

房地产估价报告

估价项目名称：陕西省西安市经济技术开发区凤城三路7号【龙福佳园】3号楼在建工程房地产市场价值评估

估价委托人：北京市第四中级人民法院

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：胡玉曼（注册号：1120170046）
张浪（注册号：1120190037）

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月三十一日

估价报告编号：（京）国融兴华[2020]（房SF）字第12288号

致估价委托人函

北京市第四中级人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对贵院在执行华融创新投资有限责任公司与陕西龙天投资置业有限公司、延安王家坪实业发展集团有限公司、陕西王氏产业投资集团有限公司、姜漪等金融借款合同纠纷一案中所涉及的陕西龙天投资置业有限公司名下的位于陕西省西安市经济技术开发区凤城三路 7 号“龙福佳园”项目 3 号楼在建工程房地产（详情见估价对象情况一览表）在现状条件下进行了房地产市场价格价值评估，估价目的是为估价委托人确定受理案件所涉及的房地产财产处置提供参考意见。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（成本法、收益法），对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 10 日的房地产市场价值为：

房地产平均单价：10459 元/平方米

房地产总价：人民币 24471.70 万元

大写金额：人民币贰亿肆仟肆佰柒拾壹万柒仟元整

估价结果详情如下表：

估价对象分区域估价结果详情一览表

序号	部位	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	平均单价 (元/m ²)
1	泊寓公寓	14747.4	11694.35	7930
2	商业	5402.6	8841.49	16365
3	2-4 层写字楼	2596.2	2226.25	8575
4	1 层写字楼	651.42	1709.61	26244
合计		23397.62	24471.70	10459

估价对象分户估价结果详情一览表

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1	写字楼	12101	出租	82.38	7930	65.34
2	1	写字楼	12102	出租	112.17	7930	88.95
3	1	写字楼	12103	出租	112.12	7930	88.91
4	1	写字楼	12104	出租	112.38	7930	89.12
5	1	写字楼	12105	出租	111.63	7930	88.52
6	1	写字楼	12106	出租	113.14	7930	89.72
7	1	写字楼	12107	出租	112.12	7930	88.91
8	1	写字楼	12108	出租	112.17	7930	88.95
9	1	写字楼	12001	出租	82.38	7930	65.33
10	1	写字楼	12002	出租	112.17	7930	88.95
11	1	写字楼	12003	出租	112.12	7930	88.91
12	1	写字楼	12004	出租	112.38	7930	89.10
13	1	写字楼	12005	出租	111.63	7930	88.52
14	1	写字楼	12006	出租	113.14	7930	89.72
15	1	写字楼	12007	出租	112.12	7930	88.91
16	1	写字楼	12008	出租	112.17	7930	88.95
17	1	写字楼	11901	出租	82.38	7930	65.33
18	1	写字楼	11902	出租	112.17	7930	88.95
19	1	写字楼	11903	出租	112.12	7930	88.91
20	1	写字楼	11904	出租	112.38	7930	89.10
21	1	写字楼	11905	出租	111.63	7930	88.52
22	1	写字楼	11906	出租	113.14	7930	89.72
23	1	写字楼	11907	出租	112.12	7930	88.91
24	1	写字楼	11908	出租	112.17	7930	88.95
25	1	写字楼	11801	出租	82.38	7930	65.33
26	1	写字楼	11802	出租	112.17	7930	88.95
27	1	写字楼	11803	出租	112.12	7930	88.91
28	1	写字楼	11804	出租	112.38	7930	89.10
29	1	写字楼	11805	出租	111.63	7930	88.52
30	1	写字楼	11806	出租	113.14	7930	89.72
31	1	写字楼	11807	出租	112.12	7930	88.91
32	1	写字楼	11808	出租	112.17	7930	88.95
33	1	写字楼	11701	出租	82.38	7930	65.33
34	1	写字楼	11702	出租	112.17	7930	88.95
35	1	写字楼	11703	出租	112.12	7930	88.91
36	1	写字楼	11704	出租	112.38	7930	89.10
37	1	写字楼	11705	出租	111.63	7930	88.52
38	1	写字楼	11706	出租	113.14	7930	89.72
39	1	写字楼	11707	出租	112.12	7930	88.91
40	1	写字楼	11708	出租	112.17	7930	88.95
41	1	写字楼	11601	出租	82.38	7930	65.33
42	1	写字楼	11602	出租	112.17	7930	88.95

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
43	1	写字楼	11603	出租	112.12	7930	88.91
44	1	写字楼	11604	出租	112.38	7930	89.10
45	1	写字楼	11605	出租	111.63	7930	88.52
46	1	写字楼	11606	出租	113.14	7930	89.72
47	1	写字楼	11607	出租	112.12	7930	88.91
48	1	写字楼	11608	出租	112.17	7930	88.95
49	1	写字楼	11501	出租	82.38	7930	65.33
50	1	写字楼	11502	出租	112.17	7930	88.95
51	1	写字楼	11503	出租	112.12	7930	88.91
52	1	写字楼	11504	出租	112.38	7930	89.10
53	1	写字楼	11505	出租	111.63	7930	88.52
54	1	写字楼	11506	出租	113.14	7930	89.72
55	1	写字楼	11507	出租	112.12	7930	88.91
56	1	写字楼	11508	出租	112.17	7930	88.95
57	1	写字楼	11401	出租	82.38	7930	65.33
58	1	写字楼	11402	出租	112.17	7930	88.95
59	1	写字楼	11403	出租	112.12	7930	88.91
60	1	写字楼	11404	出租	112.38	7930	89.10
61	1	写字楼	11405	出租	111.63	7930	88.52
62	1	写字楼	11406	出租	113.14	7930	89.72
63	1	写字楼	11407	出租	112.12	7930	88.91
64	1	写字楼	11408	出租	112.17	7930	88.95
65	1	写字楼	11301	出租	82.38	7930	65.33
66	1	写字楼	11302	出租	112.17	7930	88.95
67	1	写字楼	11303	出租	112.12	7930	88.91
68	1	写字楼	11304	出租	112.38	7930	89.10
69	1	写字楼	11305	出租	111.63	7930	88.52
70	1	写字楼	11306	出租	113.14	7930	89.72
71	1	写字楼	11307	出租	112.12	7930	88.91
72	1	写字楼	11308	出租	112.17	7930	88.95
73	1	写字楼	11201	出租	82.38	7930	65.33
74	1	写字楼	11202	出租	111.97	7930	88.79
75	1	写字楼	11203	出租	111.88	7930	88.72
76	1	写字楼	11204	出租	112.38	7930	89.10
77	1	写字楼	11205	出租	111.63	7930	88.52
78	1	写字楼	11206	出租	113.14	7930	89.72
79	1	写字楼	11207	出租	111.88	7930	88.72
80	1	写字楼	11208	出租	111.97	7930	88.79
81	1	写字楼	11101	出租	82.38	7930	65.33
82	1	写字楼	11102	出租	111.97	7930	88.79
83	1	写字楼	11103	出租	111.88	7930	88.72
84	1	写字楼	11104	出租	112.38	7930	89.10
85	1	写字楼	11105	出租	111.63	7930	88.52
86	1	写字楼	11106	出租	113.14	7930	89.72

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
87	1	写字楼	11107	出租	111.88	7930	88.72
88	1	写字楼	11108	出租	111.97	7930	88.79
89	1	写字楼	11001	出租	82.38	7930	65.33
90	1	写字楼	11002	出租	111.97	7930	88.79
91	1	写字楼	11003	出租	111.88	7930	88.72
92	1	写字楼	11004	出租	112.38	7930	89.10
93	1	写字楼	11005	出租	111.63	7930	88.52
94	1	写字楼	11006	出租	113.14	7930	89.72
95	1	写字楼	11007	出租	111.88	7930	88.72
96	1	写字楼	11008	出租	111.97	7930	88.79
97	1	写字楼	10901	出租	82.38	7930	65.33
98	1	写字楼	10902	出租	111.97	7930	88.79
99	1	写字楼	10903	出租	111.88	7930	88.72
100	1	写字楼	10904	出租	112.38	7930	89.10
101	1	写字楼	10905	出租	111.63	7930	88.52
102	1	写字楼	10906	出租	113.14	7930	89.72
103	1	写字楼	10907	出租	111.88	7930	88.72
104	1	写字楼	10908	出租	111.97	7930	88.79
105	1	写字楼	10801	出租	82.38	7930	65.33
106	1	写字楼	10802	出租	111.97	7930	88.79
107	1	写字楼	10803	出租	111.88	7930	88.72
108	1	写字楼	10804	出租	112.38	7930	89.10
109	1	写字楼	10805	出租	111.63	7930	88.52
110	1	写字楼	10806	出租	113.14	7930	89.72
111	1	写字楼	10807	出租	111.88	7930	88.72
112	1	写字楼	10808	出租	111.97	7930	88.79
113	1	写字楼	10701	出租	82.38	7930	65.33
114	1	写字楼	10702	出租	111.97	7930	88.79
115	1	写字楼	10703	出租	111.88	7930	88.72
116	1	写字楼	10704	出租	112.38	7930	89.10
117	1	写字楼	10705	出租	111.63	7930	88.52
118	1	写字楼	10706	出租	113.14	7930	89.72
119	1	写字楼	10707	出租	111.88	7930	88.72
120	1	写字楼	10708	出租	111.97	7930	88.79
121	1	写字楼	10601	出租	82.38	7930	65.33
122	1	写字楼	10602	出租	111.97	7930	88.79
123	1	写字楼	10603	出租	111.88	7930	88.72
124	1	写字楼	10604	出租	112.38	7930	89.10
125	1	写字楼	10605	出租	111.63	7930	88.52
126	1	写字楼	10606	出租	113.14	7930	89.72
127	1	写字楼	10607	出租	111.88	7930	88.72
128	1	写字楼	10608	出租	111.97	7930	88.79
129	1	写字楼	10501	出租	194.36	7930	154.12
130	1	写字楼	10504	出租	220.82	7930	175.11

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
131	1	写字楼	10505	出租	111.63	7930	88.52
132	1	写字楼	10506	出租	113.14	7930	89.72
133	1	写字楼	10507	出租	111.88	7930	88.72
134	1	写字楼	10508	出租	111.97	7930	88.79
135	1	写字楼	10401	出租	82.34	8575	70.61
136	1	写字楼	10402	出租	112.22	8575	96.23
137	1	写字楼	10403	出租	108	8575	92.61
138	1	写字楼	10404	出租	112.84	8575	96.76
139	1	写字楼	10405	出租	112.08	8575	96.11
140	1	写字楼	10406	出租	113.6	8575	97.41
141	1	写字楼	10407	出租	112.1	8575	96.13
142	1	写字楼	10408	出租	112.22	8575	96.23
143	1	写字楼	10301	自用	82.34	8575	70.61
144	1	写字楼	10302	自用	112.22	8575	96.23
145	1	写字楼	10303	自用	108	8575	92.61
146	1	写字楼	10304	自用	112.84	8575	96.76
147	1	写字楼	10305	自用	112.08	8575	96.11
148	1	写字楼	10306	自用	113.6	8575	97.41
149	1	写字楼	10307	自用	112.1	8575	96.13
150	1	写字楼	10308	自用	112.22	8575	96.22
151	1	写字楼	10201	自用	82.34	8575	70.61
152	1	写字楼	10202	自用	112.22	8575	96.23
153	1	写字楼	10203	自用	108	8575	92.61
154	1	写字楼	10204	自用	112.84	8575	96.76
155	1	写字楼	10205	自用	112.08	8575	96.11
156	1	写字楼	10206	自用	113.6	8575	97.41
157	1	写字楼	10207	自用	112.1	8575	96.13
158	1	写字楼	10208	自用	112.22	8575	96.22
159	1	写字楼	10102	出租	403.48	26244	1058.91
160	1	写字楼	10103	出租	247.94	26244	650.7
161	2	商业	20101	出租	1336.47	26244	3507.48
162	2	商业	20201	出租	1353.28	15747	2130.96
163	2	商业	20301	出租	1353.28	13122	1775.8
164	2	商业	20401	出租	1359.57	10498	1427.25
合计	-	-	-	-	23397.62	10459	24471.70

特别提示:

- 1、估价对象于2018年6月1日完成了消防验收并正式投入使用,但至价值时点,估价对象仍未办理综合验收。考虑到估价对象目前已经投入使用,本次评估按照估价对象能通过综合验收并能最终取得《不动产权证书》且上市交易为前提,提请报告使用者注意该情况。
- 2、由于估价委托人未提供估价对象法定优先受偿款的数据,提请报告使用者进一步核实估价对象未付工程款、已抵押担保债权和其他优先受偿款情况。
- 3、根据《房屋租赁合同》,估价对象大部分房屋存在租赁权,其中写字楼5-21层由西安泊寓公寓管理有限公司承租,租赁建筑面积为14747.4平方米,租赁期为2018年8月1日至2038年7月31日,剩余租赁期为17.64年;商业1-4层(含写字楼一层甲方预留大堂外所有建筑

面积)由西安百达通商业运营管理有限公司承租,租赁建筑面积为5982.6平方米,租赁期为2017年9月1日至2033年5月31日,剩余租赁期为12.47年;写字楼4层由陕西万源物业管理集团有限公司承租,租赁建筑面积为865.4平方米,租赁期为2018年6月1日至2021年5月31日,剩余租赁期为0.47年。除写字楼4层租赁权因剩余租期过短未考虑该租赁权对估价结果的影响外,本次估价结果考虑了租约对房地产市场价值的影响,提请报告使用者注意该情况并进一步核实租约情况。

- 4、根据《房屋租赁合同》约定,估价对象租赁合同尚未到期,且按照合同约定目前存在已预收租金情况,本次估价委托人未提供确切的预收租金金额,因此本次未扣除租赁合同有效期内预收租金的余额,提醒报告使用者注意该情况。
- 5、本次估价结果总价保留小数点后两位,估价结果单价保留个位。因此估价结果单价乘以估价对象的建筑面积可能与估价结果总价存在细微差异,本次估价结果以总价为准。
- 6、本估价报告必须整体使用,敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人:

2020年12月31日

目录

注册房地产估价师声明	9
估价的假设和限制条件	11
估价结果报告	15
一、估价委托人	15
二、房地产估价机构	15
三、估价目的	15
四、估价对象	15
五、价值时点	19
六、价值类型	19
七、估价原则	20
八、估价依据	22
九、估价方法	23
十、估价结果	27
十一、注册房地产估价师	31
十二、实地查勘期	31
十三、估价作业日期	31
十四、房地产估价机构	31
附件	32
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象照片	
(三) 估价委托书	
(四) 《国有建设用地使用权出让合同》部分复印件	
(五) 《国有土地使用权证》复印件	
(六) 《建设用地规划许可证》复印件	
(七) 《建设工程规划许可证》复印件	
(八) 《建筑工程施工许可证》复印件	
(九) 《商品房预售许可证》复印件	
(十) 《建设工程消防验收意见书》复印件	
(十一) 《拟评估、拍卖在建工程房号清单(3号楼)》复印件	
(十二) 《房屋租赁合同》及补充协议复印件	
(十三) 估价机构营业执照复印件	
(十四) 估价机构资质证书复印件	
(十五) 签字估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、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假设和限制条件的限制。
- 3、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、注册房地产估价师对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。
- 5、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人及申请方对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- 7、注册房地产估价师张浪于 2020 年 12 月 10 日对估价对象进行了必要的实地勘查，并对该勘查过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性查看。
- 8、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进

行相应调整或重新估价。

9、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

10、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

(2) 估价人员已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(4) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(5) 本次评估估价对象的土地权属登记情况均以估价委托人提供的《国有土地使用权证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(6) 本次评估估价对象各用途及各部位建筑面积等以估价委托人提供的《建设工程规划许可证》及《查封清单》为依据。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。

(7) 根据《房屋租赁合同》，估价对象大部分房屋存在租赁权，其中写字楼5-21层由西安泊寓公寓管理有限公司承租，租赁建筑面积为14747.4平方米，租赁期为2018年8月1日至2038年7月31日，剩余租赁期为17.64年；商业1-4层（含写字楼一层甲方预留大堂外所有建筑面积）由西安百达通商业运营管理有限公司承租，租赁建筑面积为5982.6平方米，租赁期为2017年9月1日至2033年5月31日，剩余租赁期为12.47年；写字楼4层由陕西万源物业管理集团有限公司承租，租赁建筑面积为865.4平方米，租赁期为2018年6月1日至2021年5月31日，剩余租赁期为0.47年。除写字楼4层租赁权因剩余租期过短未考虑该租赁权对估价结果的影响外，

本次估价结果考虑了租约对房地产市场价值的影响。

(8) 注册房地产估价师张浪于 2020 年 12 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，但现场查勘仅限于估价对象的外观，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。

(9) 估价对象除已披露的他项权利之外，不存在估价师所知悉的担保等他项权利，亦不存在估价师所知悉的其他优先受偿款。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(10) 本次估价是以估价对象能够持续地使用为假设前提进行评估测算其市场价值，特提醒报告使用人注意。

(11) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，采用市场价值标准。

(15) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及其他不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响。

(16) 本估价结果未考虑除已披露事项外可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

(17) 本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

(18) 根据《房屋租赁合同》约定，估价对象租赁合同尚未到期，且按照合同约定目前存在已预收租金情况，本次估价委托人未提供确切的预收租金金额，因此本次未扣除租赁合同有效期内预收租金的余额，提醒报告使用者注意该情况。

2、未定事项假设

估价对象于2018年6月1日完成了消防验收并正式投入使用，但至价值时点，估价对象仍未办理综合验收。考虑到估价对象目前已经投入使用，本次评估按照估价对象能顺利通过综合验收并能最终取得《不动产权证书》且上市交易为前提。

3、背离事实假设

根据估价委托人及当事人介绍，至价值时点，估价对象存在抵押及查封情况，估价委托人未提供有关抵押及查封情况的资料，根据估价目的，仅是为估价委托人确定受理案件所涉及的房地产财产处置提供参考依据。因此本次评估未考虑估价对象抵押及查封情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

无。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，仅限于为估价委托人确定受理案件所涉及的房地产财产处置提供参考依据，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

(2) 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价格价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，

估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

(3) 本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

(4) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

(5) 估价对象土地取得方式为出让，估价结果包含土地使用权的价值。

(6) 如无其他特殊说明，本报告的估价货币单位为人民币。

(7) 本估价报告使用期限为一年（即 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日），超过一年，需重新进行估价。

(8) 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(9) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(10) 本报告含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市第四中级人民法院

地 址：北京市丰台区三顷地甲 3 号

联系人：李法官、詹法官

联系电话：010-89082655、010-89082573

二、房地产估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

营业执照工商注册号（统一社会信用代码）：911101027263771655

营业执照商业服务期限：自 2001 年 9 月 20 日至 2031 年 9 月 19 日

资质等级：一级（证书编号：京建房估备字【2001】第 0069 号，有效期为 2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A201111059 号，有效期限至 2021 年 6 月 30 日）

地址：西城区裕民路 18 号 19 层 2011-1（德胜园区）

联系人：张浪

联系电话：010-82252886-809

三、估价目的

估价目的是为估价委托人确定受理案件所涉及的房地产财产处置提供参考意见。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

本次评估对象为陕西省西安市经济技术开发区凤城三路 7 号“龙福佳

园”项目3号楼在建工程房地产，估价对象建筑面积合计为23397.62平方米，房屋设计用途为办公、商业；土地使用权面积为4705.66平方米，土地用途为商业用地，权利人为陕西龙天投资置业有限公司。估价对象四至为：东至巍然大厦，西至凤城医院、南至凤城三路、北至陕西交通职业技术学院。

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象权益状况

1. 土地权益状况

根据产权人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象土地权益状况见下表：

土地使用证号	土地使用权人	坐落	地号	图号	用途	使用权类型	土地面积(m ²)	终止日期
西经国用(2012)出第046号	陕西龙天投资置业有限公司	凤城三路北侧、文景路东侧	JK3-19-14-11	100-140-24	商业	出让	3853.97	2052/8/1
西经国用(2013)出第033号	陕西龙天投资置业有限公司	凤城三路北侧、文景路以东	JK3-19-20	100-140-24	商服	出让	78.03	2052/8/1
西经国用(2012)出第032号	陕西龙天投资置业有限公司	凤城三路北侧、文景路以东	JK3-19-18	100-140-24	商服	出让	773.66	2052/12/30

2. 建筑物权益状况

截至价值时点，估价对象已取得《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：西经开让字[2012]025号、西经开让字[2012]038号）、《国有建设用地使用权出让合同补充协议书》（合同编号：西经开让字[2013]001号）、《国有土地使用权证》（西经国用(2012)出第046号、西经国用(2013)出第033号、西经国用(2013)出第032号）、《建设用地规划许可证》（地字第西经开[2012]39号、地字第西经开[2013]02号、地字第西经开[2013]03

号）、《建设工程规划许可证》（西经开建字第(2014)037号）、《建筑工程施工许可证》（编号：610131201506150101），《商品房预售许可证》（市房预售字第 2015228 号）。估价对象已于 2018 年 6 月 1 日取得《建设工程消防验收意见书》，并交付承租方使用，但尚未取得竣工验收备案表。

根据估价人员现场查勘，估价对象的土地开发程度：基础设施达到红线外“七通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖、通燃气和红线内场地平整），于价值时点土地剩余使用年限为 31.64 年。

3、他项权利设立情况

根据估价委托人介绍，估价对象于价值时点存在抵押和查封情况，考虑到本次估价目的仅为估价委托人确定受理案件所涉及的房地产财产处置提供参考依据，因此未考虑抵押和查封情况对估价结果的影响，估价对象除上述已披露的他项权利之外，不存在估价师所知悉的其他他项权利，提请报告使用者进一步核实估价对象未付工程款、已抵押担保债权和其他优先受偿款情况。

（三）估价对象现状及使用情况

（1）宗地情况：

宗地形状：较规则 地形地势：平坦

土地开发程度：基础设施达到红线外“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通燃气）和红线内场地平整，于价值时点，土地剩余使用年限为 31.64 年。

估价对象所在项目四至为：东至巍然大厦，西至凤城医院、南至凤城三路、北至陕西交通职业技术学院。

（2）房屋建筑物状况

估价对象为龙福佳园 3 号楼，土地用途为商服用地，占地面积为 4705.66

平方米，总建筑面积 2.35 万平方米，容积率 4.97。

估价对象为钢混结构，总楼层为地上 21 层，地下 1 层，裙房 4 层。1 层层高为 4.8 米，2 至 4 层层高为 4.2 米，5 至 21 层层高为 3.6 米。所在楼的外立面挂石材和玻璃幕墙。

主楼大堂地面铺石材，墙面为石材，顶部为石膏板造型吊顶。

主楼 2-3 层为自用办公，4 层出租给物业管理公司，走廊地面铺石材，墙面为石材，顶部为铝扣板。室内房间地面铺地砖，墙面为涂料，顶部为铝扣板。

主楼 5-21 层出租给西安泊寓公寓管理有限公司，内部由该公司自行装修，走廊地面铺地砖，墙面为涂料，顶部为木格栅天花。室内房间地面铺地砖，墙面为涂料，顶部为涂料。

主楼 1 层除大堂部分及裙楼 1 至 4 层均为商业，整体出租给西安百达通商业运营管理有限公司，由该公司经营管理。1 层为零售商铺，2-4 层整体出租给禧贝阁母婴呵护中心。室内装修均由租户自行装修。由于承租方的原因，估价人员未能对全部房屋内部进行实地查勘，根据估价人员实地查勘及产权方介绍，室内装修为精装修。

估价对象配套设施齐全，主楼配备 4 部电梯、裙房配备 1 部电梯，已安装给排水系统，消防系统，强电系统，弱电系统及照明设施、集中供热。主楼 1-4 层及裙房 1-4 层均配备中央空调，主楼 5-21 层为分户空调。

目前估价对象已取得《建设工程消防验收意见书》，并交付承租方使用，但尚未取得竣工验收备案表。估价对象少量自用，大部分已出租，正在使用中，维护状况良好。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于陕西省西安市经济技术开发区凤城三路 7 号，凤城三路

北侧。项目四至：东至巍然大厦，西至凤城医院、南至凤城三路、北至陕西交通职业技术学院。

2、交通状况

该区域交通便捷，有二环路、未央路、文景路等城市主、支干道，地铁2号线图书馆站约1千米；附近有108、151、182、601、702、912路等公交车通过并设站；距离西安北站站大约7公里，地铁2号线直达，交通便利。

3、环境状况

估价对象座落在未央路西侧，附近有市图书馆，距离西安市政府约3公里。区域内人文及自然环境较好。

4、基础设施

估价对象所在宗地开发程度达到红线外“七通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、供暖和红线内场地平整。

5、外部配套设施状况

区域内有超市、学校、银行、医院等，如：沃尔玛购物广场、人人乐超市、永丰小学、第六十六中学、西安中学、陕西交通职业技术学院、中国工商银行、中国农业银行、民生银行、招商银行、西安银行、长安医院等等，区域内公共配套设施齐全。

估价对象位于未央区南部，周边多为住宅小区，开发程度高，居住成熟度高，区域内商业、银行、写字楼较多，人流量较大，整体而言，商业繁华度一般，办公聚集度一般。

五、价值时点

2020年12月10日，即现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指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。该价格与按照相关法律规定买卖双方各自承担税费时作为计税基数的交易价格相对应。

七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

（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。

（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）。

（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点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的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

（四）替代性原则

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。

（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、经济上可行、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相同，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。

我们认为维持现状、继续利用为估价对象最高最佳利用方式。

八、估价依据

1. 国家法律法规、部门规章及规范性文件：

- （1）《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （5）《中华人民共和国物权法》；

- (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》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》；
- (9) 《征收教育费附加的暂行规定》；
- (10) 《城市房地产转让管理规定》；
- (11) 《中华人民共和国房产税暂行条例》。

2. 估价的相关技术标准：

- (1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (2) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

3. 估价委托人提供的相关资料：

- (1) 估价委托书
- (2) 《国有建设用地使用权出让合同》部分复印件
- (3) 《国有土地使用权证》复印件
- (4) 《建设用地规划许可证》复印件
- (5) 《建设工程规划许可证》复印件
- (6) 《建筑工程施工许可证》复印件
- (7) 《商品房预售许可证》复印件
- (8) 《建设工程消防验收意见书》复印件
- (9) 《房屋租赁合同》及补充协议

4. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选用

房地产评估中常用的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本

法等，根据估价对象的特点及我们所掌握的市场资料，在遵循有关法规、政策和评估技术标准的基础上，经过评估人员的实地查勘和认真分析，针对估价对象的用途和房地产市场的运行规律，本次估价选用成本法和收益法，最后经过综合测算确定估价对象的市场价值。

1. 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。

比较法适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；同类房地产数量很少的房地产、很少发生交易的房地产和可比性很差的房地产难以采用比较法估价。估价对象区域内类似整栋大厦房地产的市场交易实例不易取得，因此本次评估不选用比较法进行评估。

2. 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。

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；收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。估价对象用途为商业、办公用途，属于收益性物业，是具有投资收益的房地产，区域类似用途房地产租赁案例较多，因此本次评估选用收益法进行评估。

3. 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。

估价对象房地产为新建设开发房地产，成本法评估可以反映出房地产的成本价值，且估价对象的土地取得成本的成本资料易收集和测算，故适

宜采用成本法进行测算，因此本次评估选用成本法进行评估。

4. 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要开支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。估价对象目前已经按照规划要求建设完成并投入使用，估价对象属于已经开发完成的房地产，开发商也没有对估价对象重新规划开发，且已不具有再开发潜力，因此本次评估不适合选用假设开发法进行评估。

（二）估价技术路线

1、成本法定义：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，其计算公式如下：

房地产成本价值=房地产重置成本或重建成本-建筑物折旧

房地产重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况房地产的必要支出及应得利润，包括土地价值、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

本次估价根据估价对象规划用途及实际状况，选择房地分估路径进行测算，先采用比较法测算土地取得成本，然后考虑房地产土地开发过程中合理的管理费用、销售费用、投资利息、投资利润、销售税费等后测算土地价值，再测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，则估价对象整体市场价值等于土地价值与建筑物重置成本价值之和减去建筑物折旧。

建筑物成本法计算公式为： $V = C \times q$

式中： V —建筑物折旧后价值；

C —建筑物重新构建成本；

q —建筑物成新率(%)。

2、收益法定义：收益法，也称为收益资本化法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right)$$

其中： V ——房地产在价值时点的收益价值

A ——房地产的未来第一年净运营收益

Y ——房地产的报酬率

g ——净收益逐年递增的比例

t ——房地产的收益年限

3、采用成本法是从成本的角度来评估房地产价值，能反映出估价对象的成本价值情况。采用收益法是从未来预期收益的角度来评估房地产价值，能反映出估价对象的收益价值情况。两种方法的估价结果均有其合理性，根据估价目的，考虑不同估价方法的适用程度、数据可靠程度和测算结果之间的差异程度等情况综合确定以两种方法的加权或简单算术平均数作为本次估价的综合测算结果。

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法(成本法、收益法)，对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 10 日的房地产期房市场价值为：

房地产平均单价：10459 元/平方米

房地产总价：人民币 23068.47 万元

大写金额：人民币贰亿肆仟肆佰柒拾壹万柒仟元整

估价结果详情如下表：

估价对象分区域估价结果详情一览表

序号	部位	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	平均单价 (元/m ²)
1	泊寓公寓	14747.4	11694.35	7930
2	商业	5402.6	8841.49	16365
3	2-4 层写字楼	2596.2	2226.25	8575
4	1 层写字楼	651.42	1709.61	26244
	合计	23397.62	24471.70	10459

估价对象分户估价结果详情一览表

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1	写字楼	12101	出租	82.38	7930	65.34
2	1	写字楼	12102	出租	112.17	7930	88.95
3	1	写字楼	12103	出租	112.12	7930	88.91
4	1	写字楼	12104	出租	112.38	7930	89.12
5	1	写字楼	12105	出租	111.63	7930	88.52
6	1	写字楼	12106	出租	113.14	7930	89.72
7	1	写字楼	12107	出租	112.12	7930	88.91
8	1	写字楼	12108	出租	112.17	7930	88.95
9	1	写字楼	12001	出租	82.38	7930	65.33
10	1	写字楼	12002	出租	112.17	7930	88.95
11	1	写字楼	12003	出租	112.12	7930	88.91
12	1	写字楼	12004	出租	112.38	7930	89.10
13	1	写字楼	12005	出租	111.63	7930	88.52
14	1	写字楼	12006	出租	113.14	7930	89.72

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
15	1	写字楼	12007	出租	112.12	7930	88.91
16	1	写字楼	12008	出租	112.17	7930	88.95
17	1	写字楼	11901	出租	82.38	7930	65.33
18	1	写字楼	11902	出租	112.17	7930	88.95
19	1	写字楼	11903	出租	112.12	7930	88.91
20	1	写字楼	11904	出租	112.38	7930	89.10
21	1	写字楼	11905	出租	111.63	7930	88.52
22	1	写字楼	11906	出租	113.14	7930	89.72
23	1	写字楼	11907	出租	112.12	7930	88.91
24	1	写字楼	11908	出租	112.17	7930	88.95
25	1	写字楼	11801	出租	82.38	7930	65.33
26	1	写字楼	11802	出租	112.17	7930	88.95
27	1	写字楼	11803	出租	112.12	7930	88.91
28	1	写字楼	11804	出租	112.38	7930	89.10
29	1	写字楼	11805	出租	111.63	7930	88.52
30	1	写字楼	11806	出租	113.14	7930	89.72
31	1	写字楼	11807	出租	112.12	7930	88.91
32	1	写字楼	11808	出租	112.17	7930	88.95
33	1	写字楼	11701	出租	82.38	7930	65.33
34	1	写字楼	11702	出租	112.17	7930	88.95
35	1	写字楼	11703	出租	112.12	7930	88.91
36	1	写字楼	11704	出租	112.38	7930	89.10
37	1	写字楼	11705	出租	111.63	7930	88.52
38	1	写字楼	11706	出租	113.14	7930	89.72
39	1	写字楼	11707	出租	112.12	7930	88.91
40	1	写字楼	11708	出租	112.17	7930	88.95
41	1	写字楼	11601	出租	82.38	7930	65.33
42	1	写字楼	11602	出租	112.17	7930	88.95
43	1	写字楼	11603	出租	112.12	7930	88.91
44	1	写字楼	11604	出租	112.38	7930	89.10
45	1	写字楼	11605	出租	111.63	7930	88.52
46	1	写字楼	11606	出租	113.14	7930	89.72
47	1	写字楼	11607	出租	112.12	7930	88.91
48	1	写字楼	11608	出租	112.17	7930	88.95
49	1	写字楼	11501	出租	82.38	7930	65.33
50	1	写字楼	11502	出租	112.17	7930	88.95
51	1	写字楼	11503	出租	112.12	7930	88.91
52	1	写字楼	11504	出租	112.38	7930	89.10
53	1	写字楼	11505	出租	111.63	7930	88.52
54	1	写字楼	11506	出租	113.14	7930	89.72
55	1	写字楼	11507	出租	112.12	7930	88.91
56	1	写字楼	11508	出租	112.17	7930	88.95
57	1	写字楼	11401	出租	82.38	7930	65.33
58	1	写字楼	11402	出租	112.17	7930	88.95

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
59	1	写字楼	11403	出租	112.12	7930	88.91
60	1	写字楼	11404	出租	112.38	7930	89.10
61	1	写字楼	11405	出租	111.63	7930	88.52
62	1	写字楼	11406	出租	113.14	7930	89.72
63	1	写字楼	11407	出租	112.12	7930	88.91
64	1	写字楼	11408	出租	112.17	7930	88.95
65	1	写字楼	11301	出租	82.38	7930	65.33
66	1	写字楼	11302	出租	112.17	7930	88.95
67	1	写字楼	11303	出租	112.12	7930	88.91
68	1	写字楼	11304	出租	112.38	7930	89.10
69	1	写字楼	11305	出租	111.63	7930	88.52
70	1	写字楼	11306	出租	113.14	7930	89.72
71	1	写字楼	11307	出租	112.12	7930	88.91
72	1	写字楼	11308	出租	112.17	7930	88.95
73	1	写字楼	11201	出租	82.38	7930	65.33
74	1	写字楼	11202	出租	111.97	7930	88.79
75	1	写字楼	11203	出租	111.88	7930	88.72
76	1	写字楼	11204	出租	112.38	7930	89.10
77	1	写字楼	11205	出租	111.63	7930	88.52
78	1	写字楼	11206	出租	113.14	7930	89.72
79	1	写字楼	11207	出租	111.88	7930	88.72
80	1	写字楼	11208	出租	111.97	7930	88.79
81	1	写字楼	11101	出租	82.38	7930	65.33
82	1	写字楼	11102	出租	111.97	7930	88.79
83	1	写字楼	11103	出租	111.88	7930	88.72
84	1	写字楼	11104	出租	112.38	7930	89.10
85	1	写字楼	11105	出租	111.63	7930	88.52
86	1	写字楼	11106	出租	113.14	7930	89.72
87	1	写字楼	11107	出租	111.88	7930	88.72
88	1	写字楼	11108	出租	111.97	7930	88.79
89	1	写字楼	11001	出租	82.38	7930	65.33
90	1	写字楼	11002	出租	111.97	7930	88.79
91	1	写字楼	11003	出租	111.88	7930	88.72
92	1	写字楼	11004	出租	112.38	7930	89.10
93	1	写字楼	11005	出租	111.63	7930	88.52
94	1	写字楼	11006	出租	113.14	7930	89.72
95	1	写字楼	11007	出租	111.88	7930	88.72
96	1	写字楼	11008	出租	111.97	7930	88.79
97	1	写字楼	10901	出租	82.38	7930	65.33
98	1	写字楼	10902	出租	111.97	7930	88.79
99	1	写字楼	10903	出租	111.88	7930	88.72
100	1	写字楼	10904	出租	112.38	7930	89.10
101	1	写字楼	10905	出租	111.63	7930	88.52
102	1	写字楼	10906	出租	113.14	7930	89.72

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
103	1	写字楼	10907	出租	111.88	7930	88.72
104	1	写字楼	10908	出租	111.97	7930	88.79
105	1	写字楼	10801	出租	82.38	7930	65.33
106	1	写字楼	10802	出租	111.97	7930	88.79
107	1	写字楼	10803	出租	111.88	7930	88.72
108	1	写字楼	10804	出租	112.38	7930	89.10
109	1	写字楼	10805	出租	111.63	7930	88.52
110	1	写字楼	10806	出租	113.14	7930	89.72
111	1	写字楼	10807	出租	111.88	7930	88.72
112	1	写字楼	10808	出租	111.97	7930	88.79
113	1	写字楼	10701	出租	82.38	7930	65.33
114	1	写字楼	10702	出租	111.97	7930	88.79
115	1	写字楼	10703	出租	111.88	7930	88.72
116	1	写字楼	10704	出租	112.38	7930	89.10
117	1	写字楼	10705	出租	111.63	7930	88.52
118	1	写字楼	10706	出租	113.14	7930	89.72
119	1	写字楼	10707	出租	111.88	7930	88.72
120	1	写字楼	10708	出租	111.97	7930	88.79
121	1	写字楼	10601	出租	82.38	7930	65.33
122	1	写字楼	10602	出租	111.97	7930	88.79
123	1	写字楼	10603	出租	111.88	7930	88.72
124	1	写字楼	10604	出租	112.38	7930	89.10
125	1	写字楼	10605	出租	111.63	7930	88.52
126	1	写字楼	10606	出租	113.14	7930	89.72
127	1	写字楼	10607	出租	111.88	7930	88.72
128	1	写字楼	10608	出租	111.97	7930	88.79
129	1	写字楼	10501	出租	194.36	7930	154.12
130	1	写字楼	10504	出租	220.82	7930	175.11
131	1	写字楼	10505	出租	111.63	7930	88.52
132	1	写字楼	10506	出租	113.14	7930	89.72
133	1	写字楼	10507	出租	111.88	7930	88.72
134	1	写字楼	10508	出租	111.97	7930	88.79
135	1	写字楼	10401	出租	82.34	8575	70.61
136	1	写字楼	10402	出租	112.22	8575	96.23
137	1	写字楼	10403	出租	108	8575	92.61
138	1	写字楼	10404	出租	112.84	8575	96.76
139	1	写字楼	10405	出租	112.08	8575	96.11
140	1	写字楼	10406	出租	113.6	8575	97.41
141	1	写字楼	10407	出租	112.1	8575	96.13
142	1	写字楼	10408	出租	112.22	8575	96.23
143	1	写字楼	10301	自用	82.34	8575	70.61
144	1	写字楼	10302	自用	112.22	8575	96.23
145	1	写字楼	10303	自用	108	8575	92.61
146	1	写字楼	10304	自用	112.84	8575	96.76

序号	单元号	功能划分	房号	使用状态	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
147	1	写字楼	10305	自用	112.08	8575	96.11
148	1	写字楼	10306	自用	113.6	8575	97.41
149	1	写字楼	10307	自用	112.1	8575	96.13
150	1	写字楼	10308	自用	112.22	8575	96.22
151	1	写字楼	10201	自用	82.34	8575	70.61
152	1	写字楼	10202	自用	112.22	8575	96.23
153	1	写字楼	10203	自用	108	8575	92.61
154	1	写字楼	10204	自用	112.84	8575	96.76
155	1	写字楼	10205	自用	112.08	8575	96.11
156	1	写字楼	10206	自用	113.6	8575	97.41
157	1	写字楼	10207	自用	112.1	8575	96.13
158	1	写字楼	10208	自用	112.22	8575	96.22
159	1	写字楼	10102	出租	403.48	26244	1058.91
160	1	写字楼	10103	出租	247.94	26244	650.7
161	2	商业	20101	出租	1336.47	26244	3507.48
162	2	商业	20201	出租	1353.28	15747	2130.96
163	2	商业	20301	出租	1353.28	13122	1775.8
164	2	商业	20401	出租	1359.57	10498	1427.25
合计	-	-	-	-	23397.62	10459	24471.70

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
胡玉曼	1120170046		
张浪	1120190037		

十二、实地查勘期

2020年12月10日

十三、估价作业日期

2020年12月10日至2020年12月31日

十四、房地产估价机构

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

2020年12月31日

附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 估价委托书
- (四) 《国有建设用地使用权出让合同》部分复印件
- (五) 《国有土地使用权证》复印件
- (六) 《建设用地规划许可证》复印件
- (七) 《建设工程规划许可证》复印件
- (八) 《建筑工程施工许可证》复印件
- (九) 《商品房预售许可证》复印件
- (十) 《建设工程消防验收意见书》复印件
- (十一) 《拟评估、拍卖在建工程房号清单（3号楼）》复印件
- (十二) 《房屋租赁合同》及补充协议复印件
- (十三) 估价机构营业执照复印件
- (十四) 估价机构资质证书复印件
- (十五) 签字估价师注册证书复印件