* **估价项目名称：**

北京市丰台区东大街东营里2号院4-1-601号住宅用房房地产市场价值评估

* **估价委托人：**

中国人民解放军32141部队

* **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：**

高鹏（注册号：1120140024）、许皓源（注册号：1119980019）

* **估价报告出具日期：**

2024年2月28日

* **估价报告编号：**

康正评字2024-1-0075-F01HDZC6号

致估价委托人函

**中国人民解放军32141部队**：

承蒙委托，我公司对北京市丰台区东大街东营里2号院4-1-601号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象为北京市丰台区东大街东营里2号院4-1-601号住宅用房，房屋所有权人为沈定宇。根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象建筑面积为100.28平方米。

**估价目的：**为估价委托人核定估价对象在设定条件下的房地产市场价值提供参考依据。

**价值时点：**2002年10月4日（《估价委托书》确定，非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》，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“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2002年10月4日，估价对象用途为住宅，室内装修情况为毛坯（原结构顶棚、原结构墙面、原结构地面），土地使用权类型设定为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为70年的房地产市场价值。

**估价方法：**本次评估采用的主估价方法为比较法和成本法。

**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，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法估价对象及结果 | 比较法 | 成本法 |
| 测算结果 | 单价 | 4545 | 3416 |
| 评估价值 | 单价 | 4206 |
| 总价 | 42.1778 |
| 大写金额 | 肆拾贰万壹仟柒佰柒拾捌元整 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋性质** | 设定为商品房 | **规划用途** | 住宅（居住） | **现状用途** | 设定为住宅 |
| **房屋使用状况** | —— | **建成年代** | 设定为2003年 |
| **土地使用权类型** | 设定为出让 | **法定最高土地****使用年限** | 70年 | **土地使用年限** | 设定为70年 |
| **法定优先受偿款****（单位：元）** | 已抵押担保的债权数额 | —— |
| 土地出让金、综合地价款、房价款（成本价、优惠价出售住宅） | —— |
| **他项权利状况** | 不考虑租赁权、抵押权、地役权等他项权利。 |

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○二四年二月二十八日 |

# 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。

# 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.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖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，并具体考虑买卖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，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3. 本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税后，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价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。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、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。

5.本报告估价对象设定建筑面积以《估价委托书》上载明的建筑面积为依据进行假设，准确的建筑面积以房地产相关管理部门核发的《不动产权证书》上载明的信息为准。

6.评估专业人员对估价对象外部及其周边环境进行了一般性查勘，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。

7.本次评估委托的价值时点为2002年10月4日，为追溯性评估。评估专业人员已于2024年2月8日对估价对象外部实物状况及其区位状况进行了一般性勘查，评估专业人员未能进入估价对象内部进行实地查勘。根据估价委托人提供的《估价委托书》，本报告估价对象在价值时点的装修情况设定为毛坯（原结构顶棚、原结构墙面、原结构地面）。如若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。本报告估价结果已包含设定的装修价值，特此说明。

8.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。

9.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。

10. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

**（二）特殊事项假设前提**

1.未定事项假设

根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象所属项目容积率。根据评估专业人员调查，估价对象所属项目容积率为2.94。本次评估设定估价对象所属项目容积率为2.94，如若设定容积率与估价对象所属项目实际容积率不符，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

2.背离事实假设

本次评估估价对象价值时点为2002年10月4日，完成实地查勘日期为2024年2月8日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价设定的区域状况、市场状况为价值时点的状况。

3.不相一致假设

无。

4.依据不足假设

（1）本次评估委托的价值时点为2002年10月4日，根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象建成年代为2003年，截至价值时点，估价对象所属楼宇尚未办理竣工备案手续，本评估为估价委托人核定估价对象在设定条件下的房地产市场价值提供参考依据，根据估价委托人相关工作人员介绍，不考虑相关建设手续对其价值的影响，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响，如若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（2）截至报告出具日，估价委托人未提供有关估价对租赁权、抵押权、地役权等他项权利的资料，本报告是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，故本报告设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利, 在此提醒报告使用者注意。

**（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.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。

5.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。

6.本估价报告评估目的是为估价委托人核定估价对象在设定条件下的房地产市场价值提供参考依据，不做其他评估目的之用。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。

7.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在设定规划条件、建筑物在设定成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.本报告估价对象的装修情况以估价委托人提供的《估价委托书》室内装修情况描述为依据。本报告估价结果已包含装修价值，特此说明。

9.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。截至本估价报告出具日，估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请报告使用者注意，并确定实际不动产与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

10.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。

11.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。

12.本估价报告自出具日起壹年内有效（即2024年2月28日至2025年2月27日）。

# 估价结果报告

|  |
| --- |
| **一、估价委托人** |
| 单位名称：中国人民解放军32141部队联系人：郭宇 |
| **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（建房估备字[2013第]081号） |
| **三、估价目的：**为估价委托人核定估价对象在设定条件下的房地产市场价值提供参考依据。 |
| **四、价值时点：**2002年10月4日 |
| **五、估价作业期：**2024年2月8日至2024年2月28日 |
| **六、估价对象概况** |
| 估价对象：北京市丰台区东大街东营里2号院4-1-601号 |
| 1.估价对象基本情况 |
| 房屋所有权证号：—— | 房屋性质：设定为商品房 |
| 房屋所有权人：沈定宇 | 产别：—— |
| 共有份额：—— |
| 房屋坐落：丰台区东大街东营里2号院4-1-601号 |
| 楼号或幢号：4 | 部位及房号：1单元601号 |
| 房屋总层数：6 | 所在层数：6 |
| 建筑面积：100.28 | 结构：砖混 |
| 朝向：南北 | 建成年代：2003 |
| 房屋用途：住宅 | 现状用途：设定为住宅 |
| 土地使用权类型：设定为出让 | 土地用途：住宅 |
| 截至价值时点，估价对象出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为70年。 |
| 2.估价对象权益状况 |
| 截至报告出具日，估价委托人未提供有关估价对租赁权、抵押权、地役权等他项权利的资料，本报告是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，故本报告设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利。 |
| 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 | 板楼 |
| 外墙面 | 涂料、墙砖 |
| 外门窗 | 防盗门、塑钢窗 |
| 单元类型 | 平层 | 朝向 | 南北 |
| 户型 | 原户型为三室一厅一厨一卫一阳台 |
| 位置 | 顶棚 | 墙面 | 地面 | 建筑装饰配件及附属设备 |
| 客厅及卧室 | 设定为毛坯（原结构顶棚、原结构墙面、原结构地面） |
| 厨房 |
| 卫生间 |
| 公共部分 | 楼梯间：涂料顶棚；涂料墙面；水泥地面 |
| 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 | 市政供暖 |
| 燃气系统 | 管道天然气 |
| 空调系统 | —— |
| 通讯系统 | 电话线入户、有线电视入户、宽带入户 |
| 消防系统 | 消防井 |
| 安保系统 | 小区出入口管理、电子门禁 |
| 电梯 | —— |
| 小区内停车 | 地面车位、地面可停车 |
| 物业管理 | 物业公司管理 |
| 项目 | 折旧程度 |
| 装修部分 | 外墙面 | 设定为基本完好 |
| 顶棚 | 设定为基本完好 |
| 内墙面 | 设定为基本完好 |
| 门窗 | 设定为开关灵活、五金件基本完好 |
| 地面 | 设定为基本完好 |
| 设备 部分 | 水卫 | 设定为上、下水基本畅通 |
| 电照 | 设定为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：东营里2号院5号楼 | 南至：小区围墙 |
| 西至：小区围墙 | 北至：东营里2号院3号楼 |
| 基准地价土地级别 | 丰台区七类地区 |
| 居住社区成熟度 | 周边有东营里1号院、前泥洼一区、东大街35号院、盛鑫嘉园等住宅小区，居住社区成熟度较好。 |
| 临街道路 | 估价对象所属项目临近城市支路——东大街。 |
| 环境状况 | 估价对象周边有城市绿化等自然水系景观，综合评价环境状况一般。 |
| 公共服务设施 | 银行：中国工商银行、中国银行、北京农村商业银行等金融机构；医院：中国人民解放军第302医院等医疗机构；学校：北京市第十二中学、丰台区第二中学、丰台第一小学、丰台第一幼儿园等教育机构；商业：亿客隆超市、周边社区级商业设施；综合评价公共服务设施齐备度一般。 |
| **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》，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“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2002年10月4日，估价对象用途为住宅，室内装修情况为毛坯（原结构顶棚、原结构墙面、原结构地面），土地取得方式设定为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为70年的房地产市场价值。 |
| **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。根据估价委托人提供的《估价委托书》及估价委托人相关工作人员介绍，本报告设定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。（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。根据估价委托人提供的《估价委托书》，用途为住宅，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，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；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第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；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，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行）2.《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，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1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》[中华人民共和国国务院令第55号]4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行）5.《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]6.《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]7.《北京市征收市政公用设施建设费暂行办法》（京政发[1997]36号）8.《北京市征收市政公用设施建设费暂行办法实施细则》（京计基字[1998]第0127号）9.《国务院批转国家计委关于加强房地产价格调控加快住房建设意见的通知》（国发[1998]34号）10.《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》[京政发[1993]34号]（二）估价委托人提供的资料《估价委托书》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、成本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。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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。本次估价的技术路线首先分别采用比较法、成本法求取房地产价值。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。 |
| 估价结果一览表 |
| 估价对象 | 建筑面积（平方米） | 房地产市场价值 |
| 总价（元） | 楼面单价（元/平方米） |
| 北京市丰台区东大街东营里2号院4-1-601号住宅用房 | 100.28 | 42.1778 | 4206 |
| 大写金额 | 肆拾贰万壹仟柒佰柒拾捌元整 |
| （以上估价结果中总价为楼面单价乘以建筑面积得出） |
| 特别提示：1.截至报告出具日，估价委托人未提供有关估价对租赁权、抵押权、地役权等他项权利的资料，本报告是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，故本报告设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利。2.本次评估委托的价值时点为2002年10月4日，为追溯性评估。评估专业人员已于2024年2月8日对估价对象外部实物状况及其区位状况进行了一般性勘查，评估专业人员未能进入估价对象内部进行实地查勘。根据估价委托人提供的《估价委托书》，本报告估价对象在价值时点的装修情况设定为毛坯（原结构顶棚、原结构墙面、原结构地面）。如若估价对象实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。3.本报告估价结果的总价为楼面单价乘以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。 |
| **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 |
| 高 鹏 | 1120140024 |  | 年 月 日 |
| 许皓源 | 1119980019 |  | 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 |
| —— | —— |  | 年 月 日 |
| **十三、报告附件** |
| 1. 《估价委托书》复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘相关照片
4. 可比实例位置图及外观照片
5. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 评估专业人员执业证书复印件
 |