

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京市第三中级人民法院拟拍卖北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有
出让土地使用权及其地上建筑物评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 1898 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年八月二十八日

目 录

声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
附件目录.....	22

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、委托人和其他相关当事人所提供材料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的信息资料由委托人提供，资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注。对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

五、本资产评估机构及资产评估师提示，资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

北京市第三中级人民法院拟拍卖北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及其地上建筑物评估项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 1898 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受北京市第三中级人民法院的委托，就北京市第三中级人民法院在执行富力（北京）地产开发有限公司与北京新兴思达工贸有限公司民事一案中，北京市第三中级人民法院拟处置北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及地上建筑物之经济行为，对上述资产于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及地上建筑物。其中：土地使用权面积为 54,502.10 平方米，地上建筑物为平房，建筑面积为 2,472.46 平方米。

本次评估基准日为 2020 年 7 月 6 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场比较法和基准地价修正系数法对土地使用权进行评估并采用加权平均结果确定土地使用权的评估结论，采用重置成本法对地上房屋建筑物进行评估并将结果确定地上建筑物的评估结论。

本次评估的价值类型为市场价值。

在委托人提供了真实、有效的基础信息的前提下，经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及其地上建筑物在基准日 2020 年 7 月 6 日的市场价值为玖仟陆佰陆拾贰万肆仟肆佰元人民币（小写：9,662.44 万元）。

根据资产评估相关法律法规，本报告评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 7 月 6 日起至 2021 年 7 月 5 日。

提请特别注意：

1. 本报告仅供北京市第三中级人民法院用于拟拍卖北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及其地上建筑物使用，不得用于其他任何目的。

2. 委估资产的基础信息及产权证件是由北京市第三中级人民法院向北京市规划和自然资源委员会顺义分局通过调取的方式取得的，调取资料包括但不限于：土地使用权出让合同、土地使用权证、土地出让金缴纳凭证及相关税费财务凭证、北京市城镇国有土地登记申请书以及不动产登记资料查询结果证明。

3.

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文。

北京市第三中级人民法院拟拍卖北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及其地上建筑物评估项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 1898 号

北京市第三中级人民法院：

中联资产评估集团有限公司接受贵院的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场比较法、基准地价修正系数法、重置成本法，按照必要的评估程序，对自北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及其地上建筑物在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位

本次资产评估的委托人为北京市第三中级人民法院，产权持有单位为北京新兴思达工贸有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：北京市第三中级人民法院

住 所：北京市朝阳区来广营西路 81 号

（二）产权持有单位概况

公司名称：北京新兴思达工贸有限公司

公司地址：北京市顺义区后沙峪镇安富街 6 号

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：石宝臣

注册资本：500 万元人民币

统一社会信用代码：91110113102510933A

公司经批准的经营范围：制造金属门窗、环保设备；销售副食品、包装食品、酒、冷饮；计算机软硬件开发；机械施工；家居装饰；家电维修；销售百货，五金，交电，建筑材料，钢材，木材；打字。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）

（三）委托人、其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方。评估机构和资产评估师不对第三方误用评估报告而承担任何责任。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2020 年 6 月 24 日北京市第三中级人民法院出具的《委托书》【(2020)京 03 执 629 号】，北京市第三中级人民法院在执行富力（北京）地产开发有限公司与北京新兴思达工贸有限公司民事一案中，需拍卖位于顺义区顺平路南侧回民营村一宗土地使用权及其地上建筑物，为此需要确定上述资产于评估基准日的市场价值。

本次估价目的是反映上述资产于估价期日的市场价值，为北京市第三中级人民法院处置上述资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象和范围为北京新兴思达工贸有限公司持有的顺义区顺平

路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及地上建筑物。其中：土地使用权面积为 54,502.10 平方米，地上建筑物为平房，建筑面积为 2,472.46 平方米。未申报账面值。

以上评估范围和对象与委托评估的范围和对象一致。

(二)资产概况

1、产权概况

纳入本次评估范围的土地使用权已取得土地使用权证，证号为《京顺国用（2007 出）第 00112 号》，位于顺义区顺平路南侧回民营村，证载权利人北京新兴思达工贸有限公司，土地面积 54,502.10 平方米，证载用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2057 年 2 月 11 日。地上房屋建筑物未取得房产证，根据土地使用证《京顺国用（2007 出）第 00112 号》所附的《北京市宗地登记表》，地上建筑物主要为一处平房，建筑面积为 2,472.46 平方米。

2、利用状况

经实地查勘，纳入评估范围的土地使用权场地平整，估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。地上建有平房共计 2,472.46 平方米，现状容积率为 0.0454；根据土地出让合同《京顺地出【合】字（2007）第补 08 号》：宗地规划总建筑面积为 43,601.68 平方米，规划容积率为 0.8。目前房屋为自用。

3、特殊事项

根据北京市第三中级人民法院向北京市规划和自然资源委员会顺义分局调取的《不动产登记资料查询结果证明》，截至调档日期 2020 年 6 月 10 日，纳入评估范围的土地使用权不存在有效的土地抵押登记。

此外，根据《不动产登记资料查询结果证明》，北京市规划和自然

资源委员会顺义分局于2019年8月28日收到北京市第三中级人民法院发来的(2019)京03执保386号协助执行通知书,查封北京新兴思达工贸有限公司名下位于北京市顺义区顺平路南侧回民营村(国有土地使用证编号为京顺国用2007出字第00112号)的国有土地使用权查封期限自2019年8月28日至2022年8月27日。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下,资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2020年7月6日。

根据委托人出具的《委托书》,评估基准日为现场勘察日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一) 经济行为依据

1、北京市第三中级人民法院《委托书》【(2020)京03执629号】。

(二) 法律法规依据

1、《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);

2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号,2007年10月1日起施行);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

4、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

5、最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》【2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,2012年1月1日施行】

6、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

1、土地出让合同;

2、土地使用权证;

3、北京市城镇国有土地登记申请书以及不动产登记资料查询结果

证明。

（五）取价依据

- 1、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 2、委托人和其他相关当事人依法提供的相关资料；
- 3、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2020 年 6 月 22 日公布的 LPR；
- 4、其他参考资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 3、委托人提供的其他资料；
- 4、估价人员实地勘查的有关资料；
- 5、其他有关与评估相关的信息资料。

七、评估方法及过程

（一）评估方法的选择

1、土地使用权评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

（1）适宜采用的方法及理由

1) 基准地价修正系数法：北京市人民政府 2014 年公布的《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），该基准地价制定日为 2014 年 1 月 1 日，距离本次评估基准日未超过 6 年，北京市规划和自然资源委员会 2020 年 3 月 18 日《关于继续使用现行基准地价的函》也明确可继续使用该基准地价，因此，

该基准地价对该区域内的工业地价仍有较强的指导性。评估对象位于北京市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可利用基准地价修正体系对评估对象各项用地条件进行分析，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

2) 市场比较法：估价对象位于北京市顺义区，该区域近几年来工业类用地交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与估价对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

(2) 未选用评估方法的理由

1) 收益还原法：估价对象为工业用地，由于估价对象同一供需圈类似的工业用途的空地出租实例较少，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此本次评估未选用收益法进行评估。

2) 剩余法：估价对象为工业用地，由于工业用地上的房地产开发产品之售价调取有一定难度；且估价对象为已开发完成的土地，且其土地对企业贡献的收益情况较难确定，因此本次评估不适宜选用剩余法进行评估。

3) 成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。本次估价在与估价期日相近的一段时间内，与估价对象类似的区域内缺乏开发土地所耗费的各项客观费用数据，因此本次评估未选用成本逼近法进行评估。

2、房屋建筑物评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)，房地产评估方法有市场法、收益法、成本法等。基于本次评估之特定目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，结合委估建筑物的特点，本次评估

按照房屋建筑物用途、现状、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1、重置成本法

根据企业纳入本次评估范围的房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整的建筑物，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，按照方有关定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

A.重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a.建安造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全在建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综

合造价。

b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

表 1 前期及其他费用表

序号	费用名称	费率（含税）	取费基数	参考依据
1	建设单位管理费	2.00%	建安造价	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建[2016]504号
2	勘察设计费	5.70%	建安造价	参考 2015 新版《建筑设计服务计费指导》
3	工程监理费	2.80%	建安造价	参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670号
4	工程招投标代理服务费用	0.84%	建安造价	参考国家发展和改革委员会 2000 年第 3 号令、招标代理服务收费管理暂行办法（计价格[2002]1980 号）、国家发展改革委员会办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知（发改办价格[2003]857 号）
5	可行性研究费用	0.70%	建安造价	参考可行性研究费收费暂行规定,计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	2.61%	建安造价	参考《国家计委国家环境保护总局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、发改价格（2015）299 号

c.资金成本的确定

根据工程的合理建设工期，并假设建设期内建设资金均匀投入，采用评估基准日人民银行公布的同期LPR利率，其中1年期LPR利率为3.85%，5年期LPR利率为4.65%。即：工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×LPR利率×50%

d.开发利润的确定

开发利润应在明确内涵和计算基数的基础上，根据建设类似建构筑物相应的一般利润率来求取。根据对价值咨询对象同一供需圈开发利润调查，结合本次价值咨询目的，一般为成本利润率的8%，因此：

开发利润=[建安工程综合造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）]×成本利润率

B.成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

2、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格。

3、市场比较法是以在估价时点近期有过交易的类似宗地成交价格为基础，选取适当的因素，并根据因素条件对成交价格进行相应修正以求取估价对象宗地客观价格或价值的一种估价方法。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估对象等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、评估项目组负责人按照资产评估操作规范及资产评估工作的需

要，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

- 1、按评估规范的要求，对委估资产进行了全面清查核实，通过现场对委估资产的实地勘察和沟通，了解委估资产的现状等情况；
- 2、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法；
- 3、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

现场结束后对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按中联资产评估集团有限公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的

资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，现行的宏观经济不发生重大变化；

2、评估对象所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、评估对象经营业态不会发生改变；

4、企业所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变；

5、本次评估假设委托人提供的基础信息真实、准确、完整；

6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在委托人提供了真实、有效的基础信息的前提下，经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出北京新兴思达工贸有

限公司持有的顺义区顺平路南侧回民营村的一宗国有出让土地使用权及地上建筑物在基准日时点的市场价值共计玖仟陆佰陆拾贰万肆仟肆佰元人民币（小写：9,662.44万元）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产				
2	非流动资产	-	9,662.44	9,662.44	-
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	-	183.43	183.43	-
9	无形资产	-	9,479.01	9,479.01	-
10	其他非流动资产				
11	资产总计	-	9,662.44	9,662.44	-

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未取得房屋产权证，本次评估未考虑该事项的影响。同时根据委托人调取的土地使用证《京顺国用（2007出）第00112号》所附的《北京市宗地登记表》上的基础信息进行评估，若未来办证的证载面积与本次依据的面积不符，以证载面积为准。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据《北京市第三中级人民法院查封公告》，富力（北京）地产开发有限公司申请执行北京新兴思达工贸有限公司一案，因被执行人北京

新兴思达工贸有限公司未履行生效法律文书确定的义务，法院于2020年4月16日立案执行，并于2019年8月26日查封北京新兴思达工贸有限公司名下的《京顺国用2007出字第00112》土地使用权。

（三）重大期后事项

本次评估未发现影响本次评估的重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、委估资产的基础信息是由北京市第三中级人民法院向北京市规划和自然资源委员会顺义分局调取的土地使用权出让合同、土地使用权证、土地出让金缴纳凭证及相关税费财务凭证、北京市城镇国有土地登记申请书以及不动产登记资料查询结果证明的方式取得的。

2、本次评估结果是不含税价，未考虑交易过程中税费的影响，提请报告使用者特别注意。

3、本次评估的价值类型为市场价值，是在正常产权交易市场的条件下进行评估的，未考虑特殊交易市场条件对委估资产价值的影响，提请报告使用者注意。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可

能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或

者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）根据资产评估相关法律法规，本报告评估结果使用有效期一年，即自2020年7月6日起至2021年7月5日。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年八月二十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二〇年**月**日

附件目录

- 1、 资产评估明细表；
- 2、 委托书；
- 3、 签字资产评估师承诺函；
- 4、 北京市财政局变更备案公告（复印件）；
- 5、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 6、 签字资产评估师资格证书（复印件）。