* **估价项目名称：**

北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场租金水平评估

* **估价委托人：**

北京市门头沟区公房事务中心

* **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：**

黄 英（注册号：1120240053）、叶 凌（注册号：1119970111）

* **估价报告出具日期：**

2025年1月13日

* **估价报告编号：**

康正评字2024-1-0976-F01ZLGJ6号

致估价委托人函

**北京市门头沟区公房事务中心**：

受贵中心委托，我公司对北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场租金水平进行了评估。

**估价对象：**根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象为北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房，现持有人为北京市门头沟区公房事务中心。估价对象建筑面积共计1177.46平方米，用途设定为办公。

**估价目的：**为估价委托人了解估价对象在设定条件下的房地产市场租金水平提供参考依据。

**价值时点：**2024年11月8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。

本估价报告的估价结果为房地产在价值时点的市场情况下，设定用途为办公，设定产权完善且建筑物按照现状利用状况可以正常使用的市场租赁价格，以上租金含租赁税费，不含物业费、供暖制冷费、水电费、天然气费、通信费、有线电视费及上网宽带费等。

**估价方法：**本次评估采用的主估价方法为比较法。

**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

结果表-1

|  |  |
| --- | --- |
| 估价结果  估价对象 | 估价结果 |
| 北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场租金 | 1.70 |

单位：元/建筑面积平方米·天（币种：人民币）

结果表-2

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 估价结果 |
| 北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场日租金区间水平 | 1.53~1.87 |
| 北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场年总租金区间水平 | 65.76~80.37 |

单位：元/建筑面积平方米·天、万元（币种：人民币）

备注：

1.但因市场情况复杂，实际租赁价格将受租赁双方对项目心理预期的影响，会在估算价格的基础上出现一定范围内的上下浮动，浮动±10%为合理范围。在各种预测不能完全实现的情况下，要对各个估算价格进行重新测算。

2.截至报告出具日，估价委托人未提供有关估价对象抵押权、租赁权、地役权等他项权利的资料，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租金水平提供参考依据，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。

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。

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○二五年一月十三日 |

# 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租金水平，房地产租赁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租金水平有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象租金水平产生的影响。

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》上载明的为依据。

5.评估专业人员对估价对象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.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。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本估价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

（1）本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（2）本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（3）本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

（4）根据估价委托人介绍，估价对象尚未取得《不动产权证书》，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象现状为办公用房且可以正常使用，本次估价设定估价对象合法用途为办公。

2.背离事实假设

估价委托人于价值时点未能提供估价对象相关权属资料，本次估价根据估价委托人提供的《估价委托书》及实地勘查情况，并结合估价目的，设定估价对象为产权完善且可以正常使用条件下的房地产，装修状况以实地查勘情况为准。

3.不相一致假设

无。

4.依据不足假设

（1）估价委托人于价值时点未能提供估价对象相关权属资料，本次评估范围及建筑面积以估价委托人提供的《估价委托书》为依据，如与权属证件不一致，估价报告需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

（2）截至报告出具日，估价委托人未提供有关估价对象抵押权、租赁权、地役权等他项权利的资料，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租金水平提供参考依据，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.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了解估价对象在设定条件下的房地产市场租金水平提供参考依据，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.本报告估价对象的装修情况以评估专业人员在价值时点实地查勘为依据。本报告估价结果已包含装修价值，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2025年1月13日至2026年1月12日）。

# 估价结果报告

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、估价委托人** | | | | | | | | | | | | | | |
| 单位名称：北京市门头沟区公房事务中心  联系人：朱地 | | | | | | | | | | | | | | |
| **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 | |
| 通讯地址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座1003 | | | | | | | | | | | | | 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：**为估价委托人了解估价对象在设定条件下的房地产市场租金水平提供参考依据。 | | | | | | | | | | | | | | |
| **四、价值时点：**2024年11月8日 | | | | | | | | | | | | | | |
| **五、估价作业期：**2024年11月8日至2025年1月13日 | | | | | | | | | | | | | | |
| **六、估价对象概况** | | | | | | | | | | | | | | |
| 估价对象：北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 估价对象基本情况（根据《估价委托书） | | | | | | | | | | | | | | |
| 房屋所有权人：北京市门头沟区公房事务中心 | | | | | | | | | 产别：公产 | | | | | |
| 房屋坐落：门头沟区黑山大街15号 | | | | | | | | | 建筑面积：1177.46㎡ | | | | | |
| 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象抵押权、租赁权、地役权等他项权利的资料，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租金水平提供参考依据，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。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | 综合办公楼 | | | | | | | | | |
| 外墙面 | | | 涂料 | | | | | | | | | |
| 外门窗 | | | 铝合金门、塑钢窗 | | | | | | | | | |
| 单元类型 | | | 平层 | | | | | 朝向 | | | | 南、北 |
| 位置 | | | 顶棚 | | 墙面 | | | 地面 | | | | 建筑装饰配件及附属设备 |
| 办公区 | | | 涂料、石膏板吊顶 | | 涂料 | | | 地砖 | | | | —— |
| 食堂 | | | 涂料 | | 涂料 | | | 地砖 | | | | —— |
| 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 | | | | | 市政天然气 | | | | | | | | | |
| 空调系统 | | | | | —— | | | | | | | | | |
| 通讯系统 | | | | | —— | | | | | | | | | |
| 消防系统 | | | | | 手持式灭火器 | | | | | | | | | |
| 安保系统 | | | | | —— | | | | | | | | | |
| 小区内停车 | | | | | 地面停车 | | | | | | | | | |
| 物业管理 | | | | | —— | | | | | | | | | |
| 设定成新 | | | | | 八成新 | | | | | | | | | |
| 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 | | | 开关灵活、五金件基本完好 | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 估价对象四至 | | | | | 东至：黑山公园 | | | | | 南至：京煤总医院 | | | | | |
| 西至：黑山大街 | | | | | 北至：黑山公园 | | | | | |
| 办公聚集度 | | | | | 估价对象位于门头沟区黑山大街15号，周边有少量类似物业，综合办公聚集度一般。 | | | | | | | | | | |
| 临街道路 | | | | | 估价对象毗邻城市次干道——黑山大街。 | | | | | | | | | | |
| 交通便捷度 | | | | | 估价对象周边有370路、891路、903路、972路等多条公交线路，周边道路网线较密集，通达度一般。综合评价交通便捷度一般。 | | | | | | | | | | |
| 环境状况 | | | | | 估价对象周边有门头沟、黑山公园等自然景观；门头沟区科技馆、永定河文化博物馆等人文场所，综合评价环境状况较好。 | | | | | | | | | | |
| 公共服务设施 | | | | | 周边有购物场所（华远坊、小时代邻里中心、物美超市等）、医院（门头沟中医医院、门头沟区医院、京煤集团总医院等）、学校（新桥路中学、大峪第二小学、门头沟区京师实验中学、门头沟区第一幼儿园等）、银行（中国建设银行、北京银行、北京农商银行等）等公共服务配套设施。综合评价公共服务设施齐备度较好。 | | | | | | | | | | |
| **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》，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。  本估价报告的估价结果为房地产在价值时点的市场情况下，设定用途为办公，设定产权完善且建筑物按照现状利用状况可以正常使用的市场租赁价格，以上租金含租赁税费，不含物业费、供暖制冷费、水电费、天然气费、通信费、有线电视费及上网宽带费等。 | | | | | | | | | | | | | | |
| **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。  根据《估价委托书》，本次评估设定估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。  （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《估价委托书》及评估专业人员实地查勘，设定用途为办公，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）  2.《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）  3.《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）  4.《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）  5.《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）  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 根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）  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，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日，国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）  8.《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]  9.《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]  10. 《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[2022]12号]  （二）估价委托人提供的资料  《估价委托书》  （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租金水平提供参考依据，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。 | | | | | | | | | | | | | | |
| **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  结果表-1   |  |  | | --- | --- | | 估价结果  估价对象 | 估价结果 | | 北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场租金 | 1.70 |   单位：元/建筑面积平方米·天（币种：人民币）  结果表-2   |  |  | | --- | --- | | 项目名称 | 估价结果 | | 北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场日租金区间水平 | 1.53~1.87 | | 北京市门头沟区黑山大街15号部分办公用房房地产市场年总租金区间水平 | 65.76~80.37 |   单位：元/建筑面积平方米·天、万元（币种：人民币） | | | | | | | | | | | | | | |
| **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 | | | |
| 黄 英 | | | | 1120240053 | | | |  | | | | 年 月 日 | | | |
| 叶 凌 | | | | 1119970111 | | | |  | | | | 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. 估价对象相关照片 4. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件 5. 估价机构资质证书复印件 6. 评估专业人员执业证书复印件 | | | | | | | | | | | | | | | |