易，故估价对象与各可比实例条件指数均为 100。

## (4) 区位状况修正

### 1) 居住区成熟度

居住区成熟度以估价对象条件为 100，分为低、较低、一般、较高、高五个等级，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

### 2) 交通便捷度

交通便捷度以估价对象条件为 100，分为低、较低、一般、较高、高五个等级，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

### 3) 公共服务设施状况

公共服务设施状况以估价对象条件为 100，分为不齐、较齐全、齐全三个等级，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

### 4) 基础设施状况

基础设施状况以估价对象条件为 100，每增加或减少一通，因素条件指数上调或下调 2。估价对象与各可比实例的基础设施状况均为七通，故不作修正。

### 5) 环境状况

环境状况以估价对象条件为 100，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

### 6) 距商业中心距离

距商业中心距离以估价对象条件为 100，分为远、较远、较近、近四个等级，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

### 7) 临路状况

临路状况以估价对象条件为 100，分为不临路、临支路、临次干道、临主干道四个等级，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

### 8) 朝向

朝向以估价对象条件为 100，朝向分类及修正幅度如下：

建筑物朝向修正系数表（住宅楼房）										
朝向	南北	南	东南	西南	东西	东	西	东北	西北	北
修正系数	2%	1.50%	1%	0.50%	0%	-0.50%	-1%	-1.50%	-2%	-2.50%

### 9) 楼层

楼层以估价对象条件为 100，分为五个等级，修正方式如下所示：

楼层	底层	低	中	高	顶层
调整值	-2	-1	0	1	-1

由于估价对象与可比实例所在楼均未安装电梯，故总层数为 6 层的顶层与总层数为 4 层的顶层相比向下修正 1。

### (5) 实物状况修正

#### 1) 户型

户型以估价对象条件为 100，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

#### 2) 建筑面积

建筑面积以估价对象条件为 100，每增加或减少 10 平方米，因素条件指数下调或上调 1。

#### 3) 建筑结构

建筑结构以估价对象条件为 100，分为砖木、混合、混合三个级别，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 2。

#### 4) 成新率

成新率以估价对象条件为 100，每增加或减少 5%，因素条件指数上调或下调 1。

#### 5) 装修状况

装修状况分为毛坯、简单装修、一般装修、精装修四个级别，以估价对象条件为 100，每上升或下降一级，因素条件指数上调或下调 1。

### (6) 权益状况修正

#### 1) 剩余使用年限

剩余使用年限以估价对象条件为 100，每增加或减少 5 年，因素条件指数上调或下调 1。

#### 2) 特殊情况

特殊情况以估价对象条件为 100，根据估价对象与各可比实例特殊情况的差异程度做相应修正，估价对象与各可比实例的均无特殊情况，故不作修正。

### (7) 比较因素条件指数表

#### 比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
单价 (元/M2)		待估	30000	32223	33763
房地产用途		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	居住区成熟度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务设施状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	距商业中心距离	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
实物状况	楼层	100	101	100	99
	户型	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	99
	建筑结构	100	100	100	100
	成新率	100	100	100	100
权益状况	装修状况	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	100	100
特殊情况		100	100	100	100

### (8) 比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数，确定影响因素修正系数表如下：

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
单价 (元/M2)		30000	32223	33763
房地产用途		100/100	100/100	100/100
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	居住区成熟度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100



比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	距商业中心距离	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/101	100/100	100/99
实物状况	户型	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/99
	房屋结构	100/100	100/100	100/100
	成新率	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
权益状况	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	特殊情况	100/100	100/100	100/100

### (9) 计算结果

比较修正后，考虑到三个比准价格的差异不大，因此以三个比准价格的算术平均值作为比较法的价格，即 32125 元/平方米。

比准价格 (元/平方米)	29703	32223	34448
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价 (元/平方米)	32125		

## (二)采用成本法求取估价对象市场价值

由于估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房地产所需花费的费用并考虑折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

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

房地产重置成新价 = 土地取得成本 + 建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 - 建筑物折旧

### 1.采用基准地价系数修正法求取土地价格

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条

件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日土地价格的一种方法。

基本计算公式如下：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D, \text{ 式中：}$$

P—待估宗地价格；

$P_{1b}$ —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

$K_j$ —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

本次评估使用的公式如下：

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数。

### （1）基准地价内涵

#### 1) 基准地价说明

2014年，北京市对1993年公布的基准地价及其修正体系进行了更新，根据北京市人民政府2014年8月28日发布的《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），《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别（区片）范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表，与通知一并印发，并于印发之日起施行。在这里我们采用更新后的基准地价对估价对象进行评估。

#### 2) 基准地价基本内容

《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别（区片）范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表。

##### A.北京市基准地价表

包括《北京市级别基准地价表》和《北京市区片基准地价表》。

##### B.北京市基准地价使用说明

本次基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，并以级别基准地价表、区片基准地价表、土地级别（区片）示意图和土地级别（区片）范围说明、应用基准地价测算宗地价格方法、基准地价修正系数附表予以公布。

#### ①基准地价内涵

级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均

容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

区片基准地价是在正常市场条件下各土地区片内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

#### ②表示形式

基准地价的表示形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。

#### ③基准期日

2014年1月1日。

#### ④土地用途分类

基准地价土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类。

##### a.商业类

包括批发零售用地（指主要用于商品批发、零售的用地，包括商场、商店、超市、各类批发（零售）市场、加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等）；住宿餐饮用地（指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地，包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等）；商务金融用地（指金融、证券、通讯、保险等营业网点用地）；其他商服用地（指上述用地以外的其他商业、服务业用地，包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、俱乐部、康乐中心、歌舞厅、赛车场、影视基地、影剧院、邮政、电信营业网点等）；殡葬用地等特殊用地。

##### b.办公类

包括商务金融用地（指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼）；其他商服用地（指展览馆、会展中心、停车场、停车楼等用地）；机场航站楼用地；科教用地（指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地）；机关团体用地（指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地）；新闻出版用地（指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地）；医卫慈善用地（指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助、养老设施等的用地）；文体娱乐用地（指各类文化、体育及公共广场用地）；产业用地（指高新技术产业研发与展

示中心等产业用地)。

c.居住类

包括一类居住用地（地上容积率 < 1）和二类居住用地（地上容积率 ≥ 1）。

d.工业类

包括工业用地（指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地）；采矿用地（指采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产设施及尾矿堆放地）；仓储用地（指用于物资储备、中转的物流仓储场所等用地）。

⑤土地使用年限

商业用地 40 年、办公用地 50 年、居住用地 70 年、工业用地 50 年。

⑥土地级别（区片）划分

根据不同用途土地的特点及相应地价水平，全市范围按用途划分为十二个级别，在级别范围内对中心城和规划新城区域内外分别划分区片。其中：商业用途划分 260 个区片，办公用途划分 258 个区片，居住用途划分 257 个区片，工业用途划分 237 个区片。

⑦级别基准地价土地开发程度

一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）。

⑧级别平均容积率

土地用途 \ 土地级别	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业	3.5	2.5		2.0
办公	3.5	2.5		2.0
居住	2.5			1.5
工业	1.5		1.2	1.0

(2) 基准地价计算公式

估价对象用途为二类居住用地（地上容积率 ≥ 1），土地级别属于居住用途 VIII-怀 1，容积率为 1.5。居住用途用地的楼面熟地价的计算公式如下：

宗地楼面熟地价 = 适用的基准地价（楼面熟地价） × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数。

(3) 估价对象适用的基准地价及修正系数的确定

1) 宗地适用基准地价水平的确定

根据北京市基准地价级别范围描述，估价对象所在的区域的土地级别属于居住

用途VIII-怀1，基准地价（楼面熟地价）为5890元/平方米。

A、宗地开发程度修正

宗地土地开发程度与基准地价界定不一致时，需对适用的基准地价进行土地开发程度差异修正后作为下一步宗地地价评估的基准。

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

单位:元/土地平方米

费用类别	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通热	通燃气	平整	合计
一至二级	80	70	20	30	45	60	50	20	375
三至七级	65	55	15	25	35	50	40	15	300
八至十二级	50	40	10	20	25	40	30	10	225

开发程度差异修正后的基准地价=适用的基准地价±(上表中的开发费用/级别平均容积率)

估价对象所在宗地开发程度为七通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整），基准地价八级居住用地的开发程度为五通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整），需要进行开发程度差异修正。根据开发程度修正表，通热的开发费为地面单价40元/平方米，通燃气的开发费为地面单价30元/平方米，九级居住用地的基准容积率为1.5，所以楼面单价为46.67元/平方米，估价对象开发程度修正值=70÷1.5=46.67元/平方米

B、特殊情况修正

公园、水系、中小学名校、轨道交通站点（1000米范围内）及其他特殊情况周边居住用地，适用进行特殊情况修正后的基准地价。

居住用途特殊情况修正系数计算表

特殊情况	修正幅度	修正系数	估价对象情况说明	估价对象修正取值
公园	10%	1.10	周边无公园	1.00
水系	10%	1.10	周边有怀柔水库	1.10
中小学名校	10%	1.10	周边无中小学名校	1.00
轨道交通站点	10%或20%	1.10或1.20	周边无轨道交通站点	1.00
其他特殊情况	±10%内	0.90~1.10	周边无其他特殊情况	1.00
<b>综合修正</b>	-	-	-	<b>1.10</b>

估价对象适用的基准地价=5890×1.10+46.67=6526元/平方米

2) 用途修正系数的确定



地上部分根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017),对现有用地按照二级分类进行归类,分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价,并按照二级分类建立了用途修正系数,详见《北京市基准地价用途修正系数表》。

北京市基准地价用途修正系数表

用途	用途类别划分	范 围	用途修正系数
居住	比准类别	居住用地 (指二类居住用地,地上容积率≥1。)	1
	其他类别	居住用地 (指一类居住用地,地上容积率<1。)	1.5

估价对象宗地的地上容积率为 1.5,大于 1,为二类居住用地,修正系数为 1。

### 3) 期日修正系数的确定

基准地价期日修正系数以北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准。本次评估价值时点为 2019 年 1 月 30 日,基准地价的时点为 2014 年 1 月 1 日,根据“中国城市地价动态监测系统”显示,北京市地价指数 2013 年底的地价指数住宅为 409, 2018 年底的地价指数住宅为 663, 2013 年的地价指数及的地价变化情况如下表:

北京地价变化情况一览表

年度	住宅
2018	663
2017	627
2016	553
2015	459
2014	437
2013	409

根据北京市地价动态监测成果公布的地价指数数据,住宅用途期日修正系数=663÷409=1.6210。

### 4) 年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n}{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^N}$$

其中:r—土地还原利率

n—宗地剩余使用年限 (54 年)

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10%确定。价值时点的一年期贷款利率为 4.35%，则居住用途的土地还原率为 5.00%，年期修正系数为 0.9598。

#### 5) 容积率修正系数的确定

按照估价人员调查的估价对象宗地的地上容积率为 1.5,查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

当  $R_1 < R < R_2$  ( $R_1$ 、 $R_2$  为上述修正系数表所列的容积率) 时, 用下列公式计算容积率修正系数 X:

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

$X_1$  是  $R_1$  对应的容积率修正系数； $X_2$  是  $R_2$  对应的容积率修正系数。

容积率修正系数表

容积率修正系数	居住		
	1-2 级	3-7 级	8-12 级
1.50	1.1285	1.1378	1.0000

估价对象的容积率为 1.5，容积率修正系数为 1.0000。

#### 6) 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n K_i$$

其中  $K_i$ —第  $i$  种因素的修正系数。

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

估价对象居住用途VIII-怀 1 修正幅度为  $\pm 14.6\%$ 。

居住用途因素修正系数计算表

影响因素	权重	估价对象情况说明	估价对象因素得分	因素加权得分
居住社区成熟度	14%	社区较完善、社区成熟度较高	85%	11.90%
交通便捷度	30%	距离青春路小区公交站约 150 米, 周边有 h56 路、h61 路、h62 路、916 路等, 公共交通便捷度较高; 小区紧邻青春路, 通达度较好, 交通便捷度较高	95%	25.50%
区域土地利用方向	8%	主要以居住为主, 土地利用方向较一致	95%	7.60%
临路状况	4%	临次干道	95%	3.40%
公共服务设施状况	8%	周边有万达广场(北京怀柔店)、京北大世界、怀柔商业大厦、中国建设银行、华夏银行、怀柔区第二小	85%	6.80%

影响因素	权重	估价对象情况说明	估价对象因素得分	因素加权得分
		学、怀柔一中、怀柔二中、怀柔区中医医院等，公共服务设施较齐全		
宗地形状及可利用程度	5%	形状为较规则，较利于使用	90%	4.50%
基础设施完备状况	12%	周边基础设施达到七通,完备度高	100%	12.00%
自然和人文环境状况	15%	自然环境，人文环境均较好	75%	11.25%
与区域中心的接近程度	4%	距离区域商业中心一般	75%	3.00%
合计	100%	--		89.95%

根据估价对象自身条件，确定因素分值为 89.95%，以 50%作为因素修正的分界线，低于 50%的需要向下修正，高于 50%的需要向上修正，结合区片修正幅度为 $\pm 14.6\%$ ，各因素的修正系数根据影响地价的各因素权重和因素总修正幅度确定。因素修正系数 =  $1 + 14.6\% \times (89.95\% - 50\%) \times 2 = 1.1050$ 。

#### (4) 计算过程

居住用途基准地价计算表

序号	参数类别	计算过程
1	宗地地价区片	VIII-怀 1
2	区片基准地价	5890 元/m <sup>2</sup>
3	特殊情况修正系数	1.1000
4	开发程度修正幅度	46.67 元/m <sup>2</sup>
5	适用的基准地价	6526 元/m <sup>2</sup>
6	用途修正系数	1.0000
7	期日修正系数	1.6210
8	年期修正系数	0.9598
9	容积率修正系数	1.0000
10	因素修正系数	1.1050
11	楼面熟地价	11219 元/m <sup>2</sup>

估价对象所在宗地的楼面熟地价 =  $(5890 \times 1.1000 + 46.67) \times 1.0000 \times 1.6210 \times 0.9598 \times 1.0000 \times 1.1050 = 11219$  (元/平方米)

#### 2. 求取土地取得税费

购买土地时需要缴纳契税和印花税，契税税率为 3%，印花税税率为 0.05%，合计为 3.05%。

#### 3. 求取土地取得成本

土地取得成本=土地价格+土地取得税费

#### 4. 求取估价对象建筑物开发成本

估价对象所在楼为地上4层，估价对象位于第4层，混合结构，估价对象所在楼外立面刷防水涂料，楼梯间地面为水泥地，墙面为涂料。由于本案当事人的原因，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行实地查勘，估价对象房屋内部装修状况以北京市怀柔区人民法院出具的《情况说明》为依据，对估价对象房屋内部装修状况按照一般装修进行评估，本次评估以此为假设前提，如与事实不符，估价结果需做相应调整。

建筑物开发成本 = 建筑安装工程费 + 勘察设计及前期工程费 + 基础设施建设费 + 公共配套设施建设费 + 开发期间税费

##### (1) 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造房屋及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用和装饰装修工程费等。估价人员参考了当地建设工程投资估算指标、价值时点的建材人工及施工机械市场价格等因素，并考虑房屋结构、装修、安装工程等情况，以及对建筑物的建筑标准、建筑结构等建筑物价格影响因素的调查分析，综合确定估价对象建筑安装工程费为3200元/平方米。

##### (2) 勘察设计及前期工程费

主要包括可行性研究、前期策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建筑施工招标等前期工作。一般按照建安工程造价的一定比例计算。评估人员对北京市房地产开发行业进行了成本调查，该市开发项目勘察设计及前期工程费约为建筑安装工程费的5%。

勘察设计及前期工程费 = 建筑安装工程费 × 5%

##### (3) 基础设施建设费及公共配套设施建设费

基础设施配套费，包括道路、给排水、电力、通讯、燃气、供热等。公共配套设施建设费是指开发项目内独立的、非营利性的、且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出。如城市规划要求的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。估价人员调查了类似工程的造价指标并参考北京市平均基础设施建设费用水平，同时考虑估价对象所在小区的公共配套设施状况，基础设施建设费及公共配套设施建设费约为建筑安装工程费的17%。

基础设施建设费及公共配套设施建设费 = 建筑安装工程费 × 17%

##### (4) 开发期间税费

参照北京市房地产市场基本情况，按建筑安装工程费的3%确定。

开发期间税费=建筑安装工程费×3%

### 建筑物开发成本

上述 4 项费用之和即为估价对象的开发成本：

建筑物开发成本= (1) + (2) + (3) + (4)

### 5.管理费用

指为组织和管理房地产开发经营的必要支出，包括开发单位企业的人员工资、办公费及差旅费等。可按建筑物开发成本的 5%计算。

管理费用=建筑物开发成本×5%

### 6.销售费用

指销售房地产所发生的广告费、销售人员工资、代理费等等。一般按照房地产市场价值的一定比例计算。根据评估人员对当地房地产开发市场的调查，其销售费用率一般为房地产重置成本的 2%-4%，本次估价销售费用率取 2%。

销售费用=房地产重置成本×2%

### 7.投资利息

指房地产开发完成或实现销售之前所有必要费用产生的利息。计息基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用。根据估价人员对当地房地产开发市场调查，类似项目的开发期一般为 2 年，本次估价计息期按 2 年计算，利息率按照现行中国人民银行公布的 1-5 年期利率 4.75%确定。假设开发建设成本费用在建设期内均匀投入，复利计算，则：

投资利息=土地取得成本×[(1+4.75%)<sup>2</sup>-1] + (建筑物开发成本+管理费用+销售费用) ×[(1+4.75%)<sup>2/2</sup>-1]

### 8.开发利润

指该类房地产开发项目正常条件下开发商所能获得的行业平均利润。本次评估采取投资利润率，其计算基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用之和。根据估价人员对北京市房地产开发市场的调查，其行业住宅类房地产平均投资利润率约为 30%。

开发利润=(土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用) ×30%

### 9.求取不含增值税的房地产重置价

不含增值税的房地产重置价=土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润

### 10.销售税费

本次评估求取不含增值税的房地产市场价值，销售税费取零。

### 11.求取不含增值税建筑物重置价



不含增值税建筑物重置价=建筑物开发成本 (K) +以建筑物开发成本为计算基数的管理费用 (L) +以不含增值税建筑物重置价 (N) 为计算基数的销售费用 (M) +以 K、L、M 为计算基数的投资利息+以 K、L、M 为计算基数的开发利润

### 12.求取估价对象的建筑物成新率

估价对象建筑物成新率的确定采用直接观察法求取。

估价对象建筑物建成年份约为 1993 年，经估价人员实地查勘，估价对象建筑物使用维护较好，房屋结构基本完好，墙体无裂缝，基本完好。通过实地查勘实际观察判断，综合确定估价对象成新率为 75%。

### 13.求取估价对象建筑物折旧

建筑物折旧=不含增值税的建筑物重置价× (1-成新率)

### 14.求取估价对象建筑物重置成新价

估价对象房地产重置成新价=不含增值税房地产重置价-建筑物折旧

具体计算过程见下表：

估价对象房地产重置成本法计算表

序号	名称	数值	备注
1	土地取得成本 (元/㎡)	11561	土地价格+土地取得税费
1.1	土地价格 (元/㎡)	11219	根据《北京市基准地价》测算得出
1.2	土地取得税费 (元/㎡)	342	土地价格×3.05%
2	建筑物开发成本 (元/㎡)	4000	2.1+2.2+2.3+2.4
2.1	建筑安装工程费 (元/㎡)	3200	按 3200 元/平方米计算
2.2	勘察设计和前期工程费 (元/㎡)	160	按建筑安装工程费的 5%计取
2.3	基础设施建设费及公共配套设施建设费 (元/㎡)	544	按建筑安装工程费的 17%计取
2.4	开发期间税费 (元/㎡)	96	按建筑安装工程费的 3%计取
3	管理费用 (元/㎡)	200	按建筑物开发成本的 5%计取
4	销售费用 (元/㎡)	448	按不含增值税房地产重置成本的 2%计取
5	投资利息 (元/㎡)	1345	按 1-5 年期贷款利率 4.75%，复利计算，开发期为 2 年
6	开发利润 (元/㎡)	4863	(土地取得费+建筑物开发成本+管理费用+销售费用) 的 30%计取
7	不含增值税房地产重置单价 (元/㎡)	22417	序号 1+序号 2+序号 3+序号 4+序号 5+序号 6
8	不含增值税建筑物重置单价 (元/㎡)	5816	[序号 2+序号 2*5%+(序号 2+序号 2*5%)*((1+4.75%)^(2/2)-1)+(序号 2+序号

序号	名称	数值	备注
			$2 \times 5\% \times 30\% / [1 - 2\% - 2\% \times ((1 + 4.75\%)^{(2/2)} - 1) - 2\% \times 30\%]$
9	成新率	75%	根据估价对象建成年份和使用维护状况综合确定
10	建筑物折旧单价 (元/m <sup>2</sup> )	1454	序号 8 × (1 - 序号 9)
11	房地产重置成新单价 (元/m <sup>2</sup> )	20963	序号 7 - 序号 10

估价对象成本法单价为 20963 元/平方米。

### (三)估价对象市场价值的确定

估价人员通过两种方法的测算,运用比较法求出的房地产单价为 32125 元/平方米;运用成本法求出的房地产单价为 20963 元/平方米,两种方法的评估结果差异较大。成本法是通过成本积算的方式求取估价对象的市场价值。比较法是通过对比估价对象周边类似房地产的已知价格作适当的修正得出,比较法估价结果更能反映当前房地产价格水平下估价对象的市场价值,因此取比较法结果作为本次评估的最终结果,估价对象的房地产单价为 32125 元/平方米,房地产总价为 178.87 万元。

评估方法	评估单价 (元/平方米)	权重	单价 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)
比较法	32125	1	32125	55.68	178.87
成本法	20963	0			

## 六、 估价结果确定

估价人员根据估价目的,遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则,按照科学的估价程序,全面分析了影响估价对象价值的因素,并运用适当的估价方法,确定估价对象于价值时点 2019 年 1 月 30 日的房地产市场价格,估价结果如下:

**房地产单价: 32125 元/平方米**

**房地产总价: 178.87 万元**

**大写金额: 壹佰柒拾捌万捌仟柒佰元整**

(货币种类: 人民币)

## 附 件

附件1、《北京市怀柔区人民法院委托评估函》复印件

附件2、估价对象位置示意图

附件3、估价对象现状照片

附件4、《房屋所有权证》复印件

附件5、《情况说明》复印件

附件6、房地产估价机构营业执照复印件

附件7、房地产估价机构估价资质证书复印件

附件8、注册房地产估价师估价资格证书复印件

### 估价对象位置示意图



### 估价对象现状照片

