* **估价报告编号：**

康正评字2020-1-0187-F01TZJJ3号

* **估价项目名称：**

北京市朝阳区麦子店街38号1号楼部分住宅用房、全部商业用房及地下车库用房房地产市场价值评估

* **估价委托人：**

北京景秀商业管理中心（有限合伙）、华夏资本管理有限公司（代表华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划）

* **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：**

梁津（注册号：1119970066）、王鹏（注册号：1120050019）

* **估价报告出具日期：**

2020年6月12日

# 致估价委托人函

**北京景秀商业管理中心（有限合伙）**、

**华夏资本管理有限公司（代表华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划）：**

受贵公司委托，我公司对北京市朝阳区麦子店街38号1号楼部分住宅用房、全部商业用房及地下车库用房房地产在设定条件下可能形成的市场价值进行了评估。

**估价对象：**

估价对象为北京市朝阳区麦子店街38号部分住宅用房、商业用房及地下车库用用房房地产（总建筑面积31249.21平方米），为北京景秀商业管理中心（有限合伙）（简称“北京景秀”）所有。估价对象属华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划（下或称“三全公寓项目”），本次评估范围为该项目120套住宅用房、1至3层商业用房及-1至-2层全部地下车库用房。根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象建筑面积共计为31249.21平方米。其中，住宅用房建筑面积13824.67平方米，商业用房建筑面积4126.73平方米，地下车库用房建筑面积13297.81平方米。估价对象清单详见附表。

**估价目的：**为估价委托人了解估价对象在设定条件下可能形成的房地产市场价值提供参考依据。

**价值时点：**2020年5月31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》，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2020年5月31日，估价对象用途为住宅、商业、地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅43.8年、商业13.8年、地下车库23.8年的房地产市场价值。

**估价方法：**本次评估采用的估价方法为现金流量折现法和比较法。

**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，确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法  估价对象及结果 | | 现金流量折现法 | 比较法 |
| 测算结果 | 总价 | 93945 | 165122 |
| 单价 | 30063 | 52840 |
| 评估价值 | 总价 | 129534 | |
| 大写金额 | 壹拾贰亿玖仟伍佰叁拾肆万元整 | |
| 单价 | 41452 | |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

**特别提示：**

1.根据《不动产登记证明》[京（2017）朝不动产证明第0061954号等122本]复印件，截至价值时点，估价对象已设定抵押权。

2.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

|  |  |
| --- | --- |
| 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○二○年六月十二日 |

附表：

估价对象清单

| 序号 | 《不动产权证书》编号 | 房号 | 设定用途 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 实际楼层 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 京（2017）朝不动产权第0070351号 | 211 | 住宅 | 64 | 11.21 | 2 |
| 2 | 京（2017）朝不动产权第0051434号 | 1-5A | 住宅 | 118.2 | 20.71 | 4 |
| 3 | 京（2017）朝不动产权第0067579号 | 1-10D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 9 |
| 4 | 京（2017）朝不动产权第0048411号 | 1-11B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 10 |
| 5 | 京（2017）朝不动产权第0060908号 | 1-12C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 11 |
| 6 | 京（2017）朝不动产权第0060097号 | 1-14C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 12 |
| 7 | 京（2017）朝不动产权第0060907号 | 1-20D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 18 |
| 8 | 京（2017）朝不动产权第0067568号 | 1-22A | 住宅 | 118.2 | 20.71 | 20 |
| 9 | 京（2017）朝不动产权第0058013号 | 1-22D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 20 |
| 10 | 京（2017）朝不动产权第0048370号 | 1-27D | 住宅 | 112.73 | 19.75 | 25 |
| 11 | 京（2017）朝不动产权第0070424号 | 2-3B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 3 |
| 12 | 京（2017）朝不动产权第0049431号 | 2-3C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 3 |
| 13 | 京（2017）朝不动产权第0049421号 | 2-5A | 住宅 | 118.2 | 20.71 | 4 |
| 14 | 京（2017）朝不动产权第0049727号 | 2-5B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 4 |
| 15 | 京（2017）朝不动产权第0051456号 | 2-5C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 4 |
| 16 | 京（2017）朝不动产权第0060909号 | 2-5D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 4 |
| 17 | 京（2017）朝不动产权第0051442号 | 2-6A | 住宅 | 118.2 | 20.71 | 5 |
| 18 | 京（2017）朝不动产权第0048287号 | 2-6C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 5 |
| 19 | 京（2017）朝不动产权第0051446号 | 2-7B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 6 |
| 20 | 京（2017）朝不动产权第0049935号 | 2-7C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 6 |
| 21 | 京（2017）朝不动产权第0051407号 | 2-9B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 8 |
| 22 | 京（2017）朝不动产权第0060910号 | 2-9C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 8 |
| 23 | 京（2017）朝不动产权第0050046号 | 2-10B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 9 |
| 24 | 京（2017）朝不动产权第0050158号 | 2-10C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 9 |
| 25 | 京（2017）朝不动产权第0051402号 | 2-11C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 10 |
| 26 | 京（2017）朝不动产权第0060911号 | 2-12C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 11 |
| 27 | 京（2017）朝不动产权第0051396号 | 2-14A | 住宅 | 118.2 | 20.71 | 12 |
| 28 | 京（2017）朝不动产权第0051435号 | 2-14D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 12 |
| 29 | 京（2017）朝不动产权第0067566号 | 2-16B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 14 |
| 30 | 京（2017）朝不动产权第0047843号 | 2-16C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 14 |
| 31 | 京（2017）朝不动产权第0050514号 | 2-17C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 15 |
| 32 | 京（2017）朝不动产权第0053222号 | 2-18C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 16 |
| 33 | 京（2017）朝不动产权第0051423号 | 2-20C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 18 |
| 34 | 京（2017）朝不动产权第0047931号 | 2-20D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 18 |
| 35 | 京（2017）朝不动产权第0050782号 | 2-21C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 19 |
| 36 | 京（2017）朝不动产权第0051422号 | 2-21D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 19 |
| 37 | 京（2017）朝不动产权第0051417号 | 2-23C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 21 |
| 38 | 京（2017）朝不动产权第0051443号 | 2-24C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 22 |
| 39 | 京（2017）朝不动产权第0051331号 | 2-25C | 住宅 | 111.77 | 19.58 | 23 |
| 40 | 京（2017）朝不动产权第0050467号 | 2-26C | 住宅 | 111.77 | 19.58 | 24 |
| 41 | 京（2017）朝不动产权第0050766号 | 2-27C | 住宅 | 111.77 | 19.58 | 25 |
| 42 | 京（2017）朝不动产权第0050565号 | 2-28C | 住宅 | 111.77 | 19.58 | 26 |
| 43 | 京（2017）朝不动产权第0053250号 | 3-5C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 4 |
| 44 | 京（2017）朝不动产权第0058011号 | 3-6B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 5 |
| 45 | 京（2017）朝不动产权第0060788号 | 3-6C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 5 |
| 46 | 京（2017）朝不动产权第0060787号 | 3-6D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 5 |
| 47 | 京（2017）朝不动产权第0060912号 | 3-7B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 6 |
| 48 | 京（2017）朝不动产权第0070425号 | 3-7C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 6 |
| 49 | 京（2017）朝不动产权第0051411号 | 3-8B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 7 |
| 50 | 京（2017）朝不动产权第0051453号 | 3-8C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 7 |
| 51 | 京（2017）朝不动产权第0051449号 | 3-8D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 7 |
| 52 | 京（2017）朝不动产权第0060915号 | 3-9A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 8 |
| 53 | 京（2017）朝不动产权第0070420号 | 3-9C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 8 |
| 54 | 京（2017）朝不动产权第0053248号 | 3-10A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 9 |
| 55 | 京（2017）朝不动产权第0070421号 | 3-10B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 9 |
| 56 | 京（2017）朝不动产权第0053240号 | 3-10D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 9 |
| 57 | 京（2017）朝不动产权第0070427号 | 3-11A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 10 |
| 58 | 京（2017）朝不动产权第0060916号 | 3-11B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 10 |
| 59 | 京（2017）朝不动产权第0070426号 | 3-14A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 12 |
| 60 | 京（2017）朝不动产权第0060783号 | 3-14B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 12 |
| 61 | 京（2017）朝不动产权第0060781号 | 3-15A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 13 |
| 62 | 京（2017）朝不动产权第0070422号 | 3-15B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 13 |
| 63 | 京（2017）朝不动产权第0058016号 | 3-15C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 13 |
| 64 | 京（2017）朝不动产权第0053230号 | 3-16A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 14 |
| 65 | 京（2017）朝不动产权第0053229号 | 3-16B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 14 |
| 66 | 京（2017）朝不动产权第0053228号 | 3-16C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 14 |
| 67 | 京（2017）朝不动产权第0053235号 | 3-16D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 14 |
| 68 | 京（2017）朝不动产权第0051431号 | 3-17A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 15 |
| 69 | 京（2017）朝不动产权第0060778号 | 3-17C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 15 |
| 70 | 京（2017）朝不动产权第0070423号 | 3-18A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 16 |
| 71 | 京（2017）朝不动产权第0048402号 | 3-18B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 16 |
| 72 | 京（2017）朝不动产权第0060776号 | 3-18C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 16 |
| 73 | 京（2017）朝不动产权第0071019号 | 3-18D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 16 |
| 74 | 京（2017）朝不动产权第0058008号 | 3-19A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 17 |
| 75 | 京（2017）朝不动产权第0060771号 | 3-20A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 18 |
| 76 | 京（2017）朝不动产权第0067571号 | 3-20B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 18 |
| 77 | 京（2017）朝不动产权第0060769号 | 3-20C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 18 |
| 78 | 京（2017）朝不动产权第0053237号 | 3-20D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 18 |
| 79 | 京（2017）朝不动产权第0053246号 | 3-21A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 19 |
| 80 | 京（2017）朝不动产权第0047590号 | 3-22A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 20 |
| 81 | 京（2017）朝不动产权第0052181号 | 3-22C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 20 |
| 82 | 京（2017）朝不动产权第0052178号 | 3-22D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 20 |
| 83 | 京（2017）朝不动产权第0052176号 | 3-23D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 21 |
| 84 | 京（2017）朝不动产权第0060767号 | 3-24D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 22 |
| 85 | 京（2017）朝不动产权第0052174号 | 3-25A | 住宅 | 115.23 | 20.19 | 23 |
| 86 | 京（2017）朝不动产权第0052173号 | 3-25B | 住宅 | 126.56 | 22.18 | 23 |
| 87 | 京（2017）朝不动产权第0060762号 | 3-26A | 住宅 | 115.23 | 20.19 | 24 |
| 88 | 京（2017）朝不动产权第0067569号 | 3-26B | 住宅 | 126.56 | 22.18 | 24 |
| 89 | 京（2017）朝不动产权第0051519号 | 3-26C | 住宅 | 110.19 | 19.31 | 24 |
| 90 | 京（2017）朝不动产权第0052170号 | 3-26D | 住宅 | 112.92 | 19.79 | 24 |
| 91 | 京（2017）朝不动产权第0052165号 | 3-27B | 住宅 | 126.56 | 22.18 | 25 |
| 92 | 京（2017）朝不动产权第0058012号 | 3-27C | 住宅 | 110.19 | 19.31 | 25 |
| 93 | 京（2017）朝不动产权第0050957号 | 3-28B | 住宅 | 126.56 | 22.18 | 26 |
| 94 | 京（2017）朝不动产权第0067570号 | 3-28C | 住宅 | 110.19 | 19.31 | 26 |
| 95 | 京（2017）朝不动产权第0067581号 | 3-28D | 住宅 | 112.92 | 19.79 | 26 |
| 96 | 京（2017）朝不动产权第0082832号 | 210 | 住宅 | 62.93 | 11.03 | 2 |
| 97 | 京（2017）朝不动产权第0082809号 | 1-3A | 住宅 | 118.2 | 20.71 | 3 |
| 98 | 京（2017）朝不动产权第0082854号 | 1-9B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 8 |
| 99 | 京（2017）朝不动产权第0082844号 | 1-21A | 住宅 | 118.2 | 20.71 | 19 |
| 100 | 京（2017）朝不动产权第0082817号 | 2-3D | 住宅 | 113.08 | 19.82 | 3 |
| 101 | 京（2017）朝不动产权第0082812号 | 2-6B | 住宅 | 127.27 | 22.3 | 5 |
| 102 | 京（2017）朝不动产权第0082846号 | 2-14C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 12 |
| 103 | 京（2017）朝不动产权第0082824号 | 2-19C | 住宅 | 111.7 | 19.58 | 17 |
| 104 | 京（2017）朝不动产权第0083314号 | 3-5D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 4 |
| 105 | 京（2017）朝不动产权第0083393号 | 3-6A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 5 |
| 106 | 京（2017）朝不动产权第0083392号 | 3-7D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 6 |
| 107 | 京（2017）朝不动产权第0083389号 | 3-8A | 住宅 | 115.63 | 20.26 | 7 |
| 108 | 京（2017）朝不动产权第0083385号 | 3-9B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 8 |
| 109 | 京（2017）朝不动产权第0083366号 | 3-9D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 8 |
| 110 | 京（2017）朝不动产权第0083403号 | 3-14C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 12 |
| 111 | 京（2017）朝不动产权第0083416号 | 3-14D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 12 |
| 112 | 京（2017）朝不动产权第0083424号 | 3-15D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 13 |
| 113 | 京（2017）朝不动产权第0083425号 | 3-17D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 15 |
| 114 | 京（2017）朝不动产权第0083408号 | 3-19B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 17 |
| 115 | 京（2017）朝不动产权第0082852号 | 3-19C | 住宅 | 110.38 | 19.34 | 17 |
| 116 | 京（2017）朝不动产权第0082849号 | 3-19D | 住宅 | 112.37 | 19.69 | 17 |
| 117 | 京（2017）朝不动产权第0083315号 | 3-21B | 住宅 | 127.31 | 22.31 | 19 |
| 118 | 京（2017）朝不动产权第0083312号 | 3-25C | 住宅 | 110.19 | 19.31 | 23 |
| 119 | 京（2017）朝不动产权第0083313号 | 3-25D | 住宅 | 112.92 | 19.79 | 23 |
| 120 | 京（2017）朝不动产权第0083222号 | 3-28A | 住宅 | 115.23 | 20.19 | 26 |
| 121 | 京（2017）朝不动产权第0060914号 | 地下室 | 地下车库 | 13297.81 | 2330.07 | -1至-2 |
| 122 | 京（2017）朝不动产权第0060913号 | 俱乐部 | 商业 | 4126.73 | 723.1 | 1至3 |
| **住宅合计** | | | | **13824.67** | **2422.59** | **——** |
| **地下车库合计** | | | | **13297.81** | **2330.07** | **——** |
| **商业合计** | | | | **4126.73** | **723.1** | **——** |
| **总计** | | | | **31249.21** | **5475.76** | **——** |

单位：平方米

目 录

[估价师声明 9](#_Toc477252438)

[估价假设和限制条件 10](#_Toc477252439)

[估　价　结 果 报　告 14](#_Toc477252440)

[一、估价委托人 14](#_Toc477252441)

[二、房地产估价机构 14](#_Toc477252442)

[三、估价目的 15](#_Toc477252443)

[四、估价对象 15](#_Toc477252444)

[五、价值时点 17](#_Toc477252445)

[六、价值类型 17](#_Toc477252446)

[七、估价原则 18](#_Toc477252447)

[八、估价依据 19](#_Toc477252448)

[九、估价方法 21](#_Toc477252449)

[十、估价结果 21](#_Toc477252450)

[十一、参与本次估价工作的评估专业人员 23](#_Toc477252451)

[十二、实地查勘期 23](#_Toc477252452)

[十三、估价作业期 23](#_Toc477252453)

[估 价 技 术 报 告 23](#_Toc477252454)

[一、估价对象描述与分析 24](#_Toc477252455)

[（一）实物状况分析 24](#_Toc477252456)

[（二）权益状况分析 27](#_Toc477252457)

[（三）区位状况分析 28](#_Toc477252458)

[二、市场背景描述与分析 37](#_Toc477252459)

[三、最高最佳利用分析 45](#_Toc477252460)

[四、估价方法适用性分析 46](#_Toc477252461)

[五、估价测算过程 49](#_Toc477252462)

[六、估价结果确定 79](#_Toc477252463)

[附 件 81](#_Toc477252467)

1. 《估价委托书》
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. 《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]复印件
5. 《不动产登记证明》[京（2017）朝不动产证明第0061954号等122本] 复印件
6. 《公寓租赁明细》
7. 《租赁合同》复印件
8. 《车位个数说明》
9. 《建成年代说明》
10. 北京景秀《营业执照（副本）》复印件
11. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
12. 房地产估价机构资质证书复印件
13. 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》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》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在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.评估专业人员已对北京景秀所提供的、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。本次评估设定北京景秀提供的资料合法、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.估价对象建筑面积及分摊土地面积以《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]上载明的为依据。

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.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。

9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**（二）特殊事项假设前提**

1.未定事项假设

无

2.背离事实假设

无

3.不相一致假设

无

4.依据不足假设

（1）不动产权利人提供的《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]中未载明土地终止日期，根据评估专业人员调查，该项目土地用途为住宅，土地终止日期为2064年3月28日。根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象用途分别为公寓、俱乐部、车库，对应地类用途为住宅（公寓）、商业（俱乐部）、地下车库（车库）的法定最高出让年限分别为70年、40年、50年。本次评估结合上述情况，设定估价对象土地用途为住宅、商业、地下车库，土地终止日期为住宅2064年3月28日、商业2034年3月28日、地下车库2044年3月28日，土地剩余使用年限为住宅43.8年、商业13.8年、地下车库23.8年。

（2）截至本报告出具之日，不动产权利人未能提供商业用房《房屋建筑面积测绘成果报告书》或建筑面积分层明细，本次评估设定商业用房每层建筑面积相同，即每层建筑面积为1375.58平方米，并以此为依据进行测算。如估价对象俱乐部用房设定各层建筑面积与实测建筑面积不符，应以相关单位出具的《房屋建筑面积测绘成果报告书》为依据，估价结果需要做相应的调整直至重新评估，特提醒报告使用者注意。

（3）估价对象《不动产权证书》未登记车库用房车位个数。根据不动产权利人提供的《车位个数说明》，车库用房车位数量总计为260个、建筑面积13297.81平方米；根据不动产权利人提供的《租赁合同》（《停车场承包协议》），估价对象对外出租车位230个。根据不动产权利人介绍，本次评估估价对象车库总数量以《车位个数说明》、《租赁合同》（《停车场承包协议》）为依据，设定车库总数量为260个，其中对外出租车位230个。如估价对象地下车库个数与实际不符，估价结果需要做相应的调整直至重新评估，特提醒报告使用者注意。

（4）不动产权利人提供的《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]中未载明估价对象建成年代，根据不动产权利人介绍及评估专业人员调查，本报告设定估价对象建成于1997年。

（5）本次评估评估专业人员已对估价对象外部进行现场勘查，因为疫情影响的客观原因，评估专业人员无法亲临估价对象内部进行现场查勘，本次评估估价对象内部实物与场景现状以估价委托人提供的估价对象内部照片为依据。本报告假定估价委托人提供的内部照片的房地产状况与现场查勘的房地产状况一致，如存在较大遗漏和差异，较大程度影响房地产价值的，应重新进行评估。

**（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法律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了解估价对象房地产市场价值提供参考依据，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.北京景秀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人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。

8.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。

9.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

10.本估价报告有效使用期限为一年，自报告出具日2020年6月12日至2021年6月11日有效，若市场情况出现较大波动或超过一年时需重新进行估价。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

本次评估估价委托人为北京景秀商业管理中心（有限合伙）、华夏资本管理有限公司（代表“华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划”），北京景秀商业管理中心（有限合伙）为估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京景秀商业管理中心（有限合伙）

住所：北京市朝阳区朝阳北路36号院2号楼14层1单元1401

执行事务合伙人：宁波梅山保税港区怡然投资有限公司（委派宋豪炜为代表）

联系人：卫磊

联系电话：13816907227

单位名称：华夏资本管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：骆红艳

联系人：雷梓桓

联系电话：010-88066078

## 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

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2013第]081号

有效期限：2019年9月17日至2022年9月16日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

法定代表人：齐宏

联 系 人：王鹏

联系电话：010-82253558-204

## 三、估价目的

为估价委托人了解估价对象在设定条件下可能形成的房地产市场价值提供参考依据。

## 四、估价对象

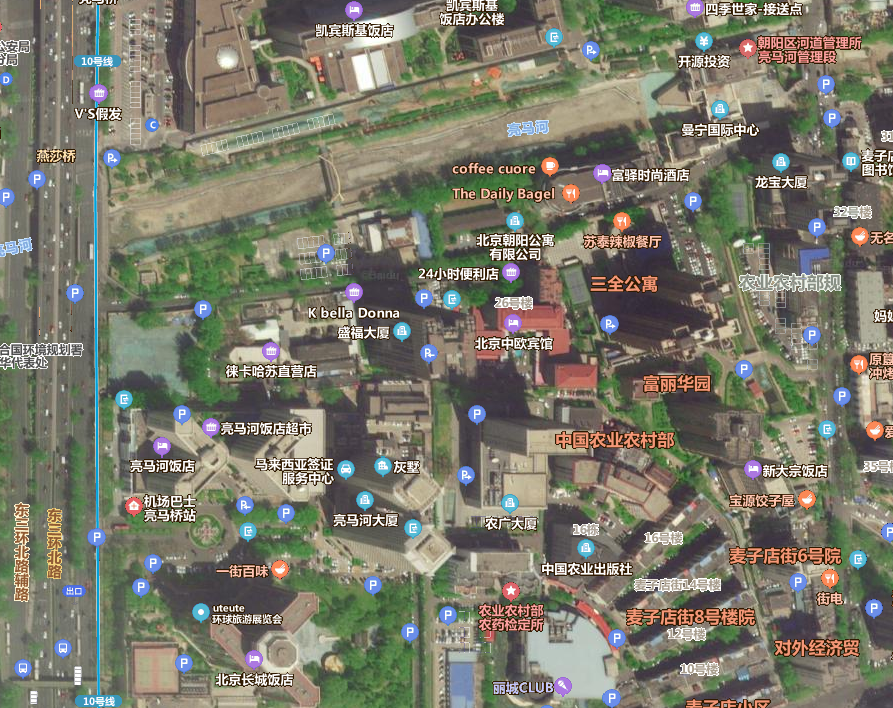
**（一）估价对象范围**

本次评估估价对象为北京市朝阳区麦子店街38号部分住宅用房、商业用房及地下车库用房房地产（总建筑面积31249.21平方米）。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或权益。

**（二）估价对象基本状况**

估价对象位于北京市朝阳区麦子店街38号，属北京景秀商业管理中心（有限合伙）所有的三全公寓项目。估价对象建筑面积共计为31249.21平方米，用途为住宅、商业、地下车库。其中，住宅用途建筑面积13824.67平方米，商业用途房地产建筑面积4126.73平方米，地下车库用途房地产建筑面积13297.81平方米。

（转下页）



**估价对象**

**（三）土地基本状况**

1.根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；北京景秀商业管理中心（有限合伙）拥有估价对象出让国有建设用地使用权。本次评估结合实际情况，设定估价对象土地用途为住宅、商业、地下车库，土地终止日期为住宅2064年3月28日、商业2034年3月28日、地下车库2044年3月28日，土地剩余使用年限为住宅43.8年、商业13.8年、地下车库23.8年。

2. 估价对象所属项目土地面积10022.25平方米，分摊土地面积为5475.76平方米，项目地上容积率为3.03。该项目现状已按规划要求完成开发建设，无特别规划限制条件。

3.估价对象所属项目用地四至：

证载四至：未见登记；

现状四至：东至农业部规划设计研究院、南临富丽华园，西临麦子店街26号楼、北至麦子店西街。

4.估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦。

5.基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施完备，达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

**（四）建筑物基本状况**

**项目情况简述：**估价对象属北京三全公寓有限公司开发建设的“三全公寓”项目，三全公寓占地面积为10022.25平方米，总建筑面积约为54000平方米，由3栋连体高层建筑及1栋商业裙房组成。3栋连体高层2-26层全部住宅用房为公寓。1层为入户大堂，商业裙房用途为俱乐部，地下为车库。公寓分布有50-70平方米开间及110-130平方米两居，主力户型为110-130平方米两居；地下车库共计260个，其中30个为不动产权人自用，230个对外出租经营。该项目建筑公共部分为精装修，户内装修为精装修，建筑结构为钢混，建成时间为1997年、最近装修时间为2013年、2019年局部住宅用房进行装修改造。

**本次估价对象：**本次估价对象的范围为三全公寓项目局部120套住宅用房、全部商业用房及地下车库用房房地产。

## 五、价值时点

2020年5月31日（评估专业人员实地查勘之日）

## 六、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》，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2020年5月31日，估价对象用途为住宅、商业、地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅43.8年、商业13.8年、地下车库23.8年的房地产市场价值。

## 七、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《不动产权证书》。估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。

**（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《不动产权利证》，用途为公寓、俱乐部、车库，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。

## 八、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）
2. 《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）》）
3. 《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）》）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，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. 《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）
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》（一九九０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）
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）
8. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]
9. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
10. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
11. 关于印发《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的通知[中房学〔2015〕4号]
12. 《深圳证券交易所资产证券化业务问答》（2017年3月修订版）

**（二）北京景秀提供的资料**

1. 《估价委托书》
2. 《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]复印件
3. 《不动产登记证明》[京（2017）朝不动产证明第0061954号等122本] 复印件
4. 《公寓租赁明细》
5. 《租赁合同》复印件
6. 《车位个数说明》
7. 《建成年代说明》
8. 北京景秀《营业执照（副本）》复印件

**（三）评估专业人员实地查勘的有关资料**

**（四）房地产估价机构估价资质证书**

## 九、估价方法

由于本次评估是为估价委托人了解估价对象房地产市场价值提供参考依据，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、《中华人民共和国资产评估法》[主席令第46号]第四章第二十六条“评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法”的要求，选用现金流量折现法和比较法为主方法进行估价。然后依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产市场价值。

估价方法简述如下：

现金流量折现法：现金流量折现法（DCF）是预计估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法，其估价结果是估价对象预期经营收益能力的体现。

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，其估价结果是估价对象在价值时点的交易价值的体现。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。

目前，大量样本表明，北京市居住用房房地产市场长期、客观存在交易价值高于收益价值的现象。估价对象主要用途为公寓，属于居住类不动产，符合该类物业市场表现现状。

综上，我们结合估价目的，遵照《中华人民共和国资产评估法》[主席令第46号]、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），《深圳证券交易所资产证券化业务问答》（2017年3月修订版）的要求，选取现金流折现法作为最主要的评估方法之一，并通过估价对象用途评估方法适用性分析及结果的可信度分析，对其估价结果赋予50%的权重。然后，依据比较法的估价结果，赋予另50%权重，计算确定估价对象房地产市场价值。

## 十、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（币种:人民币）。

估价结果一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法  估价对象及结果 | | 现金流量折现法 | 比较法 |
| 测算结果 | 总价 | 93945 | 165122 |
| 单价 | 30063 | 52840 |
| 评估价值 | 总价 | 129534 | |
| 大写金额 | 壹拾贰亿玖仟伍佰叁拾肆万元整 | |
| 单价 | 41452 | |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

**十一、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 |
| 梁津 | 1119970066 |  | 年 月 日 |
| 王鹏 | 1120050019 |  | 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 |
| —— | —— |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2020年5月31日

## 十三、估价作业期

2020年5月31日至2020年6月12日

# 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

## （一）实物状况分析

1.土地实物状况

（1）土地面积：根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象所属项目地块土地面积为10022.25平方米，其中估价对象分摊土地面积为5475.76平方米。

（2）土地利用状况：估价对象所在项目现状已完成开发建设。该项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象地处居住类三级Ⅲ-06地价区，该用途级别平均容积率为2.5，项目地上容积率为3.03。综上，该地块土地利用程度较好。

（3）土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），保障程度较高。

2.建筑物实物状况

估价对象属北京三全公寓有限公司开发建设的“三全公寓”项目，三全公寓的总占地面积为10022.25平方米，总建筑面积为54000平方米，包括三栋主楼，每栋地上26层、地下2层，由设有餐厅及娱乐设施的三层俱乐部连为一体。三全公寓住宅用房为建筑面积为50-70平方米开间及110-130平方米两居，其中开间主要分布在地上2层，主力户型为A、B、C、D四种110-130平方米两居，主要分布在地上3至26层。商业用房总建筑面积为4126.73平方米，内设有餐厅、美发店，室内游泳池、电脑模拟高尔夫球练习室、壁球室、乒乓球室、桑拿按摩、阅读室、卡拉OK室及健身房等。地下1至地下2层用途为车库，共计260个车位。该项目建筑结构为钢混，建成时间为1997年，于2013年进行重新装修，2019年局部住宅用房进行装修改造，现状建筑公共部分为精装修，户内客厅及房间铺有地毯，浴室装置高级进口洁具，厨房配备天然气炉具、微波炉及烤箱，并有可延展卫星电视接受线路，共提供30个国内及国际频道。项目装设六部日本原装“东芝”电梯。楼宇同时配有宽带、有线电视、空调和取暖系统、保安系统、消防系统等设备设施。

估价对象建造及装修情况如下：

外墙：高级双层隔热玻璃，瓷砖及铝合金门窗。

首层入口大堂：地台及墙身铺砌花岗石。

各层电梯大堂：地台及墙身铺砌云石及优质磨光花岗石。

公共通道：地台铺地毯，木墙裙。

门窗：各单元装配实心木大门连门铃及防盗外窥镜，厅房装硬质木门及铝合金门窗。

天花：天花涂乳胶漆。

卫生间：墙身以瓷砖镶面，瓷砖地面SURELL人造云石化妆台抽气设备及高级灯饰，并配备全套KOHLER卫生洁具。

厨房：地面及墙身砌瓷砖，配备灶具及抽油烟机，橱柜连不锈钢洗涤盆及SURELL人造云石料理台。

电梯：大楼装设六部日本原装“东芝”电梯。

供电设备：双路供电，并由后备发电机提供应急供电，各户设独立电表，并引入暗线装置充足灯位，安全插座及灯掣。

煤气供应：供应厨房设煤气供煮食用途，各单位设独立煤气表。

空气调节：设中央冷暖空气调节系统，每户可独立调节室温。

电话：每户以暗喉安装电话（连国际/国内长途直播功能），厅房预留足够插座。

卫星及电视接收系统：设备公共卫星及电视/广播接收系统每户预留出线位。

供水系统：设生活用水及中央热水供应系统，每户设独立水表。

消防系统：设有先进之自动化中央消防系统，于大楼公共区域及每单位厨房内装配温感警报及自动消防洒水系统，公共区域并装配消防栓。

保安系统：于大楼公共区域，停车场及电梯内设闭路电视及紧急通讯系统。一楼大堂设保安台，入口大堂设电子密码门锁及防盗通话系统接驳每户之大门对讲机，对讲机并可接通24小时服务之报安中心。

广播系统：于大楼公共区域及电梯内设中央广播系统，以供紧急广播。

中央自动监控系统：设电脑化中央系统监控大楼各项机电及保安设备。

本次估价对象的范围为三全公寓局部共120套住宅用房（地上2至26层）、全部商业用房及地下车库用房房地产，估价对象建筑面积共计为31249.21平方米。其中，住宅用房建筑面积13824.67平方米，商业用房房地产建筑面积4126.73平方米，地下车库用房房地产建筑面积13297.81平方米。

根据北京景秀提供的《公寓租赁明细》、《租赁合同》，估价对象目前为不动产权利人北京景秀商业管理中心（有限合伙）出租经营。公寓部分承租人以企业为主，两居平均租金约为27367元/套·月，租金包含《租赁合同》中约定的服务费，装修期一般为2周到4周不等；商业用房首层局部出租，承租人全部为企业，租金包含物业管理费用，首年租金、免租期及租赁期等租赁信息不等；车库共计260个车位，全部委托给北京瑞钺酒店管理有限公司经营管理，其中30个留作不动产权利人自用，230个出租给北京瑞钺酒店管理有限公司，约定年租金180万元。

估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象成新率：

成新率＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限＝1-（1-0%）×23÷60＝62%

**主力户型平面示意图**

|  |  |
| --- | --- |
| 图片包含 游戏机, 钟表, 房间  描述已自动生成 | 图片包含 游戏机, 钟表  描述已自动生成 |
| 图片包含 游戏机, 仪表  描述已自动生成 |  |

## （二）权益状况分析

1.土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]中未载明土地终止日期，根据评估专业人员调查，该项目土地用途为住宅，土地终止日期为2064年3月28日。根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象用途分别为公寓、俱乐部、车库，对应地类用途为住宅（公寓）、商业（俱乐部）、地下车库（车库）的法定最高出让年限分别为70年、40年、50年。本次评估结合上述情况，设定估价对象土地用途为住宅（公寓）、商业（俱乐部）、地下车库（车库），土地终止日期为住宅2064年3月28日、商业2034年3月28日、地下车库2044年3月28日，土地剩余使用年限为住宅43.8年、商业13.8年、地下车库23.8年*。*

2.建筑物状况

根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象建筑物权属合法、清晰，且为北京景秀商业管理中心（有限合伙）所有。

3.他项权利设置

（1）抵押权

根据《不动产登记证明》[京（2017）朝不动产证明第0061954号等122本]复印件，估价对象已设定抵押权。

（2）租赁权及其他

根据评估专业人员实地查勘及不动产权利人提供的《公寓租赁明细》、《租赁合同》，截至价值时点，估价对象已出租部分已设定租赁权。

**商业用房租赁情况**

估价对象商业可出租建筑面积为4126.73平方米，根据不动产权利人提供的《租赁合同》（《商铺租赁合同》），估价对象商业用房现状租赁情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 承租方 | 出租面积  （平方米） | 出租位置 | 租赁期 |
| 北京和坐一贯餐饮有限公司 | 104.90 | 俱乐部南首层 | 2016年8月16日至2022年9月30日 |
| 北京和坐一贯餐饮有限公司 | 154.46 | 俱乐部首层东附房 | 2012年4月1日至2025年9月30日 |
| 绝世健美（北京）化妆品有限公司 | 120.00 | 俱乐部北首层 | 2013年6月1日至2025年9月30日 |
| 北京泰辣餐饮服务有限责任公司 | 485.68 | 俱乐部会所首层 | 2012年8月1日至2025年9月30日 |

已出租建筑面积共计865.04平方米，全部位于商业用房一层。商业用房一层其余部分至三层由北京景秀商业管理中心（有限合伙）文化传播分中心经营管理，包括室内游泳池、高尔夫球训练场、网球场、桑拿室、卡拉OK室及健身房等。

**车库用房租赁情况**

根据不动产权利人介绍及其提供的《租赁合同》（《停车场承包协议》），估价对象地下车库建筑面积为13297.81平方米，共计260个车位（其中30个车位为不动产权利人自用，230个由承租方经营使用），其中230个停车位出租给北京瑞钺酒店管理有限公司经营管理，租赁期限为自2019年11月1日至2020年10月31日，年租金180万元。

**住宅用房租赁情况**

根据不动产权利人提供的《公寓租赁明细》，公寓部分承租范围为地上二层至二十六层，公寓可出租建筑面积为13824.67平方米，已对外出租部分建筑面积为12209.34平方米，空置建筑面积为1615.33平方米，出租率约为88.3%。公寓部分共签订117份[[1]](#footnote-1)租约，出租间数共计为134间[[2]](#footnote-2)，租约期限多为1至2年，2020年6月至12月租金收入约为2170万元，其中约55%建筑面积的租约至2020年到期，约45%建筑面积的租约至2021年到期。公寓部分租金共包含房屋租金和服务费两部分，截至价值时点，公寓部分平均签约租金为7.8元/平方米·天，租金在租约期内无递增。具体情况如下：

（转下页）

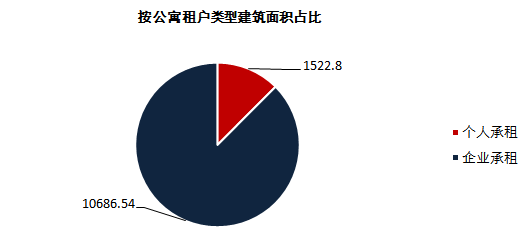
| **序号** | **栋号** | **楼层** | **户型** | **建筑面积（平方米）** | **承租方** | **租赁期间** | | **租金 （元/月·套）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 3 | 1-3A1 | 118.2 | 堀场（中国）贸易有限公司 北京分公司 | 2019-6-25 | 2020-6-24 | 18000 |
| 2 | 3 | 1-3A2 | 空置 |  |  |  |
| 3 | 5 | 1-5A | 118.2 | 株式会社电通 | 2020-3-15 | 2021-3-14 | 28000 |
| 4 | 9 | 1-9B | 127.27 | 北京亚太中立数据中心有限公司 | 2019-10-17 | 2020-10-16 | 30000 |
| 5 | 10 | 1-10D | 113.08 | 中石化三菱化学聚碳酸酯（北京）有限公司 | 2019-12-31 | 2020-12-30 | 24800 |
| 6 | 11 | 1-11B | 127.27 | 日健中外科技（北京）有限公司 | 2019-9-27 | 2020-9-26 | 30000 |
| 7 | 12 | 1-12C | 111.7 | 北江 良平 | 2019-6-1 | 2020-5-31 | 26340 |
| 8 | 14 | 1-14C | 111.7 | 小松（中国）矿山设备有限公司 | 2020-4-30 | 2021-4-29 | 26000 |
| 9 | 20 | 1-20D | 113.08 | 永旺梦乐城优雅（北京）商业管理有限公司 | 2019-7-13 | 2020-7-12 | 22000 |
| 10 | 21 | 1-21A1 | 118.2 | Harry Gibbs（联合国大使馆） | 2020-1-21 | 2021-1-20 | 20000 |
| 11 | 21 | 1-21A2 | 李舜珠 | 2019-11-9 | 2020-11-8 | 8500 |
| 12 | 22 | 1-22A | 118.2 | 田边三菱制药研发（北京）有限公司 | 2020-4-15 | 2021-4-14 | 32500 |
| 13 | 22 | 1-22D | 113.08 | 北京博尔迈生物技术有限公司 | 2019-7-1 | 2020-6-30 | 25000 |
| 14 | 27 | 1-27D | 112.73 | 菅原孝介 | 2020-3-24 | 2021-3-23 | 24600 |
| 15 | 2 | 3 | 2-3B1 | 127.27 | 潘欣 | 2019-8-12 | 2021-8-11 | 20000 |
| 16 | 3 | 2-3B2 | 空置 |  |  |  |
| 17 | 3 | 2-3C | 111.7 | 一汽丰田汽车销售有限公司 | 2020-1-2 | 2021-1-1 | 26000 |
| 18 | 3 | 2-3D | 113.08 | 空置 |  |  |  |
| 19 | 5 | 2-5A | 118.2 | 小松（中国）矿山设备有限公司 | 2019-11-14 | 2020-11-13 | 25000 |
| 20 | 5 | 2-5B | 127.27 | 三菱日联银行（中国）有限公司北京分行 | 2020-1-25 | 2021-1-24 | 28900 |
| 21 | 5 | 2-5C | 111.7 | 特殊陶业实业（上海）有限公司 | 2019-6-24 | 2020-6-23 | 27500 |
| 22 | 5 | 2-5D | 113.08 | 中石化三菱化学聚碳酸酯（北京）有限公司 | 2019-12-15 | 2020-12-14 | 23000 |
| 23 | 6 | 2-6A | 118.2 | 五十岚大典 | 2019-10-1 | 2020-9-30 | 27000 |
| 24 | 6 | 2-6B | 127.27 | 蓝星东丽膜科技（北京）有限公司 | 2020-3-5 | 2021-3-4 | 30000 |
| 25 | 6 | 2-6C | 111.7 | 日本航空公司北京办事处 | 2019-12-30 | 2020-12-29 | 21000 |
| 26 | 7 | 2-7B | 127.27 | 名岛 大树 | 2019-12-31 | 2020-12-30 | 28500 |
| 27 | 7 | 2-7C | 111.7 | 永旺幻想（中国）儿童游乐有限公司 | 2019-11-2 | 2020-11-1 | 23000 |
| 28 | 9 | 2-9B | 127.27 | 空置 |  |  |  |
| 29 | 9 | 2-9C | 111.7 | 日本财产保险（中国）有限公司 北京分公司 | 2019-10-24 | 2020-10-23 | 23000 |
| 30 | 10 | 2-10B | 127.27 | 日立解决方案（中国）有限公司 | 2020-1-13 | 2021-1-12 | 31000 |
| 31 | 10 | 2-10C | 111.7 | 日本住友生命保险公司北京代表处 | 2020-4-1 | 2021-3-31 | 25000 |
| 32 | 11 | 2-11C | 111.7 | 丰田汽车（中国）投资有限公司 | 2019-12-31 | 2020-12-30 | 25000 |
| 33 | 12 | 2-12C | 111.7 | 日本ポリプロ株式会社 | 2020-2-7 | 2021-2-6 | 24000 |
| 34 | 14 | 2-14A | 118.2 | 佳能（中国）有限公司 | 2019-9-15 | 2020-9-14 | 29400 |
| 35 | 14 | 2-14C | 111.7 | 日立（中国）有限公司 | 2019-12-18 | 2020-12-17 | 25000 |
| 36 | 14 | 2-14D | 113.08 | 电装(中国)投资有限公司 | 2019-10-7 | 2020-10-6 | 24000 |
| 37 | 16 | 2-16B | 127.27 | 瑞穂银行（中国）有限公司北京分行 | 2019-8-1 | 2020-7-31 | 33000 |
| 38 | 16 | 2-16C | 111.7 | 三井住友融资租赁（中国）有限公司北京分公司 | 2019-6-12 | 2020-6-11 | 27000 |
| 39 | 17 | 2-17C | 111.7 | 中石化三菱化学聚碳酸酯（北京）有限公司 | 2019-11-27 | 2020-11-26 | 24800 |
| 40 | 18 | 2-18C | 111.7 | 索尼（中国）有限公司 | 2020-4-13 | 2021-4-12 | 25000 |
| 41 | 19 | 2-19C | 111.7 | 本田技研工业（中国）投资有限公司 | 2019-7-14 | 2020-7-13 | 26000 |
| 42 | 20 | 2-20C | 111.7 | 爱普生（中国）有限公司 | 2019-7-1 | 2020-6-30 | 25000 |
| 43 | 20 | 2-20D | 113.08 | 日立高新技术（上海）国际贸易有限公司北京分公司 | 2020-5-5 | 2021-5-4 | 24000 |
| 44 | 21 | 2-21C | 111.7 | 达谊恒地希机电（北京）有限公司 | 2019-11-3 | 2020-11-2 | 22000 |
| 45 | 21 | 2-21D | 113.08 | 全日本空输株式会社 | 2020-2-1 | 2021-3-31 | 24000 |
| 46 | 23 | 2-23C | 111.7 | 北京ABB电机伝动系统有限公司 | 2020-4-1 | 2021-3-31 | 28000 |
| 47 | 24 | 2-24C | 111.7 | 本田技研工业（中国）投资有限公司 | 2020-4-10 | 2021-4-9 | 25000 |
| 48 | 25 | 2-25C | 111.77 | 空置 |  |  |  |
| 49 | 26 | 2-26C | 111.77 | 丰田汽车（中国）投资有限公司 | 2019-7-7 | 2020-7-6 | 26000 |
| 50 | 27 | 2-27C | 111.77 | 日本富士达株式会社 | 2019-6-12 | 2021-6-11 | 28200 |
| 51 | 28 | 2-28C | 111.77 | 三井住友海上火灾保险（中国）有限公司北京分公司 | 2020-4-21 | 2021-4-20 | 25000 |
| 52 | 3 | 5 | 3-5C | 110.38 | 北京旺洋食品有限公司 | 2019-12-2 | 2020-12-1 | 24000 |
| 53 | 5 | 3-5D | 112.37 | 空置 |  |  |  |
| 54 | 6 | 3-6A | 115.63 | 全日本空输株式会社北京办事处 | 2020-1-19 | 2021-1-18 | 29000 |
| 55 | 6 | 3-6B | 127.31 | 林宏一 | 2019-6-17 | 2020-6-16 | 32000 |
| 56 | 6 | 3-6C | 110.38 | 北京二商福岛机电有限公司 | 2019-6-20 | 2020-6-19 | 25000 |
| 57 | 6 | 3-6D | 112.37 | 东京电视台北京支局 | 2019-11-4 | 2020-11-3 | 24500 |
| 58 | 7 | 3-7B | 127.31 | 广汽本田汽车有限公司 | 2019-6-30 | 2020-6-29 | 33000 |
| 59 | 7 | 3-7C | 110.38 | 三耀精细化工品销售（北京）有限公司 | 2020-1-10 | 2021-1-9 | 22500 |
| 60 | 7 | 3-7D | 112.37 | 积水医疗科技（中国）有限公司 | 2020-5-12 | 2021-5-11 | 27400 |
| 61 | 8 | 3-8A1 | 115.63 | 朝日啤酒株式会社（アサヒビール株式会社） | 2020-1-6 | 2021-1-5 | 19000 |
| 62 | 8 | 3-8A2 | 北京千住电子材料有限公司 | 2019-10-1 | 2020-9-30 | 8800 |
| 63 | 8 | 3-8B | 127.31 | 佳能（中国）有限公司 | 2019-7-14 | 2020-7-13 | 31100 |
| 64 | 8 | 3-8C | 110.38 | 空置 |  |  |  |
| 65 | 8 | 3-8D | 112.37 | 佳能（中国）有限公司 | 2020-5-5 | 2021-5-4 | 29400 |
| 66 | 9 | 3-9A | 115.63 | 潘武斌 | 2019-6-15 | 2020-6-14 | 29000 |
| 67 | 9 | 3-9B1 | 127.31 | 株式会社资生堂（北京）代表处 新改 | 2019-7-13 | 2020-7-12 | 20470 |
| 68 | 9 | 3-9B2 | 西铁城（中国）钟表有限公司 新改 | 2019-8-8 | 2020-8-7 | 10500 |
| 69 | 9 | 3-9C | 110.38 | 瑞萨集成电路设计（北京）有限公司 | 2019-7-1 | 2020-6-30 | 24500 |
| 70 | 9 | 3-9D | 112.37 | 北京丘比食品有限公司 | 2019-10-12 | 2020-10-11 | 24000 |
| 71 | 10 | 3-10A | 115.63 | 全日本空输株式会社 | 2020-1-17 | 2021-3-31 | 30000 |
| 72 | 10 | 3-10B1 | 127.31 | 空置 |  |  |  |
| 73 | 10 | 3-10B2 | 闫牧群 | 2020-5-18 | 2020-9-17 | 6000 |
| 74 | 10 | 3-10D | 112.37 | 空置 |  |  |  |
| 75 | 11 | 3-11A1 | 115.63 | 味之素 | 2019-11-1 | 2020-10-31 | 20000 |
| 76 | 11 | 3-11A2 | 陆艺佳 郑峰 | 2019-9-16 | 2020-9-15 | 13000 |
| 77 | 11 | 3-11B | 127.31 | 丰田通商株式会社 | 2020-3-31 | 2021-3-30 | 34000 |
| 78 | 14 | 3-14A1 | 115.63 | 日冲商业（北京）有限公司 | 2019-11-23 | 2020-11-22 | 18500 |
| 79 | 14 | 3-14A2 | 空置 |  |  |  |
| 80 | 14 | 3-14B1 | 127.31 | 山﨑啓伍 日本大使馆 | 2019-7-1 | 2020-6-30 | 20000 |
| 81 | 14 | 3-14B2 | 空置 |  |  |  |
| 82 | 14 | 3-14C | 110.38 | 沙特阿拉伯使馆 | 2019-9-25 | 2020-9-24 | 40000 |
| 83 | 14 | 3-14D | 112.37 |
| 84 | 15 | 3-15A | 115.63 | 丰田汽车（中国）投资有限公司 | 2020-1-29 | 2021-1-28 | 32500 |
| 85 | 15 | 3-15B | 127.31 | 全日本空输株式会社北京办事处 | 2020-4-1 | 2021-3-31 | 33000 |
| 86 | 15 | 3-15C | 110.38 | 伊藤忠纤维贸易（ 中国）有限公司北京分公司 | 2019-6-26 | 2020-6-25 | 24000 |
| 87 | 15 | 3-15D | 112.37 | 村田電子貿易(天津)有限公司 | 2019-10-5 | 2020-10-4 | 25000 |
| 88 | 16 | 3-16A | 115.63 | 空置 |  |  |  |
| 89 | 16 | 3-16B | 127.31 | 北京凯迪迪爱通信技术有限公司 | 2020-4-10 | 2021-4-9 | 32000 |
| 90 | 16 | 3-16C | 110.38 | 村田電子貿易(天津)有限公司 | 2020-2-10 | 2021-2-9 | 25000 |
| 91 | 16 | 3-16D | 112.37 | 日本大使馆 | 2020-5-4 | 2020-6-3 | 23700 |
| 92 | 17 | 3-17A | 115.63 | 爱普生（中国）有限公司 | 2019-7-16 | 2020-7-15 | 32000 |
| 93 | 17 | 3-17C | 110.38 | 新井贵之 | 2019-7-8 | 2020-7-7 | 24000 |
| 94 | 17 | 3-17D | 112.37 | 徐冬冬 | 2020-3-8 | 2020-11-7 | 23000 |
| 95 | 18 | 3-18A | 115.63 | 株式会社电通 | 2020-1-15 | 2021-1-14 | 34000 |
| 96 | 18 | 3-18B1 | 127.31 | 高野 栞 日本大使馆 | 2019-8-4 | 2020-8-3 | 22000 |
| 97 | 18 | 3-18B2 | 宋玮璇 | 2019-8-12 | 2020-8-11 | 8500 |
| 98 | 18 | 3-18C | 110.38 | 全日本空输株式会社 | 2020-4-28 | 2021-4-27 | 27000 |
| 99 | 18 | 3-18D | 112.37 | 三井住友海上火灾保险（中国）有限公司北京分公司 | 2020-3-31 | 2021-3-30 | 26000 |
| 100 | 19 | 3-19A | 115.63 | 空置 |  |  |  |
| 101 | 19 | 3-19B | 127.31 | 本田技研工业（中国）投资有限公司 | 2020-5-1 | 2021-4-30 | 36000 |
| 102 | 19 | 3-19C | 110.38 | 空置 |  |  |  |
| 103 | 19 | 3-19D | 112.37 | 大脇元 | 2019-9-21 | 2020-9-20 | 20000 |
| 104 | 20 | 3-20A | 115.63 | 北京福阅投资有限公司 | 2020-5-25 | 2021-5-24 | 31000 |
| 105 | 20 | 3-20B1 | 127.31 | 株式会社资生堂（北京）代表处 新改 | 2019-7-1 | 2020-6-30 | 22070 |
| 106 | 20 | 3-20B2 | 北京博多美商贸有限公司 | 2020-5-1 | 2021-4-30 | 8500 |
| 107 | 20 | 3-20C | 110.38 | 明医众禾科技（北京）有限责任公司 | 2020-1-1 | 2020-12-31 | 26000 |
| 108 | 20 | 3-20D | 112.37 | 三菱日联银行（中国）有限公司北京分行 | 2020-3-10 | 2021-3-9 | 26000 |
| 109 | 21 | 3-21A | 115.63 | 希比希（北京）贸易有限公司 | 2020-2-19 | 2021-2-18 | 30800 |
| 110 | 21 | 3-21B | 127.31 | 空置 |  |  |  |
| 111 | 22 | 3-22A | 115.63 | 双日（中国）有限公司 | 2019-8-10 | 2020-8-9 | 30000 |
| 112 | 22 | 3-22C1 | 110.38 | 丘比（中国）有限公司 | 2019-7-6 | 2020-7-5 | 18500 |
| 113 | 22 | 3-22C2 | 刘曦晴 | 2019-12-20 | 2020-12-19 | 10500 |
| 114 | 22 | 3-22D1 | 112.37 | 中村拓 | 2019-7-5 | 2020-7-4 | 18700 |
| 115 | 22 | 3-22D2 | 电装(中国)投资有限公司 | 2019-11-1 | 2020-10-31 | 8500 |
| 116 | 23 | 3-23D | 112.37 | 本田技研工业（中国）投资有限公司 | 2019-10-6 | 2020-10-5 | 25300 |
| 117 | 24 | 3-24D | 112.37 | 杰伟世建伍电子贸易（上海）有限公司北京分公司 | 2019-8-1 | 2020-7-31 | 25000 |
| 118 | 25 | 3-25A | 115.23 | 丰田汽车（中国）投资有限公司 | 2019-12-31 | 2021-12-30 | 31000 |
| 119 | 25 | 3-25B1 | 126.56 | 空置 |  |  |  |
| 120 | 25 | 3-25B2 | 李享 | 2020-5-15 | 2021-5-14 | 6500 |
| 121 | 25 | 3-25C | 110.19 | 华晨宝马汽车有限公司 | 2019-9-1 | 2021-6-30 | 50000 |
| 122 | 25 | 3-25D | 112.92 |
| 123 | 26 | 3-26A | 115.23 | 日本大使馆 | 2020-4-22 | 2021-4-21 | 29500 |
| 124 | 26 | 3-26B | 126.56 | 一汽丰田汽车销售有限公司 | 2020-1-2 | 2021-1-1 | 33000 |
| 125 | 26 | 3-26C | 110.19 | 本田技研工业（中国）投资有限公司 | 2020-4-20 | 2021-4-19 | 25000 |
| 126 | 26 | 3-26D | 112.92 | 村田电子贸易（天津）有限公司 | 2019-7-20 | 2020-7-19 | 25000 |
| 127 | 27 | 3-27B | 126.56 | 空置 |  |  |  |
| 128 | 27 | 3-27C | 110.19 | 日本航空北京办事处 | 2020-4-8 | 2021-4-7 | 26000 |
| 129 | 28 | 3-28A | 115.23 | 丰田汽车（中国）投资有限公司 | 2020-5-23 | 2021-5-22 | 32000 |
| 130 | 28 | 3-28B | 126.56 | 本田技研工业（中国）投资有限公司 | 2020-4-1 | 2021-3-31 | 33500 |
| 131 | 28 | 3-28C1 | 110.19 | 三井物产株式会社 | 2019-6-22 | 2020-6-21 | 19000 |
| 132 | 28 | 3-28C2 | 日本航空公司北京办事处 | 2020-5-11 | 2021-5-10 | 12000 |
| 133 | 28 | 3-28D1 | 112.92 | 双日（中国）有限公司 | 2020-4-21 | 2021-4-20 | 18500 |
| 134 | 28 | 3-28D2 | 蔡畅 | 2019-10-2 | 2020-10-1 | 8500 |
| 135 |  | 2 | 210 | 62.93 | 华歌尔（中国）时装有限公司 | 2019-6-27 | 2020-6-26 | 15500 |
| 136 |  | 2 | 211 | 64 | 太平洋水泥（中国）投资有限公司 | 2019-6-14 | 2020-6-13 | 15500 |
| 合计 |  |  |  | 13824.67 |  |  |  |  |

备注：其中16套住宅用房已进行装修改造，可作为两间出租使用。

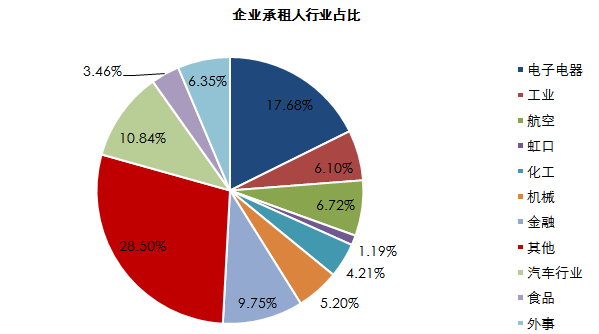
**租户结构分析**

目前北京酒店式公寓的承租人，从客群结构来看，主要以跨国企业为主，为其高级管理人员或者高级职员及家庭解决居住问题。个人承租酒店式公寓比例比较小，主要是外籍来华人员，国内客户（即大陆、港、澳、台）所占的比例相对较小。

根据不动产权利人提供的《公寓租赁明细》，截至2020年5月31日，估价对象公寓部分租予89名租户，承租人以企业为主。



企业承租人中，大部分为日资企业。从行业来看，数码电子类企业占企业承租人的17.6%。



## （三）区位状况分析

1.位置状况

估价对象位于北京市朝阳区，地处北京市东北部，地处北京使馆区。估价对象北侧紧邻麦子店西街，西距东三环北路约0.5公里。估价对象地理位置条件较好。

2.区域成熟度

居住社区成熟度：估价对象所在区域内有US联邦公寓、福景苑、华远九都汇等同类物业，区域内居住用地比例较好，社区发展完善程度较好。

商业繁华度：估价对象所在区域内有都汇天地购物中心、蓝色港湾综合性商业物业，经营类别丰富，客流量较大。综上，估价对象所处区域商业繁华度较好。

3.交通状况

估价对象位于北京市朝阳区，西距东三环北路约500米、北距亮马桥路约400米、东距东四环北路1.8公里，路网密集程度较高，行车出入较为方便。周边1公里范围内有402路、413路、416路、418路等十余条公交线路，距地铁10号线亮马桥站约500米、距地铁14号线枣营站约700米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。

4.环境状况

估价对象2公里内有朝阳公园、亮马河，自然环境较好，区域内有使馆区、农业展览馆、亮马国际珠宝古玩城，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供天然气、供暖）条件，且保证程度较高。

周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（燕莎友谊商城）、医院（北京军区总医院东区）、银行（中国工商银行）、学校（枣营小学、第八十中学枣营分校）、餐饮等公共服务配套设施。

综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较好，商业繁华度较好，交通条件较好，环境状况较好，区域基础设施达七通，外部配套设施状况较好。综合评价区位条件较好。

## 二、市场背景描述与分析

**（一）类似房地产市场状况**

1.宏观环境

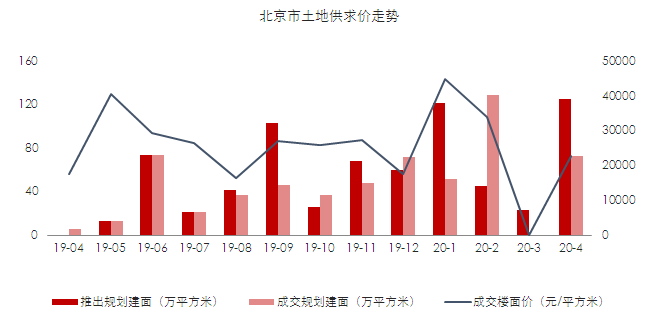
根据北京市统计局数据，2020年1-4月，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降9.8%，降幅比一季度收窄4.9个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长10.8%，电力、热力生产和供应业增长0.5%，医药制造业下降3.8%，汽车制造业下降19.1%。部分高技术产品增势良好，液晶显示模组、集成电路产量分别增长26.5%和64.0%。2020年1-4月，北京市固定资产投资（不含农户）同比下降6.6%，降幅比一季度收窄0.5个百分点。分产业看，第一产业投资下降63.8%；第二产业投资增长18.5%,其中，高技术制造业投资增长65.4%；第三产业投资下降7.0%，其中，卫生和社会工作投资增长64.0%，文化、体育和娱乐业投资增长12.6%。

2.土地市场

（1）土地成交与供应情况

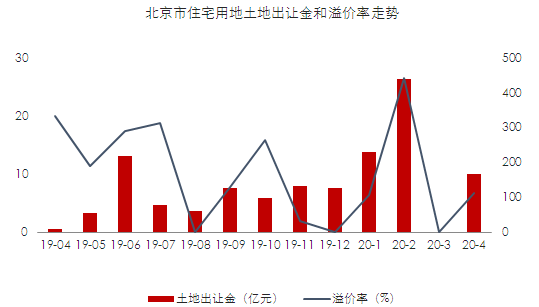
2020年1-4月，北京市以住宅用地成交为主，占比90.2%，其次，工业用地成交占比7.7%。2020年4月，北京市以住宅用地成交为主，占比82.2%，比去年同期上升11.8个百分比。

2020年1-4月，北京市共推出住宅土地规划建面316.3万平方米，成交254.65万平方米，成交楼面均价为32967元/平方米。2020年4月，共推出住宅土地规划建面125.34万平方米，成交73.35万平方米，同比增长1180.74%，成交楼面均价22859元/平方米，同比增长28.3%。



（2）土地出让金

2020年1-4月，北京市成交土地出让金达850.51亿元，平均溢价率为16.6%。2020年4月北京市土地出让金为167.66亿元，同比增长1543.7%，溢价率为6.8%，较去年同期降低13.4个百分点。



3.北京市酒店式公寓市场

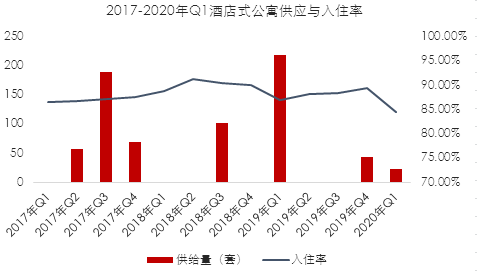
北京市酒店式公寓项目主要集中在金融街、国贸CBD及朝阳门-东直门、燕莎、亚运村、中关村等几大商圈。其中朝阳区和东城区拥有总供应量的80%以上。该类项目主要用于中长期居住的客户租住，多为跨国公司中高级管理人员和各驻华使馆人员，从租户所从事行业方面来看，外资车企、制造类企业员工为该类项目主力租户，同时来自金融业租户的占比也比较大，大多数租户通常带有家属，租期一般在3个月以上。酒店式公寓以一居、两居为主，三居以上户型需求量相对较小，一居建筑面积主要在50-100平方米，两居建筑面积主要在100-140平方米。该类项目配套设施突出居家需求，一般包括健身中心、游泳池、餐饮、小型超市等，内部配备包括厨卫在内的综合套间，提供酒店式的商务服务、保洁服务、物业服务、租赁管理。

（转下页）

人的地图

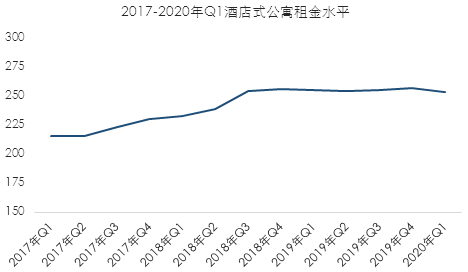
描述已自动生成

截至2020年第一季度，北京酒店式公寓市场存量为8442套，整体入住率约为84.6%，环比下降4.8个百分点，较去年同期下降1.9个百分点。



2020年第一季度，北京市酒店式公寓平均租金为253.3元/平方米，环比下降1.6%，同比下降1.3%。

（转下页）



北京市各区域典型酒店式公寓项目情况介绍

| 所在区域 | 项目名称 | 户型 | 面积（平方米） | 租金（元/月·套） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 国贸CBD | 北京辉盛阁国际公寓 | 两居 | 147 | 40000-43000 |
| 北京财富中心千禧公寓 | 两居 | 144 | 34164 |
| 京广中心酒店式公寓 | 一居 | 70-80 | 20000-21000 |
| 国贸酒店式公寓 | 两居 | 132-171 | 30000-36000 |
| 三元桥-燕莎 | 橡树公馆酒店公寓 | 两居 | 101 | 28000 |
| 北京光明公寓 | 两居 | 110 | 28000 |
| 朝阳门东直门 | 绿城奥克伍德华庭公寓 | 一居 | 82-85 | 23000-25000 |
| 中关村 | 盛捷中关村酒店式公寓 | 一居 | 60-96 | 19000-23000 |

4.产业政策

2018年4月25日，中国证监会、住房城乡建设部发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》 （证监发〔2018〕30号），鼓励发行住房租赁资产证券化产品。重点内容有：住房租赁资产证券化业务的开展条件及其优先和重点支持领域；优先支持大中 城市、雄安新区等国家政策重点支持区域、利用集体建设用地建设租赁住房试 点城市的住房租赁项目；完善住房租赁资产证券化工作程序；加强住房租赁资产证券化监督管理；合理评估住房租赁资产价值，房地产估价机构对住房租赁资产证券化底层不动产物业进行评估时，应以收益法作为最主要的评估方法，严格按照房地产资产证券化物业评估有关规定出具房地产估价报告。

同日，北京市教委发布2018年义务教育阶段入学工作意见：（1）关于在租住地入学：本市户籍无房家庭，长期在非户籍所在区工作、居住， 符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的，其适龄子女可在该区接受义务教育。具体办法由各区政府结合实际情况制定。 （2）继续推进单校划片和多校划片相结合入学方式，对房产、户口具备条件且居住达到一定年限的老居民子女继续实行原有单校划片，不完全符合学校单校划片 入学的将实施多校划片。由各区根据学位供给情况和户籍、房产、居住年限等因素制定相应办法。

金融相关政策：

2018年5月2日，住房城乡建设部、财政部、人民银行、公安部联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》（建金[2018]46号），优先支持提取住房公积金支付房租，提取额度要根据当地租金水平合理确定并及时调整。重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。

另，有消息称北京市住房城乡建设委会同金融管理部门，针对集体建设用地建设租赁住房融资贷款要求特点，积极研究支持集体租赁住房的长期贷款政策。拟向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企合作的联营公司提供长期、足额贷款。贷款期限最长可达25-30年并可灵活还款，设置宽限期，宽限期内只还利息不需还本，且建设期内利息可用贷款偿还。运营期可根据项目出租率情况设置灵活的还本付息计划。贷款利率根据借款人、担保人及项目情况，在基准利率基础上综合确定。贷款金额最高可达项目总投资的80%。项目取得建设项目用地预审意见、立项批复文件、规划意见、项目占地批复、环评批复等文件后即可申请贷款，申请材料齐全的情况下，20-40个工作日即可获批。项目取得施工许可证后银行放款。

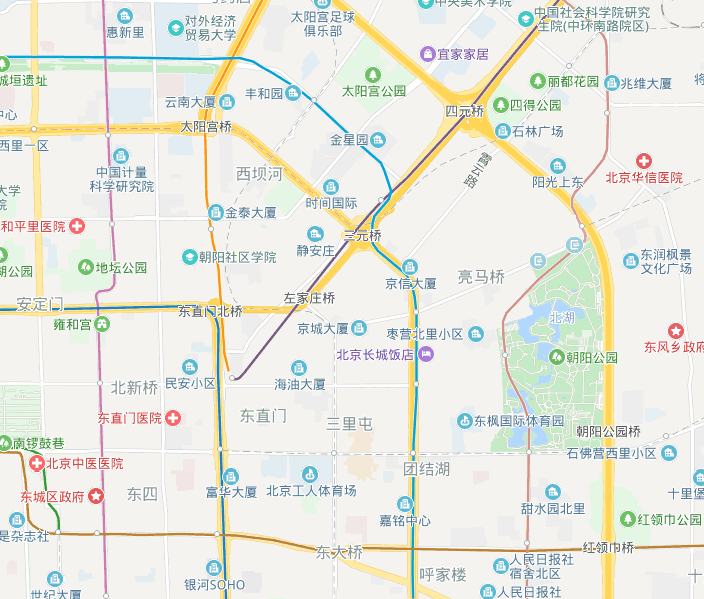
5.未来市场预期

公寓租赁市场第一季整体表现较为低迷。2020年1月至3月，疫情已在全球范围内快速蔓延，我国为防范新冠肺炎再次复发以及确保公众安全，政府出台了多项针对境外进京人员的管控措施，如暂停外国人持有目前有效来华签证和居留许可证入境、对进京人员进行定点14天隔离管理等，部分境外进京人员目前已推迟入境计划或暂处于定点隔离状态，间接导致公寓租赁市场与同期相比需求降低，空置率上升。此外，由于各个项目均采取严格的隔离措施，意向租户无法实地看房，导致中介带看量和成交情况下滑严重。第一季度，全市服务式公寓整体入住率环比下降4.8%至84.6%，较去年同期下降1.9%。面对当前局势，部分业主采取免收租金、下调租金等优惠措施以挽留或吸引租户，因此公寓租赁市场租金存在一定程度下降。第一季度服务式公寓平均租金为253.3元/平方米/月，租金指数环比下降1.6%、同比下降1.3%；第一季度高端公寓平均租金为172元/平方米/月，租金指数环比下降0.5%、同比下降1.3%。

目前，境外疫情形势虽依旧较为严峻，但疫情在我国范围内虽已得到有效控制，2020年4至5月，市场已开始逐步复苏，但市场情况仍不乐观，预计短期内入住率及租金或将继续下降，业主方面临较大的运营压力。长期来看，随着疫情逐渐好转，市场将逐步开始复苏。因此，预测未来17年内北京高端酒店式公寓租金增长率将在3%-5%之间浮动。

**（二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况**

估价对象位于北京市朝阳区燕莎商圈，地处北京市东北部，东三环路北端。燕莎区域属于国际化的居住社区，该区域周边公共服务配套成熟、商务氛围浓厚，北邻机场高速及地铁机场线在此设有三元桥站，同时，该区域内有包括美国大使馆在内的多国大使馆，且临近第一使馆区、第二使馆区及三里屯商圈、工人体育馆和朝阳公园等。区域综合条件较为优越且契合外国来京人员的需求，吸引了不少使馆工作人员、外企驻京人员，已经成为外籍在京人士聚居的成熟区域。区域内出租率高，租金处于北京市较高水平。



**北京橡树公馆**

**盈科中心公寓**

**光明公寓**

**北京寓居远洋公馆公寓**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 户型 | 面积（平方米） | 租金（元/套·月） |
| 北京寓居远洋公馆公寓 | 两居 | 145-165 | 28000-33000 |
| 北京光明公寓 | 两居 | 110 | 28000 |
| 盈科中心公寓 | 两居 | 166-190 | 25000-32000 |
| 橡树公馆酒店公寓 | 两居 | 101 | 28000 |

估价对象项目周边分布光明公寓、北京橡树公馆酒店公寓等多个同类项目，该类项目租金通常已包含物业管理及服务费用。估价对象所在区域承租人群多为外籍外事人士，消费水平高及承租能力较强，对房地产区位条件有特定偏好。近几年，我国对外经济长期保持稳定，外籍驻京人员逐年增多，但2020年1月至3月，受疫情影响，预计估价对象所处区域该类房地产租赁市场短期内入住率及租金或将继续下降，至2020年4月至5月，随我国疫情逐渐好转，市场已逐步开始复苏。

## 三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面:

**（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）**

法律上允许即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，北京景秀商业管理中心（有限合伙）拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物所有权，产权清晰、合法。

**（二）技术上可能**

技术上可能即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

**（三）经济上可行**

经济上可行即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

**（四）价值最大化**

价值最大化即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象用途为公寓、俱乐部、车库，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

**（五）使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，我们认为估价对象用途为公寓、俱乐部、车库为其最高最佳使用途径。

## 四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为估价委托人了解估价对象房地产市场价值提供参考依据，因此评估专业人员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，确定如下技术路线：

首先，根据《中华人民共和国资产评估法》[主席令第46号]、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序采用现金流量折现法和比较法为主方法求取估价对象房地产价值。

然后，依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产市场价值。其中，遵照《深圳证券交易所资产证券化业务问答》（2017年3月修订版）的要求，选取现金流量折现法作为主方法，并赋予其估价结果50%权重。

**（一）估价方法的选用**

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法的定义及适用条件如下：

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。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

现金流量折现法：现金流量折现法（DCF）是预计估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

| 估价方法 | 适用性分析 | 是否选用 |
| --- | --- | --- |
| 比较法 | 估价对象位于朝阳区，估价对象用途为住宅、商业、地下车库，近期周边同类或类似房地产交易案例较多。 | 是 |
| 收益法 | 估价对象为经营性物业，可选用动态分析法（现金流量折现法）和静态分析法（收益法）进行测算，并应优先选用动态分析法，本次评估已选用现金流量折现法进行测算。 | 否 |
| 成本法 | 估价对象为已建成现房，属项目局部，不具备独立开发建设条件，且估价对象周边有同类或类似的房地产交易实例及租金等经济收入，故未采用成本法。 | 否 |
| 假设开发法 | 估价对象为已建成房地产，不符合假设开发法应用条件及适用范围。 | 否 |
| 现金流量折现法 | 估价对象为经营性物业，可持续产生稳定现金流。 | 是 |

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用现金流量折现法为主方法进行测算，评估估价对象房地产市场价值。

**（二）估价的思路**

1.现金流量折现法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。计算公式为：

V＝A×{1-[(1/(1+Y)]n}÷Y

其中：V-----收益价值

A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n-----收益年期

具体步骤如下：

（1）计算估价对象年总收益。

（2）用重置成本法计算估价对象房屋现值

（3）计算估价对象年经营费用

（4）计算估价对象年净收益

（5）选用适当的报酬率

（6）计算估价对象收益价值

2.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。其计算公式为：

比较价值＝比较案例房地产价格×（待估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估房地产价值时点房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数）×…×（待估房地产权益状况条件指数/比较案例房地产权益状况条件指数）×（待估房地产区位状况条件指数/比较案例房地产区位状况条件指数）×（待估房地产实物状况条件指数/比较案例房地产实物状况条件指数）

具体步骤如下：

（1）选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估房地产比较）

1）用途相同

2）属于正常交易

3）房地产状况各因素相近

4）价值时点接近

5）统一价格基础

（2）进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

（3）将以上测算结果加总得到估价对象公寓、俱乐部、车库部分房地产市场价值。

3.将以上测算结果算术平均得到估价对象房地产市场价值。

## 五、估价测算过程

**技术指标**

（1）土地面积

根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象所属项目地块土地面积为10022.25平方米，其中估价对象分摊土地面积为5475.76平方米。

（2）建筑面积

根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象建筑面积共计为31249.21平方米。其中，住宅用房建筑面积13824.67平方米，商业用房房地产建筑面积4126.73平方米，地下车库用房房地产建筑面积13297.81平方米。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2年

估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象成新率：

成新率＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限＝1-（1-0%）×23÷60＝62%

以上述条件为基础计算估价对象的房地产市场价值。

**（一）现金流量折现法**

1.估价对象收入

（1）估价对象租约限制及租金

根据不动产权利人提供的117份租约，出租间数共计为134间[[3]](#footnote-3)，公寓部分承租范围为地上二层至二十六层，已对外出租部分建筑面积为12209.34平方米，空置建筑面积为1615.33平方米，出租率约为88.3%，其中约55%建筑面积的租约至2020年到期，约45%建筑面积的租约至2021年到期；公寓部分租金共包含房屋租金和服务费两部分，截至价值时点，公寓部分平均签约租金（含服务费）约为7.8元/平方米·天。根据不动产权利人介绍及提供的《租赁合同》，估价对象商业用房首层局部已出租，预计2020年6月至12月租金收入总计约为86.9万元；估价对象车库用房局部已出租，预计2020年6月至12月租金收入总计约为105万元。

对于已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金，租赁期满后，假设该部分房地产会以当时的签约租金为基准递增，局部公寓租赁期满后将进行一个月的装修改造；对于未出租部分房地产，假设该部分房地产部分处于空置状态。根据不动产权利人编制的未来经营预测，估价对象公寓部分2020年租金水平约为7.47元/平方米·天。

（2）出租率

截至价值评估时点，估价对象公寓部分出租率约为88.3%，根据对周边同类物业市场调查及不动产权利人编制的未来经营预测，预测2020年下半年出租率出租率有所上涨，2020年6至12月平均出租率约为97%，各年出租率水平预测如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 第六年 |
| 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% |
| 第七年 | 第八年 | 第九年 | 第十年 | 第十一年 | 第十二年 |
| 97% | 97% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 第十三年 | 第十四年 | 第十五年 | 第十六年 | 第十七年 | 第十八年 |
| 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |

（3）增长率

根据对酒店式公寓市场调查及不动产权利人编制的未来经营预测，预计估价对象未来租金水平增长率如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 第六年 |
| 5% | 5% | 5% | 4% | 4% | 4% |
| 第七年 | 第八年 | 第九年 | 第十年 | 第十一年 | 第十二年 |
| 4% | 4% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| 第十三年 | 第十四年 | 第十五年 | 第十六年 | 第十七年 | 第十八年 |
| 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |

（4）年总收入

估价对象收入包含公寓、车库、俱乐部及会所对外出租收入。其中，公寓部分租金及服务费收入=平均租金×公寓建筑面积×（1-空置率）×天数，商业用房一层局部租金收入预计约占总收入的3.58%、经营收入约占总收入的2.73%，地下车库收入约占总收入的4.32%。

（5）年总支出

1）经营成本

根据不动产权利人编制的未来经营预测，经营成本包含管理费、业务招待费、中介费、宣传费、律师顾问及审计费、保险费及运营费用，其中运营费用包含保洁费、维修维护费、能源费、校车及外包保安费。约占总收入的13.19%。

2）税金

根据不动产权利人编制的未来经营预测，税金包含增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。约占总收入的9.66%。

（6）收益年限

估价对象为住宅用房。根据北京景秀提供的《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]，估价对象所在物业建成于1997年。截至价值时点，估价对象已使用23年。估价对象为钢混结构，经济耐用年限为60年。由于住宅用途出让国有建设用地使用权期届满后自动续期，收益年期按照剩余土地使用年限测算，即43.8年。因此，估价对象收益年限确定为43.8年。

（7）报酬率

通过对北京市酒店式公寓物业投资者所需回报率分析，再结合该物业所处商圈的市场状况及经营变现等情况确定报酬率为4.0%。报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-4%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为2.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为4.0%。

（8）计算结果

综上，采用估价对象现金流量折现法计算估价对象总价为93945万元，楼面单价为30063元/平方米。

|  |  |
| --- | --- |
| **价值时点** | **2020年5月31日** |
| **报酬率** | **4.0%** |
| **测算结果** | **95,660** |
| **单位** | **人民币元** |

| **项目** | **税率** | **2020年度** | **2021年度** | **2022年度** | **2023年度** | **2024年度** | **2025年度** | **2026年度** | **2027年度** | **2028年度** | **2029年度** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **（一）、经营活动现金流入** | **24,286,111** | **44,897,306** | **45,638,198** | **47,484,116** | **49,389,403** | **51,403,492** | **53,477,948** | **55,662,254** | **56,377,067** | **58,070,296** | **24,286,111** |
| **1、自持公寓租金收入** | **21,704,273** | **39,762,602** | **40,282,759** | **41,897,985** | **43,562,157** | **45,324,222** | **47,135,233** | **49,044,137** | **49,471,029** | **50,957,077** | **21,704,273** |
| **2、商铺租金收入** | **869,169** | **1,534,704** | **1,611,439** | **1,692,011** | **1,776,612** | **1,865,443** | **1,958,715** | **2,056,651** | **2,159,484** | **2,224,269** | **869,169** |
| **3、会所收入** | **662,669** | **1,800,000** | **1,890,000** | **1,984,500** | **2,083,725** | **2,187,911** | **2,297,307** | **2,412,172** | **2,532,781** | **2,608,764** | **662,669** |
| **4、车库收入** | **1,050,000** | **1,800,000** | **1,854,000** | **1,909,620** | **1,966,909** | **2,025,916** | **2,086,693** | **2,149,294** | **2,213,773** | **2,280,186** | **1,050,000** |
| **（二）、经营活动现金流出** | **5,551,679** | **10,477,917** | **10,668,455** | **10,973,518** | **11,291,311** | **11,623,190** | **11,963,911** | **12,318,926** | **17,298,794** | **17,661,685** | **5,551,679** |
| **1、经营成本** | **3,204,467** | **5,458,496** | **5,567,666** | **5,670,779** | **5,780,113** | **5,891,634** | **6,005,386** | **6,121,414** | **6,239,762** | **6,360,478** | **3,204,467** |
| **1）管理费用** | **373,331** | **652,800** | **665,856** | **679,173** | **692,756** | **706,611** | **720,743** | **735,158** | **749,861** | **764,858** | **373,331** |
| **2）中介费** | **746,669** | **1,305,600** | **1,331,712** | **1,358,346** | **1,385,513** | **1,413,223** | **1,441,487** | **1,470,317** | **1,499,723** | **1,529,717** | **746,669** |
| **3）宣传费用** | **-** | **20,400** | **20,808** | **21,224** | **21,648** | **22,081** | **22,523** | **22,973** | **23,432** | **23,901** | **-** |
| **4）律师顾问及审计费** | **26,667** | **27,200** | **27,744** | **28,299** | **28,865** | **29,442** | **30,031** | **30,632** | **31,245** | **31,870** | **26,667** |
| **5）保险费** | **200,000** | **204,000** | **208,080** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **200,000** |
| **6）运营费用** | **1,857,800** | **3,248,496** | **3,313,466** | **3,379,737** | **3,447,331** | **3,516,277** | **3,586,602** | **3,658,334** | **3,731,501** | **3,806,132** | **1,857,800** |
| **（1）保洁费** | **420,000** | **734,400** | **749,088** | **764,070** | **779,351** | **794,938** | **810,837** | **827,054** | **843,595** | **860,467** | **420,000** |
| **（2）维修维护费** | **560,000** | **979,200** | **998,784** | **1,018,760** | **1,039,135** | **1,059,918** | **1,081,116** | **1,102,738** | **1,124,793** | **1,147,289** | **560,000** |
| **（3）能源费** | **700,000** | **1,224,000** | **1,248,480** | **1,273,450** | **1,298,919** | **1,324,897** | **1,351,395** | **1,378,423** | **1,405,991** | **1,434,111** | **700,000** |
| **（4）校车** | **158,669** | **277,440** | **282,989** | **288,649** | **294,422** | **300,310** | **306,316** | **312,442** | **318,691** | **325,065** | **158,669** |
| **（5）外包保安** | **19,131** | **33,456** | **34,125** | **34,808** | **35,504** | **36,214** | **36,938** | **37,677** | **38,431** | **39,200** | **19,131** |
| **2、税金** | **2,347,212** | **5,019,421** | **5,100,789** | **5,302,739** | **5,511,198** | **5,731,556** | **5,958,525** | **6,197,512** | **11,059,032** | **11,301,207** | **2,347,212** |
| **1）增值税** | **1,667,483** | **3,539,959** | **3,558,493** | **3,612,237** | **3,756,849** | **3,905,973** | **4,063,672** | **4,225,924** | **4,396,796** | **4,445,858** | **1,667,483** |
| **2）增值税** | **32,154** | **98,760** | **101,887** | **106,981** | **112,330** | **117,947** | **123,844** | **130,036** | **136,538** | **143,365** | **32,154** |
| **销项税合计** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **4,533,334** | **4,589,223** | **-** |
| **增值税进项** | **105,838** | **175,717** | **179,231** | **182,350** | **185,766** | **189,250** | **192,804** | **196,429** | **200,127** | **203,898** | **105,838** |
| **增值税进项** | **31,275** | **54,686** | **55,780** | **56,895** | **58,033** | **59,194** | **60,378** | **61,585** | **62,817** | **64,073** | **31,275** |
| **进项税合计** | **137,112** | **230,403** | **235,011** | **239,245** | **243,799** | **248,444** | **253,182** | **258,014** | **262,944** | **267,972** | **137,112** |
| **增值税应纳税额** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **4,270,390** | **4,321,251** | **-** |
| **增值税附加** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **512,447** | **518,550** | **-** |
| **3）公寓房产税（从租）** | **2,024,655** | **4,298,660** | **4,354,893** | **4,529,512** | **4,709,422** | **4,899,916** | **5,095,701** | **5,302,069** | **5,348,219** | **5,508,873** | **2,024,655** |
| **商铺房产税（从租）** | **80,541** | **165,914** | **174,210** | **182,920** | **192,066** | **201,670** | **211,753** | **222,341** | **233,458** | **240,462** | **80,541** |
| **会所房产税（从租）** | **64,302** | **203,774** | **213,962** | **224,660** | **235,893** | **247,688** | **260,072** | **273,076** | **286,730** | **295,332** | **64,302** |
| **车库房产税（从租）** | **97,297** | **194,594** | **200,432** | **206,445** | **212,639** | **219,018** | **225,588** | **232,356** | **239,327** | **246,507** | **97,297** |
| **4）土地使用税** | **54,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **54,000** |
| **5）印花税** | **26,417** | **48,479** | **49,292** | **51,202** | **53,178** | **55,264** | **57,411** | **59,670** | **60,461** | **62,232** | **26,417** |
| **（三）房地产纯收益** | **18,734,432** | **34,419,389** | **34,969,743** | **36,510,598** | **38,098,092** | **39,780,302** | **41,514,037** | **43,343,328** | **39,078,273** | **40,408,611** | **18,734,432** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **税率** | **2030年度** | **2031年度** | **2032年度** | **2033年度** | **2034年度** | **2035年度** | **2036年度** | **2037------** |
| **（一）、经营活动现金流入** | **59,817,678** | **61,619,400** | **63,475,652** | **65,386,634** | **67,352,547** | **69,373,603** | **71,450,018** | **73,582,013** | **59,817,678** |
| **1、自持公寓租金收入** | **52,491,062** | **54,072,985** | **55,702,844** | **57,380,641** | **59,106,374** | **60,880,045** | **62,701,653** | **64,571,197** | **52,491,062** |
| **2、商铺租金收入** | **2,290,997** | **2,359,727** | **2,430,519** | **2,503,435** | **2,578,538** | **2,655,894** | **2,735,571** | **2,817,638** | **2,290,997** |
| **3、会所收入** | **2,687,027** | **2,767,638** | **2,850,667** | **2,936,187** | **3,024,273** | **3,115,001** | **3,208,451** | **3,304,705** | **2,687,027** |
| **4、车库收入** | **2,348,592** | **2,419,050** | **2,491,622** | **2,566,371** | **2,643,362** | **2,722,663** | **2,804,343** | **2,888,473** | **2,348,592** |
| **（二）、经营活动现金流出** | **18,124,576** | **18,600,703** | **19,090,142** | **19,592,983** | **20,109,309** | **20,639,218** | **21,182,797** | **21,740,140** | **18,124,576** |
| **1、经营成本** | **6,483,606** | **6,609,199** | **6,737,303** | **6,867,968** | **7,001,247** | **7,137,194** | **7,275,859** | **7,417,297** | **6,483,606** |
| **1）管理费用** | **780,155** | **795,758** | **811,673** | **827,906** | **844,464** | **861,353** | **878,580** | **896,152** | **780,155** |
| **2）中介费** | **1,560,311** | **1,591,517** | **1,623,347** | **1,655,814** | **1,688,930** | **1,722,709** | **1,757,163** | **1,792,306** | **1,560,311** |
| **3）宣传费用** | **24,379** | **24,867** | **25,364** | **25,871** | **26,388** | **26,916** | **27,454** | **28,003** | **24,379** |
| **4）律师顾问及审计费** | **32,507** | **33,157** | **33,820** | **34,496** | **35,186** | **35,890** | **36,608** | **37,340** | **32,507** |
| **5）保险费** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** | **204,000** |
| **6）运营费用** | **3,882,254** | **3,959,900** | **4,039,099** | **4,119,881** | **4,202,279** | **4,286,326** | **4,372,054** | **4,459,496** | **3,882,254** |
| **（1）保洁费** | **877,676** | **895,230** | **913,135** | **931,398** | **950,026** | **969,027** | **988,408** | **1,008,176** | **877,676** |
| **（2）维修维护费** | **1,170,235** | **1,193,640** | **1,217,513** | **1,241,863** | **1,266,700** | **1,292,034** | **1,317,875** | **1,344,233** | **1,170,235** |
| **（3）能源费** | **1,462,793** | **1,492,049** | **1,521,890** | **1,552,328** | **1,583,375** | **1,615,043** | **1,647,344** | **1,680,291** | **1,462,793** |
| **（4）校车** | **331,566** | **338,197** | **344,961** | **351,860** | **358,897** | **366,075** | **373,397** | **380,865** | **331,566** |
| **（5）外包保安** | **39,984** | **40,784** | **41,600** | **42,432** | **43,281** | **44,147** | **45,030** | **45,931** | **39,984** |
| **2、税金** | **11,640,970** | **11,991,504** | **12,352,839** | **12,725,015** | **13,108,062** | **13,502,024** | **13,906,938** | **14,322,843** | **11,640,970** |
| **1）增值税** | **4,579,393** | **4,717,210** | **4,859,320** | **5,005,733** | **5,156,459** | **5,311,509** | **5,470,894** | **5,634,625** | **4,579,393** |
| **2）增值税** | **147,666** | **152,096** | **156,659** | **161,359** | **166,199** | **171,185** | **176,321** | **181,610** | **147,666** |
| **销项税合计** | **4,727,059** | **4,869,306** | **5,015,979** | **5,167,092** | **5,322,658** | **5,482,694** | **5,647,215** | **5,816,235** | **4,727,059** |
| **增值税进项** | **207,745** | **211,669** | **215,672** | **219,754** | **223,918** | **228,166** | **232,498** | **236,917** | **207,745** |
| **增值税进项** | **65,355** | **66,662** | **67,995** | **69,355** | **70,742** | **72,157** | **73,600** | **75,072** | **65,355** |
| **进项税合计** | **273,100** | **278,331** | **283,667** | **289,109** | **294,660** | **300,323** | **306,098** | **311,989** | **273,100** |
| **增值税应纳税额** | **4,453,959** | **4,590,975** | **4,732,312** | **4,877,983** | **5,027,998** | **5,182,371** | **5,341,117** | **5,504,246** | **4,453,959** |
| **增值税附加** | **534,475** | **550,917** | **567,877** | **585,358** | **603,360** | **621,885** | **640,934** | **660,509** | **534,475** |
| **3）公寓房产税（从租）** | **5,674,709** | **5,845,728** | **6,021,929** | **6,203,313** | **6,389,878** | **6,581,626** | **6,778,557** | **6,980,670** | **5,674,709** |
| **商铺房产税（从租）** | **247,675** | **255,106** | **262,759** | **270,642** | **278,761** | **287,124** | **295,737** | **304,610** | **247,675** |
| **会所房产税（从租）** | **304,192** | **313,318** | **322,717** | **332,399** | **342,371** | **352,642** | **363,221** | **374,118** | **304,192** |
| **车库房产税（从租）** | **253,902** | **261,519** | **269,365** | **277,446** | **285,769** | **294,342** | **303,172** | **312,267** | **253,902** |
| **4）土地使用税** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** | **108,000** |
| **5）印花税** | **64,058** | **65,941** | **67,879** | **69,874** | **71,926** | **74,034** | **76,200** | **78,423** | **64,058** |
| **（三）房地产纯收益** | **41,693,102** | **43,018,697** | **44,385,510** | **45,793,651** | **47,243,238** | **48,734,385** | **50,267,221** | **51,841,873** | **41,693,102** |

**（二） 比较法**

* 住宅部分

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

1.选取案例并作因素条件说明

通过对北京市住宅用房市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个销售案例进行比较。

案例A：

•项目名称： 嘉里星源汇

•项目坐落： 朝阳区新源街63

•交易时间：2019年8月

•用途：住宅

案例A所处区域居住社区成熟度较好，交通便捷度较好，公共服务设施完备度较好，基础设施达到“七通”，自然及人文环境状况较好，所在楼层为高层；案例A所属建筑物为钢混结构，公共部位为精装修，建成年代为2009年，专业物业管理，内部为精装修。交易价格为建筑面积单价98872元/平方米（数据来源:麦田房产网站）。

案例B：

•项目名称：合生霄云路8号

•项目坐落：朝阳区霄云路8号

•交易时间：2020年3月

•用途：住宅

案例B所处区域居住社区成熟度较好，交通便捷度较好，公共服务设施完备度较好，基础设施达到“七通”，自然及人文环境状况较好，所在楼层为中层；案例B所属建筑物为钢混结构，公共部位为精装修，建成年代为2013年，专业物业管理，内部为精装修。交易价格为建筑面积单价104469元/平方米（数据来源: 丽兹行网站）。

案例C：

•项目名称：棕榈泉国际公馆

•项目坐落：朝阳区朝阳公园南路8号

•交易时间：2020年4月

•用途：住宅

案例C所处区域居住社区成熟度较好，交通便捷度较好，公共服务设施完备度较好，基础设施达到“七通”，自然及人文环境状况较好，所在楼层为低层；案例C所属建筑物为钢混结构，公共部位为精装修，建成年代为2003年，专业物业管理，内部为精装修。交易价格为建筑面积单价94309元/平方米（数据来源: 链家房产网站）。

（转下页）

各案例位置及照片如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 案例位置 | | |
| **估价对象**  **案例B**  **案例A**  **案例C** | | |
| 案例照片 | | |
| 案例A | 案例B | 案例C |
|  |  |  |

表1：因素条件说明表

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 三全公寓3-28A | 嘉里星源汇 | 合生霄云路8号 | 棕榈泉国际公寓 |
| 交易时间 | | 2020年5月 | 2019年8月 | 2020年3月 | 2020年4月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 土地使用年限（年） | 40-50（含） | 50-60（含） | 60-70（含） | 50-60（含） |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 估价对象所在区域内有枣营北里小区、麦子店小区、伯宁花园等社区，区域内居住用地比例较高，居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好。 | 所在区域内有枣营北里小区、麦子店小区、伯宁花园等社区，区域内居住用地比例较高，居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好。 | 所在区域内有枣营北里小区、麦子店小区、伯宁花园等社区，区域内居住用地比例较高，居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好。 | 所在区域内有枣营北里小区、麦子店小区、伯宁花园等社区，区域内居住用地比例较高，居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好。 |
| 交通便捷度 | 估价对象周边1公里范围内有402路、413路、416路、418路等十余条公交线路，距地铁10号线亮马桥站约500米、距地铁14号线枣营站约700米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有403路、413路、536路、418路等十余条公交线路，距地铁10号线亮马桥站约600米、距地铁10号线三元桥站约1000米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有657路、416路、405路、516路等十余条公交线路，距地铁14号线东风北桥站约800米、距地铁10号线三元桥站约1000米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有31路、117路、302路、419路等十余条公交线路，紧邻地铁14号线朝阳公园站、距地铁14号线、地铁6号线金台路站约700米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 |
| 公共配套设施 | 周边2公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（燕莎友谊商城）、医院（北京军区总医院东区）、银行（中国工商银行）、学校（枣营小学、第八十中学枣营分校）、餐饮等公共服务配套设施，公共设施水平较好。 | 周边2公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（燕莎友谊商城）、医院（北京军区总医院东区）、银行（中国工商银行）、学校（枣营小学、第八十中学枣营分校）、餐饮等公共服务配套设施，公共设施水平较好。 | 周边2公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（燕莎友谊商城）、医院（北京军区总医院东区）、银行（中国工商银行）、学校（枣营小学、第八十中学枣营分校）、餐饮等公共服务配套设施，公共设施水平较好。 | 周边2公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（燕莎友谊商城）、医院（北京军区总医院东区）、银行（中国工商银行）、学校（枣营小学、第八十中学枣营分校）、餐饮等公共服务配套设施，公共设施水平较好。 |
| 基础设施水平 | 估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 |
| 自然及人文环境 | 估价对象2公里内有朝阳公园、亮马河，自然环境较好，区域内有农业展览馆、亮马国际珠宝古玩城，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有朝阳公园、亮马河，自然环境较好，区域内有农业展览馆、亮马国际珠宝古玩城，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有朝阳公园、亮马河，自然环境较好，区域内有农业展览馆、亮马国际珠宝古玩城，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有朝阳公园、红领巾公园，自然环境较好，区域内有农业展览馆、亮马国际珠宝古玩城，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 |
| 楼层 | 高层 | 中层 | 高层 | 中层 |
| 实物状况 | 建筑面积（平方米） | 115.23 | 86 | 449.89 | 183.44 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 建筑品质 | 高档 | 高档 | 高档 | 高档 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| 成新度 | 62% | 82% | 88% | 72% |
| 物业管理 | 专业 | 专业 | 专业 | 专业 |
| 市政基础设施 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |
| 房型 | 平层 | 平层 | 平层 | 平层 |
| 内部装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |

2.编制因素修正及调整系数表（见表2）

各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（2）市场状况调整

由于估价对象和各案例交易时间分别为2020年5月、2019年8月、2020年3月、4月，交易时间相近，根据2019年6月至2020年4月估价对象所在区域二手房成交均价水平，调整系数分别为101.94、99.77、100。

（3）房地产状况调整

1）权益状况

权益状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权益状况 | 等级划分 | | | | | | | 每等级向下  调整幅度 |
| 用途 | 估价对象与交易案例用途均为住宅 | | | | | | | —— |
| 土地使用年限（年） | 60-70（含） | 50-60（含） | 40-50（含） | 30-40（含） | 20-30（含） | 10-20（含） | 0-10（含） | 1% |

（转下页）

2）区位状况

区位状况等级说明表

| 区位状况 | 等级划分 | | | | | | | 每等向下  调整幅度 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 居住社区成熟度 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 3% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | | 五通 | 四通 | | 三通 | 1% |
| 自然及人文环境 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 楼层 | 高层 | | 中层 | | | 低层 | | 3% |

3）实物状况

实物状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实物状况 | 等级划分 | | | | | | | | | | | | | | 每等级向下调整幅度 | |
| 建筑面积  （平方米） | 0(含)  -100 | 100(含)  -200 | | | | 200(含)  -300 | | | 300(含)  -400 | | | | 400(含)  -500 | | 1% | |
| 建筑结构 | 钢结构 | | | | 钢混 | | | | | | 砖混 | | | | 2% | |
| 建筑品质 | 高档 | | | | | | | 中档 | | | | | | | 1% | |
| 公共部分装修 | 精装修 | | | 普通装修 | | | | 简装 | | | | 毛坯 | | | 1% | |
| 成新度 | | 90%(含)-100% | | 80%(含)-90% | | | | 70%(含)-80% | | | 60%(含)-70% | | | | 50%(含)-60% | 3% |
| 物业管理 | 专业 | | | | | | | 普通 | | | | | | | 2% | |
| 市政基础设施 | 七通 | 六通 | | | | 五通 | | | 四通 | | | | 三通 | | 1% | |
| 房型 | LOFT | | | | | | | 平层 | | | | | | | 5% | |
| 内部装修 | 精装修 | | | 普通装修 | | | | 简装 | | | | 毛坯 | | | 1% | |

（转下页）

表2：比较因素条件指数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| 交易时间 | | 100 | 101.94 | 99.77 | 100 |
| 交易状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | 100 | 100.5 | 101 | 100.5 |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 97 | 100 | 97 |
| 实物状况 | 建筑面积 | 100 | 101 | 97 | 100 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑品质 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共部分装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成新度 | 100 | 106 | 106 | 103 |
| 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市政基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 房型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 内部装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3. 因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表3)：

（转下页）

表3：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| 交易时间 | | 100/ | 101.94 | 100/ | 99.77 | 100/ | 100 |
| 交易状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 100.5 | 100/ | 101 | 100/ | 100.5 |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 楼层 | 100/ | 97 | 100/ | 100 | 100/ | 97 |
| 实物状况 | 建筑面积 | 100/ | 101 | 100/ | 97 | 100/ | 100 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑品质 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 106 | 100/ | 106 | 100/ | 103 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 房型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 98872 | | 104469 | | 94309 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 92932 | | 100830 | | 93924 | |

4.估价对象的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象住宅部分3-28A的最终结果。

估价对象公寓部分3-28A楼面单价＝（92932＋100830＋93924）÷3＝95895（元/平方米）

5.以估价对象公寓部分3-28A楼面单价为基准，通过建筑面积、楼层因素调整求取估价对象住宅用房价格。

| 序号 | 位置 | 建筑面积 | 建筑面积调整系数 | 楼层 | 楼层调整系数 | 修正单价 | 总价 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 3-28A | 115.23 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1105 |
| 2 | 211 | 64 | 1.01 | 低层 | 0.94 | 91043 | 583 |
| 3 | 1-5A | 118.2 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1065 |
| 4 | 1-10D | 113.08 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1052 |
| 5 | 1-11B | 127.27 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 6 | 1-12C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 7 | 1-14C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 8 | 1-20D | 113.08 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1084 |
| 9 | 1-22A | 118.2 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1133 |
| 10 | 1-22D | 113.08 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1084 |
| 11 | 1-27D | 112.73 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1081 |
| 12 | 2-3B | 127.27 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1147 |
| 13 | 2-3C | 111.7 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1007 |
| 14 | 2-5A | 118.2 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1065 |
| 15 | 2-5B | 127.27 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1147 |
| 16 | 2-5C | 111.7 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1007 |
| 17 | 2-5D | 113.08 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1019 |
| 18 | 2-6A | 118.2 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1065 |
| 19 | 2-6C | 111.7 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1007 |
| 20 | 2-7B | 127.27 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1147 |
| 21 | 2-7C | 111.7 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1007 |
| 22 | 2-9B | 127.27 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1147 |
| 23 | 2-9C | 111.7 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1007 |
| 24 | 2-10B | 127.27 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 25 | 2-10C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 26 | 2-11C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 27 | 2-12C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 28 | 2-14A | 118.2 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1099 |
| 29 | 2-14D | 113.08 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1052 |
| 30 | 2-16B | 127.27 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 31 | 2-16C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 32 | 2-17C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 33 | 2-18C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 34 | 2-20C | 111.7 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1071 |
| 35 | 2-20D | 113.08 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1084 |
| 36 | 2-21C | 111.7 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1071 |
| 37 | 2-21D | 113.08 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1084 |
| 38 | 2-23C | 111.7 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1071 |
| 39 | 2-24C | 111.7 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1071 |
| 40 | 2-25C | 111.77 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1072 |
| 41 | 2-26C | 111.77 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1072 |
| 42 | 2-27C | 111.77 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1072 |
| 43 | 2-28C | 111.77 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1072 |
| 44 | 3-5C | 110.38 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 995 |
| 45 | 3-6B | 127.31 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1148 |
| 46 | 3-6C | 110.38 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 995 |
| 47 | 3-6D | 112.37 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1013 |
| 48 | 3-7B | 127.31 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1148 |
| 49 | 3-7C | 110.38 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 995 |
| 50 | 3-8B | 127.31 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1148 |
| 51 | 3-8C | 110.38 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 995 |
| 52 | 3-8D | 112.37 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1013 |
| 53 | 3-9A | 115.63 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1042 |
| 54 | 3-9C | 110.38 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 995 |
| 55 | 3-10A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 56 | 3-10B | 127.31 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 57 | 3-10D | 112.37 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1045 |
| 58 | 3-11A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 59 | 3-11B | 127.31 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 60 | 3-14A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 61 | 3-14B | 127.31 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 62 | 3-15A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 63 | 3-15B | 127.31 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 64 | 3-15C | 110.38 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1027 |
| 65 | 3-16A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 66 | 3-16B | 127.31 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 67 | 3-16C | 110.38 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1027 |
| 68 | 3-16D | 112.37 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1045 |
| 69 | 3-17A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 70 | 3-17C | 110.38 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1027 |
| 71 | 3-18A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 72 | 3-18B | 127.31 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 73 | 3-18C | 110.38 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1027 |
| 74 | 3-18D | 112.37 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1045 |
| 75 | 3-19A | 115.63 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1076 |
| 76 | 3-20A | 115.63 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1109 |
| 77 | 3-20B | 127.31 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1221 |
| 78 | 3-20C | 110.38 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1058 |
| 79 | 3-20D | 112.37 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1078 |
| 80 | 3-21A | 115.63 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1109 |
| 81 | 3-22A | 115.63 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1109 |
| 82 | 3-22C | 110.38 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1058 |
| 83 | 3-22D | 112.37 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1078 |
| 84 | 3-23D | 112.37 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1078 |
| 85 | 3-24D | 112.37 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1078 |
| 86 | 3-25A | 115.23 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1105 |
| 87 | 3-25B | 126.56 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1214 |
| 88 | 3-26A | 115.23 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1105 |
| 89 | 3-26B | 126.56 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1214 |
| 90 | 3-26C | 110.19 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1057 |
| 91 | 3-26D | 112.92 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1083 |
| 92 | 3-27B | 126.56 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1214 |
| 93 | 3-27C | 110.19 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1057 |
| 94 | 3-28B | 126.56 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1214 |
| 95 | 3-28C | 110.19 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1057 |
| 96 | 3-28D | 112.92 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1083 |
| 97 | 210 | 62.93 | 1.01 | 低层 | 0.94 | 91043 | 573 |
| 98 | 1-3A | 118.2 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1065 |
| 99 | 1-9B | 127.27 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1147 |
| 100 | 1-21A | 118.2 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1133 |
| 101 | 2-3D | 113.08 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1019 |
| 102 | 2-6B | 127.27 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1147 |
| 103 | 2-14C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 104 | 2-19C | 111.7 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1039 |
| 105 | 3-5D | 112.37 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1013 |
| 106 | 3-6A | 115.63 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1042 |
| 107 | 3-7D | 112.37 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1013 |
| 108 | 3-8A | 115.63 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1042 |
| 109 | 3-9B | 127.31 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1148 |
| 110 | 3-9D | 112.37 | 1 | 低层 | 0.94 | 90141 | 1013 |
| 111 | 3-14C | 110.38 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1027 |
| 112 | 3-14D | 112.37 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1045 |
| 113 | 3-15D | 112.37 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1045 |
| 114 | 3-17D | 112.37 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1045 |
| 115 | 3-19B | 127.31 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1184 |
| 116 | 3-19C | 110.38 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1027 |
| 117 | 3-19D | 112.37 | 1 | 中层 | 0.97 | 93018 | 1045 |
| 118 | 3-21B | 127.31 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1221 |
| 119 | 3-25C | 110.19 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1057 |
| 120 | 3-25D | 112.92 | 1 | 高层 | 1 | 95895 | 1083 |
| 总计 | —— | 13824.67 | —— | —— | —— | 93128 | 128747 |

单位：平方米、元/平方米、万元

注：①修正单价=基准单价×建筑面积调整系数×楼层调整系数； ②总价=修正单价×建筑面积÷10000； ③平均楼面单价=总价÷建筑面积×10000

* **商业部分**

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

1.选取案例并作因素条件说明

通过对北京市商业用房市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个销售案例进行比较。

案例D：

·项目名称：朝阳区团结湖中路北一条3号

·项目坐落：朝阳区团结湖中路

·交易时间：2020年5月

·建筑面积：153.25平方米

·用途：商业

·所在楼层：1层

·商业类型：底商

案例D所处区域商业繁华度较好，交通便捷度较好，公共服务设施完备度较好，基础设施达到“七通”，自然及人文环境状况较好，单面临街，平面可视性一般，人流量一般，楼层为1层，层高为标准层高。案例D所属建筑物为钢混结构，公共部位为精装修，建成年代为2000年，内部为精装修。交易价格为建筑面积单价67815元/平方米。

案例E：

·项目名称：朝外SOHO底商

·项目坐落：朝阳区朝外大街乙6号

·交易时间：2020年5月

·建筑面积：83.46平方米

·用途：商业

·所在楼层：1层

·商业类型：底商

案例E所处区域商业繁华度较好，交通便捷度较好，公共服务设施完备度较好，基础设施达到“七通”，自然及人文环境状况较好，单面临街，平面可视性一般，人流量一般，楼层为1层，层高为标准层高。案例E所属建筑物为钢混结构，公共部位为精装修，建成年代为2017年，内部为精装修。交易价格为建筑面积单价68805元/平方米。

案例F：

·项目名称：珠江帝景

·项目坐落：朝阳区广渠路23号

·交易时间：2020年5月

·建筑面积：117.24平方米

·用途：商业

·所在楼层：1层

·商业类型：底商

案例F所处区域商业繁华度较好，交通便捷度较好，公共服务设施完备度较好，基础设施达到“七通”，自然及人文环境状况较好，单面临街，平面可视性一般，人流量一般，楼层为1层，层高为标准层高。案例F所属建筑物为钢混结构，公共部位为精装修，2004年建成，内部为精装修。交易价格为建筑面积单价69201元/平方米。

各案例位置如下：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| **估价对象**  **案例D**  **案例F**  **案例E** |

表4：因素条件说明表

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：D | 案例：E | 案例：F |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 三全公寓 | 朝阳区团结湖中路北一条3号 | 朝外SOHO底商 | 珠江帝景 |
| 交易时间 | | 2020年5月 | 2020年5月 | 2020年5月 | 2020年5月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 用途 | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 估价对象位于燕莎商圈，周边商业氛围较成熟，人流量较大，商业繁华度较好。 | 周边商业氛围较成熟，人流量较大，商业繁华度较好。 | 周边商业氛围较成熟，人流量较大，商业繁华度较好。 | 周边商业氛围较成熟，人流量较大，商业繁华度较好。 |
| 交通便捷度 | 估价对象周边1公里范围内有402路、413路、416路、418路等十余条公交线路，距地铁10号线亮马桥站约500米、距地铁14号线枣营站约700米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有95路、115路、43路、31路等十余条公交线路，距地铁6号线、10号线呼家楼站约800米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有98路、101路、112路、118路等十余条公交线路，距地铁6号线东大桥站约500米、距地铁10号线金台夕照站约700米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有11路、23路、312路、669路等十余条公交线路，距地铁7号线大郊亭站约700米、距地铁14号线平乐园站约700米，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 |
| 公共配套设施 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（燕莎友谊商城）、医院（北京军区总医院东区）、银行（中国工商银行）、学校（枣营小学、第八十中学枣营分校）、餐饮等公共服务配套设施。，公共设施水平较好。 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（三里屯太古里）、医院（北京市第一中西医结合医院(CBD院区)）、银行（交通银行、中国建设银行）、学校（北京市东方德才学校小学部、北京市团结湖第三中学）、餐饮等公共服务配套设施。，公共设施水平较好。 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（财富购物中心、北京侨福芳草地）、医院（首都医科大学附属北京朝阳医院）、银行（天津银行(朝外支行)）、学校（芳草地国际学校）、餐饮等公共服务配套设施。，公共设施水平较好。 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（合生汇）、医院（北京东区口腔医院）、银行（中国银行(大望路支行)）、学校（北京陈经纶中学(帝景分校)）、餐饮等公共服务配套设施。，公共设施水平较好。 |
| 基础设施水平 | 估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 |
| 自然及人文环境 | 估价对象2公里内有朝阳公园、亮马河，自然环境较好，区域内有农业展览馆、亮马国际珠宝古玩城，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有团结湖公园、朝阳公园，自然环境较好，区域内有首都经济贸易大学(红庙校区)、北京信息科技大学分校，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有日坛公园，自然环境较好，区域内有为使馆区，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有窑洼湖公园、百子湾园，自然环境较好，区域内北京工业大学，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 |
| 临街状况 | 不临街 | 单面临街 | 单面临街 | 单面临街 |
| 可视性 | 较差 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 人流量 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 所在楼层 | 1层 | 1层 | 1层 | 1层 |
| 毗邻道路类型与等级 | 城市支路 | 城市支路 | 城市支路 | 城市支路 |
| 实物状况 | 商业类型 | 底商 | 底商 | 底商 | 底商 |
| 建筑面积（平方米） | 1375.58 | 153.25 | 83.46 | 117.24 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| 成新度 | 62% | 67% | 95% | 73% |
| 市政基础设施 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |
| 层高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 |
| 进深比 | 适宜 | 适宜 | 适宜 | 适宜 |
| 内部装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |

2.编制因素修正及调整系数表（见表5）

各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（2）市场状况调整

由于估价对象和各案例交易时间相同，均为2020年5月，调整系数为100。

（3）房地产状况调整

1）权益状况

权益状况等级说明表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 权益状况 | 等 级 划 分 | 每等级向下调整幅度 |
| 用途 | 估价对象与交易案例用途均为商业 | —— |

（转下页）

2）区位状况

区位状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区位状况 | 等 级 划 分 | | | | | | | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 商业繁华度 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 3% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 3% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 2% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | | | 五通 | | 四通 | | | 三通 | 1% |
| 自然及人文环境 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 2% |
| 临街状况 | 多面临街 | | 双面临街 | | | 单面临街 | | | 不临街 | | 2% |
| 可视性 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 2% |
| 人流量 | 大 | 较大 | | | 一般 | | 较小 | | | 小 | 10% |
| 毗邻道路类型与等级 | 城市快速路 | | 城市主干道 | | | 城市次干道 | | | 城市支路 | | 2% |
| 所在楼层 | 1层 | | | 2层 | | | | 3层 | | | —— |
| 100% | | | 80% | | | | 75% | | |

3）实物状况

实物状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实物状况 | 等 级 划 分 | | | | | | | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 商业类型 | 独栋商业 | | | 商业街 | | | | 底商 | | | 2% |
| 建筑面积（平方米） | 1000以下 | | | 1000(含)-2000 | | | | 2000(含)以上 | | | 1% |
| 建筑结构 | 钢结构 | | | 钢混 | | | | 砖混 | | | 1% |
| 公共部分装修 | 精装修 | | 普通装修 | | | 简装 | | | 毛坯 | | 3% |
| 成新度 | 90%(含)-  100%(含) | 80%(含)-  90% | | | 70%(含)-  80% | | 60%(含)  -70% | | | 50%(含)-  60% | 3% |
| 市政基础设施 | 七通 | 六通 | | | 五通 | | 四通 | | | 三通 | 1% |
| 层高 | 超高层高 | | | | | 标准层高 | | | | | 2% |
| 进深比 | 适宜 | | | 较适宜 | | | | 较不适宜 | | | 2% |
| 内部装修 | 精装修 | | 普通装修 | | | 简装 | | | 毛坯 | | 8% |
| 内部装修维护情况 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 2% |

（转下页）

表5：比较因素条件指数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：D | 案例：E | 案例：F |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街状况 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 可视性 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 人流量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路类型与等级 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 商业类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 101 | 101 | 101 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共部分装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成新度 | 100 | 100 | 109 | 103 |
| 市政基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 业态限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 进深比 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 内部装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 内部装修维护情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3. 因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表6)：

（转下页）

表6：因素修正及调整系数表

| 比较因素 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街状况 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 可视性 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 人流量 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路类型与等级 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 楼层 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 实物状况 | 商业类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑面积 | 100/ | 101 | 100/ | 101 | 100/ | 101 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 100 | 100/ | 109 | 100/ | 103 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 业态 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 进深比 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 67815 | | 68805 | | 69201 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 64536 | | 60072 | | 63937 | |

4.估价对象商业用房的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

估价对象商业用房1层楼面单价 ＝（64536+60072+63937）÷3＝62848（元/平方米）

5.以估价对象商业用房1层楼面单价为基准，通过建筑面积、楼层因素调整求取估价对象全部商业用房价格。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 建筑面积 | 建筑面积调整系数 | 楼层 | 楼层调整系数 | 调整单价 | 总价 |
| 1层 | 1375.58 | 1 | 1层 | 1 | 62848 | 8645 |
| 2层 | 1375.58 | 1 | 2层 | 0.8 | 50278 | 6916 |
| 3层 | 1375.57 | 1 | 3层 | 0.75 | 47136 | 6484 |
| 总计 | 4126.73 | —— | —— | —— | 53420 | 22045 |

单位：平方米、元/平方米、万元

注：①修正单价=基准单价×楼层调整系数； ②总价=修正单价×建筑面积÷10000；③平均楼面单价=总价÷建筑面积×10000。

* **地下车库部分**

1.选取案例并作因素条件说明

通过对北京市地下车库用房市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个销售案例进行比较。

案例G：

·项目名称：太阳公元

·项目坐落：朝阳区东北三环太阳宫桥北

·交易时间：2020年5月

·建筑面积：31.32平方米

·用途：地下车库

·配套类型：住宅

交易价格为500000元/车位（数据来源:链家）。所在区域基础设施及公共服务设施完备；建筑物为钢混结构。

案例H：

·项目名称：阳光上东滨河花园

·项目坐落：朝阳区东四环北路6号

·交易时间：2020年5月

·建筑面积：24.23平方米

·用途：地下车库

·配套类型：住宅

交易价格为530000元/车位（数据来源: 链家数据）。所在区域基础设施及公共服务设施完备；建筑物为钢混结构。

案例I：

·项目名称：裘马都

·项目坐落：朝阳区尚家楼路2号

·交易时间：2020年5月

·建筑面积：32.97平方米

·用途：地下车库

·配套类型：住宅

交易价格为450000元/车位（数据来源:链家数据）。所在区域基础设施及公共服务设施完备；建筑物为钢混结构。

（转下页）

表7：因素条件说明表

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：G | 案例：H | 案例：I |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 三全公寓 | 太阳公元 | 阳光上东滨河花园 | 裘马都 |
| 交易时间 | | 2020年5月 | 2020年5月 | 2020年5月 | 2020年5月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 用途 | 车库 | 车库 | 车库 | 车库 |
| 土地使用年限（年） | 20-30（含） | 30-40（含） | 30-40（含） | 30-40（含） |
| 区位状况 | 交通便捷度 | 估价对象周边1公里范围内有402路、413路、416路、418路等十余条公交线路及地铁10号线亮马桥站、地铁14号线枣营站，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有119路、696路、361路、408路等十余条公交线路及地铁10号线芍药居站，公共交通便捷度较好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有451路、657路、408路、416路等十余条公交线路及地铁14号线将台站，公共交通便捷度较好。综上分析，所在区位整体交通便捷度较好。 | 周边1公里范围内有939路、536路、359路、401路、403路等公交线路及地铁10号线三元桥站，公共交通便捷度较好。综上分析，所在区位整体交通便捷度较好。 |
| 公共配套设施 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（燕莎友谊商城）、医院（北京军区总医院东区）、银行（中国工商银行）、学校（枣营小学、第八十中学枣营分校）、餐饮等公共服务配套设施。公共设施水平较好。 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（北京爱琴海购物公园）、医院（北京朝阳中西医结合医院、银行（中国工商银行）、学校（朝阳师范学校附属小学、中国人民大学附属中学朝阳学校）、餐饮等公共服务配套设施。公共设施水平较好。 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（颐堤港购物中心）、医院（中国中医科学院望京医院）、银行（招商银行(阳光上东支行)）、学校（清华大学附属中学(将台路校区)）、餐饮等公共服务配套设施。公共设施水平较好。 | 周边1公里内的公共服务配套设施齐备程度较好，有购物场所（凤凰汇购物中心）、医院（中国中医科学院望京医院）、银行（中国银行）、学校（朝阳师范学校附属小学）、餐饮等公共服务配套设施。公共设施水平较好。 |
| 基础设施水平 | 估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 | 所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到七通。 |
| 自然及人文环境 | 估价对象2公里内有朝阳公园、亮马河，自然环境较好，区域内有农业展览馆、亮马国际珠宝古玩城，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有太阳宫公园、望和公园，自然环境较好，区域内有对外经济贸易大学、中央美术学院，人文环境较好。综上，估价对象自然及人文环境较好。 | 2公里内有四得公园、太阳宫公园、朝阳公园，自然环境较好，区域内有北京中医药大学(东校区)、中央美术学院，人文环境较好。综上，自然及人文环境较好。 | 2公里内有太阳宫公园、四得公园，自然环境较好，区域内有中央美术学院、北京中医药大学(东校区)，人文环境较好。综上，自然及人文环境较好。 |
| 实物状况 | 配套类型 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| 成新率 | 62% | 75% | 77% | 75% |
| 物业等级 | 甲级 | 甲级 | 甲级 | 甲级 |
| 停车位面积  （平方米） | 51 | 31.32 | 24.23 | 32.97 |
| 车位类型 | 平面车位 | 平面车位 | 平面车位 | 平面车位 |
| 是否直接入户 | 是 | 是 | 是 | 是 |

2.编制因素修正及调整系数表（见表8）

各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（2）市场状况调整

由于估价对象和各案例交易时间相近，为2020年5月，调整系数为100。

（3）房地产状况调整

1）权益状况

权益状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权益状况 | 等 级 划 分 | | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 用途 | 估价对象与交易案例用途均为地下车库 | | | | | —— |
| 土地使用年限（年） | 40-50（含） | 30-40（含） | 20-30（含） | 10-20（含） | 0-10（含） | 0% |

2）区位状况

区位状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区位状况 | 等 级 划 分 | | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 5% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 3% |
| 自然及人文环境 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 5% |

（转下页）

3）实物状况

实物状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实物状况 | 等 级 划 分 | | | | | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 配套类型 | 住宅 | | 商业 | | | | 办公 | | 3% |
| 公共部分装修 | 普通装修 | | | | 简单装修 | | | | 3% |
| 成新率 | 90%(含)-  100%(含) | 80%(含)-  90% | | 70%(含)-  80% | | 60%(含)-  70% | | 50%(含)-  60% | 3% |
| 物业等级 | 甲级 | | 乙级 | | | | 丙级 | | 3% |
| 停车位面积（平方米） | 50(含)-55 | 45(含)-50 | | 40(含)-45 | | 35(含)-40 | | 30(含)-35 | 3% |
| 车位类型 | 平面车位 | | | | 立体车位 | | | | 5% |
| 是否直接入户 | 是 | | | | 否 | | | | 1% |

表8：比较因素条件指数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：G | 案例：H | 案例：I |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 配套类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共部分装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成新率 | 100 | 103 | 103 | 103 |
| 物业等级 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 停车位面积 | 100 | 88 | 85 | 88 |
| 车位类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 是否直接入户 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3.因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表9)：

表9：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：G | | 案例：H | | 案例：I | |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市场状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 实物状况 | 配套类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新率 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 103 |
| 物业等级 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 停车位面积 | 100/ | 88 | 100/ | 85 | 100/ | 88 |
| 车位类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 是否直接入户 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/车位） | | 500000 | | 480000 | | 450000 | |
| 比较价值（元/车位） | | 551633 | | 605368 | | 496470 | |

4.估价对象地下车库用房的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

车位单价 ＝（551633+605368+496470）÷3＝551157（元/车位）

估价对象车位用房房地产总价＝551157×260÷10000＝14330（万元）

综上，估价对象比较法总价=128747+22045+14330=165122（万元）

## 六、估价结果确定

（一）房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用根据各自方法权重求取估价对象的房地产价值。

则有：

房地产市场价值＝93945×50%+165122×50%＝129534（万元）

房地产楼面单价＝129534×10000÷31249.21＝41452（元/平方米）

**（二）估价结果确定**

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。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法  估价对象及结果 | | 现金流量折现法 | 比较法 |
| 测算结果 | 总价 | 93945 | 165122 |
| 单价 | 30063 | 52840 |
| 评估价值 | 总价 | 129534 | |
| 大写金额 | 壹拾贰亿玖仟伍佰叁拾肆万元整 | |
| 单价 | 41452 | |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

# 附 件

1. 《估价委托书》
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. 《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第0051434号等122本]复印件
5. 《不动产登记证明》[京（2017）朝不动产证明第0061954号等122本] 复印件
6. 《公寓租赁明细》
7. 《租赁合同》复印件
8. 《车位个数说明》
9. 《建成年代说明》
10. 北京景秀《营业执照（副本）》复印件
11. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
12. 估价机构资质证书复印件
13. 评估专业人员执业证书复印件

1. 以可出租间数计算 [↑](#footnote-ref-1)
2. 以可出租间数计算 [↑](#footnote-ref-2)
3. 以可出租间数计算 [↑](#footnote-ref-3)