

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分  
资产项目  
资产评估说明

中企华评报字(2019)第 1419 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一九年十一月七日



## 目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 资产评估说明 .....	3
第一章 评估对象与评估范围 .....	4
一、评估对象与评估范围说明 .....	4
二、企业申报的实物资产情况 .....	4
三、企业申报的其他表外资产情况 .....	4
四、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 .....	4
第二章 资产核实情况总体说明 .....	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	6
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	6
三、核实结论 .....	7
第三章 评估技术说明 .....	8
一、评估范围 .....	8
二、核实方法、过程及结果 .....	9
三、评估方法 .....	10
四、典型案例 .....	10
五、评估结论 .....	28
第四章 评估结论及分析 .....	30
一、评估结论 .....	30
二、特别事项 .....	30
评估说明附件 .....	31

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

### 第三部分 资产评估说明

本部分内容由签名资产评估师编写。

除特别声明，以下资产基础法评估说明所有涉及的金额单位均为人民币元。

## 第一章 评估对象与评估范围

### 一、 评估对象与评估范围说明

#### (一)委托评估对象与评估范围

评估对象：北京顺义新城建设开发有限公司位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产市场销售价值。

评估范围：北京顺义新城建设开发有限公司申报评估的位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产，主要为地上 LOFT、地下一层商业及地下车位(其中 LOFT 共 167 套，建筑面积合计 10,118.08 平方米；地下商业共 3,180.03 平方米；地下车位 100 个)。

#### (二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产总资产账面价值为 75,139.58 万元。

纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致。

#### (三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

### 二、 企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产分布于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下商业、车位等部分资产。

纳入评估范围的资产为位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产，主要为地上 LOFT、地下一层商业及地下车位(其中 LOFT 共 167 套，建筑面积合计 10,118.08 平方米；地下商业共 3,180.03 平方米；地下车位 100 个)。

### 三、 企业申报的其他表外资产情况

企业无申报表外资产。

### 四、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队成立了工作小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2019年11月1日至2019年11月2日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

#### (一)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### (二)初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### (三)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### (四)补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

#### (五)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。

### 二、 影响资产核实的事项及处理方法

无。



### 三、 核实结论

通过资产核实，经修改完善后，产权持有单位提供的资产评估数据与资产核实结果相符。

## 第三章 评估技术说明

### 一、 评估范围

评估范围的资产为位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产，主要为地上 LOFT、地下一层商业及地下车位(其中 LOFT 共 167 套，建筑面积合计 10,118.08 平方米；地下商业共 3,180.03 平方米；地下车位 100 个)。

#### (一)总体概况

鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元项目为地下 4 层，地上 18 层钢混结构办公商住楼，建筑基础为钢筋砼桩基础，现浇钢筋砼梁、板、柱，剪力墙，内外墙体为多孔蒸压砼墙，外墙干挂石材，公寓楼内共有 3 部电梯，楼地面 1 层为商业及大堂，2 层至 18 层均为 LOFT；大楼地下一层为地下办公、商业；地下二至四层为地下车位。

#### 1.LOFT

评估范围内的 LOFT 位于 1 号楼 3 单元，共计 167 套，建筑面积合计 10,118.08 平方米；LOFT 层高均约 4.2 米，位于大楼自然层 2 至 18 层，现状为毛坯改精装，至评估基准日已基本竣工。

#### 2.地下办公、商业

评估范围内的地下办公、商业用房位于 1 号楼 3 单元的连体地下一层，建筑面积合计 3,180.03 平方米；目前地下一层商业建设健身房和游泳池，3 单元可通过电梯直达地下一层健身区域，并有走廊连接整个地下一层商业，至评估基准日精装工程已竣工。

#### 3.地下车位

地下车位位于 1 号楼 3 单元的地下四层，共 100 个车位(其中标准车位 94 个，非标字母车位 6 个)。

#### (二)利用状况与日常维护

评估范围内的房地产建成并使用于 2017 年间，建筑物质量合格，日常维护和管理正常，主要房屋建筑物基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体

承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况较好，未发现异常毁损，目前均未出售。

### (三)账面原值的构成

评估范围内的资产账面值 751,395,820.86 元，账面值主要为企业建造时发生的直接开发成本。

### (四)房屋建筑物及占用土地使用权属状况

评估范围内的房地产占用的土地使用权共 1 宗，已取得权属证书，但尚未分割。证载土地使用权人为北京顺义新城建设开发有限公司。本次评估采用市场法评估，其占用的土地使用权价值并入房地产评估值，不再单独评估。

## 二、 核实方法、过程及结果

### (一)核实方法与过程

#### 1.指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### 2.初步核实企业提供的资产评估相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内资产的概况，审阅资产评估相关资料，检查有无不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

#### 3.现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，评估人员对评估范围内的资产进行了现场勘察。重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况等，同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解申报评估资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策，通过市场调查，收集相关市场信息资料。

#### 4.查验权属资料

对评估范围内的资产的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所有权人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

## (二)核实结果

经核实并提请企业修改完善后，评估相关数据与核实结果基本相符。

## 三、 评估方法

根据本次评估目的及价值类型，结合委评资产特点及周边交易市场的活跃程度，本次选用市场法进行评估。

市场法是通过选取一定数量的可比实例，将它们与待估房产进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到待估房产价值或价格的方法。

计算公式如下：

待估房地产价格=房地产比较单价×建筑面积

房地产比较单价=建立比较基础后可比实例的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 四、 典型案例

案例：1-3-906 房(LOFT)

明细表序号：1-83

房产结构：钢混结构

建筑面积：62.90 平方米

竣工日期：2017 年

### 1.市场背景分析

#### (1)北京市经济社会发展简况

2018 年全年北京市实现地区生产总值 30,320 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 118.7 亿元，下降 2.3%；第二产业增加值 5,647.7 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 24,553.6 亿元，增长 7.3%。三次产业构成由上年的 0.4：19.0：80.6，变化为 0.4：18.6：81.0。按常住人口计算，

全市人均地区生产总值为 14 万元。

2019 年前 3 季度，北京全市实现地区生产总值 23,130.00 亿元，按可比价格计算，增长 6.2%。其中，第一产业增加值 79.4 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 3,889.70 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 19,160.90 亿元，增长 6.4%。

北京市各项经济指标的平稳较快增长为房产市场的健康发展奠定了坚实的基础。

### (2)北京市房地产市场总体状况

2018 年全年北京市全社会固定资产投资比上年下降 9.9%。基础设施投资下降 10.7%，其中，交通运输领域投资增长 1.1%。分产业看，第一产业投资比上年增长 8.9%；第二产业投资下降 43.2%；第三产业投资下降 6.3%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 31.2%，文化、体育和娱乐业投资增长 11.8%，科学研究和技术服务业投资增长 7.7%。

2018 年全年北京市房地产开发投资比上年增长 3.4%。其中，住宅投资增长 17.4%；办公楼投资下降 29.7%；商业营业用房投资下降 12.6%。年末全市房屋施工面积 12962.6 万平方米，比上年末增长 2.8%。其中，本年新开工面积 2321.1 万平方米，下降 6.2%。全年房屋竣工面积 1557.9 万平方米，增长 6.2%。

2019 年 1-3 季度，北京市全市房地产开发企业房屋新开工面积为 1525.8 万平方米，同比增长 1.2%。其中，住宅新开工面积为 774.8 万平方米，同比下降 3.4%；办公楼为 108.9 万平方米，下降 32.1%；商业营业用房为 99.6 万平方米，增长 27.9%。

全市房屋竣工面积为 543.6 万平方米，同比下降 8%。其中，住宅竣工面积为 226.2 万平方米，下降 12.2%；办公楼为 121.1 万平方米，增长 19.7%；商业营业用房为 46.8 万平方米，下降 43%。

### (3)房地产市场销售状况

2018 年北京全年新房商品住宅成交（含共有产权房）成交 41,163 套，同比下降 9.22%，销售面积 478.77 万平米，销售均价 42,891 元/平米，环比下降 3.8%。全年销供比 0.49。2018 年 6 月以来，大量“限竞房”上市为北京市场带来了众多相对低廉的房源，截至 2018 年末，北京共有 39 个“限竞房”项目取得 57 个预售证，累计供应房源 2.5 万套；其中 29 个项目有备案签约数据，

合计签约 4,530 套，备案签约率只有 18.2%。

二手房方面，二手住宅均价，也出现一定程度的下滑，2018 年北京二手住宅网签量为 153,407 套（不含 12 月数据），同比上升 12.7%，12 月单月网签量将近 1.3 万套。2018 年北京二手住宅交易均价较去年呈现小幅下滑，全年成交均价 5.9 万元/平方米，同比下降约 5%，挂牌均价同比下降约 6%，但和 2017 年价格在高位回落阶段（12 月较 4 月高点时的成交均价下降 14.3%）相比，价格降幅明显收窄。

2019 年 1-3 季度，北京市商品房销售面积为 584.9 万平方米，同比增长 43.7%。其中，住宅销售面积为 495.1 万平方米，增长 62.2%；办公楼为 29.1 万平方米，下降 19.6%；商业营业用房为 24.1 万平方米，下降 8.7%。

总之，从 2016 年开始的调控，直到 2018 年依然没有丝毫放松，2019 年，在房地产市场保持稳定运行的前提下，主体调控政策仍将以稳为主，再结合北京实际的情况，随着 2018 年 41 块限竞房用地进入市场，去化依然是要面临的一大难题。

对于 LOFT 类商住房，2017 年 3 月 26 日晚间，北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，对北京市的商业、办公类项目(以下简称商办类项目)进行监管，其中对个人购买商办类项目的限制措施，在全国范围内开启了对商住房限购的先河。

从限购出台后的第一个月 2017 年 4 月算起，至 2019 年 9 月的 30 个月里，北京的商办类项目共成交了 9,914 套，而调控前的 30 个月共成交 99,631 套，交易量下降明显，价格也出现松动。但是，由于商住房项目具备地段、配套等方面的优势，同时也具有居住功能，小区周边配套基本成熟，加上部分小区是民水商电、部分户型通天然气，形成小区的入住和出租率一直较高，价格下降幅度有限。

## 2. 个别因素分析

### (1) 区位状况描述与分析

#### ① 位置状况

A. 坐落：坐落于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元。

B.方位：待估房产位于北京市北京南部石榴庄，榴乡路东侧、时村大街的南侧。

C.与重要场所（设施）的距离：待估房产与天安门广场距离约 10 千米。

D.临街（路）状况：待估房产小区面临时村大街。

E.楼层：所在楼层/总楼层为：9 层/18 层，楼层位于大楼中部，楼层位置一般。

F.朝向：点状南向单元，通风及采光一般，朝向一般。

G.所处楼幢位置：3 单元位于鲁能钓鱼壹美高梅别墅的右前部，面临时村大街，在小区内所处位置一般。

综合上述情况，待估房产位置状况较好。

#### ②交通状况

A.道路状况：待估房产所在小区周边有南三环路、时村大街、榴乡路等。评估对象小区距离时村大街 10 米。

B.出入可利用的交通工具：小区毗邻宋家庄公共交通枢纽，临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线，交通十分便利。

C.交通管制情况：周边道路无特别交通管制。

D.停车方便程度：周边道路不方便停车，但小区配套有地下停车位。

综合上述情况，待估房产交通状况较好。

#### ③外部配套设施状况

A.基础设施：区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备。

B.公共服务设施：周边有银行营业网点、学校、超市等，生活配套服务设施配套齐全。

C.教育配套设施：所在区域学校有丰台第一幼儿园，北京市第十八中学，北京市丰台区时光小学，国网北京电科院，彩虹国际幼儿园，北京教育科学研究院丰台第二实验小学等。

#### ④周围环境状况

A.自然环境：周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，周边环境景观一般。

B.人文环境：所处区域入住人员素质一般，该区域治安状况较好，人文环境一般。

C.景观：周边无河、海等水景，周边景观一般。

## (2)实物状况描述与分析

### ①土地实物状况描述与分析

A.名称：丰台区榴乡路 84 号院 S-24 地块 1 号楼 3 单元 906LOFT。

B.四至：待估房产小区榴乡路东侧、时村大街的南侧

C.面积：待估房产分摊的土地使用权面积为 37,442.57 平方米(未分割)。

D.形状：所在小区宗地形状较规则，形状较好。

E.地形、地势：所在小区地势不高、地形平坦，地形、地势较好。

F.地质：地基承载力能满足建设要求，地质状况较好。

G.土壤：待估房产所在小区位于平地，不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等，土壤未受过污染。

H.开发程度：小区宗地内外已达八通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内场地平整，开发程度较好。

### ②建筑物实物状况描述与分析

A.名称：丰台区榴乡路 84 号院 S-24 地块 1 号楼 3 单元 906LOFT。

B.建筑规模：待估房产共一套单元，单元建筑面积为 62.90 平方米，建筑面积适合户型布局。

C.建筑结构：待估房产为钢混结构，抗震性能较好。

D.设施设备：楼宇设钢筋混凝土双跑楼梯供上下楼，设有 3 部电梯不通温泉，配备管道燃气、给排水、电气、消防等设施，设施设备较好。

E.装饰装修：待估房产单元房现状室内为精装修。

F.空间布局：户型为一房一厅二卫一厨一阳台，平面布置与 LOFT 功能匹配。

G.建筑功能：实地查勘未发现待估房产存在明显影响房产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷，建筑功能较好。

H.外观：楼宇外墙面为干挂石材配铝合金窗，外观装饰较好。



I.新旧程度：所在楼宇建成于 2017 年。评估基准日房屋成新率为 97%。楼宇经过竣工验收，实地查勘未发现存在明显建筑质量问题。

J.层高：层高约 4.2 米，适合 LOFT 使用。

K.物业管理：小区配有专业物业管理，物业管理水平及配备的安防系统较好。

L.一梯几户：所在单元为三梯十一户，较差。

M.小区品牌档次：小区为鲁能开发的鲁能钓鱼台美高梅公馆，档次中等。

N.小区配套设施：小区目前地下配套有游泳池、健身房，未配套有会所、幼儿园等，小区配套设施一般。

O.小区环境景观：小区内卫生状况较好，有少量草坪、花圃、绿化带、景观树，小区环境景观一般。

P.待估房产单元视野景观：单元未见江、河、湖、海等景观，视野景观一般。

### ③权益状况描述与分析

A.用途：待估房产用途为 LOFT，实际用途符合规定用途。

B.规划条件：土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设，待估房产建筑面积 62.90 平方米。

#### C.所有权

a.土地所有权：待估房产的土地所有权属于国家所有。

b.房屋所有权：待估房产房屋所有权人为北京顺义新城建设开发有限公司单独所有。

D.土地使用权：待估房产为国有建设用地使用权，土地使用权人为北京顺义新城建设开发有限公司单独所有。土地使用权分为办公、商业等 3 种用途，其中商业终止日期至 2054 年 2 月 13 日，地下车位、办公等终止日期为 2064 年 2 月 13 日。

E.共有情况：待估房产土地使用权人和房屋所有权人均为北京顺义新城建设开发有限公司单独所有。

F.用益物权设立情况：设定待估房产未设立用益物权。

G.担保物权设立情况：本次评估假设待估房产在价值时点未设立抵押权。

H.租赁或占用情况：本待估房产未被租赁或占用。

I.拖欠税费情况：待估房产不存在拖欠税费情况。

J.查封等形式限制权利情况：待估房产不存在被查封等形式限制权利情况。

K.权属清晰情况：待估房产已办理《不动产权权证》、《商品房预售许可证》等，证载权利人均为北京顺义新城建设开发有限公司单独所有，权属清晰。

### (3)评估测算过程

#### ①选取可比实例

评估人员根据替代原则，通过市场调查，选取三个与待估房产类似的房产交易案例作为可比实例，可比实例如下：

可比实例基本情况表

可比实例编号	A	B	C
项目名称	北京金茂府 4 幢 301	S-17 地块 508	北京金茂府 4 幢 201
房屋坐落	丰台宋家庄站向南 200 米双欣路 68 号院	丰台区榴乡路 84 号院榴景绮苑大厦	丰台宋家庄站向南 200 米双欣路 68 号院
用途	LOFT	LOFT	LOFT
建筑结构	钢混	钢混	钢混
竣工时间	2017 年	2017 年	2017 年
所处楼层	3	5	2
建筑面积(m <sup>2</sup> )	102	81.86	72.3
成交单价(元/m <sup>2</sup> )(含税)	64,219	69,642	62,700
成交日期	2019-03	2019-03	2018-11
室内二次装修	精装修	精装修	精装修
备注	新房，出让地	新房，出让地	新房，出让地

#### ②可比实例可比性分析

待估房产与三个可比实例均位于北京南部石榴庄，待估房产与可比实例 A、B、C 所处地段均属于同等级住宅用地，属于同一供求范围内的相似地区。

评估基准日与三个可比实例的成交日期接近，可以通过相关价格指数进行市场状况调整，使可比实例在其成交日期的价格调整成为在评估基准日时的价格。

待估房产与三个可比实例用途均为 LOFT，用途相同。待估房产与三个可比实例建筑结构相同，权利性质相同，档次相当，规模相当，选取的三个可比实例与待估房产住宅单元具备可比性。

### ③建立价格可比基础

建立比较基础是指使可比实例成交价格与待估房产价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。建立比较基础是对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

#### A.统一财产范围

##### a.统一期现房

三个可比实例均为现房，与待估房产单元房相同，均已统一为现房，比较基础相同。

##### b.统一室内二次装修

待估房产室内目前为精装修，可比实例 A、B、C 室内均为精装修，比较基础相同。

##### c.统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产(如家具家电)，与待估房产财产范围相同，比较基础相同。

#### B.统一税费负担

待估房产单元房价格与各可比实例价格内涵中均包含税费，比较基础相同。

#### C.统一其他价格内涵

待估房产单元房价格与各可比实例价格内涵中的付款方式、融资条件、计价单位等其余部分均相同,比较基础相同。

#### D.各可比实例建立比较基础后的单价如下表:

建立比较基础情况表

可比实例 修正项目	A	B	C
成交单价(元/m <sup>2</sup> )(含税)	64,219	69,642	62,700
统一期现房(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产项目资产评估说明

可比实例 修正项目	A	B	C
统一室内装修(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一其他财产范围(如家具家电)(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一税费负担(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一其他价格内涵(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
建立比较基础后单价(元/m <sup>2</sup> )	64,219	69,642	62,700

④可比实例情况及与估价对象单元房影响因素比照

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		评估对象单元	
	北京金茂府 4幢 301		S-17 地块 508		北京金茂府 4幢 201		S-24 地块 1-3-906	
交易情况	正常		正常		正常		正常	
交易日期	2019/03		2019/03		2018/11		2019/10/31	
区位状况	坐落位置	评估对象坐落于北京南部 宋家庄站向南 200 米双欣路 68 号院, 周边有南三环路、宋庄路、南顶路等。评估对象小区面临宋庄路。小区毗临宋家庄公共交通枢纽, 临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线, 交通十分便利, 小区 5 公里范围内有多家大型购物中心, 其中东侧为首开福茂社区型购物中心, 小区位置状况。		评估对象坐落于北京南部石榴庄, 周边有南三环路、石榴庄路、榴乡路等。评估对象小区距离石榴庄路 10 米、15 米。小区毗临宋家庄公共交通枢纽, 临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线, 交通十分便利, 小区 5 公里范围内有多家大型购物中心, 其中东侧 200 米为首开福茂社区型购物中心, 小区位置状况较好。		评估对象坐落于北京南部 宋家庄站向南 200 米双欣路 68 号院, 周边有南三环路、宋庄路、南顶路等。评估对象小区面临宋庄路。小区毗临宋家庄公共交通枢纽, 临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线, 交通十分便利, 小区 5 公里范围内有多家大型购物中心, 其中东侧为首开福茂社区型购物中心, 小区位置状况。		评估对象坐落于北京南部石榴庄, 周边有南三环路、石榴庄路、榴乡路等。评估对象小区距离石榴庄路 10 米、15 米。小区毗临宋家庄公共交通枢纽, 临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线, 交通十分便利, 小区 5 公里范围内有多家大型购物中心, 其中东侧 200 米为首开福茂社区型购物中心, 小区位置状况较好。
		与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	楼层	所在楼层/总楼层为: 3/12		所在楼层/总楼层为: 5/18		所在楼层/总楼层为: 2/12		所在楼层/总楼层为: 9/18, 楼层一般。
	与评估对象单元房相比	略差	与评估对象单元房相比	略差	与评估对象单元房相比	略差		
朝向	点状东头单元		点状中间单元, 南向		点状东头单元		点状中间单元, 南向, 朝向一般	
	与评估对象单元房相比	略好	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	略好		

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产项目资产评估说明

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		评估对象单元
	北京金茂府 4 幢 301		S-17 地块 508		北京金茂府 4 幢 201		S-24 地块 1-3-906
所处楼幢位置	所在楼宇不临中心花园，临小区及周边道路，在小区内所处位置无特别影响因素		所在楼宇临中心花园，不临小区及周边道路，在小区内所处位置较好		所在楼宇不临中心花园，临小区及周边道路，在小区内所处位置无特别影响因素		所在楼宇不临中心花园，临小区及周边道路，在小区内所处位置无特别影响因素
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	略好	与评估对象单元房相比	相似	
交通状况	评估对象所在小区周边有南三环路、宋庄路、南顶路等。评估对象小区面临宋庄路。小区临宋家庄公共交通枢纽，临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线，交通十分便利，		评估对象所在小区周边有南三环路、石榴庄路、榴乡路等。评估对象小区距离石榴庄路 10 米、15 米。小区毗邻宋家庄公共交通枢纽，临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线，交通十分便利		评估对象所在小区周边有南三环路、宋庄路、南顶路等。评估对象小区面临宋庄路。小区临宋家庄公共交通枢纽，临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线，交通十分便利，		评估对象所在小区周边有南三环路、石榴庄路、榴乡路等。评估对象小区距离石榴庄路 10 米、15 米。小区毗邻宋家庄公共交通枢纽，临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线，交通十分便利 周边道路无特别交通管制。 周边道路不方便停车，但小区配套地上、地下停车位。  评估对象交通状况较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
基础设施	区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备		区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备		区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备		区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
公共服务设施	周边有银行营业网点、学校、超市等，生活配套服务设施配套		周边有银行营业网点、学校、超市等，生活配套服务设施配套		周边有银行营业网点、学校、超市等，生活配套服务设施配套		周边有银行营业网点、学校、超市等，生活配套服务设施配套齐全。

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产项目资产评估说明

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		评估对象单元
	北京金茂府 4 幢 301		S-17 地块 508		北京金茂府 4 幢 201		S-24 地块 1-3-906
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
教育配套设施	所在区位划片学校为非名校。		所在区位划片学校为非名校。		所在区位划片学校为非名校。		所在区位划片学校为非名校。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
周围自然环境	周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，周边景观一般。		周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，周边景观一般。		周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，周边景观一般。		周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，周边自然环境一般。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
周边景观	未邻江河，周边环境一般		未邻江河，周边环境一般		未邻江河，周边环境一般		未邻江河，周边环境一般
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
人文环境	所处区域入住人员素质较高，该区域治安状况较好，人文环境较好		所处区域入住人员素质一般，该区域治安状况较好，人文环境一般		所处区域入住人员素质较高，该区域治安状况较好，人文环境较好		所处区域入住人员素质一般，该区域治安状况较好，人文环境一般
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
实物状况	土地面积		土地面积		土地面积		土地面积
	分摊的土地面积对房地产价格的影响		分摊的土地面积对房地产价格的影响		分摊的土地面积对房地产价格的影响		
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	土地形状		土地形状		土地形状		土地形状
	所在小区宗地形状较规则，		所在小区宗地形状较规则，		所在小区宗地形状较规则，		
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
地形地势		地形地势		地形地势		地形地势	
所在小区地形平坦、地势不高，		所在小区地形平坦、地势不高，		所在小区地形平坦、地势不高，			
与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似		

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产项目资产评估说明

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		评估对象单元
	北京金茂府 4 幢 301		S-17 地块 508		北京金茂府 4 幢 201		S-24 地块 1-3-906
地质	地基承载力能满足建设要求。		地基承载力能满足建设要求。		地基承载力能满足建设要求。		地基承载力能满足建设要求，地质状况较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
土壤	所在小区土地原来不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等，土壤未受过污染。		所在小区土地原来不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等，土壤未受过污染。		所在小区土地原来不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等，土壤未受过污染。		评估对象所在小区土地原来不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等，土壤未受过污染。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
开发程度	小区宗地内外已达八通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内已建多幢楼宇，开发程度		小区宗地内外已达八通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内已建多幢楼宇，开发程度		小区宗地内外已达八通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内已建多幢楼宇，开发程度		小区宗地内外已达八通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内已建多幢楼宇，开发程度较好
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
建筑面积	102 平方米		81.86 平方米		72.3 平方米		62.90 平方米
	与评估对象单元房相比	稍差	与评估对象单元房相比	略差	与评估对象单元房相比	略差	
建筑结构	钢混结构		钢混结构		钢混结构		评估对象为钢混结构，抗震性能较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
设施设备	楼宇设消防楼梯供上下楼，设有 3 部电梯，不通温泉，配备给排水、电气、消防等设施，设施设备		楼宇设楼梯供上下楼，设有 3 部电梯，不通温泉，配备给排水、电气、消防等设施，设施设备较好。		楼宇设消防楼梯供上下楼，设有 3 部电梯，不通温泉，配备给排水、电气、消防等设施，设施设备		楼宇设楼梯供上下楼，设有 3 部电梯，不通温泉，配备给排水、电气、消防等设施，设施设备较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产项目资产评估说明

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		评估对象单元
	北京金茂府 4 幢 301		S-17 地块 508		北京金茂府 4 幢 201		S-24 地块 1-3-906
装饰装修	精装修，建立比较基础后		精装修，建立比较基础后		精装修，建立比较基础后		评估对象单元房现状为精装修
	与评估对象单元房相比	略差	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	略差	
层高	层高约 4.2 米		层高约 4.2 米		层高约 4.2 米		层高约 4.2 米，适合 LOFT 使用。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
空间布局	平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理，		平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理，		平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理，		户型为跃层，精装后，分为上下二层，上层为卧室、卫生间等，下层为体式厨房、客厅等，平面布置合理、交通联系方便，功能分区合理。
	与评估对象单元房相比	略好	与评估对象单元房相比	略好	与评估对象单元房相比	相似	
建筑功能	实地查勘未发现存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷，建筑功能		实地查勘未发现存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷，建筑功能		实地查勘未发现存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷，建筑功能		实地查勘未发现评估对象存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷，建筑功能较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
外观	楼宇外墙面为石材		楼宇外墙面为石材		楼宇外墙面为石材		楼宇外墙面为石材，外观装饰较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
建成年份及成新率	所在楼宇建成于 2017 年。		所在楼宇建成于 2017 年。		所在楼宇建成于 2017 年。		所在楼宇建成于 2017 年。
	成交时房屋成新率为	97%。	成交时房屋成新率为	97%。	成交时房屋成新率为	98%。	价值时点房屋成新率为
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	97%。



北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产项目资产评估说明

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		评估对象单元
	北京金茂府 4 幢 301		S-17 地块 508		北京金茂府 4 幢 201		S-24 地块 1-3-906
小区物业管理	小区配专业物业管理公司提供服务, 物业管理水平及配备的安防系统较好, 小区物业管理		小区配专业物业管理公司提供服务, 物业管理水平及配备的安防系统较好, 小区物业管理		小区配专业物业管理公司提供服务, 物业管理水平及配备的安防系统较好, 小区物业管理		小区配专业物业管理公司提供服务, 物业管理水平及配备的安防系统较好, 小区物业管理水平较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
小区品牌档次	小区位于北京南三环宋家庄, 为中国国茂开发的小区, 小区品牌及档次		小区位于北京南三环石榴庄, 为鲁能地产开发小区, 小区品牌及档次		小区位于北京南三环宋家庄, 为中国国茂开发的小区, 小区品牌及档次		小区位于北京南三环石榴庄, 为鲁能地产开发小区, 小区品牌及档次中等
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
小区环境景观	小区内卫生状况较好, 设有草坪、花圃、绿化带、景观树, 小区环境景观		小区内卫生状况较好, 较多草坪、花圃、绿化带、景观树, 小区环境景观		小区内卫生状况较好, 较多草坪、花圃、绿化带、景观树, 小区环境景观		小区内卫生状况较好, 设有草坪、花圃、绿化带、景观树, 小区环境景观较好。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
小区配套设施	小区配套健身器材、球场等, 小区配套设施		小区配套健身器材、球场等, 小区配套设施		小区配套健身器材、球场等, 小区配套设施		小区配套有健身器材、球场等, 小区配套设施一般。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
一梯几户	所在楼宇为三个梯位十六户。		所在楼宇为三个梯位十七户。		所在楼宇为三个梯位十七户。		所在楼宇为三个梯位十一户, 一般。
	与评估对象单元房相比	略差	与评估对象单元房相比	略差	与评估对象单元房相比	略差	
屋式房型	为办公式住宅		为办公式住宅		为办公式住宅		评估对象为办公式住宅, 屋式房型一般。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
单元视野	单元未见江、河、湖、海等景观, 单元视野景观		单元未见江、河、湖、海等景观, 单元视野景观		单元未见江、河、湖、海等景观, 单元视野景观		单元未见江、河、湖、海等景观, 单元视野景观一般。

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产项目资产评估说明

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		评估对象单元
	北京金茂府 4 幢 301		S-17 地块 508		北京金茂府 4 幢 201		S-24 地块 1-3-906
景观	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
规划条件	土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设。		土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设。		土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设。		土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
土地使用期限	土地使用权剩余年限较长，对单元住宅房地产价格的影响		土地使用权剩余年限较长，对单元住宅房地产价格的影响		土地使用权剩余年限较长，对单元住宅房地产价格的影响		土地使用权剩余年限较长，对单元住宅房地产价格的影响与类似房地产价格的影响相差不大。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
共有情况	无共有情况，对单元住宅房地产价格无影响。		无共有情况，对单元住宅房地产价格无影响。		无共有情况，对单元住宅房地产价格无影响。		评估对象不动产权证所有人均为北京顺义新城建设开发有限公司单独所有。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
权益状况 用益担保物权	未设定用益物权、担保物权。		未设定用益物权、担保物权。		未设定用益物权、担保物权。		评估对象未设立用益物权。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
权利限制	不存在租赁或占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况，权利未受限制。		不存在租赁或占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况，权利未受限制。		不存在租赁或占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况，权利未受限制。		评估对象不存在租赁或占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况，权利未受限制。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
权属清晰	权属清晰		权属清晰		权属清晰		评估对象已办理《不动产权证》，房屋所有权人和土地使用权人均是北京顺义新城建设开发有限公司单独所有，权属清晰。
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	

⑤交易情况修正

可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

#### ⑥市场状况调整

市场状况调整是指将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，这种对可比实例成交价格进行的调整，称为市场状况调整。

可比实例 A、B、C 成交时间分别在 2019 年 3 月、2019 年 3 月、2018 年 11 月，评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。由于待估房产属于 LOFT 类商住房，对于此类住房，从 2017 年 3 月 26 日晚间，北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，对北京市的商业、办公类项目(以下简称商办类项目)进行监管以来，至 2019 年 9 月的 30 个月里，北京的商办类项目交易量下降明显，价格也出现松动。但是，由于商住房项目具备地段、配套等方面的优势，同时也具有居住功能，小区周边配套基本成熟，加上部分小区是民水商电、部分户型通天然气，形成小区的入住和出租率一直较高，价格下降幅度有限。

待估房产位于丰台区榴乡路，小区毗临宋家庄公共交通枢纽，临近地铁 5 号线、10 号线、亦庄线，交通十分便利，小区周边配套基本成熟，加上小区目前是民水商电，小区入住率高，评估人员通过调查国家统计局公布的《全国 70 个大中城市房屋销售价格指数》中北京市新建住宅价格指数，从 2019 年 1 月至评估基准日，北京市新建住宅价格指数上涨幅度仅为 102.0%，因此评估人员综合价格指数与 LOFT 商住房的市场交易情况，市场状况调整不做调整。

#### ⑦房产状况调整

本次待估房产状况调整采用直接比较调整路径进行。直接比较调整是以待估房产状况为基础，将可比实例状况与待估房产状况进行比较，根据两者的差异对可比实例的成交价格进行调整。即，将各可比实例状况与待估房产直接进行比较，如果可比实例状况比待估房产状况好的，则对可比实例的成交价格进行减价调整，如果可比实例状况比待估房产状况差的，则对可比实例的成交价格进行加价调整。

房产状况调整是指将可比实例在其自身状况下的价格调整为在待估房产状况下的价格。房产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干因素的调整。

## A. 区位状况调整

以待估房产的区域因素为准(分值 100)，各可比实例分别与待估房产相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于待估房产的，调整值为正数，反之为负数。区域因素调整系数表如下：

区位状况调整系数表

区位状况	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
坐落位置	相似	0	相似	0	相似	0
楼层	略差	-3	略差	-2	略差	-4
朝向	略好	1	相似	0	略好	1
所处楼幢位置	相似	0	略好	1	相似	0
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
基础配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
教育配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
周围自然环境	相似	0	相似	0	相似	0
周边景观	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	略好	1	相似	0	略好	1
合计	100/99	-1	100/99	-1	100/98	-2

## B. 实物状况调整

以待估房产的个别因素为准(分值 100)，各可比实例分别与待估房产相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于待估房产的，调整值为正数，反之为负数。个别因素调整系数表如下：

实物状况调整系数表

实物状况	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
土地面积	相似	0	相似	0	相似	0
土地形状	相似	0	相似	0	相似	0
地形地势	相似	0	相似	0	相似	0
地质	相似	0	相似	0	相似	0
土壤	相似	0	相似	0	相似	0
开发程度	相似	0	相似	0	相似	0

实物状况	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
建筑面积	稍差	-5	略差	-2	略差	-1
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
装饰装修	略差	-1	相似	0	略差	-1
层高	相似	0	相似	0	相似	0
空间布局	略好	2	略好	1	相似	0
建筑功能	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	相似	0	相似	0.0	相似	0
物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
小区品牌档次	相似	0	相似	0	相似	0
小区环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
小区配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
一梯几户	略差	-1	略差	-1	略差	-1
屋式房型	相似	0	相似	0	相似	0
视野景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/95	-5	100/98	-2	100/97	-3

### C. 权益状况调整

权益状况是对房产价格有影响的房产权益因素的状况。进行权益状况调整，是将可比实例在自身权益状况下的价格，调整为在评估对象权益状况下的价格。

以委估对象单元房的权益状况为基准(分值 100)，各可比实例分别与委估对象单元房相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于委估对象单元房的，调整值为正数，反之为负数。权益状况调整系数表如下：

权益状况调整系数表

权益状况	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
共有情况	相似	0	相似	0	相似	0

权益状况	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
用益担保物权	相似	0	相似	0	相似	0
权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
权属清晰情况	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

#### D. 比准单价确定

委估对象单元房产比较单价=建立比较基础后可比实例的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

比准单价计算过程如下：

比较单价计算表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价(元/m <sup>2</sup> )	64219	69642	62700
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/99	100/99	100/98
实物状况调整系数	100/95	100/98	100/97
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
可比实例比较单价(元/m <sup>2</sup> )	68282	71781	65958

各可比实例的比较单价较接近，各可比实例与委估对象单元房的可比性接近，因此可采用简单算术平均法求取委估对象单元房的单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估对象单元房比较单价} &= (68,282.00 + 71,781.00 + 65,958.00) / 3 \\ &= 68,674.00(\text{元, 取整}) \end{aligned}$$

#### ⑧ 评估值确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{房地产比较单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 68,674.00 \times 62.90 \\ &= 4,319,595.00(\text{元, 取整}) \end{aligned}$$

### 五、 评估结论

纳入评估范围的各业态房产均为现房，企业已按照《北京市关于进一步加强商品房现房销售管理有关问题的通知》（京建发〔2016〕462号）的规定，进行了现房售价的报备，并取得了《商品房现房销售备案证明》（京房现备丰字[2018]100号）。本次评估基于上述政策的规定，结合企业“一房一价”报备表，确定评估结果如下：

序号	物业类型	建筑面积(平方米或个)	账面值	评估值	增值额	增值率
1	LOFT	10,118.08	604,204,486.17	766,856,066.00	162,651,579.83	26.92%
2	地下一层商业	3,180.03	132,755,440.40	113,330,291.00	-19,425,149.40	-14.63%
3	地下车位	100个	14,435,894.29	36,585,400.00	22,149,505.71	153.43%
4	合计		751,395,820.86	916,771,757.00	165,375,936.14	22.01%

## 第四章 评估结论及分析

### 一、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下:

北京顺义新城建设开发有限公司评估基准日评估范围内资产账面价值为75,139.58万元,评估价值为91,677.18万元,增值额为16,537.59万元,增值率为22.01%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

评估结果表

序号	物业类型	建筑面积(m2 或个)	账面价值(万 元)	评估值(万元)	增减值(万元)	增值率(%)
1	LOFT	10,118.08	60,420.45	76,685.61	16,265.16	26.92%
2	地下一层商业	3,180.03	13,275.54	11,333.03	-1,942.51	-14.63%
3	地下车位	100个	1,443.59	3,658.54	2,214.95	153.43%
4	合计		75,139.58	91,677.18	16,537.59	22.01%

### 二、特别事项

评估基准日,委评资产在企业存货科目核算,本报告中列示的账面值为产权持有单位按评估对象建筑面积按单方成本确定后的账面成本。根据委托及评估目的,本报告所确定的评估值为评估对象在评估基准日的市场价值(即:市场销售价格),未考虑存货开发产品在实际销售过程中所需扣减的税、费等因素对评估值的影响。



## 评估说明附件

附件一：企业关于进行资产评估的有关事项说明

附件二：资产评估明细表

## 附件一

# 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人与产权持有单位概况

本次评估的委托人及产权持有单位均为北京顺义新城开发建设有限公司。

委托人及产权持有单位简介

企业名称：北京顺义新城开发建设有限公司

法定住所：北京市顺义区泰和宜园 1 号楼-3 至 3 层 01 内-1 层 B1-03

法定代表人：陈维波

注册资本：70000 万人民币

成立日期：2002 年 09 月 11 日

经营期限：2002 年 09 月 11 日至 2022 年 09 月 10 日

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：物业管理；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发；从事房地产经纪业务；从事商业经纪业务；出租商业用房；出租办公用房；企业管理；建设工程项目管理；专业承包；城市园林绿化施工；室内装饰工程设计；风景园林工程设计；公共停车场服务；承办展览展示；会议服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；企业管理咨询；航空机票销售代理；火车票销售代理；长途汽车票销售代理；文艺演出票务代理；展览会票务代理；组织文化艺术交流活动（演出除外）；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；销售针、纺织品、服装、鞋帽、日用品、文化用品、体育用品、工艺品；销售食品；餐饮服务；电子游艺娱乐；出版物零售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；电子游艺娱乐、出版物零售、销售食品、餐饮服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股权结构：产权持有单位系天津广宇发展股份有限公司出资人民币 70000 万元设立的全资子公司。

## 二、关于经济行为的说明

根据《北京顺义新城开发建设有限公司总经理办公会会议纪要》[(2019)12号]文，北京顺义新城开发建设有限公司拟出售位于北京市丰台区榴乡路84号院的鲁美S-24地块1号楼3单元及地下部分资产，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

### (一)评估对象

评估对象是北京顺义新城开发建设有限公司位于北京市丰台区榴乡路84号院的鲁美S-24地块1号楼3单元及地下商业、车位等部分资产价值。

### (二)评估范围

评估范围是北京顺义新城开发建设有限公司申报评估的位于北京市丰台区榴乡路84号院的鲁美S-24地块1号楼3单元及地下部分资产，主要为地上LOFT、地下一层商业及地下车位(其中LOFT共167套，建筑面积合计10,118.08平方米；地下商业共3,180.03平方米；地下车位100个)。

评估基准日资产及账面值情况如下表：

序号	物业类型	建筑面积(m <sup>2</sup> 或个)	账面价值(万元)
1	LOFT	10,118.08	60,420.45
2	地下一层商业	3,180.03	13,275.54
3	地下车位	100个	1,443.59
4	合计		75,139.58

经核实，至评估基准日已取得《京(2018)丰不动产权第0020288号》不动产权证书。

## 四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2019年10月31日。

该评估基准日由委托人确定，确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日等因素。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

## 六、资产清查情况说明

### (一)清查内容

纳入本次清查范围资产为位于北京市丰台区榴乡路84号院的鲁美S-24地块1号楼3单元及地下部分资产，主要为地上LOFT、地下一层商业及地下车位(其中LOFT共167套，建筑面积合计10,118.08平方米；地下商业共3,180.03平方米；地下车位100个),至评估基准日2019年10月31日，上述资产账面原值75,139.58万元。

### (二)实物资产分布地点

清查范围内的实物资产主要为存货-开发产品，实物资产主要分布于北京市丰台区榴乡路84号院的鲁美S-24地块1号楼。

### (三)清查工作的组织安排

为了组织好资产清查，北京顺义新城开发建设有限公司专门成立了资产清查领导小组，由公司主要领导人担任领导小组组长，相关部门也组成立了专业组配合本次清查。清查工作时间为2019年10月31日，清查过程大体分以下几个阶段：

#### 1.制定清查计划

根据清查范围内资产的数量及特点，制定资产清查工作具体计划，列出时间表，落实责任人并提出验收标准。

#### 2.现场清查

在清查领导小组的统一部署下，专业组对资产进行了全面清查。清查的内容主要包括核实资产的数量、使用状态等。

#### 3.填报申报评估明细表

根据资产清查的结果，分类填写申报评估明细表。

### (四)清查结论

通过资产清查，经修改完善后，资产评估申报明细表与资产清查结果相符。

## 七、资料清单

1. 资产评估申报明细表;
2. 相关经济行为的批文;
3. 资产权属证明文件、产权证明文件;
4. 重大合同、协议等;
5. 其他资料。

委托方(盖章): 北京顺义新城开发建设有限公司

法定代表人(签名):



*[Handwritten signature]*

二〇一九年 11 月 7 日

