* **估价项目名称：**

北京市海淀区北三环中路77号院25号楼1103号住宅用房房地产市场价值评估报告

* **估价委托人：**

中国人民解放军军事医学研究院

* **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5月14日

* **估价报告编号：**

康正评字2021-1-0231-F01HDZC6号

致估价委托人函

**中国人民解放军军事医学研究院**：

受贵单位委托，我公司对北京市海淀区北三环中路77号院25号楼1103号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象为北京市海淀区北三环中路77号院25号楼1103号住宅用房，根据估价委托人提供的《估价委托书》及《房屋所有权证》[X京房权证海字第428712号]复印件记载，估价对象于价值时点为宋为所有，建筑面积为99.56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：**2014年9月25日（根据《估价委托书》记载设定）

**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2014年9月25日，估价对象用途为住宅，室内装修情况设定为普通装修（涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面），土地取得方式为出让的房地产市场价值。

**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。

（转下页）

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 | 45044 | 37444 |
| 评估价值 | 总价 | 4257584 |
| 大写金额 | 肆佰贰拾伍万柒仟伍佰捌拾肆元整 |
| 单价 | 42764 |

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋性质** | 商品房 | **规划用途** | 住宅 | **现状用途** | 住宅（居住） |
| **房屋使用状况** | 设定为自用 | **建成年代** | 设定为1998年 |
| **土地使用权类型** | 出让 | **法定最高土地****使用年限** | 70年 | **土地使用权终止日期** | —— |
| **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 | ——； |
| **他项权利状况** | 抵押权 | ——； |
| 租赁权 | ——。 |

顺致

商祺

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二一年五月十四日 |

# 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.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。

4.估价对象建筑面积以《估价委托书》及《房屋所有权证》[X京房权证海字第428712号]复印件上载明的为准。

5.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。

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.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。

8.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

（1）估价委托人提供的资料中均未记载估价对象所属项目的容积率情况，本次估价采用的容积率以估价对象所在区域的级别平均容积率为依据。

（2）根据估价委托人提供的《估价委托书》，本次评估价值时点为2014年9月25日。评估专业人员已于2021年5月7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。价值时点与完成实地查勘日期不一致，根据估价委托人要求，设定本次评估价值时点以《估价委托书》设定日期为准，且价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。本报告设定估价对象内部装修情况为普通装修（涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面）。若估价对象实际装修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。

（3）根据估价委托人提供的《估价委托书》及评估专业人员现场勘查，估价对象房屋竣工时间为1998年，本次评估设定房屋建成年代为1998年。

（4）根据估价委托人提供的《估价委托书》，截至价值时点，估价对象未设定抵押权、租赁权、地役权。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在抵押权为估价假设前提条件。

2.背离事实假设

无。

3.不相一致假设

无。

4.依据不足假设

无。

**（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。

6.本估价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正常市场价值，如估价对象规划设定用途、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。

7.本报告估价对象于价值时点的外部装修情况以评估专业人员在价值时点实地查勘的查勘记录为依据。本报告估价对象于价值时点的内部装修情况以估价委托人提供的《估价委托书》记载为依据（普通装修（涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面））。本报告估价结果已包含设定的装修价值，特此说明。

8.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。

9.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。

10.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。

11.本估价报告自出具日起壹年内有效（即2021年5月14日至2022年5月13日）。

# 估价结果报告

|  |
| --- |
| **一、估价委托人** |
| 单位名称：中国人民解放军军事医学研究院联系人： 翟钦 |
| **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：**2014年9月25日（根据《估价委托书》记载设定） |
| **五、估价作业期：**2021年5月7日至2021年5月14日 |
| **六、估价对象概况** |
| 估价对象：北京市海淀区北三环中路77号院25号楼1103号 |
| 1.估价对象基本情况 |
| 房屋所有权人：宋为 | 房屋性质：商品房 |
| 房屋坐落：海淀区北三环中路77号院25号楼1103 |
| 楼号或幢号：25 | 部位及房号：1103 |
| 总层数：24 | 所在层数：11 |
| 建筑面积（㎡）：99.56 | 套内面积（㎡）：—— |
| 结构：钢混结构 | 房屋竣工时间（年）：1998 |
| 房屋用途：住宅 | 现状用途：住宅 |
| 使用权类型：出让 | 土地用途：城镇住宅用地 |
| 本报告设定估价对象剩余土地使用权为70年。 |
| 备注：无 |
| 2.估价对象权益状况 |
| 根据估价委托人提供的《估价委托书》，截至价值时点，估价对象未设定抵押权、租赁权、地役权。 |
| 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 | 塔楼 |
| 外墙面 | 涂料 |
| 外门窗 | 防盗门 |
| 单元类型 | 设定为平层 | 朝向 | 设定为南北 |
| 建设内容 | 顶棚 | 墙面 | 地面 | 建筑装饰配件及附属设备 |
| 住宅用房 | 设定为普通装修（涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面） | —— |
| 内门 | —— |
| 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 | 消防栓 |
| 安保系统 | 小区出入口车辆管理 |
| 电梯 | 无 |
| 小区内停车 | 地下车库、地面停车位 |
| 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 | 线路和各种照明装置设定为基本完好 |
| 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：前进小学 | 南至：北三环中路77号院21号楼 |
| 西至：北三环中路77号院7号楼 | 北至：北三环中路77号院12号楼 |
| 居住社区成熟度 | 估价对象周边有建安西32号院、1205小区、1201社区、花园路15号院等住宅小区，居住社区成熟度好。 |
| 交通便捷度 | 估价对象临近地铁10号线（牡丹园站），周边有21路、94路、579路、601路、653路等多条公交线路，交通便捷度较好。 |
| 临街道路 | 城市主干道——北三环中路、西土城路 |
| 环境状况 | 自然环境：皇城根遗址公园等自然景观；人文环境：北京电影学院、北京联合大学应用文理学院等人文机构；综合评价环境状况较好。 |
| 公共服务设施 | 商业设施：同观商务中心、物美超市、超市发等商业机构；医疗卫生：北医三院、海淀区花园路街道北影社区卫生服务站等医疗机构；金融邮电：北京农商银行、中国工商银行、中国建设银行等金融机构；教育：前进小学、北京医学院附属中学等教育机构；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“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2014年9月25日，估价对象用途为住宅，室内装修情况设定为普通装修（涂料顶棚、涂料墙面、地砖地面），土地取得方式为出让的房地产市场价值。 |
| **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。估价对象已取得《房屋所有权证》[X京房权证海字第428712号]，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]，估价对象符合上市交易的法律规定。（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；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第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；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第三次修正通过，自2020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；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第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）3.《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行）4.《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）5.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）6.《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行）7.《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；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行）8.《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]9.《北京市发展计划委员会关于印发<北京市征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》[京计投资字﹝2002﹞1792号]10. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]11.《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]12. 城市基础设施建设费相关文件（二）估价委托人提供的资料1.《估价委托书》2.《房屋所有权证》[X京房权证海字第428712号]复印件3.《房屋买卖合同》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在设定条件下的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估价时段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。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。本次估价的技术路线首先分别采用比较法、成本法为主方法求取房地产价值。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） |
| 北京市海淀区北三环中路77号院25号楼1103号住宅用房 | 99.56 | 4257584 | 42764 |
| 大写金额 | 肆佰贰拾伍万柒仟伍佰捌拾肆元整 |
| （以上估价结果中楼面单价为总价除以建筑面积得出） |
| 特别提示：1.根据估价委托人提供的《估价委托书》，截至价值时点，估价对象未设定抵押权、租赁权、地役权。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在抵押权为估价假设前提条件。2.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 |
| 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 |
| —— | —— | —— | /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. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《房屋所有权证》[X京房权证海字第428712号]复印件
5. 《房屋买卖合同》复印件
6. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 评估专业人员执业证书复印件
 |