

— **估价项目名称：**

北京市朝阳区西大望路 3 号 1 号楼 C 单元 207 号住宅用房房地产市场价值评估

— **估价委托人：**

北京市朝阳区人民法院

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师：**

陈颖（注册号：1120060040）、王小怡（注册号：1120050046）

— **估价报告出具日期：**

2018 年 11 月 9 日

— **估价报告编号：**

康正评字 2018-1-0735-F01SFZC6 号



致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我对北京市朝阳区西大望路3号1号楼C单元207号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市朝阳区西大望路3号1号楼C单元207号住宅用房，为沈文军单独所有。根据申请人北京银行股份有限公司八里庄支行提供并经估价委托人确认可采用的《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第3730122号]复印件，估价对象建筑面积为143.52平方米；根据申请人北京银行股份有限公司八里庄支行提供并经估价委托人确认可采用的《国有土地使用证》[京市朝私国用（2006出）第6008885号]复印件，估价对象所分摊的出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘（分摊）土地面积’）为26.95平方米。

估价目的：为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

价值时点：2018年10月26日

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2018年10月26日，估价对象用途为住宅，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53.83年的房地产市场价值。

估价方法：本次评估采用估价方法为比较法和收益法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）



估价结果一览表

| | | | |
|---------|------|------------------|-------|
| 估价对象及结果 | | 估价方法 | |
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 单价 | 84157 | 63584 |
| 评估价值 | 总价 | 11192407 | |
| | 大写金额 | 壹仟壹佰壹拾玖万贰仟肆佰零柒元整 | |
| | 单价 | 77985 | |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

| | | | | | |
|-------------------|-----------------|------------|--------|-----------|------------------|
| 房屋性质 | 商品房 | 规划用途 | 住宅（居住） | 现状用途 | 住宅（居住） |
| 房屋使用状况 | 空置 | | 建成年代 | 2003年 | |
| 土地使用权类型 | 有偿（出让） | 法定最高土地使用年限 | 70年 | 土地使用权终止日期 | 公寓 2072.08.11 |
| 法定优先受偿款 （单位：元） | 已抵押担保的债权数额 | | —； | | |
| | 土地出让金、综合地价款、房价款 | | —； | | |
| 他项权利状况 | 抵押权 | | 已抵押； | | |
| | 租赁权 | | —。 | | |

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十一月九日



目 录

| | |
|--|----|
| 估价师声明 | 4 |
| 估价假设和限制条件..... | 5 |
| 估价结果报告..... | 9 |
| 一、估价委托人..... | 9 |
| 二、房地产估价机构..... | 9 |
| 三、估价目的..... | 9 |
| 四、估价对象..... | 9 |
| 五、影响房地产价格因素分析..... | 13 |
| 六、价值时点..... | 13 |
| 七、价值类型..... | 19 |
| 八、估价原则..... | 19 |
| 九、估价依据..... | 21 |
| 十、估价方法..... | 22 |
| 十一、估价结果..... | 22 |
| 十二、参与本次估价工作的评估专业人员..... | 24 |
| 十三、实地查勘期 | 24 |
| 十四、估价作业期 | 24 |
| 附 件..... | 25 |
| 1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件 | |
| 2. 估价对象所在位置示意图 | |
| 3. 估价对象实地查勘情况和相关照片 | |
| 4. 《国有土地使用证》[京市朝私国用（2006出）第6008885号]复印件 | |
| 5. 《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第3730122号]复印件 | |
| 6. 《不动产登记簿》[宗地/宗海号：110105 218001 GB00001]复印件 | |
| 7. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件 | |
| 8. 房地产估价机构资质证书复印件 | |
| 9. 评估专业人员执业证书复印件 | |



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对估价委托人及申请人北京银行股份有限公司八里庄支行所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人及申请人北京银行股份有限公司八里庄支行提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象建筑面积以《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第 3730122 号]复印件上载明的为准。

6.评估专业人员对估价对象外部及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必



要性原则要求，本估价报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

9.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

10.估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务对其价值的影响。本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对房地产市场价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

1.截至价值时点，估价委托人未提供房屋所有权人沈文军个人出租住房月收入情况的说明，故本次评估未考虑税收优惠政策对估价结果的影响。

2.根据估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海号：110105 218001 GB00001]复印件及申请人北京银行股份有限公司八里庄支行提供并经估价委托人确认可采用的《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第 3730122 号]复印件记载，截至价值时点，估价对象已设立三笔抵押权：

①估价对象已抵押给中担投资信用担保有限公司，抵押范围为全部，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为 500 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 2011 年 11 月 15 日至 2013 年 5 月 15 日，登记时间为 2011 年 11 月 15 日。

②估价对象已抵押给中担投资信用担保有限公司，抵押范围为全部，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为 300 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 2011 年 12 月 6 日至 2012 年 12 月 6 日，登记时间为 2011 年 12 月 28 日。

③估价对象已抵押给北京银行股份有限公司八里庄支行，抵押范围为全部，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为 612.5 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 12 个月，登记时间为 2012 年 7 月 24 日。

截至价值时点，上述抵押权利未见注销。本报告是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，故本次估价结果未考虑该上述抵押权利对估价结果的影响。截至价值时点，估价对象除上述抵押权外，未见估价对象存在租赁权、地役权等他项权利的记录。

（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处置估价对象提供价格参考依据，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

6. 本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

7. 评估专业人员已于 2018 年 10 月 26 日在申请人北京银行股份有限公司八里庄支行代理人张良伟及京东辅助领勘人姜会师的共同见证下对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照。实地查勘时，申请人北京银行股份有限公司八里庄支行代理人张良伟及京东辅助领勘人姜会师对查勘记录进行了签字确认，被执行人沈文军未到场未签字；我方查勘过程公开透明并有见证人见证，调查结果属客观事实，因此被执行人沈文军未在调查记录上签字不影响调查记录的公正客观。本报告估价对象的装修情况以评估专业人员在价值时点实地查勘并经申请人北京银行股份有限公司八里庄支行代理人张良伟及京东辅助领勘人姜会师现场签字确认的调查记录为依据，本报告估价结果已包含装修价值，特此说明。

8. 估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》[京市朝私国用（2006 出）第 6008885 号]、《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第 3730122 号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请报告使



用者注意，并确定实际不动产与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

9.本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

11.本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2018 年 11 月 9 日至 2019 年 11 月 8 日）。

（转下页）



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：梁云、梁志红

联系电话：010-85998911、85998912

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2016年9月18日至2019年9月17日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

法定代表人：齐宏

联系人：李诗霖

联系电话：010-82253558-235

三、估价目的

为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为北京市朝阳区西大望路3号1号楼C单元207号住宅用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



(二) 估价对象基本状况

估价对象位于北京市朝阳区西大望路3号1号楼C单元207号，属蓝堡国际公寓项目，为沈文军单独所有。估价对象建筑面积143.52平方米，用途为住宅。

(三) 房地产基本状况

1. 房地产登记状况

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------|--------|-------------------------------------|
| 证号 | 京房权证市朝私字第 3730122 号 | 产权性质 | —— |
| 房屋所有权人 | 沈文军 | 共有情况 | —— |
| 坐落 | 北京市朝阳区西大望路 3 号 | | |
| 楼号或幢号 | 1 号楼 | 房号及部位 | C 单元 207 |
| 房屋总层数 | 16 (-03) | 所在层数 | 2 |
| 建筑面积(m ²) | 143.52 | 房屋结构 | 钢混 |
| 建成年份 (年) | 2003 | 房屋用途 | 住宅 |
| 土地使用情况摘要 | | | |
| 土地证号 | 京市朝私国用 (2006 出) 第 6008885 号 | 土地使用权人 | 沈文军 |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 公寓 2072.08.11 |
| 地类 (用途) | 公寓 | 使用权面积 | 26.95 m ² |
| 分摊面积 | 26.95 m ² | 使用年限 | 截至价值时点，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 53.83 年 |

2. 其他情况:

| | |
|------------------|--|
| 估价对象所属项目名称 | 蓝堡国际公寓 |
| 估价对象所属楼宇基础设施完备程度 | 六通 (通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气) |
| 规划限制条件 | 根据估价委托人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。 |

(四) 权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海号：110105 218001 GB00001]复印件及申请人北京银行股份有限公司八里庄支行提供并经估价委托人认可采用的《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第 3730122 号]复印件记载，截至价值时点，估价对象已设立三笔抵押权：

①估价对象已抵押给中担投资信用担保有限公司，抵押范围为全部，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为 500 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 2011 年 11 月 15 日至 2013 年 5 月 15 日，登记时间为 2011 年 11 月 15 日。



②估价对象已抵押给中担投资信用担保有限公司，抵押范围为全部，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为 300 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 2011 年 12 月 6 日至 2012 年 12 月 6 日，登记时间为 2011 年 12 月 28 日。

③估价对象已抵押给北京银行股份有限公司八里庄支行，抵押范围为全部，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）为 612.5 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 12 个月，登记时间为 2012 年 7 月 24 日。

截至价值时点，上述抵押权利未见注销。截至价值时点，估价对象除上述抵押权外，未见估价对象存在租赁权、地役权等他项权利的记录。

（五）实物状况

1.公共部分：

| | | | |
|------------|--------------------------|--------|--------|
| 结构形式 | 钢混 | 建筑类型 | 板塔结合 |
| 外立面装饰 | 墙砖 | | |
| 大堂设计装修 | 石膏板顶棚、石材墙面、石材地面 | | |
| 楼梯间装修 | 涂料顶棚、涂料墙面、水泥地面 | | |
| 首层电梯间及轿厢装饰 | 石膏板顶棚、石材墙面、石材地面 | | |
| 基础设施情况 | | | |
| 道路 | 城市次干道——景辉街 | 供水 | 市政管网供水 |
| 排水 | 市政管网排水 | 供电 | 市政供电 |
| 供暖 | 小区集中供暖 | 供气 | 管道天然气 |
| 通讯 | 电话线入户、有线电视入户、宽带入户 | 通风空调系统 | 分体空调 |
| 消防系统 | 消防栓、火灾报警器 | | |
| 安全系统 | 小区出入口人车管理、保安、监控录像、楼宇对讲门禁 | | |
| 停车 | 地下车库 | | |
| 物业管理 | 物业公司管理 | | |

（转下页）



2.户内部分:

| | | | | |
|-------|--------------|----|-----|------------------|
| 单元类型 | 平层 | | 朝向 | 西北 |
| 户型 | 三室一厅两卫一厨一阳台 | | | |
| 外门窗 | 防盗门、铝合金窗、塑钢窗 | | 内门 | 木门、塑钢门、玻璃门 |
| 建设内容 | 顶棚 | 墙面 | 地面 | 建筑装饰配件及附属设备 |
| 客厅及卧室 | 涂料 | 壁纸 | 木地板 | 木质门套、木踢脚 |
| 厨房 | 铝扣板 | 墙砖 | 地砖 | 不锈钢洗菜池、整体橱柜 |
| 卫生间 | 铝扣板 | 墙砖 | 地砖 | 陶瓷洗手池、座便器、浴缸、淋浴房 |
| 封闭式阳台 | 涂料 | 涂料 | 地砖 | —— |

3.估价对象装修及设备的维护保养状况:

| 建设内容 | | 折旧程度 |
|------|------|---------------|
| 装饰部分 | 外墙面 | 基本完好 |
| | 内墙面 | 基本完好 |
| | 门窗 | 基本完好 |
| | 顶棚 | 基本完好 |
| | 楼地面 | 基本完好 |
| 设备部分 | 水卫 | 上、下水基本畅通 |
| | 电照 | 线路和各种照明装置基本完好 |
| | 特种设备 | —— |

截至价值时点，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为 85%。

(转下页)



（六）区位状况

| | |
|------------|---|
| 估价对象所属楼宇四至 | 东至：西大望路 |
| | 南至：景辉街 |
| | 西至：郎家园东路 |
| | 北至：温特莱中心 |
| 土地级别 | 住宅类二级 II—14 级地价区 |
| 区域成熟度 | 周边有华贸公寓、阳光 100、金地国际花园、光华欣居等住宅小区，综合评价居住社区成熟度较好。 |
| 交通便捷度 | 估价对象距地铁 1 号线、14 号线（大望路站）约 300 米，周边有 30 路、31 路、138 路、421 路、486 路、677 路、973 路等多条公交线路，综合评价交通便捷度好。 |
| 道路状况 | 所属项目临近景辉街，为城市次干道 |
| 环境状况 | 自然环境：庆丰公园、木头公园等公园； 人文环境：首都经济贸易大学（红庙校区）、CBD 公共外交文化交流中心等人文设施； 综上，环境状况较好。 |
| 公共服务设施 | 银行：交通银行、中国建设银行等金融设施； 医院：北京市朝阳区第三医院、北京市第一中西医结合医院等医疗设施； 学校：中央商务区实验学校、呼家楼中心小学、青苗国际幼儿园等教育设施； 商业：万达广场、华贸购物中心、新世界百货、北京 SKP 等商业设施； 综上，公共服务设施齐备状况好。 |

五、影响房地产价格因素分析

（一）类似房地产市场状况

2018 年以来，北京市深入学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，坚持稳中求进工作总基调，紧紧围绕新发展理念和首都城市战略定位，按照推动高质量发展的要求，深入推进供给侧结构性改革，统筹推进疏功能、稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险等各项工作，北京市经济实现良好开局。

初步核算，2018 年 1 季度北京市实现地区生产总值 6801.5 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%，增速与上年全年持平。1 季度，北京市商品房新开工面积为 154.8 万平方米，同比下降 52.7%。其中，住宅新开工面积为 105.9 万平方米，下降 29.4%；1 季度，北京市商品房销售面积为 78.9 万平方米，同比下降 66%。其中，住宅销售面积为 54.2 万平方米，下降 59.6%。

（转下页）



1. 土地市场

(1) 土地成交情况

根据土地市场监测显示，2018年一季度成交的23宗土地当中，居住类用地占18宗，成交土地面积为138.4万平方米，占全季度土地成交总量的68.14%；规划建筑面积225.97万平方米，占全季度规划建筑面积总量的77.9%。

从成交土地区域分布上分析，2018年一季度成交23宗地块，区域分布在17个行政区县当中的14个区县。城区方面，本季度共成交7宗地块，其中朝阳区2宗、海淀区1宗、丰台区2宗、石景山区2宗，城区土地成交总面积32.42万平方米，占全市成交总量的15.96%，5宗地块为居住类用地，占全市居住类用地成交总量的16.84%，石景山成交的两宗土地均为商服用地。剩余的16宗地块出现在郊县，其中，门头沟区成交4宗地块，成交宗地数为本季最多。

(2) 土地成交价格

本季度居住类用地楼面地价为23134元/平方米，与上季度(2017年四季度住宅楼面地价为24378元/平方米)相比下降了5.1%。

(3) 土地总结

虽然2018年一季度北京成交经营性土地总数，明显比去年同期多但在经历了地块流拍、溢价率下降等情况后，季度内各月供地总量呈下降趋势；结构上，北京市继续执行房地产调控政策，仍然坚持居住优先的供地政策，加大住宅用地的供应力度，成交土地仍以居住用地为主；空间上，一季度继续增加近郊新城、远郊新城居住及其他用地的供应，加快新城的发展建设和功能完善，促进人口疏解和承接；价格上，因成交总量增加及地块区位较好等情况，一季度招拍挂市场成交总价同比增加，但受金融调控等影响，企业拿地更加慎重，市场溢价率呈下降趋势。

2. 商品房住宅市场

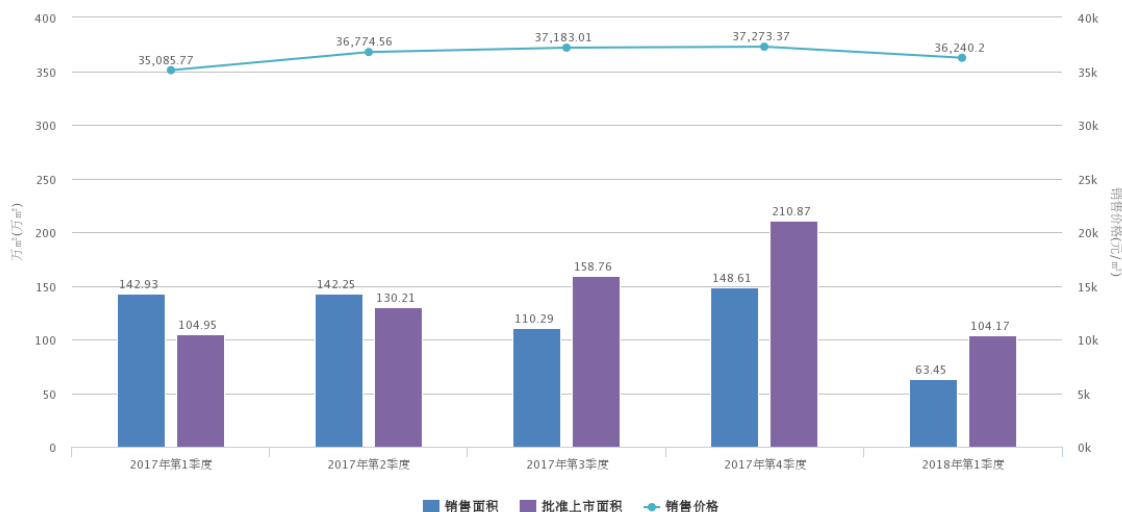
(1) 商品住宅供给状况

2018年一季度全季获批预售的房地产项目共计26个，批准预售建筑面积为74.1万平方米；其中新增住宅供应套数共计6312套，新增住宅批售面积为63.81万平方米。与去年同期相比，批准预售建筑面积增加了14.02万平方米，增长28.16%，住宅供应套数增加了64.25%；环比2017年四季度，



新批项目数量减少了 25 个，批售面积减少了 59.69%，住宅供应套数减少了 60.82%。

2017 年一季度至 2018 年 1 季度商品住宅上市销售情况



从各行政区县供应状况来看，通州区本季度供应套数最多，有 2753 套新增供应，占比全市总量的 39.91%，建筑面积 25.11 万平方米，占全市总量的 37.6%，供应面积排在全市榜首。排在第二的是石景山区，本季度有 552 套新增供应，占比全市总量的 8%。

从环线上看，2018 年一季度商品住宅市场可售套数共计为 52587 套，可售面积共计为 623.99 平方米。其中，五环以外区域可售套数为 45330 套，可售面积为 544.41 平方米，可售面积为占比为 86.2%，5-6 环区域占比为 46.5%，6 环以外区域占比为 39.7%。

(2) 商品住宅成交情况

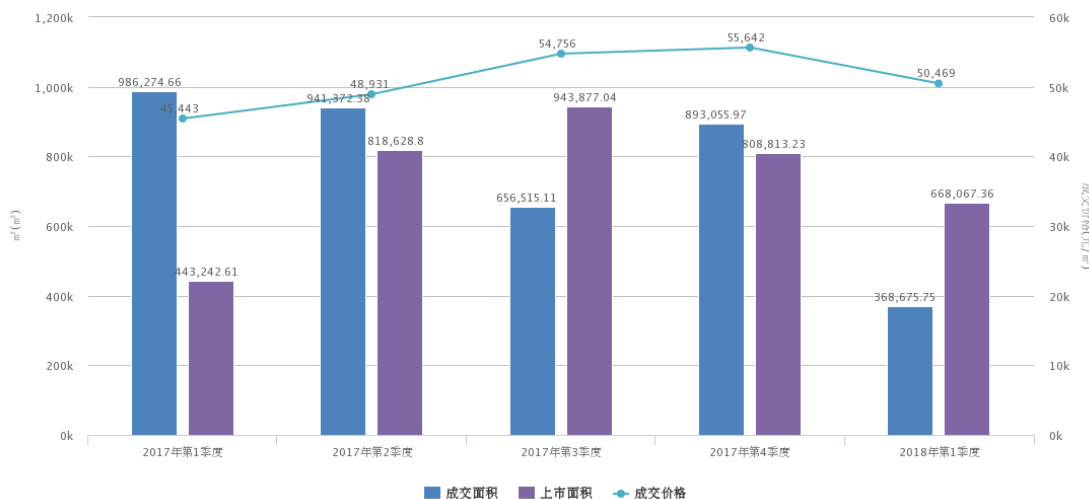
根据北京市住房和城乡建设委员会网站统计数据显示，2018 年一季度北京成交商品住宅总量为 6918 套，住宅网签面积共计 70.98 万平方米，环比 2017 年四季度继续下滑，分别下降了 47.61% 和 53.56%，同比去年同期成交数据分别下降了 36.09% 和 46.15%。

2018 年第一季度北京市两会和国家两会进一步明确了房地产调控基调，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，建立多主体供给、多渠道保障及租购并举的住房制度，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。使得购房人购买欲望降低，买家话语权更重，北京商品房市场向着理性的趋势发展中。

(转下页)



2017年一季度至2018年一季度北京市住宅市场成交情况



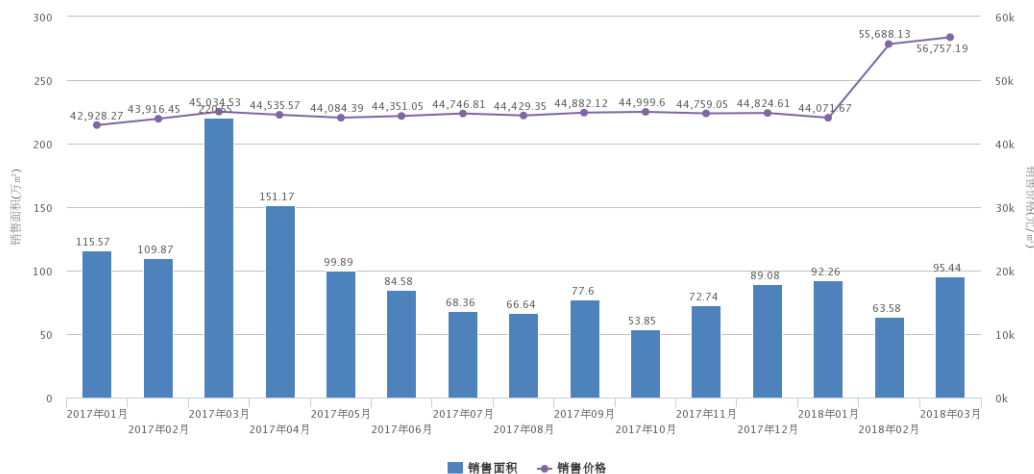
(3) 二手房住宅市场

2018年一季度，北京市存量房网签数据共计 31760 套，签约面积 275.59 万平方米，二手住宅累计成交 29041 套，签约面积为 253.9 万平方米，住宅成交套数和签约面积环比 2017 年四季度分别增加了 16.68% 和 16.22%，相比去年同期分别下降了 39.56% 和 40.51%，二手房延续春节以来成交低频的市场惯性，开年后的北京楼市表现得理性而稳定。北京各月的二手住宅网签量一直都是“头低尾高”的走势，上旬网签量偏低较为正常。不过，与 2017 年同期相比，今年 3 月上旬的网签量下降了一半，对比明显，这充分说明政策调控对降温楼市，平抑房价起到了显著作用。换房需求是北京房地产市场的需求主力，因政策“317 调控”影响带来成交量的大幅下滑，3 月以来，成交量有所回升，原因在于春节假期累积需求的正常释放。但也远不及去年同期水平。整体来看，市场在缓慢、正常的修复并走向稳定。从 2018 年 3 月下半月开始，北京将有大量的限价商品房与共有产权房上市，刚需购房人选择余地增加，整体市场在 2018 年有可能继续降温。

(转下页)



2017年1月至2018年3月北京二手住宅成交逐月对比图



3. 产业政策

1月15日，2018年全国国土资源工作会议在京召开。会议总结了2017年国土资源工作要点，包括不动产统一登记制度全面落地、颁布首个全国国土规划纲要等，并具体布置了2018年的10个方面具体任务。其中，在布置深入推进农村土地制度改革相关工作时，姜大明强调，要落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。

北京市第十五届人民代表大会第一次会议上提出，2018年北京市将完善租购并举的住房制度，完成1200公顷住宅供地，扩大住房供给，稳定市场预期。2018年北京市政府工作报告提出，北京2018年将推进已供地290万平方米共有产权住房和600万平方米商品住房的建设，并将建设筹集各类保障性住房5万套，完成棚户区改造2.36万户。

自2017年9月30日《北京共有产权住房管理暂行办法》开始实施后，北京市的第五个共有产权房，也是海淀区首个共有产权房。北京推出的“共有产权房”，规定“新北京人”分配不少于30%，让众多的“北漂们”看到了在北京安家的希望。北京市出台的共有产权房申请条件，相比自住房要严格得多。例如，申请人必须没有任何的房屋买卖记录、单身必须年满30周岁等。上海共有产权房脱胎于“经济适用房”的逻辑推导，申请人必须是上海本地人，且对于家庭收入和居住面积等均有着严格的限定。此外，上海共有产权房土地性质与经适房相同，也是划拨供地。而北京共有产权房更像“另类的商品房”，供地方式以市场竞价为主，不限购房人的户籍、收入、面积，但从转出记录等处着手，



严格杜绝“炒房嫌疑”。

4.未来市场预期

在“房子是用来住的、不是用来炒的”整体政策定位下，去年北京从供应端开闸放水，加大土地供应，并实现超过 100%的目标完成率。据北京市规土委公布的数据显示，2017 年北京市商品住宅用地供应计划完成率 111%，其中，共有产权住房用地供应完成率 104%。2018 年，这一趋势或将继续。据北京市规土委信息显示，今年北京土地供应已经拉开序幕，按照供应计划 2018 年仍将是一个土地供应大年，且限价房和共有产权住房用地仍是主流，将继续有效平抑房价上涨。而在国家政策的强力推动下，住房租赁将成为未来房地产市场的重要发展方向。

（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，属于 CBD 商圈。朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，幅员面积 470.8 平方公里，平均海拔 34 米，南北略长，最长约 28 公里；东西稍窄，最宽约 17 公里。朝阳区内河流总长度为 151 公里，另有 110 条中、小排水沟，总长度 320 公里。区内有朝阳公园湖、窑洼湖、红领巾湖、高碑店湖等湖泊以及鱼塘、水池洼地共约 70 多处，是北京市中心城区中面积最大的一个区。

估价对象所属 CBD 商圈，北临北三环北路商圈、团结湖商圈，南接南磨房（泛 CBD）商圈，西临建国门商圈、朝外商圈，东接四惠商圈。从地理位置分析，CBD 商圈位居东三环与东四环之间，紧邻地铁一号线、十四号线大望路站，为城市核心区域。距首都机场高速路出入口约 5.8 公里，距京津塘高速路入口约 5.3 公里。通过长安街及其延长线，与二环路、三环路、四环路、五环路等快速通道与京津塘、京沈、京通、京承、京昌等高速路共同构成纵横交错的地面道路。地块地理位置优越，周边商业氛围浓厚、教育配套设施成熟。

CBD 地区住宅楼宇分布较集中，估价对象周边有华贸公寓、阳光 100、金地国际花园、光华欣居等居住社区。可供选择的类型较丰富，现供应户型主要以二居、三居为主。与估价对象类似的住宅用房销售价格约 75000-90000 元/平方米，相似面积的租金价格约 15000-25000 元/月。

（转下页）



六、价值时点

2018年10月26日（评估专业人员实地查勘之日）

七、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2018年10月26日，估价对象用途为住宅，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53.83年的房地产市场价值。

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《国有土地使用证》[京市朝私国用（2006出）第6008885号]及《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第3730122号]。估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第72号]，估价对象符合上市交易的法律规定。

（转下页）



（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《国有土地使用证》[京市朝私国用（2006 出）第 60088 85 号]及《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第 3730122 号]，用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，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。

（转下页）



九、估价依据

(一) 有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布 2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行）
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布 自发布之日起施行）
6. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
7. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
8. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]



（二）估价委托人提供的资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[2018京0105执2671号]
2. 《不动产登记簿》[宗地/宗海号：110105218001GB00001]复印件

（三）申请人北京银行股份有限公司八里庄支行提供并经估价委托人确认可采用的资料

1. 《国有土地使用证》[京市朝私国用（2006出）第6008885号]复印件
2. 《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第3730122号]复印件

（四）评估专业人员实地查勘的有关资料

（五）房地产估价机构资质证书

十、估价方法

由于本次评估是为估价委托人核定估价对象房地产市场价格提供参考依据，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，选用比较法、收益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格。

估价方法简述如下：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。

十一、估价结果

评估专业人员根据估价的目的是，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

| 估价对象及结果 | | 估价方法 | |
|---------|------|------------------|-------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 单价 | 84157 | 63584 |
| 评估价值 | 总价 | 11192407 | |
| | 大写金额 | 壹仟壹佰壹拾玖万贰仟肆佰零柒元整 | |
| | 单价 | 77985 | |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

| | | | | | |
|-------------------|---------------------|----------------|--------|---------------|------------------|
| 房屋性质 | 商品房 | 规划用途 | 住宅（居住） | 现状用途 | 住宅（居住） |
| 房屋使用状况 | 空置 | | 建成年代 | 2003年 | |
| 土地使用权类型 | 有偿（出让） | 法定最高土地 使用年限 | 70年 | 土地使用权终止 日期 | 公寓 2072.08.11 |
| 法定优先受偿款 （单位：元） | 已抵押担保的债权数额 | | —； | | |
| | 土地出让金、综合地价款、 房价款 | | —； | | |
| 他项权利状况 | 抵押权 | | 已抵押； | | |
| | 租赁权 | | —。 | | |

（转下页）



十二、参与本次估价工作的评估专业人员

| 注册房地产估价师 | | | |
|----------|------------|----|-------|
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 陈颖 | 1120060040 | | 年 月 日 |
| 王小怡 | 1120050046 | | 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 |
| 李诗霖 | —— | | 年 月 日 |

十三、实地查勘期

2018年10月26日

十四、估价作业期

2018年10月26日至2018年11月9日



附 件

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[2018京0105执2671号]
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《国有土地使用证》[京市朝私国用（2006出）第6008885号]复印件
5. 《房屋所有权证》[京房权证市朝私字第3730122号]复印件
6. 《不动产登记簿》[宗地/宗海号：110105218001GB00001]复印件
7. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
8. 估价机构资质证书复印件
9. 评估专业人员执业证书复印件