* **估价项目名称：**

中国银行股份有限公司北京首都机场支行拟使用的北京市朝阳区常惠路6号楼1层110号及2层208号商业用房房地产市场租金水平评估报告

* **估价委托人：**

中国银行股份有限公司北京首都机场支行

* **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **注册房地产估价师：**

陈 颖（注册号：1120060040）、叶 凌（注册号：1119970111）

* **估价报告出具日期：**

2021年3月11日

* **估价报告编号：**

康正评字2020-1-0545-F02ZLGJ6号

致估价委托人函

**中国银行股份有限公司北京首都机场支行：**

受贵行的委托，我公司对北京市朝阳区常惠路6号楼1层110号及2层208号商业用房房地产市场租金水平进行了评估。

**估价对象：**估价对象为北京市朝阳区常惠路6号楼1层110号及2层208号商业用房房地产，为泰祥豪润资产管理有限公司单独所有。根据中国银行股份有限公司北京首都机场支行职员张斌（以下简称“联系人”）提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425491号]复印件记载，北京市朝阳区常惠路6号楼1层110号商业用房建筑面积为145.17平方米。根据联系人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425399号]复印件记载，北京市朝阳区常惠路6号楼2层208号商业用房建筑面积为247.05平方米。则估价对象建筑面积合计为392.22平方米。

**估价目的：**为承租人（即估价委托人或其下属支行）核定估价对象房地产市场租金水平提供参考依据。

**价值时点：**2020年10月30日（评估专业人员实地查勘之日）

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产市场租金水平”是指在正常市场情况下，在价值时点2020年10月30日，估价对象用途为商业用房，土地取得方式为出让的房地产租赁价格，其不包含物业费、能源费、房地产经纪公司服务费等。

**估价方法：**本次评估采用的主估价方法为比较法和收益法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次估价的特殊要求通过仔细测算和认真分析各种影响房地产租赁价格的因素, 确定估价对象于价值时点的房地产市场租金水平，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

结果表-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法  相关结果 | 比较法 | 收益法 |
|
| 测算结果 | 12.60 | 7.70 |
| 评估价值 | 11.1 | |

单位：元/建筑面积平方米·天

结果表-2

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 估价结果 |
| 市场租金水平 | 10～12.2 |
| 包含物业费的租金 | 11.8～14.0 |

单位：元/建筑面积平方米·天（币种：人民币）

**特别提示：**

1. 根据联系人提供的《不动产权登记信息查询结果告知单》[编号：20210423475（移）、20210423459（移）]复印件记载及联系人介绍。截至价值时点，估价对象不存在抵押权、地役权等他项权利。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。在此提请报告使用者注意。

2. 根据联系人提供的《房屋租赁合同》复印件，截至价值时点，估价对象已设定租赁权，现作为圣莱护肤养发造型营业厅经营使用，租赁期限自2018年7月1日起至2034年1月31日止。根据评估专业人员与联系人现场口头确认，本次估价未考虑该租赁权对估价对象房地产市场租金的影响，在此提请报告使用者注意。

3.本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

（此页无正文）

顺致

商祺

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二○二一年三月十一日 |

# 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（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的和准确的，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，也对本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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价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。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

# 估价假设和限制条件

**（一）本次估价的一般假设**

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要交易双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑交易双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
3. 评估专业人员已对联系人所提供的、本报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定联系人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
4. 根据联系人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425491号]复印件记载，北京市朝阳区常惠路6号楼1层110号商业用房建筑面积为145.17平方米。根据联系人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425399号]复印件记载，北京市朝阳区常惠路6号楼2层208号商业用房建筑面积为247.05平方米。则估价对象建筑面积合计为392.22平方米。本次评估报告以此为估价对象建筑面积依据。
5. 评估专业人员对估价对象实物状况及其区位状况进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
6. 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。
7. 经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。
8. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
9. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**（二）特殊事项假设前提**

1.未定事项假设

联系人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425491号]及《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425399号]复印件中未记载估价对象所属楼宇的建成年代。根据评估专业人员现场与联系人确认，估价对象所属楼宇建成年代为2014年。本报告设定估价对象所属楼宇的建成年代为2014年。

2.背离事实假设

（1）根据联系人提供的《不动产权登记信息查询结果告知单》[编号：20210423475（移）、20210423459（移）]复印件记载及联系人介绍。截至价值时点，估价对象不存在抵押权、地役权等他项权利。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。在此提请报告使用者注意。

（2）根据联系人提供的《房屋租赁合同》复印件，截至价值时点，估价对象已设定租赁权，现作为圣莱护肤养发造型营业厅经营使用，租赁期限自2018年7月1日起至2034年1月31日止。根据评估专业人员与联系人现场口头确认，本次估价未考虑该租赁权对估价对象房地产市场租金的影响，在此提请报告使用者注意。

3.不相一致假设

无不相一致假设。

4.依据不足假设

无依据不足假设。

**（三）估价报告使用限制**

1. 使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。
2. 估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。
3. 除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。
4. 估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。
5. 本报告估价目的是为承租人（即估价委托人或其下属支行）核定估价对象市场租金水平提供参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。
6. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产市场租金水平，如估价对象登记用途、使用面积或建筑物使用状况等评估条件发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。
7. 估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。
8. 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。
9. 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。
10. 本估价报告自出具日起壹年内有效（即2021年3月11日至2022年3月10日）。

# 估价结果报告

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、估价委托人** | | | | | | | | | | |
| 本次评估估价委托人为中国银行股份有限公司北京首都机场支行，非估价对象的不动产权利人，为估价对象的拟承租人  单位名称：中国银行股份有限公司北京首都机场支行  联系人：张斌  联系电话：13501007475 | | | | | | | | | | |
| **二、房地产估价机构** | | | | | | | | | | |
| 估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 | | | | | | | | | 法定代表人：齐宏 | |
| 注册地址：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01 | | | | | | | | | 邮政编码：100078 | |
| 估价机构资质：建设部一级房地产价格评估机构（建房估证字[2013]081号） | | | | | | | | | | |
| **三、估价目的：**为承租人（即估价委托人或其下属支行）核定估价对象房地产市场租金水平提供参考依据。 | | | | | | | | | | |
| **四、价值时点：**2020年10月30日（评估专业人员实地查勘之日） | | | | | | | | | | |
| **五、估价作业期：**2020年10月30日至2021年3月11日 | | | | | | | | | | |
| **六、估价对象概况** | | | | | | | | | | |
| 估价对象：北京市朝阳区常惠路6号楼1层110号及2层208号商业用房 | | | | | | | | | | |
| 1.估价对象基本情况 | | | | | | | | | | |
| 房屋所有权证号：X京房权证朝字第1425491、1425399号 | | | | | 房屋性质：商品房 | | | | | |
| 房屋所有权人：泰祥豪润资产管理有限公司 | | | | | 产别：—— | | | | | |
| 房屋坐落：北京市朝阳区常惠路6号楼1层110号及2层208号商业用房 | | | | | | | | | | |
| 楼号或幢号：6号楼 | | | | | 结构：钢混 | | | | | |
| 房屋总层数：15（-03） | | | | | 所在层数：01、02 | | | | | |
| 建筑面积（㎡）：392.22 | | | | | 现状用途：商业用房 | | | | | |
| 备注：无 | | | | | | | | | | |
| 2.估价对象权益状况 | | | | | | | | | | |
| 1. 根据联系人提供的《不动产权登记信息查询结果告知单》[编号：20210423475（移）、20210423459（移）]复印件记载及联系人介绍。截至价值时点，估价对象不存在抵押权、地役权等他项权利。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。在此提请报告使用者注意。  2. 根据联系人提供的《房屋租赁合同》复印件，截至价值时点，估价对象已设定租赁权，现作为圣莱护肤养发造型营业厅经营使用，租赁期限自2018年7月1日起至2034年1月31日止。根据评估专业人员与联系人现场口头确认。故本次估价未考虑该租赁权对估价对象房地产市场租金的影响，在此提请报告使用者注意。 | | | | | | | | | | |
| 3.估价对象实物状况 | | | | | | | | | | |
| 项目 | | | 装修及设备安装状况 | | | | | | | |
| 现  状  装  修 | 建筑类型 | | 商业用房 | | | | | | | |
| 外墙面 | | 墙砖、玻璃幕墙 | | | | | | | |
| 外门窗 | | 玻璃门、铝合金窗 | | | | | | | |
| 单元类型 | | 跃层 | | | | 朝向 | | | 西北 |
| 层高 | | 一层3.919米，二层2.809米 | | | | 临街宽度 | | | 西：14.883米、北：5.895米 |
| 位置 | | 顶棚 | | | 墙面 | 地面 | | | 建筑装饰配件及附属设备 |
| 前台 | | 原结构、石膏吊顶 | | | 玻璃幕墙、木板 | 地砖 | | | —— |
| 营业厅 | | 原结构 | | | 玻璃幕墙、玻璃隔断 | 地砖 | | | —— |
| 卫生间 | | 涂料、石膏吊顶 | | | 墙砖 | 地砖 | | | —— |
| 储藏间 | | 涂料 | | | 涂料 | 地砖 | | | —— |
| VIP室 | | 石膏吊顶 | | | 墙砖、玻璃幕墙、壁画、壁纸 | 木地板 | | | 金属踢脚、陶瓷洗手池、淋浴间 |
| 空调机房 | | 涂料 | | | 涂料 | 水泥 | | | 空调机 |
| 消毒间 | | 石膏吊顶 | | | 墙砖 | 地砖 | | | 消毒柜、不锈钢洗手池 |
| 室内楼梯 | | 石膏吊顶 | | | 硅藻泥涂料 | 地砖 | | | 金属栏杆 |
| 内门 | | 木门 | | | | | | | |
| 供水系统 | | | 市政管网供水 | | | | | | | |
| 排水系统 | | | 市政管网排水 | | | | | | | |
| 供电系统 | | | 市政供电 | | | | | | | |
| 采暖系统 | | | 中央空调 | | | | | | | |
| 燃气系统 | | | —— | | | | | | | |
| 空调系统 | | | 中央空调 | | | | | | | |
| 通讯系统 | | | 电话线入户、有线电视入户、宽带入户 | | | | | | | |
| 消防系统 | | | 消防栓、火灾报警器、自动喷淋装置 | | | | | | | |
| 计量系统 | | | 电表插卡、水表读表 | | | | | | | |
| 安保系统 | | | 楼宇出入口管理、保安、监控摄像 | | | | | | | |
| 楼宇停车 | | | 地下车库 | | | | | | | |
| 物业管理 | | | 物业公司管理 | | | | | | | |
| 项目 | | | 折旧程度 | | | | | | | |
| 装修、  部分 | | 外墙面 | 基本完好 | | | | | | | |
| 顶棚 | 基本完好 | | | | | | | |
| 内墙面 | 基本完好 | | | | | | | |
| 门窗 | 基本完好 | | | | | | | |
| 地面 | 基本完好 | | | | | | | |
| 设备  部分 | | 水卫 | 上、下水基本畅通 | | | | | | | |
| 电照 | 线路和各种照明装置基本完好 | | | | | | | |
| 特种设备 | —— | | | | | | | |
| 4.估价对象区位状况 | | | | | | | | | | |
| 估价对象所属楼宇四至 | | | | 东至：北辰福第V中心D座 | | | | 南至：北辰福第V中心C座 | | |
| 西至：常通路 | | | | 北至：常营中路 | | |
| 商业繁华度 | | | | 估价对象位于定福庄商圈，周边有陆港城、龙湖北京长楹天街、BHG Mall北京华联常营购物中心。商业氛围成熟，人流量大，商业繁华度好。 | | | | | | |
| 交通便捷度 | | | | 估价对象临近城市主干道——常通路，以估价对象为圆心，半径1000米范围内有地铁6号线常营地铁站，有488路、499路、517路、586路、639路等多条公交线路，交通便捷度好。 | | | | | | |
| 环境状况 | | | | 自然环境：常营公园、永顺城市公园等自然景观；  人文环境：北京科技大学（管庄校区）、北京政法职业学院等人文场所；  综合评价环境状况好。 | | | | | | |
| 公共服务设施 | | | | 商场：陆港城、龙湖北京长楹天街、BHG Mall北京华联常营购物中心等商业机构；  医院：北京市朝阳区双桥医院（北院区）等医疗机构；  银行：招商银行、中国建设银行、中国民生银行、北京银行等金融机构；  学校：北京科技大学（管庄校区）、北京政法职业学院、北京陈经纶中学（保利分校）、北京市朝阳区第二中学、朝阳区第二实验小学北辰福校区、北京陈经纶中学保利小学、金宝国际幼儿园（常营校区）等教育机构；  综合评价公共服务设施齐备度好。 | | | | | | |
| **七、价值定义** | | | | | | | | | | |
| 根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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。  本次估价的“房地产市场租金水平”是指在正常市场情况下，在价值时点2020年10月30日，估价对象用途为商业用房，土地取得方式为出让的房地产租赁价格，其不包含物业费、能源费、房地产经纪公司服务费等。 | | | | | | | | | | |
| **八、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  独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。  （二）合法原则  房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。  估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第72号]，估价对象符合设定租赁权的法律规定。  （三）最高最佳利用原则  由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象所属项目已取得《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425491号、1425399号]，用途为商业用房，符合最高最佳利用原则。  （四）替代原则  替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。  替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。  （五）价值时点原则  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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。 | | | | | | | | | | |
| **九、估价依据** | | | | | | | | | | |
| （一）有关的法律、法规及技术标准文件  1.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》），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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，（本决定自2020年1月1日起施行）  2. 《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 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）  3. 《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》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）  4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）  5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》），根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）  6.《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]  7.《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]  （二）委托方提供的资料  1. 《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425491号、1425399号]复印件  2. 《房屋租赁合同》复印件  3. 《不动产权登记信息查询结果告知单》[编号：20210423475（移）、20210423459（移）]复印件  4. 现承租方《营业执照》[统一社会信用代码：911101050918882867]复印件  5. 不动产权利人《营业执照》[统一社会信用代码：91110105069596789R]复印件  （三）评估专业人员实地查勘的有关资料  （四）房地产估价机构资质证书 | | | | | | | | | | |
| **十、估价方法** | | | | | | | | | | |
| 由于本次评估是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。为估价委托人核定估价对象房地产市场价值提供参考依据，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料,并通过对邻近地区同类物业调查的基础上,根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]的估价程序,选用比较法、收益法为主方法进行估价。估价方法简述如下：  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。比较法主要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。  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。  本次估价的技术路线首先分别采用比较法、收益法求取房地产价值。再依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产市场价值。 | | | | | | | | | | |
| **十一、估价结果** | | | | | | | | | | |
| 评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次估价的特殊要求通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素, 确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。 | | | | | | | | | | |

结果表-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法  相关结果 | 比较法 | 收益法 |
|
| 测算结果 | 12.60 | 7.70 |
| 评估价值 | 11.1 | |

单位：元/建筑面积平方米·天

结果表-2

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 估价结果 |
| 市场租金水平 | 10～12.2 |
| 包含物业费的租金 | 11.8～14.0 |

单位：元/建筑面积平方米·天（币种：人民币）

**特别提示：**

1. 根据联系人提供的《不动产权登记信息查询结果告知单》[编号：20210423475（移）、20210423459（移）]复印件记载及联系人介绍。截至价值时点，估价对象不存在抵押权、地役权等他项权利。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。在此提请报告使用者注意。

2. 根据联系人提供的《房屋租赁合同》复印件，截至价值时点，估价对象已设定租赁权，现作为圣莱护肤养发造型营业厅经营使用，租赁期限自2018年7月1日起至2034年1月31日止。根据评估专业人员与联系人现场口头确认，本次估价未考虑该租赁权对估价对象房地产市场租金的影响，在此提请报告使用者注意。

3.本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **十二、参与本次估价工作的评估专业人员** | | | |
| 注册房地产估价师 | | | |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 陈 颖 | 1120060040 |  | 年 月 日 |
| 叶 凌 | 1119970111 |  | 年 月 日 |
| 其他评估专业人员 | | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 | 签名日期 |
| 秦 毅 | —— |  | 年 月 日 |
| **十三、报告附件** | | | |
| 1. 估价对象所在位置示意图 2. 估价对象实地查勘情况和相关照片 3. 《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1425491号、1425399号]复印件 4. 《房屋租赁合同》复印件 5. 《不动产权登记信息查询结果告知单》[编号：20210423475（移）、20210423459（移）]复印件 6. 现承租方《营业执照》[统一社会信用代码：911101050918882867]复印件 7. 不动产权利人《营业执照》[统一社会信用代码：91110105069596789R]复印件 8. 估价机构资质证书复印件 9. 评估专业人员执业证书复印件 | | | |