* **咨询项目名称：**

北京市丰台区青塔西路项目居住用地周边地下车库房地产市场租金水平咨询

* **咨询委托人：**

北京保障房中心有限公司

* **咨询机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **评估专业人员：**

高鹏、刘朝阳

* **报告编号：**

康正预评字2023-1-0893-P01ZLGJ6号

# 咨询意见函

**北京保障房中心有限公司：**

受贵单位委托，我公司对北京市丰台区青塔西路项目周边地下车库房地产市场租金水平进行了咨询。

**咨询对象：**咨询对象为北京市丰台区青塔西路项目，该项目位于丰台区青塔地区，西四环以西。现状四至为东至规划田各庄中路，西至青塔西路，北至万绿园小区，南至规划绿地。

咨询对象周边有珠江峰景、民岳家园、万绿园、西府颐园、万科紫台等社区，综合评价居住社区成熟度较好。项目紧邻城市次干道——青塔西路，周边路网密集，周边2公里范围内最高级别道路为高速公路——京港澳高速、城市快速路——西四环路，综合评价交通便捷度较好。以咨询对象为圆心半径2公里范围内有翠微百货大成路店、中国教育科学研究院丰台实验学校、丰台二中附属丰体时代小学、解放军总医院第五医学中心、中国银行、中国工商银行等，各类配套设施基本齐全，故公共配套设施状况较齐备。区域内有天元公园、绿源公园、丰台体育中心等自然及人文景观，综合评价环境状况较好。总体评价影响咨询对象的区位状况较好。

**咨询目的：**为咨询委托人了解项目周边地下车库房地产市场租金水平提供价格参考依据。

**咨询时点：**2023年8月11日

**咨询类型：**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》，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“房地产市场租金水平” 是指在正常市场情况下，与咨询对象同地段、同类型的用途设定为住宅，土地取得方式设定为出让的房地产在咨询时点2023年8月11日的租赁价格。包含管理费及租赁税费等。

**咨询方法：**本次咨询采用的估价方法为比较法。

**咨询结果：**评估专业人员根据咨询的目的，按照咨询的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次咨询的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定咨询对象于价值时点的房地产市场租金水平咨询评估结果，详见咨询结果一览表。

咨询结果一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 咨询方法  项目名称 | 比较法 |
| 北京市丰台区青塔西路项目 | 748 |

单位：元/个•月（币种：人民币）

市场租金水平

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 估价结果 |
| 北京市丰台区青塔西路项目 | 673～823 |

单位：元/个·月（币种：人民币）

备注：因市场情况复杂，实际价格将受交易双方对项目心理预期的影响，会在评估价值的基础上出现一定范围内的上下浮动，浮动±10%为合理范围。

|  |  |
| --- | --- |
| 顺致 |  |
| 商祺 |  |
|  |  |
|  | 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  | 二〇二三年八月十一日 |

**附：案例介绍**

运用比较法估价需要调查大量的交易实例，才能通过比较从中选择合适的比较实例，客观评估估价对象的价格。本次估价搜集了近一年以来与估价对象处于同一供需圈、使用功能相似、户型相似的多个小区成交实例数据，小区明细详见下表：

周边可比小区成交案例调查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 小区 | 区域 | 用途 |
| 1 | 西府颐园 | 青塔 | 地下车库 |
| 2 | 珠江峰景 | 青塔 | 地下车库 |
| 3 | 西府景园 | 青塔 | 地下车库 |
| 4 | 民岳家园 | 青塔 | 地下车库 |
| 5 | 万科紫台 | 青塔 | 地下车库 |

案例A：西府颐园地下车库

西府颐园位于北京市丰台区青塔地区，东至西府景园，南至梅市口路，西至万科紫台，北至田各庄北街；项目紧邻城市次干道——梅市口路，周边路网密集，周边2公里范围内最高级别道路为高速公路——京港澳高速、城市快速路——西四环路；项目建成于2008年，与估价对象位于同一供需圈。近一年地下车库平均租金为750元/个•月，含管理费50元/月。

案例B：珠江峰景地下车库

珠江峰景位于北京市丰台区青塔地区，东至民岳家园，南至万绿园，西至青塔西路，北至梅市口路；项目紧邻城市次干道——青塔西路，周边路网密集，周边2公里范围内最高级别道路为高速公路——京港澳高速、城市快速路——西四环路；项目建成于2007年，与估价对象位于同一供需圈。近一年地下车库平均租金为700元/个•月，含管理费100元/月。

案例C：西府景园地下车库

西府景园位于北京市丰台区青塔地区，东至田各庄东路，南至梅市口路，西至西府颐园，北至田各庄北街；项目紧邻城市次干道——梅市口路，周边路网密集，周边2公里范围内最高级别道路为高速公路——京港澳高速、城市快速路——西四环路；项目建成于2001年，与估价对象位于同一供需圈。近一年地下车库平均租金为700元/个•月，含管理费50元/月。

咨询对象及周边可比小区位置图

