有关中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司

所提供《房地产估价报告》的评审意见

出具单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

出具时间：2018年7月4日

# 评审意见

**中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司:**

受贵司的委托，我公司对贵司提供的由北京华信房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（报告编号:（北京）华信（2018）（估）字第00334号）进行了报告评审。

按照贵司提出的相关审核要点，我公司在认真阅读该报告后，形成如下评审意见：

1.该估价机构具备房地产评估一级资质，可以从事各类房地产估价业务。

2.该报告的格式符合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】的要求。

3.该报告内容较为完整，基本符合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】的要求：

（1）估价的范围符合《房地产估价规范》要求；

（2）价值时点及报告使用有效期在报告中均有注明；

（3）估价方法的选用与应用恰当；

（4）评估咨询的假设和限制条件设置合理，对于特别事项有较为充分的说明；

（5）评估依据较为充分；

（6）所发现问题如下：

1）估价结果报告第一项‘估价委托人’，内容缺少单位住所和法定代表人；

2）估价结果报告第九项‘估价方法’，有关最终采用方法的描述缺少成本法；

3）估价结果报告第十项‘估价结果’，未按规范要求列示各方法测算结果；

4）估价技术报告第五项‘估价测算过程’，第50页‘（3）有效出租面积’的描述与前述不一致，未提及一层大堂中无收益部分面积，但可收益面积数据没有问题；

5）估价技术报告第五项‘估价测算过程’，第56页有抄录错误，修正表中北辰时代大厦车库面积修正项修正系数应为100；

6）估价技术报告第五项‘估价测算过程’，第60页‘（3）地下部分收益总价的确定’中，地下部分单价的计算结果抄录有误，应为1247元/平方米；

7）估价技术报告第五项‘估价测算过程’，第67页‘5.期日修正系数的确定’地价增长表中，用途错录为工业，实际应为办公。

综合以上，我司认为北京华信房地产评估有限公司所出具的《房地产估价报告》（报告编号:（北京）华信（2018）（估）字第00334号）符合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】的要求，没有发现对估价结果有重大影响、影响报告使用的情况。

特此说明！

北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年7月4日