

丰台区大红门一期B区棚户区改造项目新增范围非住宅地上物结果报告

报告编号：康正评 2023-1-0334-F-003

一、估价委托人：

单位名称：大红门（北京）建设发展有限公司
地址：北京市丰台区果园8号楼6层601-10
法定代表人：张东路

二、房地产估价机构：

名称：北京康正宏基房地产评估有限公司
地址：朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B1003室
法定代表人：齐宏
资质等级：一级
资质证书号：建房估备字[2013第]081号

三、估价目的：

为估价委托人与被搬迁人确定被搬迁房屋及装修、设备、附属物的补偿提供依据。

四、估价对象：

1. 被搬迁人：北京铁路局工电重点维修处
2. 坐落：北京市丰台区大红门西后街甲1号
3. 建筑面积：5006.88平方米
4. 房屋用途：非住宅

五、价值时点：

2023年9月27日（搬迁公告公示日）

六、价值类型：

被搬迁房屋的价值是指其在价值时点的重置成新价，但不考虑被搬迁房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则：

本次估价遵循的主要原则有：独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，价值时点原则。

八、估价依据：

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；
3. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）；
4. 《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（京政发[2011]27号）；
5. 《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法[2012]19号）；
6. 《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法[2016]19号）；
7. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
8. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
9. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘[2016]001号）；
10. 《关于调整<北京市房屋重置成新价评估技术标准>相关系数的通知》（北估秘[2021]002号）；
11. 估价委托人提供的有关资料及评估专业人员的实地查勘资料。

九、估价方法与技术路线：

依据《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘[2016]001号）及《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（北估秘[2021]002号）测算，运用成本法求取被搬迁房屋及装修、设备、附属物重置成新价。

十、估价结果：

评估专业人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

被搬迁房屋及装修、设备及附属物的价值：¥12205103 元；

大写金额：人民币壹仟贰佰贰拾万伍仟壹佰零叁元整。

十一、注册房地产估价师：

郑 焱 注册号：1120070131 签名： 年 月 日

宁小鰲 注册号：1120210056 签名： 年 月 日

十二、实地查勘期：2023 年 8 月 31 日至 2023 年 9 月 1 日

十三、估价作业日期：2023 年 8 月 31 日至 2023 年 11 月 17 日

十四、估价假设和限制条件：

1. 本报告估价结果是在满足估价对象价值类型所设定条件下的被搬迁房屋价值。若估价目的、价值时点、估价对象利用方式等影响估价结果的因素发生变化，估价结果应作相应的调整。

2. 本报告仅作为房屋搬迁补偿的参考依据，不得作为其它用途。

3. 本报告使用期限自估价报告出具之日起至项目房屋搬迁工作结束之日止。

4. 被搬迁人或者估价委托人对估价报告有疑问的，由我公司负责解释和说明。

5. 本报告中的数据采用电算化连续计算得出，对计算过程中部分数据及最终估价结果进行了取整处理，故可能出现因数据有效数字不同而产生的小额误差，但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性，请报告使用人注意。

6. 报告使用人要了解本估价报告的全面情况，应该认真阅读估价报告全文。本报告复印件无效。

十五、关于估价报告复核的有关提示：

1. 被搬迁人或者估价委托人对估价结果有异议的，应当自收到估价报告之日起 10 日内，向我公司申请复核评估。申请复核估价的，应当向我公司提出书面复核评估申请，并指出估价报告存在的问题。

2. 我公司自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对估价结果进行复核。复核后，改变原估价结果的，将重新出具估价报告；估价结果没有改变的，将书面告知复核评估申请人。

十六、附表：《丰台区大红门一期 B 区棚户区改造项目新增范围评估结果通知单》。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2024 年 2 月 8 日

