

—— **估价报告编号：**

北京首佳（2019）估字第 FC20190102962 号

—— **估价项目名称：**

北京市通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢工业房  
地产财产处置鉴定评估

—— **估价委托人：**

北京市通州区人民法院

—— **房地产估价机构：**

北京首佳房地产评估有限公司

—— **注册房地产估价师：**

伍静萍 （注册号：1120080064）

杨海娟 （注册号：1120110042）

—— **估价报告出具日期：**

二〇一九年九月十二日



**涉执房地产处置  
司法评估报告**

## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

北京市通州区人民法院：

承蒙委托，我对位于北京市通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢工业房地产【证载土地用途为工业用地，证载土地使用权面积为 11107.200 平方米；证载规划用途为办公楼、厂房、车间、附属设施、附属用房、库房、食堂、综合车间，证载房屋总建筑面积为 5628.86 平方米（其中 89.18 平方米建筑面积已拆除）】在现状利用条件下的价值水平进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵方提供的《国有土地使用证》【京通国用（2015 出）第 00099 号】、《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1409270 号】、《北京市通州区人民法院价格评估委托书》【（2019）京 0112 执恢 652 号】及《情况说明》，本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况如下：

估价对象一览表

序号	坐落	产权人	证载建筑面积 (M <sup>2</sup> )	证载土地面积 (M <sup>2</sup> )	规划用途	土地用途	楼号或幢号	房屋总层数 (层)	证载分幢建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估分幢建筑面积 (M <sup>2</sup> )	备注
1	通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢	北京天道利源科技有限责任公司	5628.86	11107.200	办公楼、厂房、车间、附属设施、附属用房、库房、食堂、综合车间	工业用地	1	1	49.18	—	已拆除
2							2	1	112.54	112.54	—
3							3	1	9.00	9.00	—
4							4	1	143.46	143.46	—
5							5	1	103.23	103.23	—
6							6	2	574.16	574.16	—
7							7	1	115.44	115.44	—
8							8	1	14.20	14.20	—
9							9	1	1069.16	1069.16	—
10							10	1	219.17	219.17	—
11							11	1	77.38	37.38	已拆除 40M <sup>2</sup>
12							12	4	2087.71	2087.71	—
13							13	1	898.16	898.16	—
14							14	1	156.07	156.07	—
合计	—	—	5628.86	11107.200	—	—	—	—	5628.86	5539.68	—

价值时点：2019 年 9 月 4 日

价值类型：市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部

假设和限制条件下于价值时点 2019 年 9 月 4 日的估价结果如下：（币种：人民币）

**房地产市场价值总价: 2752 万元**

**大写金额: 贰仟柒佰伍拾贰万元整**

综合楼面单价: 4968 元/平方米

**特别提示 (Special Notice) :**

（一）根据估价委托人提供的《承租协议书》，估价对象存在租赁他项权利，根据估价委托人提供的《情况说明》，本次评估不考虑上述租赁他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（二）根据估价委托人提供的《情况说明》，估价对象中 1 幢房产已拆除，且 11 幢房产已拆除 40 平方米建筑物，本次评估不考虑上述已拆除房产价值，即本次评估估价对象房屋建筑面积应扣除已拆除房产建筑面积，本次评估以此为准，在此提请报告使用者注意。

（三）根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象中部分土地权面积已被政府部门征收，但尚未办理更新的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《情况说明》，本次评估估价对象土地使用权面积按照《国有土地使用证》【京通国用（2015 出）第 00099 号】证载全部土地使用权面积为准，即不考虑已征收部分土地使用权面积对估价结果的影响，本次评估以此为准，在此提请报告使用者注意。

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年九月十二日

# 目录

Contents

<b>估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>估价假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	3
四、不相一致假设 .....	4
五、依据不足假设 .....	4
六、估价报告使用限制 .....	4
<b>估价结果报告</b> .....	<b>6</b>
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	17
六、价值类型 .....	17
七、估价原则 .....	17
八、估价依据 .....	20
九、估价方法 .....	23
十、估价结果 .....	24
十一、注册房地产估价师及其他估价人员 .....	24
十二、实地查勘期 .....	24
十三、估价作业期 .....	24
<b>附件</b> .....	<b>25</b>

## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

#### 我们郑重声明:

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本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师伍静萍和估价人员李晨宇已于二〇一九年九月四日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
伍静萍	1120080064		年 月 日
杨海娟	1120110042		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 在估价过程中, 我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业, 且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内, 该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(九) 根据估价委托人及当事人提供的资料及介绍, 至价值时点, 估价对象不存在除背离事实假设外的其他他项权利。

(十) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十一) 本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化, 估价结果需作相应调整

(十二) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件, 估价委托人对其真实性负责, 因其失实造成的后果, 估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(十三) 注册房地产估价师伍静萍和估价人员李晨宇已于 2019 年 9 月 4 日对估价对象进行了实地查勘, 并进行了现场拍照 (实地查勘照片见附件)。根据《北京市通州区人民法院价格评估委托书》【(2019)京 0112 执恢 652 号】: 评估基准日为 2019 年 9 月 4 日, 故本次估价的价值时点确定为 2019 年 9 月 4 日。

(十四) 本次估价对象的土地权属情况以《国有土地使用证》【京通国用(2015 出)第 00099 号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十五) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1409270 号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十六) 估价人员曾于 2018 年 9 月 4 日对估价对象进行了实地查勘, 但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况, 并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。

(十七) 估价对象土地使用权取得方式为出让, 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》, 估价对象的土地使用权终止日期至 2050 年 6 月 5 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 30.8 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

## 二、未定事项假设

(一) 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象的建筑结构, 经估价人员实地查勘, 实际建筑结构分别为 2、12、13 幢房产为钢混结构, 3-8、10、11、14 幢房产为砖混结构, 9 幢房产为钢结构。本次估价以实地查勘结构为准, 并以此为估价前提, 如上述条件发生变化, 估价结果做相应调整。

(二) 估价委托人提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》以及其他资料均未记载估价对象的容积率, 本次估价的容积率按估价对象的建筑面积除以土地面积计算得出, 即  $5628.86 \div 11107.200 = 0.51$ 。如上述条件发生变化, 则估价结果需作相应调整。

(三) 本次估价委托人未提供产权人所采用的的增值税的计税方式, 本次以产权人选择简易计税方法计税并持续选用此计税方法计税为前提。在此提请报告使用者注意。

(四) 估价委托人未能提供拖欠税费的情况, 本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

## 三、背离事实假设

(一) 根据估价委托人提供的资料 and 介绍, 估价对象房地产已设定两笔抵押他项权利, 其中第一笔抵押他项权利具体内容: 《国有土地使用证》记载抵押登记日期为 2013 年 6 月 7 日, 该笔抵押抵押权人为北京首创融资担保有限公司, 抵押金额为人民币 2520 万元, 期限自 2013 年 5 月 22 日至 2015 年 5 月 22 日止, 《房屋所有权证》记载抵押登记日期为 2014 年 5 月 5 日; 其中第二笔抵押他项权利抵押登记日期为 2014 年 8 月 20 日, 其他抵押他项权利具体内容不详, 至本次价值时点, 上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

(二) 根据估价委托人提供的《承租协议书》, 估价对象已整体出租, 根据估价委托人提

供的《情况说明》，本次评估不考虑上述租赁他项权利对估价结果的影响，本次评估以此为准，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(三) 估价委托人未能提供产权方取得估价对象的原购置价及相关票据，故本次未考虑原购置价对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(四) 经与估价委托人沟通，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响，在此提请报告使用者注意。

#### 四、不相一致假设

(一) 根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象宗地内加建配电室用房，其加建建筑物未取得相应的规划手续及权属文件，根据合法原则，本次评估未将上述加建建筑物列入评估范围，估价对象建筑面积仍以《房屋所有权证》【X京房权证通字第 1409270 号】及《情况说明》为准，在此提请报告使用者注意。

(二) 根据估价委托人提供的《情况说明》，估价对象中 1 幢房产已拆除，且 11 幢房产已拆除 40 平方米建筑物，本次评估不考虑上述已拆除房产价值，即本次评估估价对象房屋建筑面积应扣除已拆除房产建筑面积，本次评估以此为准，在此提请报告使用者注意。

(三) 根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象中部分土地权面积已被政府部门征收，但尚未办理更新的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《情况说明》，本次评估估价对象土地使用权面积按照《国有土地使用证》【京通国用(2015出)第 00099 号】证载全部土地使用权面积为准，即不考虑已征收部分土地使用权面积对估价结果的影响，本次评估以此为准，在此提请报告使用者注意。

#### 五、依据不足假设

(一) 估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但因当事人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，建筑物建成于 2008 年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意, 本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供, 也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年九月十二日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值, 包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值, 不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成, 不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

# 估价结果报告

## Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人

名称：北京市通州区人民法院  
地址：北京市通州区梨园 187 号  
联系人：通州法院执行局刘相斌

### 二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司  
住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层  
法定代表人：熊光华  
备案等级：一级  
证书编号：建房估备字【2013】第 089 号  
有效期限：2018 年 4 月 4 日至 2019 年 9 月 21 日  
营业执照注册号 (统一社会信用代码)：9111010872261133XK  
联系人：李晨宇  
联系电话：010-58930818

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【京通国用 (2015 出) 第 00099 号】、《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1409270 号】及《情况说明》，估价对象为北京天道利源科技有限责任公司所属的位于北京市通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢工业房地产，证载土地使用权面积为 11107.200 平方米，证载房屋总建筑面积为 5628.86 平方米 (其中 89.18 平方米建筑面积已拆除)，证载土地用途为工业用地，证载规划用途为办公楼、厂房、车间、附属设施、附属用房、库房、食堂、综合车间，估价对象现状作为车间、办公、库房及宿舍、食堂、锅炉房等配套用房使用。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备 (消防、强弱电等) 以及室内二次装修部分。

#### (二) 土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《国有土地使用证》及相关资料，估价对象土地权益状况如下：

规划条件	规划容积率	——
	建筑密度	——
	绿地率	——
	建筑限高	——
土地所有权	国家所有	
土地使用权	详见下表 (土地登记状况一览表)	
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

土地登记状况一览表

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (M <sup>2</sup> )	剩余使用年限
京通国用 (2015 出) 第 00099 号	北京天道利源科技有限责任公司	北京市通州区于家务乡于家务村南 3 号	11011220 9001GB00 101	II-6-5-[5]	工业用地	出让	2050 年 6 月 5 日	11107.200	30.8 年

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, 估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表

坐落	通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢
四至	东: 通州区于家务村集体用地 南: 神仙西路 西: 张采路 北: 企业用地
面积 (平方米)	11107.200
实际用途	工业用地
形状	长条形
地形	平原
地势	平坦
地质	地质环境条件复杂程度简单
土壤	砂土
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通热力, 宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力和宗地红线内场地平整

### (三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》, 估价对象建筑物权益状况如下:

房屋所有权状况	详见下表建筑物登记状况一览表	
共有情况	单独所有	
用益物权设立情况	建设用地使用权	详见土地登记状况一览表
	地役权	无

<b>担保物权设立情况</b>	根据估价委托人提供的资料 and 介绍, 估价对象房地产已设定两笔抵押他项权利, 其中第一笔抵押他项权利具体内容: 《国有土地使用证》记载抵押登记日期为 2013 年 6 月 7 日, 该笔抵押抵押权人为北京首创融资担保有限公司, 抵押金额为人民币 2520 万元, 期限自 2013 年 5 月 22 日至 2015 年 5 月 22 日止, 《房屋所有权证》记载抵押登记日期为 2014 年 5 月 5 日; 其中第二笔抵押他项权利抵押登记日期为 2014 年 8 月 20 日, 其他抵押他项权利具体内容不详, 至本次价值时点, 上述抵押他项权利尚未注销
<b>租赁和占用情况</b>	根据估价委托人提供的《承租协议书》, 估价对象已整体出租。
<b>查封等形式限制权利情况</b>	已查封
<b>权属清晰情况</b>	清晰

估价委托人未能提供拖欠税费的情况, 本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	楼号或幢号	房屋总层数 (层)	分幢建筑面积 (M <sup>2</sup> )
X京房权证通字第 1409270 号	北京天道利源科技有限责任公司	通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢	2014-05-05	—	办公楼、厂房、车间、附属设施、附属用房、库房、食堂、综合车间	1	1	49.18
						2	1	112.54
						3	1	9.00
						4	1	143.46
						5	1	103.23
						6	2	574.16
						7	1	115.44
						8	1	14.20
						9	1	1069.16
						10	1	219.17
						11	1	77.38
						12	4	2087.71
						13	1	898.16
						14	1	156.07
<b>合计</b>	—	—	—	—	—	—	—	<b>5628.86</b>

估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份, 根据估价人员的调查, 建筑物建成于 2008 年。

根据估价委托人提供的《情况说明》, 估价对象中 1 幢房产已拆除, 且 11 幢房产已拆除 40 平方米建筑物, 本次评估不考虑上述已拆除房产价值, 即本次评估估价对象房屋建筑面积应扣除已拆除房产建筑面积, 已拆除房屋建筑面积合计为 89.18 平方米, 剩余房屋建筑面积为 5539.68 平方米。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, 估价对象建筑物基本情况如下:

建筑物基本情况一览表

幢号	实际用途	外装修	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	使用及维护状况	完损状况
2	车间	涂料	钢混	无	地面为水泥地, 墙面及顶棚均刷白	层高约 8 米	空间分区以及各空间的交通流线合理	良好	地基基础有足够承载能力, 无不均匀沉降, 承重构件完好, 屋面、楼地面完好, 门窗开关灵活, 水卫设施完好通畅, 电照绝缘良好, 综合成新率正常。
3	泵房	涂料	砖混	无	地面为水泥地, 墙面及顶棚均无装饰装修	层高约 2.5 米			
4	库房	无	砖混	无	地面为水泥地, 墙面及顶棚均无装饰装修, 其中墙体部分缺失	层高约 4.5 米			
5	锅炉房	涂料	砖混	无	地面为水泥地, 墙面及顶棚均刷白	层高约 6.5 米			
6	居住	涂料	砖混	安装暖气片	地面局部铺地砖、局部铺地毯, 墙面及顶棚均刷涂料	层高约 3 米			
7	食堂	涂料	砖混	安装暖气片	地面铺地砖, 墙面及顶棚均刷涂料	层高约 4.5 米			
8	门卫室	涂料	砖混	安装暖气片	地面为水泥地, 墙面及顶棚均刷白	层高约 3 米			
9	车间	涂料	钢	无	地面为水泥地, 墙面刷白, 顶棚为彩钢	层高约 8.5 米			
10	库房	涂料	砖混	无		层高约 3.5 米			
11	门卫室	涂料	砖混	无	地面铺地砖, 墙面刷涂料, 顶棚为 PVC	层高约 3 米			
12	办公	玻璃、涂料、铝塑板	钢混	安装消防设施及暖气片	地面铺水磨石, 墙面局部刷涂料、局部无装饰装修, 顶棚局部为造型吊顶、局部无装饰装修	层高约 4 米			
13	车间	涂料	钢混	无	地面为水泥地, 墙面刷白, 顶棚为彩钢	层高约 8 米			
14	职工宿舍	涂料	砖混	安装暖气片	地面为水泥地, 墙面及顶棚均刷白	层高约 3 米			

#### (四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍, 估价对象房地产已设定两笔抵押他项权利, 其中第一笔抵押他项权利具体内容: 《国有土地使用证》记载抵押登记日期为 2013 年 6 月 7 日, 该笔抵押抵押权人为北京首创融资担保有限公司, 抵押金额为人民币 2520 万元, 期限自 2013 年 5 月 22 日至 2015 年 5 月 22 日止, 《房屋所有权证》记载抵押登记日期为 2014 年 5 月 5 日; 其中第二笔抵押他项权利抵押登记日期为 2014 年 8 月 20 日, 其他抵押他项权利具体内容不详, 至本次价值时点, 上述抵押他项权利尚未注销;

根据估价委托人提供的《承租协议书》, 估价对象已整体出租, 承租方为北京市卡利特精细化工有限公司, 承租范围为产权方合法产权下土地证上所标明的全部场地及房产证上所标明的全部地上建、构筑物, 承租用途为承租方承租产权方场地及厂房用于组织生产和经营销售化工原料及涂料等相关化工产品, 承租期限暂定为壹拾五年, 产权方同意承租方无偿使用;

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

## (五) 区位状况描述与分析

### 1. 位置状况

<b>坐落与方位</b>	估价对象位于北京市通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢，位于通州区西南部，张采路与通房路交叉口东南方向，于家务村委会附近，地处北京市十级工业地价区段。
<b>工业集聚度</b>	估价对象位于通州区社区级商业中心，周边有北京市农村商业银行，还分布有于家务宾馆、格林豪泰快捷酒店等宾馆酒店，以及易捷便利店、福兰德超市、世纪家家福超市等购物场所，周边有天云丰粮食仓储中心、北京科之信乳胶有限公司、北京澳佳肥业有限公司等同类型项目，工业产业集聚度较优。
<b>与重要场所（设施）的距离</b>	估价对象距离于家务回族乡人民政府约 500 米，距离北京市农村商业银行约 210 米。
<b>物业外形、朝向及楼层</b>	详见估价对象物业外形、朝向及楼层一览表
<b>临街状况</b>	估价对象西临张采路，南临神仙西路。

估价对象物业外形、朝向及楼层一览表

幢号	物业外形	栋朝向	栋总楼层	估价对象所在楼层
2、4、7、9、10、13、14	长条形	南北	1	1
3、5	方形	南北	1	1
6	长条形	南北	2	1-2
8	多边形	东西	1	1
11	方形	东西	1	1
12	长条形	南北	4	1-4

### 2. 交通状况

<b>道路状况</b>	估价对象两面临街。所临的张采路道路等级为次干道，双向两车道钢筋混凝土路面。
<b>对内公共交通</b>	估价对象距离最近的于家务站约 120 米，有 927、通 43 路公汽线路通达于此。对内交通便捷度一般。
<b>对外交通</b>	估价对象距离北京东火车站约 28 公里，距离黄厂铺客运站约 6.8 公里，对外交通便捷度一般。
<b>交通管制</b>	无交通管制。
<b>停车便捷度</b>	估价对象宗地内自建专用停车场，停车位较充足，且周边车流量一般，停车便捷度较高。

### 3. 外部配套设施状况

<b>基础设施</b>	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率较高。
<b>生活配套设施</b>	估价对象周边分布有商业（易捷便利店、福兰德超市、世纪家家福超市）、金融（北京市农村商业银行）、医疗（北京市通州区于家务回族乡于家务社区卫生服务中心）、教育（于家务中学、于家务回族小学、于家务民族中心幼儿园）、文化（于家务中心公园）等公共服务设施，生活配套设施完善度一般。

### 4. 周围环境状况

<p><b>自然环境</b></p>	<p>通州区地处永定河、潮白河冲积洪积平原，地势平坦，自西北向东南倾斜，海拔最高点 27.6 米，最低点仅 8.2 米。其土质多为潮黄土、两合土、沙壤土，土壤肥沃，质地适中。境内大小河流 13 条，运河蜿蜒，势若游龙；潮白河碧波千顷，渔歌唱晚。三河三路两侧百米绿色通道颇为壮观，形成天然生态屏障。通州区属大陆性季风气候区，受冬、夏季季风影响，形成春季干旱多风、夏季炎热多雨、秋天高气爽、冬季寒冷干燥的气候特征。年平均温度 11.3℃，降水 620 毫米左右。</p> <p>通州地域辽阔、资源丰富、历史悠久，文物古迹较多，如：县内的京杭大运河和燃灯佛塔，至今已有 1300 多年的历史；有坐落在风景秀丽的西海子公园北侧的明代著名学者李卓吾墓；县城西有著名的抗击英法侵略军沙场遗址八里桥；张家湾镇有曹雪芹家当铺遗址、曹雪芹墓等，这些名胜古迹，吸引着中外学者、游人前来研究参观。通州区是京杭大运河的北起点，古代为漕运、仓储重地，经济繁荣，享有“一京二卫(津)三通州”的美誉，现在京杭大运河可开发集旅游、娱乐、休闲为一体的景区。古老的文化渊源，优越的地理位置，优美的自然风光，丰富的自然资源，良好的经济环境，为社会经济发展提供了有利的条件。2015 年 7 月 11 日，中共北京市委十一届七次全会审议通过了《京津冀协同发展规划纲要》，通州正式成为北京市行政副中心。</p> <p>估价对象周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小。</p>
<p><b>人文环境</b></p>	<p>北京小学通州分校投入使用，新第三中学等 3 所学校主体完工，西集中学建设进展顺利，芙蓉小学开工建设，27 所中小学校校舍安全加固工程全面完成。通州区共有幼儿园 74 所；共有小学 85 所；通州区初、高中学校 43 所；医疗卫生方面：医疗卫生事业全面推进，中医医院、妇幼保健院儿童门诊用房建成并投入使用，积极推动医药卫生体制改革，启动公费医疗制度改革。通州区卫生机构 257 个，实有床位 2608 张，卫生技术人员 5878 人。其中，执业医师 2238 人，助理医师 143 人，注册护士 2058 人，药师（士）347 人。</p>
<p><b>景观</b></p>	<p>估价对象周边有于家务中心公园等休闲娱乐，景观较优美。</p>

## 5. 区位状况分析

估价对象位于北京市通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢，区域内工业集聚度较高，停车位较充足，停车便捷度较高，基础设施保障率较高，且周边环境状况较优。因此，以上区位因素均会对估价对象价值产生正面的影响。

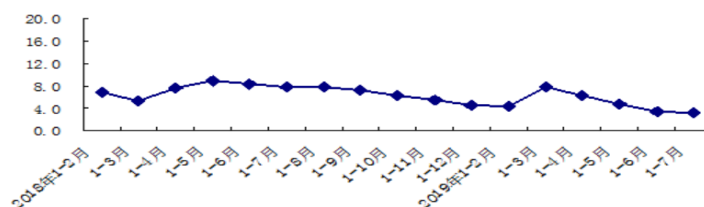
## (六) 市场背景描述与分析

### 1. 宏观经济形势——2019 年 1-7 月北京市经济运行情况

#### A、工业生产

2019 年 1-7 月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 3.2%。高端制造业增势较好，高技术制造业增长 5.7%，战略性新兴产业增长 5.6%，对工业增长的贡献率均在 4 成以上（二者有交叉）。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长 9.1%，医药制造业增长 6.0%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 2.1%，汽车制造业增长 2.0%。

2018 年以来规模以上工业增加值累计增速（%）



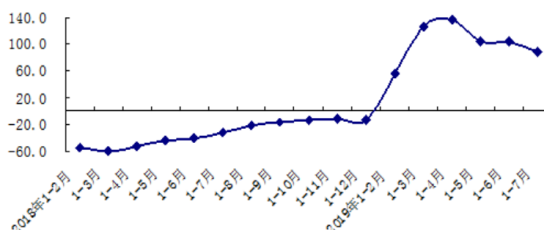
#### B、固定资产投资

2019 年 1-7 月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 15.2%。分产业看，第一产业投资增长 1.3 倍；第二产业投资下降 14.6%；第三产业投资增长 16.2%，其中，租赁和商务服务业投资增长 2.8 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 1 倍，科学研究和技术服务业投资增长 79.2%，水利、环境和公共设施管理业投资增长 22.9%。

### C、房地产开发和销售

2019 年 1-7 月，全市房地产开发投资同比增长 15.0%。商品房新开工面积 1185.2 万平方米，增长 9.6%；其中，住宅新开工面积 594.4 万平方米，增长 1.1%。商品房销售面积 466.6 万平方米，增长 61.6%；其中，住宅销售面积 396.2 万平方米，增长 88.2%。

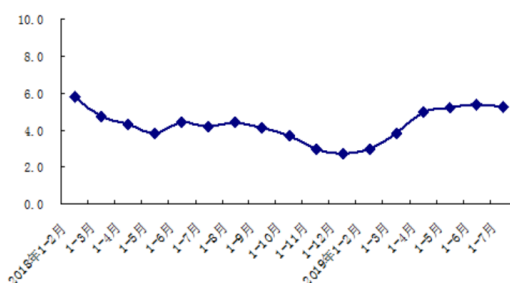
2018 年以来商品住宅销售面积累计增速 (%)



### D、市场消费

2019 年 1-7 月，全市实现市场总消费额 15736.8 亿元，同比增长 8.1%。从服务性消费看，实现服务性消费额 9033.0 亿元，增长 10.3%。从商品性消费看，实现社会消费品零售总额 6703.8 亿元，增长 5.3%。其中，限额以上批发和零售业企业实现网上零售额 1747.4 亿元，增长 26.3%；按商品类别分，日用品类、文化办公用品类、家用电器及音像器材类商品零售额分别增长 27.8%、25.5%和 19.5%；按消费形态分，商品零售额 6040.0 亿元，增长 5.2%，餐饮收入 663.9 亿元，增长 6.8%。

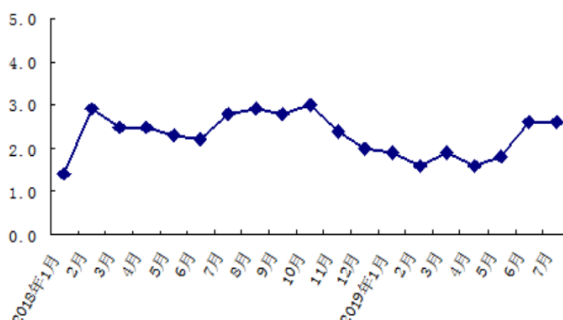
2018 年以来社会消费品零售总额累计增速 (%)



### E、价格

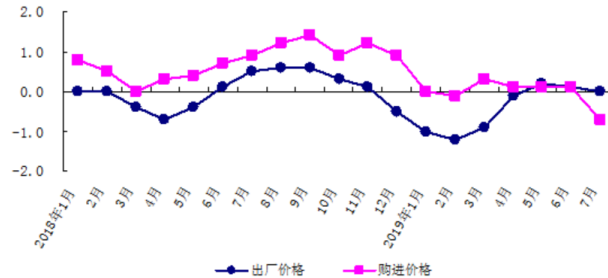
2019 年 1-7 月，全市居民消费价格同比上涨 2.0%。其中，食品价格上涨 5.1%，非食品价格上涨 1.4%；消费品价格上涨 2.1%，服务价格上涨 1.9%。7 月份，居民消费价格同比上涨 2.6%。

2018 年以来居民消费价格当月同比涨跌幅度 (%)



2019年1-7月,全市工业生产者出厂价格同比下降0.4%,购进价格同比持平。7月份,出厂价格同比与环比均持平;购进价格同比下降0.7%,环比下降0.5%。

2018年以来工业生产者出厂价格和购进价格当月同比涨跌幅度(%)



## 2.相关政策简况

### (1) 金融政策

时间	政策来源	要点
2016年2月2日	中国人民银行	在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点。
2017年3月17日	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	居民家庭名下在北京市已拥有1套住房,以及在北京市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的,购买普通自住住房的首付款比例不低于60%,购买非普通自住住房的首付款比例不低于80%。通知提出,降低住房贷款期限,暂停发放贷款期限25年(不含25年)以上的个人住房贷款(含住房公积金贷款)。
2018年4月17日	中国人民银行	为引导金融机构加大对小微企业的支持力度,增加银行体系资金的稳定性,优化流动性结构,中国人民银行决定,从2018年4月25日起,下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点;同日,上述银行将各自按照“先借先还”的顺序,使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)。中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策,保持流动性合理稳定,引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长,为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
2018年10月7日	中国人民银行	中国人民银行决定,从10月15日起,下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点。
2019年1月4日	中国人民银行	为进一步支持实体经济发展,优化流动性结构,降低融资成本,中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点,其中,2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时,2019年一季度到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。

### (2) 房地产政策

时间	政策来源	要点
2017年3月26日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局	1、商业、办公类项目(以下简称商办类项目)应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准,不得擅自改变为居住等用途。 2、开发企业新报建商办类项目,最小分割单元不得低于500平方米;

时间	政策来源	要点
	理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》【京建发[2017]第 112 号】	不符合要求的, 规划部门不予批准。3、开发企业新建的商办类项目, 应当按照批准的规划用途建设、销售, 违反规定的, 规划国土、住建部门依法处理。4、开发企业新建(含在售)商办类项目, 销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用, 再次出售时, 应当出售给企事业单位、社会组织。5、本公告执行之前, 已销售的商办类项目再次上市交易时, 可出售给企事业单位、社会组织, 也可出售给个人, 个人购买应当符合下列条件: (1) 名下在京无住房和商办类房产记录的。(2) 在申请购买之日起, 在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。6、对规划用途为商办类的房屋, 中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构, 依法注销机构备案, 直至吊销营业执照。7、商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。8、本公告发布之日起, 开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的, 一经查实, 规划国土部门依法收回土地, 商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。9、开发企业、中介机构违反本公告依法受到处理的处罚信息纳入本市企业信用信息系统。
2017年4月14日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》【京建发[2017]145号】	1、企业自持商品住房应全部用于对外租赁, 不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致, 对外出租单次租期不得超过10年。2、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定, 将自持商品住房“以租代售”或通过其他方式变相销售的行为予以认定, 并纳入“黑名单”, 规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格, 住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。8、对自持商品住房承租人的监督管理, 按照承租普通商品住房相关规定执行。
2017年8月28日	国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出, 村镇集体经济组织可以自行开发运营, 也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。集体租赁住房出租, 应遵守相关法律法规和租赁合同约定, 不得以租代售。承租的集体租赁住房, 不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制, 防止租金异常波动, 维护市场平稳运行。《方案》中有两项内容需要着重强调: 一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划, 以存量土地为主, 不占用耕地; 二是发挥政府主导作用的同时, 必须尊重农民集体意愿, 统筹考虑农民集体经济实力, 合理确定项目运作模式, 维护权利人合法权益, 确保集体经济组织自愿实施、自主运作。
2017年9月29日	北京市住建委等八个部门正式发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》	为加快发展本市住房租赁市场, 规范住房租赁管理, 推动建立购租并举的住房制度, 促进房地产市场平稳健康发展, 做出一系列通知: 进一步完善住房租赁管理服务体制, 多渠道增加租赁住房供应, 加大住房租赁的金融支持, 建立全市统一的住房租赁监管平台, 依托住房租赁监管平台强化服务和监管, 明确住房租赁行为规范, 维护当事人合法权益, 规范房地产经纪服务行为, 促进住房租赁企业规范发展, 加强住房租赁个人信息保护, 加强对网络交易平台的监管。
2017年9月30日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划和国土资源管理委员会关于印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》的通知	为深化本市住房供给侧结构性改革, 完善住房供应体系, 规范共有产权住房建设和管理, 满足基本住房需求, 根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》(建保[2014]174号), 市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同制定了《北京市共有产权住房管理暂行办法》。1、各区人民政府根据共有产权住房需求等情况合理安排共有产权住房用地, 用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住需求。其

时间	政策来源	要点
		中, 满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于 30%。2、共有产权住房户型以中小套型为主, 套型设计功能布局合理, 有效满足居住需求。3、共有产权住房项目的销售均价, 应低于同地段、同品质普通商品住房的价格, 以项目开发建设成本和适当利润为基础, 并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。销售均价在土地供应文件中予以明确。开发建设单位依据销售均价, 结合房屋楼层、朝向、位置等因素, 确定每套房屋的销售价格, 价格浮动范围为±5%。4、共有产权住房购房人取得不动产权证未满 5 年的, 不允许转让房屋产权份额, 因特殊原因确需转让的, 可向原分配区住房城乡建设委(房管局)提交申请, 由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。共有产权住房购房人取得不动产权证满 5 年的, 可按市场价格转让所购房屋产权份额。

### 3.当地房地产市场总体状况

2019 年 1-7 月北京市房地产市场运行情况

#### A、房地产市场建设情况

2019 年 1-7 月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为 1185.2 万平方米, 同比增长 9.6%。其中, 住宅新开工面积为 594.4 万平方米, 增长 1.1%; 办公楼为 91.3 万平方米, 下降 25.8%; 商业营业用房为 93.1 万平方米, 增长 73.7%。

全市房屋竣工面积为 390 万平方米, 同比下降 7.3%。其中, 住宅竣工面积为 182.1 万平方米, 下降 14.1%; 办公楼为 82.9 万平方米, 增长 57.9%; 商业营业用房为 19.4 万平方米, 下降 56.5%。

#### B、房地产市场销售情况

2019 年 1-7 月,全市商品房销售面积为 466.6 万平方米, 同比增长 61.6%。其中, 住宅销售面积为 396.2 万平方米, 增长 88.2%; 办公楼为 23.5 万平方米, 下降 11%; 商业营业用房为 18.1 万平方米, 下降 2.2%。

#### C、房地产开发企业项目资金到位情况

2019 年 1-7 月,全市房地产开发企业到位资金为 3082.1 亿元, 同比增长 9.8%。其中, 国内贷款为 835.3 亿元, 下降 9.1%; 自筹资金为 668.9 亿元, 下降 4.8%; 定金及预收款为 1290.2 亿元, 增长 48.4%。

### 4.当地同类房地产市场状况

估价对象位于北京市通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢, 证载土地用途为工业用地, 证载规划用途为办公楼、厂房、车间、附属设施、附属用房、库房、食堂、综合车间, 估价对象现状作为车间、办公、库房及宿舍、食堂、锅炉房等配套用房使用, 故在此对北京市 2019 年 7 月土地市场状况进行简要分析。

(1) 2019 年 7 月份, 北京市成交土地 5 宗, 成交土地总面积 17.97 万平方米。

2019 年 7 月份,北京市成交土 5 宗。成交土地总面积为 17.97 万平方米,环比下降 55.89%,同比增长 31.03%,其中 1 宗为住宅用地,7 月份各宗地出让情况详见表 1。

表 1 2019 年 7 月份北京市土地市场成交信息一览表

宗地名称	土地面积 规划面积 (m <sup>2</sup> )	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/平 方米) 溢价率 (%)	开 发 程 度	受让单位
北京高端制造业基地 06 街区 02 地块项目	65233.04 96104	M4 工业研 发用地、 S4 社会停 车场用地	12877	1974 0	三 通 一 平	北京京东方生命科 技有限公司
顺义区赵全营镇 SY04-0100-6006-3 地块 M4 工业研发项目	16697.47 30055	M4 工业研 发	4977	2981 0	七 通 一 平	北京吉源医药科技 有限公司
北京市丰台区花乡乡甲村 1512-653 等地块(丰台区花乡乡甲村土地一级开发项目南地块)综合性商业金融服务业及二类居住用地	59111.52 216452	R2 二类居 住用地、 B4 综合性 商业金融 服务业用 地	794000	134322 18.79	四 通 一 平	北京中海地产有限 公司
北京经济技术开发区路南区 N2M3 地块	16585.7 24878	工业用地	1460	880 0	七 通 一 平	福瑞博达(北京)自 动化设备有限公司
北京市海淀区西三旗 1811-L04 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	22035.93 24878	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	103700	47059 0	六 通 一 平	北京润置商业运营 管理有限公司

数据来源:北京市土地房产交易中心

2019 年 7 月份成交土地 5 宗,其中住宅用地 1 宗,商办用地 1 宗,工业用地 3 宗,其他用地 0 宗,共计 17.97 万平方米。土地出让情况详见表 2。

表 2 2019 年 7 月份全市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率 (%)
合计	5	179663.66	429190.15	21366	15.87
住宅用地	1	59111.52	429190.15	36683	18.79
商业/办公用地	1	22035.93	61700.6	16807	0
工业用地	3	98516.21	151037.55	1279	0
其他用地	0	0	0	0	0

数据来源:北京市土地房产交易中心

## 5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市通州区于家务村南 3 号院 10 号楼等 14 幢,区域内工业集聚度较高。根据估价人员掌握的资料及对周边土地市场调研,目前该区域内土地开发利用形式主要表现为企业的自主生产用房,建成后房地产主要为企业自用,对外出售或出租较少,区域内建成工业项目房地产二手转让市场不活跃。根据中指数据房地产数据系统公布的相关数据,近年来估价对象所在区域已无工业用途土地入市,无成交。

由于该区域该类型土地的稀缺性和有限性,随着其周边区域可投资开发利用土地的减少,未来估价对象房地产价值将保持稳定态势。

## 五、价值时点

二〇一九年九月四日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通热力，宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 30.8 年（2019 年 9 月 4 日至 2050 年 6 月 5 日）、出让条件下的工业用途房地产市场价值。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 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

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，故本次以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明资料进行评估。

### **(三) 价值时点原则**

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

本次估中，收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

### **(四) 替代原则**

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

本次评估中，收益法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

## (五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《国有土地使用证》【京通国用(2015出)第00099号】及《房屋所有权证》【X京房权证通字第1409270号】，证载土地用途为工业用地，证载规划用途为办公楼、厂房、车间、附属设施、附属用房、库房、食堂、综合车间，估价对象现状作为车间、办公、库房及宿舍、食堂、锅炉房等配套用房使用，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象证载土地用途为工业用地，证载规划用途为办公楼、厂房、车间、附属设施、附属用房、库房、食堂、综合车间，估价对象现状作为车间、办公、库房及宿舍、食堂、锅炉房等配套用房使用，估价对象中各幢房产形状较规则、12幢办公用房及9、13幢车间用房建筑规模较大，其余房产建筑规模一般、2、5、9、13幢房产层高较高，其余房产层高适中、除4幢房产墙体存在部分缺失外，其余房产维护保养情况正常。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经建成，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途——工业，维持现状利用为其法律上允许、技术上可

能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

#### 1. 国家法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正)；

(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》(国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行)；

(7) 《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 224 号、1997 年 10 月 1 日起施行)；

(8) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订)；

(9) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行)；

(10) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国务院令第 588 号、自 1985 年度起施行)；

(11) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行)；

(12) 《中华人民共和国印花税暂行条例》(国务院令[1988]第 11 号、自 1988 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订)；

(13) 《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》(财税(1988) 255 号、1988 年 10 月 1 日起施行)；

(14) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016) 36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(15) 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕 32 号、2018 年 5 月 1 日起执行)

(16) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号、2010年11月7日起施行)；

(17) 《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发〔2005〕89号, 2005年5月27日发布)；

(18) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号、自2016年5月1日起施行)；

(19) 《印花管理规程(试行)》(国家税务总局公告2016年第77号, 2017年1月1日起实施)；

(20) 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税〔2017〕20号、2017年3月15日起施行)；

(21) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)；

(22) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

(23) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

(24) 《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)。

## 2.省市法律、法规和政策性文件

(1) 《北京市城市房地产转让管理办法(2008修正)》(北京市人民政府令第209号、2008年12月16日实施)；

(2) 北京市人民政府发布《北京市实施〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》的通知(京政发〔1985〕86号, 1985年5月1日实施)；

(3) 《北京市人民政府关于进一步落实《中华人民共和国房产税暂行条例》有关规定的通知》(京政发〔2016〕24号、2016年7月1日实施)；

(4) 《北京市契税管理规定(2002年7月1日修改)》(北京市人民政府令第100号、2002年7月1日实施)；

(5) 《北京市地方税务局 北京市房屋土地管理局关于房地产交易缴纳印花税的通知》(京地税一〔1998〕263号、1998年6月4日实施)；

(6) 《北京市地方税务局关于修订《无原值房产计税价值核定办法》的通知》(京地税地〔2006〕109号)；

(7) 《转发财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(京财税〔2016〕633号、2016年5月1日实施)；

(8) 《关于地方教育附加征收管理若干问题的公告》(北京市地方税务局公告2011年第18

号、2012 年 1 月 1 日实施)；

(9)《关于城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加委托代征有关事项的公告》(北京市地方税务局公告 2014 年第 11 号、2015 年 1 月 1 日实施)；

(10)《北京市高级人民法院关于对外委托鉴定评估工作的规定(试行)》；

(11)《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局转发财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(京财税〔2019〕196 号)。

## **(二) 技术标准、规程、规范**

1.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

2.《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26 号附件, 2014 年 8 月 28 日印发, 2014 年 8 月 28 日实施)；

3.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

4.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；

5.《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283 号、1999 年 10 月 10 日实施)；

6.《关于电气防火检测收费标准》(京价(收)字[2001]419 号)；

7.《关于避雷装置安全检测收费转为正式收费标准》(京价(收)字[2003]399 号)；

8.《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》(保监[2005]22 号)；

9.《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)；

10.《建设项目交通影响评价报告收费标准》(2012 年)；

11.《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号)；

12.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号)；

13.《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号)；

14.《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》(建标造函[2007]8 号)；

15.《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504 号)。

## **(三) 估价委托人提供的资料**

1.《北京市通州区人民法院价格评估委托书》【(2019)京 0112 执恢 652 号】；

2.《情况说明》；

3.《国有土地使用证》【京通国用(2015 出)第 00099 号】复印件；

4.《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1409270 号】复印件；

5. 《承租协议书》复印件;
6. 估价委托人提供的其他有关资料;

#### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

#### (一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取成本法作为本次估价的基本方法, 基准地价修正法作为辅助方法, 求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象周边同类型物业整体房地产市场成交案例较少, 较难收集成交案例, 故本次评估不选取比较法对估价对象房地产进行估价。	不选取
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对象价值或价格的方法。	估价对象周边同类型物业多为自用, 出租较少, 且各个厂区利用情况差别较大, 难以确定其租金收益, 故本次评估不选取收益法。	不选取
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折现率或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和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的工业项目, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	估价对象现为已开发完成的物业, 其土地、建筑物在开发建设工程中的土地取得费、建筑物基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算, 符合成本法的应用条件及使用范围, 故本次评估选取成本法进行估价。	选取

#### (二) 估价技术路线

1. 运用成本法(土地) 测算估价对象土地价值(运用基准地价修正法测算估价对象土地购置价款);
2. 运用成本法(建筑物) 测算估价对象建筑物价值;
3. 将土地价值与建筑物价值加总, 确定估价对象房地产价值;

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 9 月 4 日的估价结果如下：（币种：人民币）

**房地产市场价值总价：2752 万元**

**大写金额：贰仟柒佰伍拾贰万元整**

综合楼面单价：4968 元/平方米

## 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
伍静萍 (项目负责人)	1120080064		年 月 日
杨海娟	1120110042		年 月 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
李晨宇		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2019 年 9 月 4 日。

## 十三、估价作业期

2019 年 9 月 4 日至 2019 年 9 月 12 日

## 附件

### Appendix

- 一、《北京市通州区人民法院价格评估委托书》【(2019)京0112执恢652号】复印件
- 二、《情况说明》复印件
- 三、估价对象地理位置示意图
- 四、估价对象现状照片
- 五、估价对象《国有土地使用证》【京通国用(2015出)第00099号】复印件
- 六、估价对象《房屋所有权证》【X京房权证通字第1409270号】复印件
- 七、估价对象《承租协议书》复印件
- 八、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、房地产估价机构备案证书复印件
- 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件