

致估价委托人函

北京博大新元房地产开发有限公司：

受贵单位委托，我公司对北京市通州区经海九路（建设者之家）项目市场租金进行了评估。

估价目的：为估价委托人了解估价对象项目市场租金水平提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《估价委托书》及《建设者之家房源表》，估价对象为北京市通州区经海九路（建设者之家）共 1829 套项目，现状四至为东至空地，南至空地，西至经海九路，北至空地。截至价值时点，估价对象现状已基本完工。根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象用途设定为保障性租赁住房（公寓型），总面积 33732 平方米。具体情况如下：

楼号	面积范围 (m ²)	套数	朝向	户型	设备	面积 (m ²)
2#、3#、6#-19#	18	430	北	一居室	独立卫浴	7740
	36	18	北	二居室	独立卫浴	648
	18	395	南	一居室	独立卫浴	7110
	36	21	南	二居室	独立卫浴	756
	18	359	东	一居室	独立卫浴	6462
	36	6	东	二居室	独立卫浴	216
	18	359	西	一居室	独立卫浴	6462
	18	21	东北	一居室	独立卫浴	378
4#、5#	18	89	北	一居室	集体卫浴	1602
	18	89	南	一居室	集体卫浴	1602
	18	21	东	一居室	集体卫浴	378
	18	21	西	一居室	集体卫浴	378
合计	—	1829	—	—	—	33732

价值时点：2023 年 1 月 10 日（根据《估价委托书》确定）

价值类型：根据房地产评估的技术规程和本次估价目的，本次估价采用的是市场价值标准。估价结果中的房地产租金价格是指估价对象在价值时点设定用途、按照现状利用状况可以正常使用并可持续对外出租及下述设定条件下的市场租金价格：

项目同地段、同品质市场公寓住房的市场租赁价格，包括地租、房屋折旧、设备折旧、维修费、保险费、物业费、管理费、利息、利润、家具、家电租赁费及租赁税费等；不含水电费、供暖费、天然气费、通信费、有线电视费、上网宽带费、垃圾清运费等。

估价方法：本次评估采用的估价方法为比较法。



估价结果：评估专业人员根据估价的目的，遵循估价原则，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租赁价格的因素，确定估价对象同地段、同品质公寓住房房地产于价值时点 2023 年 1 月 10 日市场租金水平为：

标准房市场租金水平：1940 元/月·套

注：1.评估的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

2.本次估价采取标准房进行评估设定，标准房是指参照被评估保障性租赁住房（公寓型）项目的户型、面积、朝向、装修及设备等因素按照众数原则设定的房屋状况，根据估价委托人提供的《估价委托书》，本次评估以户型为一居室，单套面积为 18 平方米，朝向为南，设备为含独立卫浴的房屋作为标准房。

3.估价结果包括地租、房屋折旧、设备折旧、维修费、保险费、物业费、管理费、利息、利润、家具、家电租赁费及租赁税费等；不含水电费、供暖费、天然气费、通信费、有线电视费、上网宽带费、垃圾清运费等。

4.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：

二〇二三年三月二十日