

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置 5  
套房地产和 3 个地下车位项目资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0623 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 6 月 14 日

## 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、行政法规规定及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、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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 资产评估报告

(目录)

项目名称 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置 5 套  
办公用途房地产和 3 个地下车位项目资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0623 号

正文 .....	5
一、 委托人及其他报告使用者概况 .....	5
I. 委托人/产权持有者 .....	5
II. 其他报告使用者 .....	6
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 .....	7
五、 评估基准日 .....	7
六、 评估依据 .....	7
I. 经济行为依据 .....	7
II. 法规依据 .....	8
III. 评估准则及规范 .....	8
IV. 取价依据 .....	9
V. 权属依据 .....	9
VI. 其它参考资料 .....	9
VII. 引用其他机构出具的评估结论 .....	9
七、 评估方法 .....	9
I. 概述 .....	9
II. 评估方法选取理由及说明 .....	10
III. 市场法介绍 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	10
九、 评估假设 .....	11
十、 评估结论 .....	12
I. 概述 .....	12
II. 结论及分析 .....	12
十一、 特别事项说明 .....	13
十二、 评估报告使用限制说明 .....	14
I. 评估报告使用范围 .....	14
II. 评估结论有效期 .....	15
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 .....	15
IV. 评估报告解释权 .....	15
十三、 评估报告日 .....	15
报告附件 .....	16

## 资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置 5 套办公用途房地产和 3 个地下车位项目资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0623 号
委托人	中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
产权持有者	中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司。
经济行为	根据中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司（党委）办公室会议纪要第五期、中国航发动力股份有限公司文件《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的批复》（航发动力资【2018】102 号）、中国航发集团《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的复函》（资字【2018】44 号）》，中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置 5 套办公用途房地产和 3 个地下车位。
评估目的	拟资产处置。
评估基准日	2018 年 3 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为产权持有者拟处置的部分资产，评估范围系截至 2018 年 3 月 31 日中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼的 5 套办公用途房地产和北京市朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼的 3 个地下车位，记固定资产科目，账面原值为 31,778,340.51 元，账面净值为 28,421,844.88 元。
价值类型	市场价值。

资产评估报告

【2018】第 0623 号

评估方法	采用市场法。
评估结论	经评估，产权持有者的5套办公用途房地产和3个地下车位等资产于评估基准日的市场价值为人民币 70,686,410.00 元（大写：人民币柒仟零陆拾捌万陆仟肆佰壹拾元整），该价格为含增值税价格。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 3 月 30 日。
特别事项说明	本次评估结论为含增值税价格，提请报告使用者关注。 未发现重大未决事项、产权瑕疵事项及期后事项等。

## 资产评估报告

(正文)

### 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼的 5 套办公用途房地产和北京市朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼的 3 个地下车位在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置 5 套房地产和 3 个地下车位项目资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0623 号

### 一、委托人及其他报告使用者概况

委托人/产权持有者	<p>委托人与产权持有者均为中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司。</p> <p>企业名称：中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司</p> <p>统一社会信用代码：91210100117861090N</p> <p>企业类型：有限责任公司(法人独资)</p> <p>注册地址：沈阳市大东区东塔街 6 号</p> <p>负责人：杨森</p> <p>成立日期：1984 年 01 月 12 日</p> <p>营业期限：自 1984 年 01 月 12 日至长期</p> <p>经营范围：航空发动机（不含民用航空器）、工业产品加工制造，机械设备及配件的研发、销售、技术咨询、技术服务、测绘，房屋租赁，锻造、铸造，电镀热处理，货物运输，国内一般商业贸易（国家专营、专控、专卖商品除外），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，燃气轮机组、航空发动机服务期内的使用保障（含科研试飞），航空发动机维修中的专用工具、工装、检测设备及零备件销售，航天发动机外场使用日检、定检（延寿特检），视情维修维护工作，计量检定校准检测，从事燃</p>
-----------	---

	气轮机工程的勘察、设计、安装、技术咨询、商务代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
<b>其他报告使用者</b>	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

## 二、评估目的

根据中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司（党委）办公室会议纪要第五期、中国航发动力股份有限公司文件《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的批复》（航发动力资【2018】102号）、中国航发集团《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的复函》（资字【2018】44号）》，中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置5套办公用途房地产和3个地下车位，本次评估即对上述经济行为所涉及的位于北京市朝阳区京顺东街6号院20号楼的5套办公用途房地产和北京市朝阳区京顺东街6号院1、2号楼的3个地下车位于评估基准日的价值提供参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置的5套办公用途房地产和3个地下车位。评估范围为中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置的部分固定资产。

纳入评估范围的房屋建筑物目前概况：中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司委评资产的总建筑面积总计为2,289.22平方米（其中办公用途房地产建筑面积2,177.77平方米，地下车位建筑面积111.45平方米）；其中5套办公用途房地产位于北京市朝阳区京顺东街6号院20号楼，钢筋混凝土结构，该楼共有5层，直梯两部，位于1-5层，2010年建成，分别取得京（2017）朝不动产权第0059389号、第0059129号、第0059132号、第0059390号、第0059391号不动产权证，证载面积分别为400.01m<sup>2</sup>、444.44m<sup>2</sup>、444.44m<sup>2</sup>、444.44m<sup>2</sup>、444.44m<sup>2</sup>；3个地下车位均位于北京市朝阳区京顺东街6号院1、2号楼-1层，分别取得京（2017）朝不动产权第0058718号、第0059434号、第0059424号不动产权证，证载面积分别为36.29m<sup>2</sup>、37.58m<sup>2</sup>、

37.58m<sup>2</sup>；5 处房产和 3 个地下车位整体保养情况良好，房屋内部一层为瓷砖地面、墙面贴壁纸、部分灯池、水晶吊灯、木包门装套、铝镁合金窗，二至五层为塑胶地板、墙面贴壁纸、石膏板吊顶、部分铝格栅吊顶，钢化玻璃门、铝镁合金窗、部分木包门装套和水晶吊灯，水、电、暖、楼宇对讲等设施齐全。截至评估基准日，委估固定资产账面原值为 31,778,340.51 元，账面净值为 28,421,844.88 元。

截至评估基准日委估对象中位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼的 3 楼处于出租状态，承租方为北京伯乐会汽车租赁有限公司，租期为 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日，合同总租金 766500 元。纳入评估范围的资产与委托评估时资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估选取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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### 经济行为依据

1. 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司（党委）办公室会议纪要第五期；



2. 中国航发动力股份有限公司文件《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的批复》（航发动力资【2018】102号）；
3. 中国航发集团《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的复函》（资字【2018】44号）；
4. 资产评估委托合同。

**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. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
10. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（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）；
14. 其它法律法规。

**评估准则及规范**

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）；

- |  |   |
|--|---|
|  | <ol style="list-style-type: none"><li>3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；</li><li>4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；</li><li>5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；</li><li>6. 《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；</li><li>7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；</li><li>8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；</li><li>9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；</li><li>10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；</li><li>11. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；</li><li>12. 其它相关行业规范。</li></ol> |
|--|---|

- |             |  |
|-------------|--|
| <b>取价依据</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 北京市房地产交易中心相关成交资料；</li><li>2. 北京市二手房指数办公室公布的北京市二手房指数；</li><li>3. 其他。</li></ol> |
|-------------|--|

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>权属依据</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司房地产权证；</li><li>2. 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司营业执照；</li><li>3. 相关申请、批复等；</li><li>4. 其它相关证明材料或文件。</li></ol> |
|-------------|---|

- |               |   |
|---------------|---|
| <b>其它参考资料</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 企业提供的资产评估申报表；</li><li>2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；</li><li>3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li><li>4. 其它有关价格资料。</li></ol> |
|---------------|---|

<b>引用其他机构出具的评估结论</b>	无。
----------------------	----

## 七、评估方法

<b>概述</b>	资产价值评估的基本方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益
-----------	--------------------------------

	<p>法。</p> <p>重置成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。</p> <p>市场比较法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。</p> <p>收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。</p>
<p><b>评估方法 选取理由 及说明</b></p>	<p>根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及成本法、收益法、市场法三种评估基本方法的适用条件分析：因评估对象为办公用房及地下车位，且所处位置及区域内的市场交易情况较活跃，故此次采用市场法评估。</p> <p>其他评估方法不适用的理由：该区域类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，收益法能较好体现房地产的市场价值，但由于租金水平与市场价格倒挂，收益价值不能客观的反应真实的市场价值，故不适合采用收益法。其次，该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，故不选用成本法。</p>
<p><b>市场法介 绍</b></p>	<p>主要采用市场比较法。市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区位状况、实物状况等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。</p> <p>待估房地产评估值=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。</p>

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了清查核实，对产权持有者的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基

准日，签订资产评估委估合同，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

5. 各评估人员与产权持有者进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

6. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及产权持有者进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

### （二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置的部分房地产在评估基准日进行评估，根据评估工作得出如下评估结论：

按照市场法评估，纳入评估范围的部分房地产于评估基准日的市场价值为人民币 70,686,410.00 元（大写：人民币柒仟零陆拾捌万陆仟肆佰壹拾元整）。

### 结论及分析

经评估，产权持有者的 5 套办公房地产和 3 个地下车位等资产于评估基准日的市场价值为人民币 70,686,410.00 元（大写：人民币柒仟零陆拾捌万陆仟肆佰壹拾元整），该价格为含增值税价格。

### 评估结果明细表

金额单位：元

建筑物名称	建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	帐面原值	帐面净值	评估净值	增减值	增值 率%
朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 101	400.1	31,158,690.51	27,864,304.51	70,026,410.00	42,162,105.49	151.31
朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 201	444.44					
朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 301	444.44					
朝阳区京顺东街 6	444.44					

号院 20 号楼 1 层 401						
朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 501	444.44					
朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下 车库-1 层 186	36.29	206,550.00	185,846.79	220,000.00	220,000.00	18.38
朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下 车库-1 层 187	37.58	206,550.00	185,846.79	220,000.00	220,000.00	18.38
朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下 车库-1 层 188	37.58	206,550.00	185,846.79	220,000.00	220,000.00	18.38
合计		31,778,340.51	28,421,844.88	70,686,410.00	42,264,565.12	148.70

#### 评估增值分析：

委估房地产账面净值为 28,421,844.88 元，评估净值为 70,686,410.00 元，增值 42,264,565.12 元，增值率为 148.70%。

增值原因被评估房产建成或购买年限较早，入账价格较低，账面为折旧后余额，而近几年内房地产市场价格价值上涨形成评估增值。

### 十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
4. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
5. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（1）引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任：

无。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

未发现。

(3) 评估资料不完整的情形:

未发现。

(4) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项:

未发现。

(5) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

截至评估基准日委估对象中位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼的 3 楼处于出租状态,承租方为北京伯乐会汽车租赁有限公司,租期为 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日,合同总租金 766500 元。根据中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司与北京伯乐会汽车租赁有限公司签订的承诺书,北京伯乐会汽车租赁有限公司承诺在 2018 年 7 月 15 日前正式签署终止租赁协议并在收到合理补偿后,同意于 2018 年 8 月 1 日搬迁退出。本次评估未考虑上述因素对评估值的影响。

(6) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项:

未发现。

(7) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

未发现。

6. 本次评估结论为含增值税价值,提请报告使用者关注。

7. 除以上所述之外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

8. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

9. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下,评估结论将不成立且报告无效,不能直接使用本评估结论。

## 十二、评估报告使用限制说明

### 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务,以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。
5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

**评估结论有效期**

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日。  
超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

**涉及国有资产项目的特殊约定**

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

**评估报告解释权**

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

**十三、评估报告日**

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 6 月 14 日。  
(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫

签字资产评估师

Tel:021-52402166

李 崇



Tel:021-52402166

孙业林

其他主要评估人员

齐媛媛 宋旭耀

资产评估报告日

2018 年 6 月 14 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

## 资产评估报告

(报告附件)

项目名称 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置 5 套房地产和 3 个地下车位项目资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0623 号

序号 附件名称

1. 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司（党委）办公室会议纪要第五期
2. 中国航发动力股份有限公司文件《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的批复》（航发动力资【2018】102 号）
3. 中国航发集团《关于对中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置部分办公房产及车位进行资产评估的复函》（资字【2018】44 号）》
4. 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司营业执照
5. 中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司房地产权证
6. 委托人及产权持有者承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海市财政局沪财企备案【2017】7 号上海市财政局备案公告
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估师承诺函

中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置 5 套办  
公房地产和 3 个地下车位项目资产评估说明

# 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人编写，单位负责人签字并加盖单位公章。内容详见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

# 第三部分 资产评估技术说明

## 委托人及产权持有者概况

### 一、委托人、产权持有者简介

委托人与产权持有者均为中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司。

企业名称：中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司

统一社会信用代码：91210100117861090N

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：沈阳市大东区东塔街6号

负责人：杨森

成立日期：1984年01月12日

营业期限：自1984年01月12日至长期

经营范围：航空发动机（不含民用航空器）、工业产品加工制造，机械设备及配件的研发、销售、技术咨询、技术服务、测绘，房屋租赁，锻造、铸造，电镀热处理，货物运输，国内一般商业贸易（国家专营、专控、专卖商品除外），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，燃气轮机组、航空发动机服务期内的使用保障（含科研试飞），航空发动机维修中的专用工具、工装、检测设备及零备件销售，航天发动机外场使用日检、定检（延寿特检），视情维修维护工作，计量检定校准检测，从事燃气轮机工程的勘察、设计、安装、技术咨询、商务代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

# 评估对象与评估范围说明

## 一、评估对象与评估范围内容

本次评估对象为被评估单位拟处置的 5 套办公用途房地产和 3 个地下车位项目资产，评估范围为中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置的部分固定资产。

中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司拟处置的部分固定资产为 5 套办公用途房地产和 3 个地下车位，截至评估基准日，委估固定资产账面原值为 31,778,340.51 元，账面净值为 28,421,844.88 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时资产范围一致。

## 二、实物资产的分布情况及特点

### 1. 实物状况

委评资产共有 5 套办公用途房地产和 3 个地下车位，总建筑面积总计为 2289.22 平方米（其中办公用途房地产建筑面积 2177.77 平方米，地下车位建筑面积 111.45 平方米），其中 5 套办公用途房地产位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼，钢筋混凝土结构，该楼共有 5 层，直梯两部，位于 1-5 层，2010 年建成；3 个地下车位均位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼-1 层。5 处房产和 3 个地下车库整体保养情况良好，房屋内部一层为瓷砖地面、墙面贴壁纸、部分灯池、水晶吊灯、木包门装套、铝镁合金窗，二至五层为塑胶地板、墙面贴壁纸、石膏板吊顶、部分铝格栅吊顶，钢化玻璃门、铝镁合金窗、部分木包门装套和水晶吊灯，水、电、暖、楼宇对讲等设施齐全。

### 2. 权益状况

根据中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司持有的 8 本不动产权证书：京（2017）朝不动产权第 0059389 号、京（2017）朝不动产权第 0059129 号、京（2017）朝不动产权第 0059132 号、京（2017）朝不动产权第 0059390 号、京（2017）朝不动产权第 0059391 号、京（2017）朝不动产权第 0058718 号、京（2017）朝不动产权第 0059434 号、京（2017）朝不动产权第 0059424 号，列入评估范围的房地产属于中国航

发沈阳黎明航空发动机有限责任公司所有。

截至评估基准日委估对象中位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼的 3 楼处于出租状态，承租方为北京伯乐会汽车租赁有限公司，租期为 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日，合同总租金 766500 元。除上述事项外，评估范围内实物资产无抵押、担保、诉讼等他项权利状况。



# 资产核实情况总体说明

## 一、核实工作的组织、实施时间和过程

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2018年4月19日~ 4月22日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2018年4月23日~ 4月29日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），产权持有者确定了财务为资产清查评估的联系人。

## 二、核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托人有关人员就清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属，做到不重复、不漏项、更不虚报。

实物资产清查核实的主要方法是以产权持有者提供的评估基准日资产申报表为标准，以产权持有者填制的各类资产评估明细申报表为被验证的主要对象，以评估明细申报表对账、对物逐一清查核对，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细申报表，若有不符，查明原因，做好记录；二是产权持有者实际拥有资产与相关的资产评估明细申报表是否相符，并以实有资产为依据进行评估。

各项资产核实方法具体如下：

主要以企业填报的《资产申报表》、房地产权证、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权属情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

### **三、影响资产核实的事项及处理方式**

本次清查范围以产权持有者提供的评估申报表为准，清查范围与评估范围一致。

### **四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额**

无。

### **五、核实结论**

1、至本次评估基准日，根据现场勘查估价对象位于北京市朝阳区京顺东街6号院20号楼的301室处于出租状态，承租方为北京伯乐会汽车租赁有限公司，租期为2017年8月1日至2020年7月31日，合同总租金766500元。

2、截至评估基准日，除上述披露事项外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

# 资产评估说明

## 一、固定资产—房屋建筑物类

### 1. 评估范围和对象

本次评估范围为中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司的固定资产—房屋建筑物类科目，包括 5 套办公用途房地产和 3 个地下车位，总建筑面积 2289.22 平方米，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	项目	套/个	账面原值（元）	账面净值（元）
1	朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼	5	31,158,690.51	27,864,304.51
2	地下车位 186	1	206,550.00	185,846.79
3	地下车位 187	1	206,550.00	185,846.79
4	地下车位 188	1	206,550.00	185,846.79
	合计：	8	31,778,340.51	28,421,844.88

### 2. 评估对象概况和现场勘查

本次评估对象企业共有 5 项房地产、3 项车位，系分别位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼的 5 套办公用途房地产和北京市朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼的 3 个地下车位，土地用途办公。共计 4 项均取得《不动产权证书》。

序号	权证编号	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2017)朝不动产权第 0059389 号	朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 101	钢混	2010 年 5 月	400.01
	京(2017)朝不动产权第 0059129 号	朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 2 层 201	钢混	2010 年 5 月	444.44
	京(2017)朝不动产权第 0059132 号	朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 3 层 301	钢混	2010 年 5 月	444.44
	京(2017)朝不动产权第 0059390 号	朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 4 层 401	钢混	2010 年 5 月	444.44
	京(2017)朝不动产权第 0059391 号	朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 5 层 501	钢混	2010 年 5 月	444.44
2	京(2017)朝不动产权第 0058718 号	朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下车库-1 层 186	钢混	2010 年 9 月	36.29
3	京(2017)朝不动产权第 0059434 号	朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下车库-1 层 187	钢混	2010 年 9 月	37.58

4	京(2017)朝不动产权第 0059424 号	朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下车库-1 层 188	钢混	2010 年 9 月	37.58
小计					2289.22

勘察调查的情况说明：

1. 权属情况：

根据中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司持有的 8 本《不动产权证书》，证号分别为京（2017）朝不动产权第 0059389 号、京（2017）朝不动产权第 0059129 号、京（2017）朝不动产权第 0059132 号、京（2017）朝不动产权第 0059390 号、京（2017）朝不动产权第 0059391 号、京（2017）朝不动产权第 0058718 号、京（2017）朝不动产权第 0059434 号、京（2017）朝不动产权第 0059424 号，列入评估范围的房地产属于中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司所有。

2. 账面值情况：

企业的房屋建筑物账面原值为购买价格，企业的房屋按照 40 年计提折旧，残值率为 5%；地下车位按照 25 年计提折旧，残值率为 5%。

3. 他项权利限制情况：

根据委托方提供的产权证，未登记抵押、担保、诉讼等他项权利。

4. 房地产出租情况：

截至评估基准日，根据现场勘查估价对象位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼的 301 室处于出租状态，承租方为北京伯乐会汽车租赁有限公司，租期为 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日，合同总租金 766500 元。

5. 房屋建筑物实物状况：

委评资产共有 5 套办公用途房地产和 3 个地下车位，总建筑面积总计为 2289.22 平方米（其中办公用途房地产建筑面积 2177.77 平方米，地下车位建筑面积 111.45 平方米），共有 5 套办公用途房地产位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼，钢筋混凝土结构，该楼共有 5 层，直梯两部，位于 1-5 层，2010 年建成；3 个地下车位均位于北京市朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼-1 层。5 处房产和 3 个地下车库整体保养情况良好，房屋内部一层为瓷砖地面、墙面贴壁纸、部分灯池、水晶吊灯、木包门装套、铝镁合金窗，二至五层为塑胶地板、墙面贴壁纸、石膏板吊顶、部分铝格栅吊顶，钢化玻璃门、铝镁合金窗、部分木包门装套和水晶吊灯，水、电、暖、楼宇对讲等设施齐全。

### 3. 评估过程

#### 1. 评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求被评估企业全面清查核对各项建筑物，准备有关文件资料，填写评估明细表，同时组织小组人员座谈，制定评估方案，并多方搜集资料，为评估工作做准备。

#### 2. 评估现场实施阶段

评估人员进入企业，首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行账表、账实、账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《不动产权证书》提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积。

在做好上述工作基础上，与基建技术人员一起逐项进行实地勘验鉴定、测量记录，现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题，并向有关人员详细了解建筑物的修缮维护情况，同时由工程技术人员根据建筑物目前的实体质量及使用情况进行技术分析，确定成新率。

#### 3. 后续评估测算阶段

在完成现场工作后，对企业申报评估的建筑物依其特征进行分类，并对典型建筑物进行解剖与技术性分析，找出差异，采取区别对待的方式评估。并从多种渠道搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定重置全价或市场售价，并分别计算评估价值。

### 4. 评估依据

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. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令);
10. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
12. 北京市房地产交易中心相关成交资料;
13. 北京市二手房指数办公室公布的北京二手房指数;
14. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
15. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。
16. 其它法律法规。

## 5. 房地产评估的基本方法

房地产评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

- 1、对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- 2、有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。
- 3、收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- 4、具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一

种评估方法。

5、在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

## 6. 评估技术思路及评估过程

根据《房地产估价规范》及《资产评估准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

因评估对象处位置及区域内的市场交易情况较活跃，故此次采用市场法评估。

其他评估方法不适用的理由：该区域类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，收益法能较好体现房地产的市场价值，但由于租金水平与市场价格倒挂，收益价值不能客观的反应真实的市场价值，故不适合采用收益法。其次，该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，故不选用成本法。

## 7. 评估方法介绍

### 市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：办公、写字楼、商铺、标准厂房、建

设土地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

a.交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在 2%-5%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b.对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c.房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

#### 1) 区位状况

聚集程度：对于办公用途的房地产而言，聚集程度取决于周边类似办公写字楼的多寡，大中型的集中圈内的环境氛围以企业相邻等因素更好、更适于生活和工作，比之孤立的单幢办公楼有着一定的优势，但相比较于商业用途房地产，其影响房价的比重较低。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度



等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准进行修正。

**市政配套：**主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准进行修正。

**环境景观：**主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。

**楼层：**对于办公物业，其楼层越高、越少受到打扰和环境影响、其办公氛围更好，因此其房地产价值也随之越好。

**朝向：**对于普通办公而言，底层房屋的光线、安全、潮湿问题较为严重，其交易价值偏低，而顶层房屋因楼顶太阳直射、雨水侵袭影响，也较一般楼层价值偏低。对于中间区域，视野广阔，环境较好，采光较好对于房屋价值有一定提升。

**临街状况：**对于办公楼，主要考虑临街的深度，周边是否具备多条公交线路或轨道交通、两面临街比一面临街出行更方便，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的临街数增加一条修正幅度为 4%。

## 2) 实物状况

**建筑规模：**房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、办公类房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低。

**建筑结构：**可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，

价值较高；根据不同结构、形式，并以委估对象为标准做定基修正。

**装饰装修：**根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

**完损程度：**需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低。

**层高布局：**该因素包括房地产的房型，空间布局利用程度等。对于办公来说，如果房型比较规则和正气，可以比较自由的进行的规划和布局，房地产价值也越高。

**设备设施：**主要包括楼体内的电梯、中央空调、安防系统、消防系统、给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等配套设施，具备良好的设备设施配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较齐全、完备”五个等级。

### 3) 权益状况

**权利状况：**需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低。

**物业管理：**对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质或写字楼、商铺带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准进行修正。

**其他特殊：**当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

$$= \text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} \\ \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

## 8. 评估实例

### (一) 案例 1—朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 201

#### 1. 房屋建筑物概况

##### (1) 产权登记状况

根据《不动产权证书》记载，该房产的产权登记状况如下：

产证编号	京（2017）朝不动产权第 0059129 号
权利人	中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司
房地坐落	朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 201
幢号	20
室号或部位	201
建筑面积	444.44
建筑类型	钢混
用途	办公
总层数	5 层
竣工日期	2010

##### (2) 区位状况

区位状况：区位状况：地处于东五环外，京顺东街附近，地处于东五环外，京顺东街附近，周围有多处类似的办公楼较多，商业程度较好，生活便利，临近机场高速，离首都机场约 8 公路，街道内有多条公交线路，交通条件较好，利于出行，周围有银行、超市、医院、学校、餐饮等配套设施一应俱全，市政工程完备，周边为综合区域，无大噪音、工业污染等，但其位于东五环附近，环境一般，该栋楼共有 5 层，位于第 2 层主体南北朝向，属于南北通透，采光较好，两面临街。

##### (3) 实物状况

实物状况：房屋建筑总建筑面积 2177.77 平方米，评估对象位于第二层面积 444.44

平方米，属于办公区，公摊面积较小，建筑密度较大，钢混结构、建成于 2010 年，未经历过大修改造、加固内部承重结构，能保证正常使用，内部精装修，瓷砖地板，铝镁合金窗、塑钢门，大厅吊顶、木质门，厕所外墙为瓷砖，，大厅内部吊顶良好、会议室装修良好，餐厅墙壁完好，厕所内墙砖完好，层高 3.2 米，房型舒适，布局合理直梯两部；楼体设置中央空调；安防系统；消防系统，套设施齐备齐全。

#### (4) 权益状况

权益状况：企业自有完整产权，物业采用自行管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

## 2. 市场比较法测算过程

### (1) 案例的选取

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，估价人员在同一供求圈内选取与委评对象类似的房地产交易案例。可查询到符合要求的案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	北京市朝阳区京顺路来广营东路路口向东 200 米	阜荣街和阜通东大街交界处	北京市酒仙桥北路甲 10 号
房地产单价	34,855	31,087	32,000
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	挂牌价	挂牌价	挂牌价
市场状况	2018/3/16	2018/5/19	2018/3/2

1) 比较案例一，具体坐落于北京市朝阳区京顺路来广营东路路口向东 200 米，土地用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：地处于东五环外，京顺东街附近地处于东五环外，京顺东街附近，周围有多处类似的办公楼较多，商业程度较好，生活便利，临近机场高速，离首都机场约 8 公里，街道内有多条公交线路，交通条件较好，利于出行，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，周边为综合区域，无大噪音、工业污染等，但其位于东五环附近，环境一般，共 4 层，位于第 2 层南北朝向，采光较好两面临街。

实物状况：总建筑面积 2869 平方米，评估对象位于地上 2 层可分割建筑面积为 717.25 平方米，建筑密度大，公摊面积小，2010 年建成纯写字楼，未进行大修改造，

目前能正常使用,内部精装修,瓷砖地板,铝镁合金窗,维护一般,房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响,维护保养较好,层高 3.2 米,房型舒适,布局合理电梯四部;楼体设置中央空调;安防系统;消防系统,套设施齐备齐全。

权益状况:案例拥有自主完整产权,采用自行物业管理的方式,并且无违章搭建、法律纠纷及租约等特殊事件。

2) 比较案例二,具体坐落于北京市朝阳区阜荣街和阜通东大街交界处,土地用途为办公,分别对其各项房地产状况勘查如下:

区位状况:地处于东北五环内,机场高速路附近,望京伯爵城中央公园旁边,周围有多处类似的办公楼较多,商业程度较好,生活便利,临近北机场高速,离首都机场约 12 公里,街道内有 2 条地铁、多条公交线路,交通条件好,出行便利,周边有学校、医院、金融机构等,配套齐全,周边为综合区域,无大噪音、工业污染等,但其位于东五环附近,环境一般,共 6 层,位于第 3 层东南朝向,采光较好,两面临街。

实物状况:评估对象位于第 3 层建筑面积 592 平方米,建筑密度大,公摊面积小,2009 年建成纯写字楼,未进行大修改,目前能正常使用,内部精装修,瓷砖地面,铝镁合金窗,维护一般,房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响,维护保养较好,层高 3.2 米,房型舒适,布局合理电梯六部;楼体设置中央空调;安防系统;消防系统,套设施齐备齐全。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理,无违章搭建、法律纠纷事宜。

3) 比较案例三,具体坐落于北京市酒仙桥北路甲 10 号,土地用途为办公,分别对其各项房地产状况勘查如下:

区位状况:地处于东五环内,机场高速路附近,北京 798 艺术区旁边,周围有多处类似的办公楼较多,商业程度较好,生活便利,临近机场高速,离首都机场约 13 公里,街道内有 1 条地铁、多条公交线路,交通条件好,利于出行,周边有学校、医院、金融机构等,配套齐全,周边为综合区域,无大噪音、工业污染等,但其位于东五环附近,环境一般,共 9 层,位于 5 层,东南朝向,采光较好,一面临街。

实物状况:建筑面积 1622.58 平方米,评估对象可分割 622.00 平方米出售,建筑

密度大，公摊面积小，2013 年建成纯写字楼，未进行大修改造，目前能正常使用，内部普通装修，铝镁合金窗，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好，层高 3.2 米，房型舒适，布局合理，电梯两部；楼体设置中央空调；安防系统； 消防系统，套设施齐备齐全。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理,无违章搭建、法律纠纷事宜。

## (2) 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
房地产坐落	北京市朝阳区京顺东街 6 号院 20 号楼 1 层 201	北京市朝阳区京顺路来广营东路路口向东 200 米	阜荣街和阜通东大街交界处	北京市酒仙桥北路甲 10 号	
房地产单价 (含增值税)	待估	34,855	31,087	32,000	
房地产用途	办公	办公	办公	办公	
交易情况	待估	挂牌价	挂牌价	挂牌价	
打分系数	100	102	102	102	
市场状况	18/3/31	2018/3/16	2018/5/19	2018/3/2	
市场指数	100	100	100	100	
区位状况	聚集程度	东五环区域外、标准	东五环区域外、标准	东五环区域内，望京地区、较好	东五环区域内，望京地区、较好
	打分系数	100	100	101	101
	交通条件	多公交、较好	多公交、较好	2 条地铁，多公交、好	1 条地铁，多公交、好
	打分系数	100	100	102	101
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准
	打分系数	100	100	100	100
	楼层	该栋楼共有 5 层，位于第 2 层	共 4 层，位于第 2 层	共 6 层，位于第 3 层	共 9 层，位于 5 层
	打分系数	100	100	101	102
	朝向	南北朝向，标准	南北朝向，标准	东南朝向，一般	东南朝向，一般
打分系数	100	100	98	98	

	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	一面临街
	打分系数	100	100	100	96
实物状况	建筑规模	444.44 平米、标准	717.25 平米, 大	592 平米, 较大	622.00 平米, 较大
	打分系数	100	96	99	98
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	精装修、标准	精装修、标准维护一般	精装修、标准, 维护一般	普通装修、标准
	打分系数	100	99	99	98
	完损程度	完损度较好	完损度较好	完损度较好	完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.2 米, 标准	层高 3.2 米, 标准	层高 3.2 米, 标准	层高 3.2 米, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	设备设施状况	直梯两部; 楼体设置中央空调; 安防系统; 消防系统, 套设施齐全	电梯四部; 楼体设置中央空调; 安防系统; 消防系统, 套设施齐全	电梯六部; 楼体设置中央空调; 安防系统; 消防系统, 套设施齐全	电梯两部; 楼体设置中央空调; 安防系统; 消防系统, 套设施齐全
打分系数	100	101	102	100	
权益状况	权利归属	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	外聘管理、标准	外聘管理、标准
	打分系数	100	100	102	102
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
打分系数	100	100	100	100	

### (3) 因素修正介绍

#### 1) 交易情况

委评对象与三个比较案例均为正常交易价格, 评估对象为市场价格, 交易案例为挂牌价, 故修正 2%。

#### 2) 市场状况

评估基准日为 2018 年 3 月 31 日, 三个比较案例的成交日期均为 2018 年 3 月近期。故对三个比较案例不进行修正。

#### 3) 房地产状况

I. 楼层: 委估对象位于 2 层, 三个比较案例分别位于 2 层、3 层和 5 层。一般来说, 位于中间楼层的办公楼层适宜, 通风采光较好, 因此价值最高, 而朝向对于区位布局

有一定影响，对于朝向不好的价值偏低。案例一朝向为南北，比较通透，而案例二和三朝向均为东南向，相对较差，朝向比较后，对三个比较案例分别作 0%、-2%、-2%的修正。

II. 建筑规模：委评对象的建筑面积为 444.44 平米，三个比较案例的面积分别为 717.25 平米、592.00 平米和 622.00 平米。一般而言，面积越大，房产的单价越低，从而影响房屋的价值。综合比较后，对三个比较案例分别作-4%、-1%、-2%的修正。

III. 完整程度：委评对象对房屋的维护保养较好，而三个比较案例的房屋维护保养较好。一般来说，维护保养的程度越好，房屋的价值越高。综合比较后，对三个比较案例均不作修正。

其余房地产状况修正情况参见上表。

#### (4) 比准价格的确定

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		北京市朝阳区京顺路 来广营东路路口向东 200 米			阜荣街和阜通东大 街交界处			北京市酒仙桥北路 甲 10 号		
交易价格		34,855			31,087			32,000		
交易情况		100	/	102	100	/	102	100	/	102
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	101	100	/	101
	交通条件	100	/	100	100	/	102	100	/	101
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	100	100	/	101	100	/	102
	朝向	100	/	100	100	/	98	100	/	98
	临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	96
	建筑规模	100	/	96	100	/	99	100	/	98
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	99	100	/	99	100	/	98
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	101	100	/	102	100	/	101
设备设施状	100	/	101	100	/	102	100	/	100	



	况									
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	102	100	/	102
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准 单价		35,200			28,700			32,700		
评估单价		32,200								

委评资产的办公房地总建筑面积为 2177.77 平方米，本次评估案例 201 所处于整栋楼的第 2 层，依据一般房地产的销售惯例，本次以 201 室 32,200.00 元/平方米为基础，对其余各层的楼层进行调整，经过综合测算修正后的销售均价计算，则：

#### 楼层修正系数

项目	面积（平方米）	楼层修正系数	单价（元/平方米）	总价（元）
20号楼101	400.01	-2.00%	31,600	12,640,316.00
20号楼201	444.44		32,200	14,310,968.00
20号楼301	444.44	2.00%	32,840	14,595,410.00
20号楼401	444.44	4.00%	33,490	14,884,296.00
20号楼501	444.44	-5.00%	30,590	13,595,420.00
合计	2177.77			70,026,410.00

经以上综合测算，本次评估对象含增值税的办公楼市场评估总值为 70,026,410.00 元。

## （二）案例 2—北京市朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下车库-1 层 186

### 1. 房屋建筑物概况

#### （1）产权登记状况

根据《不动产权证书》记载，该房产的产权登记状况如下：

产证编号	京（2017）朝不动产权第 0058718 号
权利人	中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司
房地坐落	朝阳区京顺东街 6 号院 1、2 号楼地下车库-1 层 186
幢号	1、2 号
室号或部位	186
建筑面积	36.29

建筑类型	钢混
用途	车位
总层数	1层
竣工日期	2010年

### (2) 区位状况

地处于东五环，京顺东街附近，地坛医院旁边，周围有多处住宅小区，商业程度较好，生活便利，属写字楼车位，临近机场高速，离首都机场约8公里，街道内有多条公交线路，交通条件较好，利于出行，周围有银行、超市、医院、学校、餐饮等配套设施一应俱全，市政工程完备，周边为综合区域，无大噪音、工业污染等，但其位于东五环附近，环境一般，此车位位于地下1层。

### (3) 实物状况

房屋建筑面积36.29平方米，专有建筑面积12.65平方米，属于车位，公摊面积较大，建筑密度较大，钢混结构、建成于2010年，未经历过大修改造、加固内部承重结构，层高3.9米，能保证正常使用，普通装修，塑胶地面。

### (4) 权益状况

根据企业提供的不动产权证（编号：京（2017）朝不动产权第0058718号），委评资产属于中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司所有。

至评估基准日，委评资产处于空置状态。

## 2. 市场比较法测算过程

### (1) 案例的选取

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，估价人员在同一供求圈内选取与委评对象类似的房地产交易案例。可查询到符合要求的案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	朝阳区炫特家园	朝阳区芳晴园小区	朝阳区媒体村美立方
车位总价(元/个)	200,000	250,000	250,000
房地产用途	车位	车位	车位
交易情况	挂牌价	挂牌价	挂牌价
市场状况	2018\5\5	2018\4\27	2018\4\22

1) 比较案例一，具体坐落于朝阳区炫特家园,土地用途为车位，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：地处于东四环与东五环之间，桃家园路附近，十里堡地铁站旁边，周围有多处住宅小区，属住宅车位，较好,临近机场高速，离首都机场约 16 公里，街道内有多条公交线路，交通条件较好，利于出行,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,周边为综合区域，无大噪音、工业污染等，但其位于东五环附近，环境一般，此车位位于地下 1 层。

实物状况:专有建筑面积 15 平方米，建筑密度大，公摊面积小,钢混结构，未进行大修改造，目前能正常使用,普通装修，塑胶地面,完好，层高 3.9 米，标准。此车位位于地下 1 层

权益状况：案例拥有自主完整产权，采用物业外聘管理的方式，并且无违章搭建、法律纠纷及租约等特殊事件。

2) 比较案例二，具体坐落于朝阳区芳晴园小区,土地用途为车位，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:地处于东四环与东五环之间，朝阳路附近，青年路地铁站旁边，周围有多处住宅小区，属住宅车位，较好,临近机场高速，离首都机场约 16 公里，街道内有多条公交线路，交通条件较好，利于出行,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，周边为综合区域，无大噪音、工业污染等，但其位于东五环附近，环境一般，此车位位于地下 1 层。

实物状况:专有建筑面积 15 平方米，建筑密度大，公摊面积小,钢混结构，未进行大修改造，目前能正常使用,普通装修，塑胶地面,完好，层高 3.9 米，标准。此车位位于地下 1 层

权益状况：案例拥有自主完整产权，采用物业外聘管理的方式，并且无违章搭建、法律纠纷及租约等特殊事件。

3) 比较案例三，具体坐落于朝阳区媒体村美立方,土地用途为车位，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:地处于北五环,北苑路附近,立水桥南地铁站旁边,周围有多处住宅小区,属住宅车位,较好,临近北苑路,离首都机场约15公路,街道内有多条公交线路,交通条件较好,利于出行,周边有学校、医院、金融机构等,配套齐全,周边为综合区域,无大噪音、工业污染等,但其位于东五环附近,环境一般,此车位位于地下1层。

实物状况:建筑面积10平方米,属于车位,公摊面积较小,建筑密度较大,钢混结构,未经历过大修改造、加固内部承重结构,能保证正常使用,普通装修,塑胶地面,完好,层高3.9米,标准。此车位位于地下1层。

权益状况:案例拥有自主完整产权,采用物业外聘管理的方式,并且无违章搭建、法律纠纷及租约等特殊事件。

## (2) 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例,结合委评对象和比较案例的差异情况,选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素,按照前述系数调整方法,对其各个状况因素分析比对,进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算,并编制汇总表格如下:

**因素条件比较和打分表**

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	朝阳区京顺东街6号院1、2号楼地下车库-1层186	朝阳区炫特家园	朝阳区芳晴园小区	朝阳区媒体村美立方
房地产单价	待估	200,000	250,000	250,000
房地产用途	车位	车位	车位	车位
交易情况	待估	挂牌价	挂牌价	挂牌价
打分系数	100	102	102	102
市场状况	2018-3-31	2018-5-5	2018-4-27	2018-4-22
市场指数	100	100	100	100
区位状况	聚集程度	东五环区域外、写字楼、标准	东五环与四环之间区域、住宅、较好	东五环与四环之间区域、住宅、较好
	打分系数	100	102	102
	交通条件	多公交、标准	多公交、标准	多公交、标准
	打分系数	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100
	环境景观	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准
	打分系数	100	100	100
楼层朝向	地下1层、标准	地下1层、标准	地下1层、标准	地下1层、标准

	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	12.65平米、标准	15平米, 较好	15平方米, 较好	10平米, 较差
	打分系数	100	102	102	99
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	普通装修、标准	普通装修、标准	普通装修、标准	普通装修、标准
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	完损度较好	完损度较好	完损度较好	完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高3.9米, 标准	层高3.9米, 标准	层高3.9米, 标准	层高3.9米, 标准
打分系数	100	100	100	100	
权益状况	权利归属	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	外聘管理、较好	外聘管理、较好	外聘管理、较好
	打分系数	100	101	101	101
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

### (3) 因素修正介绍

#### 1) 交易情况

委评对象为正常交易，三个比较案例均为挂牌价格，情况不相同，综合比较后，对三个比较案例分别作 2%、2%、2%的修正。

#### 2) 市场状况

评估基准日为 2018 年 3 月 31 日，三个比较案例的挂牌更新日期分别具基准日较近，故对三个比较案例不进行修正。

#### 3) 车位状况

I. 建筑规模：委评对象的专有建筑面积为 12.65 平米，三个比较案例的面积分别为 15 平米、15 平米和 10 平米。一般而言，面积越大，房产的单价越低，从而影响房屋的价值。估价对象为地下车位，其能满足日常停车需要即可（估价对象非字母车位），建筑面积的大小对价格影响较小，综合比较后，对三个比较案例进行 2%、2%、-1%修正。

II. 装饰装修：委评对象为普通装修，三个比较案例均为塑胶地面。综合比较后，对三个比较案例不作修正。

III. 完整程度：委评对象对房屋的维护保养一般，而三个比较案例的房屋维护保养较好。一般来说，维护保养的程度，对房屋的价值影响较大，好的维护保养可以提升房屋的使用价值。综合比较后，对三个比较案例均不作修正。

其余房地产状况修正情况参见上表。

#### (4) 比准价格的确定

比准单价计算表

比较因素	实例一	实例二	实例三
座落	朝阳区炫特家园	朝阳区芳晴园小区	朝阳区媒体村美立方
交易价格	200,000	250,000	250,000
交易情况	100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地 产状 况	聚集程度	100 / 102	100 / 102
	交通条件	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100
	楼层朝向	100 / 100	100 / 100
	建筑规模	100 / 102	100 / 102
	建筑结构	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100
	完损程度	100 / 100	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100
	权利归属	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 101	100 / 101
其他特殊	100 / 100	100 / 100	
修正后比准单价	186,600.00	233,200.00	240,300.00
评估单价(元/个)	220,000.00		

含增值税的车位总市场评估值=220,000.00 元/个×3

=660,000.00 元

## 二、评估结论

经过上述市场法评估，在评估基准日 2018 年 3 月 31 日市场状况下，中国航发沈阳

黎明航空发动机有限责任公司拟处置5套办公房地产和3个地下车位项目资产评估值为人民币70,686,410.00元（大写：人民币柒仟零陆拾捌万陆仟肆佰壹拾元整）。

评估结果明细表

金额单位：元

建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	帐面原值	帐面净值	评估净值	增减值	增值率%
朝阳区京顺东街6号院20号楼1层101	400.1	31,158,690.51	27,864,304.51	70,026,410.00	42,162,105.49	151.31
朝阳区京顺东街6号院20号楼1层201	444.44					
朝阳区京顺东街6号院20号楼1层301	444.44					
朝阳区京顺东街6号院20号楼1层401	444.44					
朝阳区京顺东街6号院20号楼1层501	444.44					
朝阳区京顺东街6号院1、2号楼地下车库-1层186	36.29	206,550.00	185,846.79	220,000.00	220,000.00	18.38
朝阳区京顺东街6号院1、2号楼地下车库-1层187	37.58	206,550.00	185,846.79	220,000.00	220,000.00	18.38
朝阳区京顺东街6号院1、2号楼地下车库-1层188	37.58	206,550.00	185,846.79	220,000.00	220,000.00	18.38
合计		31,778,340.51	28,421,844.88	70,686,410.00	42,264,565.12	148.70

增值分析：至评估基准日账面净值为28,421,844.88元，评估净值为70,686,410.00元，增值42,264,565.12元，增值率为148.70%。

增值原因被评估房产建成或购买年限较早，入账价格较低，账面为折旧后余额，而近十几年内房地产市场价格价值上涨形成评估增值。