

本报告依据中国资产评估准则编制

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区
力源里北街2号院10号楼5层506房产市场价值
资产评估报告

深美林资产评报字【2025】第0728-2号
(共1册 第1册)



深美林评估

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

2025年7月28日

目录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人暨产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象与评估范围	5
四、 价值类型及其定义	5
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	10
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 评估报告使用限制说明	13
十三、 评估报告日	13
十四、 签字盖章	14
评估报告附件	15

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，相关资料已由委托人暨产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区 力源里北街2号院10号楼5层506房产市场价值 资产评估报告摘要

深美林资产评报字【2025】第0728-2号

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司接受巴林左旗财政局的委托,根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产在评估基准日2025年7月24日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

为满足巴林左旗财政局拟资产处置的需要,对涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产市场价值进行评估,为委托人上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产的市场价值。

三、评估范围

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产,具体资产项目以资产评估申报表为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2025年7月24日。

六、评估方法

市场法。

七、评估结论及其使用有效期

本次评估采用市场法对巴林左旗财政局委估资产于评估基准日2025年7月24日市场价值进行评估,评估价值为7,706,948.00元(大写人民币柒佰柒拾万陆仟玖佰肆拾捌元)



整)。

本评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2025年7月24日起至2026年7月23日止。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。



巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区

力源里北街2号院10号楼5层506房产市场价值

资产评估报告

深美林资产评报字【2025】第0728-2号

巴林左旗财政局：

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司（以下简称“深美林评估公司”）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产于评估基准日2025年7月24日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：巴林左旗财政局

住所：内蒙古赤峰市巴林左旗林东镇契丹大街路北安东路路西

统一社会信用代码：11150422011574253R

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律法规规定的资产评估报告使用人使用不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足巴林左旗财政局拟资产处置的需要，对涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产市场价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考。



本评估报告只能用于上述评估目的,且只能在该特定评估目的下及假设条件成立的前提下具有有效性。

三、评估对象与评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估对象

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产的市场价值。

(二) 评估范围

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产。具体资产项目详见资产评估申报表。

(三) 委估资产情况

1. 区位状况

评估对象位于东四环外,地处朝阳区高碑店(地区)乡,北侧为八里庄商圈,南侧为百子湾商圈,西侧为国贸CBD商圈与大望路商圈,东侧为高碑店商圈,周边商圈发展成熟,优势各异,产业互补,联动效应强劲。小区南门距离地铁1号线四惠站仅50米,周边2公里内还有十里堡等7个地铁站,交通便捷。此外,周边还有四惠枢纽站等69个公交站,有605路、657路、666路等众多公交线路经过。周边教育资源丰富,3公里内有93所幼儿园,如红黄蓝壹线国际小区幼儿园等28所小学,如芳草地国际学校远洋小学等;27个中学,如北京市日坛中学(四惠校区)等。小区周边商业氛围浓厚,3公里内有26个购物中心,如樱辉财富广场、远洋未来汇购物中心等;还有606个超市,如spirit(四惠店)、7-ELEVEN(北京四惠力源里北街店)等。

2. 实物状况

本次评估范围内资产为北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产,产权证号为京(2024)朝不动产权第0003374,建筑面积为89.72m²,用途为住宅,建筑结构为钢筋混凝土结构,所在楼层为5层,总楼层为24层。

3. 权属状况

根据委托人提供的权属资料,委估资产为巴林左旗财政局拥有。



四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2025年7月24日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好地把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、资产评估准则依据、资产权属依据和评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

（二）法律法规依据



1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，财政部令第97号修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
5. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
7. 其他与资产评估相关的法律法规等。

（三）资产评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
13. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）资产权属依据

1. 不动产权证；
2. 其他参考资料。



(五) 取价依据

1. 本评估公司现场勘察、市场调查获取的价格信息资料；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 其他有关价格资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估人员执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、成本法和收益法三种基本方法的适用性选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

收益法适用的前提条件是：评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；财产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；评估对象预期获利年限可以预测。

成本法适用的前提条件是：评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估目的为巴林左旗财政局拟资产处置，需对所涉及的资产市场价值进行评估，为委托人相关经济行为提供价值参考。评估对象为住宅房产市场价值，市场上有可以选取类似的租赁案例，故适宜采用市场法进行评估。因不易获取评估对象未来可能获取的收益、相关税费以及租赁过程中的相应费用支出等数据，且收益法适用条件为具有收益性或潜在收益性的房地产，评估对象虽为收益性房地产，但是其报酬率或资本化率无法准确预测，且当前市场租售比远低于合理水平，收益法无法体现其真实价值，故本次评估不适宜采用收益法。由于其建筑物已建成多年，其折旧费、维修费取值不易获取，故本次评估亦不采用成本法。

综上所述，针对委托评估资产的价值特征和影响其价值的相关因素，并结合收集掌握的资料，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估项目采用市场法。

(二) 评估操作方法

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。



运用市场法估价应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立比较基准；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区位因素修正；
- 7) 进行实物因素修正；
- 8) 进行权属因素修正；
- 9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位因素调整系数×实物因素调整系数×权属因素调整系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估自接受评估项目委托起至出具评估报告的主要评估工作过程如下：

1、接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

2、资产核实工作

指导产权持有人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

3、现场勘察阶段

项目组现场勘察阶段的时间为2025年7月24日。主要工作如下：

对委托人暨产权持有人和相关当事人进行访谈。听取委托人及产权持有人有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解资产使用情况、资产状态、运用情况等事项。

对委托人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与委托人有关财务记录



数据进行核对，对发现的问题协同委托人做出调整。根据资产清查评估申报明细表，对申报的房地产进行了全面核实。查阅收集委估资产的产权证明文件，对委托人提供的权属资料进行查验。对委估资产查阅了租赁资料、了解其管理制度。

4、评定估算工作

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

5、评估汇总、提交评估报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托人和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设：假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

(二) 特殊假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料真实、准确、完整；评估范围



仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

4. 假设评估基准日后无不可抗力对产权持有人造成重大不利影响；

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

评估人员根据对资产进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其他假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估采用市场法对巴林左旗财政局委估资产于评估基准日2025年7月24日市场价值进行评估，评估价值为7,706,948.00元（大写人民币柒佰柒拾万陆仟玖佰肆拾捌元整）。

本评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年7月24日起至2026年7月23日止。

具体评估结果详见评估报告附件一资产评估明细表。

十一、特别事项说明

由巴林左旗财政局提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，巴林左旗财政局应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。



（二）评估资料不完整的情形

本次评估尚未发现评估资料不完整的情形。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人提供资料，尚未发现评估对象于评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（四）担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系无。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（六）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对该评估项目所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

3、本次评估范围内的房地产已取得不动产权证，房屋建筑面积、物业类型等参数均参考委托人提供的权属说明，如实际交易面积等参数发生变化，则评估结论应相应调整。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；



(2) 当资产价格标准发生变化且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
3. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；
4. 本评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年7月24日起至2026年7月23日止。

十三、评估报告日

评估报告日为评估专业意见形成日，本资产评估报告报告日为2025年7月28日。



深美林评估

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产
市场价值·资产评估报告

十四、签字盖章

(本页无正文为签字盖章页)

资产评估机构：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



邓文海

资产评估师：



黎雪萍



评估报告附件

- 一、资产评估明细表；
- 二、委托人暨产权持有人统一社会信用代码证书复印件；
- 三、评估资产涉及的主要权属证明资料复印件；
- 四、委托人暨产权持有人承诺函；
- 五、资产评估机构及签字资产评估师承诺函；
- 六、深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司资产评估登记备案公告复印件；
- 七、深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件；
- 八、签字资产评估师登记证书复印件。

附件一：资产评估明细表

资产评估明细表

评估基准日：2025 年 7 月 24 日

委托人暨产权持有人：巴林左旗财政局

序号	地址	小区名称	产权证号	权利性质	使用期限	用途	所在楼层/总楼层	建筑结构	建筑面积 (㎡)	市场单价 (元/㎡)	市场总价 (元)	备注
1	北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506	力源里北街2号院	京(2024)朝不动产权第0003374	出让/商品房	国有建设用地使用权：2006-12-15至2076-12-14	住宅	5/24	钢筋混凝土结构	89.72	85,900.00	7,706,948.00	
合计											85,900.00 7,706,948.00	取整至个位

附件二：委托人暨产权持有人统一社会信用代码证书复印件

统一社会信用代码证书 统一社会信用代码 1150422011574253R g/sy.gov.cn 颁发日期 2024年05月08日	机构名称 巴林左旗财政局 机构性质 机关 机构地址 内蒙古自治区赤峰市巴林左旗林东镇黎明大街路北安 东路西 负责人 黄亚楠 赋码机关 注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换 领新证，因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责 任自负。 中央机构编制委员会办公室监制
---	---

附件三：评估资产涉及的主要权属证明资料复印件

京 (2024) 朝 不动产权第 0003374 号	
权利人	巴林左旗财政局
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区力源里二街2号院10号楼5层506
不动产单元号	110105 022001 GB00196 F00070031
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 44060.38平方米/房屋建筑面积 89.72平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2006-12-15 起2076-12-14 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 69.56平方米 分摊建筑面积: 20.17平方米 房屋总层数: 24层 房屋所在层: 5层 房屋竣工时间: 2010-01-01

附件四：委托人暨产权持有人承诺函

委托人暨产权持有人承诺函

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司：

因资产处置事宜，委托你公司对上述经济行为涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506建筑面积为89.72 m²的住宅房产于2025年7月24日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

七、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人暨产权持有人（盖章）：

日期：



附件五：资产评估机构及签字资产评估师承诺函

资产评估机构及签字资产评估师

承 诺 函

巴林左旗财政局：

受贵方的委托，本公司对巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506建筑面积为89.72 m²的住宅房产于2025年7月24日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



邓文海

资产评估师：



深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

黎雪萍

2025年7月28日



附件六：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司资产评估登记备案公告

复印件



深 圳 市 财 政 局

深圳市财政局关于深圳市深美林房地产土地 资产评估有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2024〕47号)

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司股东由原来的黎雪萍：0.5%，李振新：59%，崔大新：0.5%，古强：39.5%，郑保平：0.5%；变更为黎雪萍：0.5%，李振新：59%，崔大新：0.5%，古强：39.5%，石张羽：0.5%。

相关备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)

抄送：深圳市资产评估协会。

附件七：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9144030067484412XU

名称 深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李振新

成立日期 2008年05月29日

住所 深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路交界处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心2号楼1201



登记机关

2024年 08月 22日



国家市场监督管理总局监制

重要提示

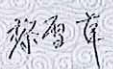
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等与企业信用信息公示系统及其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

附件八：签字资产评估师登记证书复印件

	
中国资产评估协会 正式执业会员证书	
会员编号：45140018	
会员姓名：黎雪萍	
证件号码：452526*****1	
所在机构：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司	
年检情况：2025 年通过	
职业资格：资产评估师	扫码查看详细信息
评估发现价值 诚信铸就辉煌	
本人印鉴： 	签名： 
 (有效期至 2026-04-30 日止)	
打印时间：2025 年 04 月 30 日	



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47230023

会员姓名：邓文海

证件号码：452501*****6

所在机构：深圳市深美林房地产土地资产评估
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就辉煌

本人印鉴：



签名：

邓文海



(有效期至2026-04-30日止)

打印时间：2025 年 04 月 30 日

巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北
京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层
506 房产市场价值

资产评估说明

深美林资产评报字【2025】第 0728-2 号



深美林评估

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

2025 年 7 月 28 日



目 录

一 关于《资产评估说明》使用范围的声明 1

二 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

三 评估对象与评估范围说明 3

四 资产核实情况总体说明 4

五 资产评估技术说明 6

六 评估结论及分析 19

评估说明附件 20

一 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

二 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位共同撰写并提供，由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章。

内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

三 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

委托人申报的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产市场价值。

二、评估范围

委托人申报的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产。

评估范围内资产概况：

根据委托人所提供的不动产权证，本次评估范围内资产为北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产，产权证号为京（2024）朝不动产权第0003374，建筑面积为89.72m²，用途为住宅，建筑结构为钢筋混凝土结构，所在楼层为5层，总楼层为24层，具体（详见《资产评估申报表》）。

上述委托评估的资产已全部反映在资产评估申报明细表中，不包括委托人委托范围外可能存在的其他资产。

本次评估委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）法律权属状况

本次评估取得了评估范围内资产的《不动产权证书》，评估公司不具有产权界定功能，且对委估资产于评估基准日的价值提供价值参考依据，不对产权归属发表意见。委托人及产权持有人应对其真实性、合法性承担法律责任。

（二）资产概况

根据委托人提供的相关资料及现场查勘：

纳入评估范围的资产为北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产，我司工作人员已就本报告的评估对象对委托人及产权持有人单位的相关管理人员进行了访谈，对评估对象进行了现场勘察，截至评估基准日，各资产均可正常使用。

四 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，我公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据委托人提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在相关人员的配合下，于2025年7月24日对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

在委托人如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导委托单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导委托人在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求委托人相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映规模、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查委托单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅委托人提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给委托人进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在委托人如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对资产采取了包括查验资料、访谈、勘察等方法进行了清查核实，以明确评估对象并确认计算机软件技术的存在性，了解无形资产特点，核实其价值实现的方法、途径和可行性等。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和委托人相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5. 核实产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件进行核实调查，以确认产权是否清晰。

(二) 资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1. 资产的清查核实

根据委托人提供的资产评估申报明细表，评估人员对表中所列的资产进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了资产产权，主要通过查阅《不动产权证书》等相关资料进行核查，对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了资产的技术特征和经济特征等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一) 资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

(二) 资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

五 资产评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用市场法进行评估。评估方法说明如下：

一、技术说明

（一）评估范围

委托人申报的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产市场价值。

评估范围内资产概况：

委托人申报的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产。

评估范围内资产概况：本次评估范围内资产为北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产，产权证号为京（2024）朝不动产权第0003374，建筑面积为89.72 m²，用途为住宅，建筑结构为钢筋混凝土结构，所在楼层为5层，总楼层为24层，具体（详见《资产评估申报表》）。

上述委托评估的资产已全部反映在《资产评估申报表》中，不包括委托人委托范围外可能存在的其他资产。

（二）资产概况

根据委托人提供的相关资料及现场查勘：

纳入评估范围的资产为北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产，我司工作人员已就本报告的评估对象对委托人及产权持有人单位的相关管理人员进行了访谈，对评估对象进行了现场勘察，截至评估基准日，资产均可正常使用。

（三）评估依据

本次评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、资产权属依据和取价依据等，具体如下：

（1）经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

（2）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，财政部令第97号修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
5. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
7. 其他与资产评估相关的法律法规等。

（3）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
13. 其他与资产评估相关的准则依据。

（4）资产权属依据

1. 不动产权证书；
2. 其他参考资料。

（4）取价依据

1. 本评估公司现场勘察、市场调查获取的价格信息资料；

2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 其他有关价格资料。

（四）评估过程

第一阶段：准备阶段

（1）为保证评估结果的准确性，根据委托人委托评估的资产的构成特点及资产评估明细表的内容，并指导委托人根据实际情况填写《资产评估申报表》，以此作为评估的参考资料。

（2）评估人员对委托人提供的资产评估申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请委托人进行必要的修改和补充。

第二阶段：现场调查阶段

（1）根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对资产采取了包括查验资料、访谈、勘察等方法进行了清查核实，以明确评估对象并确认资产的存在性，了解资产特点，核实其价值实现的方法、途径和可行性等。

（2）根据现场勘察结果进一步修正委托人提供的评估申报明细表，然后由委托人盖章，作为评估的依据。

（3）对评估范围内的资产的产权进行核查。

第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总资产评估明细表。

第四阶段：撰写资产评估说明

按资产评估准则，撰写资产评估技术说明。

（五）评估方法

（一）资产评估的基本方法和选择

资产评估人员执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、成本法和收益法三种基本方法的适用性选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

收益法适用的前提条件是：评估对象的未来预期收益可以预测并且可以用货币衡量；财产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并且可以用货币衡量；评估对象预期获利年限可以预测。

成本法适用的前提条件是：评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估目的为巴林左旗财政局拟资产处置，需对所涉及的资产市场价值进行评估，为委托人相关经济行为提供价值参考。评估对象为住宅房产市场价值，市场上有可以选取类似的租赁案例，故适宜采用市场法进行评估。因不易获取评估对象未来可能获取的收益、相关税费以及租赁过程中的相应费用支出等数据，且收益法适用条件为具有收益性或潜在收益性的房地产，评估对象虽为收益性房地产，但是其报酬率或资本化率无法准确预测，且当前市场租售比远低于合理水平，收益法无法体现其真实价值，故本次评估不适宜采用收益法。由于其建筑物已建成多年，其折旧费、维修费取值不易获取，故本次评估亦不采用成本法。

综上所述，针对委托评估资产的价值特征和影响其价值的相关因素，并结合收集掌握的资料，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估项目采用市场法。

（二）评估方法的介绍

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立比较基准；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区位因素修正；
- 7) 进行实物因素修正；
- 8) 进行权属因素修正；
- 9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位因素调整系数×实物因素调整系数×权属因素调整系数。

(六) 评估结果

巴林左旗财政局申报的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产在评估基准日2025年7月24日的评估价值为7,706,948.00元(大写人民币柒佰柒拾万陆仟玖佰肆拾捌元整)。

具体评估结果详见《资产评估明细表》。

(七) 典型案例

案例：北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506

楼层：5层（低区）

建筑面积：89.72 m²

建筑结构：钢筋混凝土结构

根据委托人及产权持有人提供的《不动产权证书》记载，其相关登记内容详见下表：

序号	地址	产权证号	权利人	建筑结构	建筑面积(m²)	所在楼层/总楼层	用途	权利性质	备注
1	北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506	京(2024)朝不动产权第0003374	巴林左旗财政局	钢筋混凝土结构	89.72	5/24	住宅	出让/商品房	

1、市场法计算过程

1) 比较实例选择

在广泛收集交易实例的基础上，针对评估对象的实际情况，依照比较案例的选取标准和要求，从众多的市场资料中选取与评估对象属于同一供需圈、用途一致的三个交易实例作为比较案例，三个比较实例的详细情况如下：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	金地名京（力源里北街2号院）	金地名京（力源里北街2号院）	金地名京（力源里北街2号院）
物业类型	住宅	住宅	住宅

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期	2025 年 7 月	2025 年 7 月	2025 年 7 月
规模 (m²)	75.32	76.98	89.71
剩余年限	50-55 年	50-55 年	50-55 年
楼层	中区	高区	高区
朝向	南北	南北	东南
成交单价 (元/m²)	91,609.00	86,516.00	83,603.00
价格类型	正常交易	正常交易	正常交易

2) 因素选择

根据不同用途选取影响房屋的主要因素，主要包括交易时间、交易情况、区域因素及产权因素。详见《比较因素条件说明表》。

3) 因素条件说明

根据委估房屋建筑物类资产与比较实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m²)		待估	91,609	86,516	83,603
房屋用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
市场状况		2025 年 7 月	2025 年 7 月	2025 年 7 月	2025 年 7 月
房地产状况	区位状况	区域住宅集聚度	周边有东恒时代 1 期、力源里小区、远洋天地等小区，区域内入住率较高，居住氛围	周边有东恒时代 1 期、力源里小区、远洋天地等小区，区域内入住率较高，居住氛围	周边有东恒时代 1 期、力源里小区、远洋天地等小区，区域内入住率较高，居住氛围
			较好	较好	较好
		道路通达度	区域内有霖霖路、建国路、力源里北街等城市主次干道，道路通达度较好	区域内有霖霖路、建国路、力源里北街等城市主次干道，道路通达度较好	区域内有霖霖路、建国路、力源里北街等城市主次干道，道路通达度较好
			较好	较好	较好
		公共交通便捷度	附近设有 1 路、57 路、58 路等公交线路途经，公共交通	附近设有 1 路、57 路、58 路等公交线路途经，公共交通	附近设有 1 路、57 路、58 路等公交线路途经，公共交通
			较好	较好	较好

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	区域配套设施完善度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
		区域内有红黄蓝壹线国际小区幼儿园、芳草地国际学校远洋小学、北京银行、中国光大银行等配套设施，区域规划较优，公共配套设施	区域内有红黄蓝壹线国际小区幼儿园、芳草地国际学校远洋小学、北京银行、中国光大银行等配套设施，区域规划较优，公共配套设施	区域内有红黄蓝壹线国际小区幼儿园、芳草地国际学校远洋小学、北京银行、中国光大银行等配套设施，区域规划较优，公共配套设施	区域内有红黄蓝壹线国际小区幼儿园、芳草地国际学校远洋小学、北京银行、中国光大银行等配套设施，区域规划较优，公共配套设施
		较完善	较完善	较完善	较完善
		有朝阳公园、杜仲公园景区，空气质量较好，自然环境较优；区域内人口素质较高，治安环境较好，人文环境较优。	有朝阳公园、杜仲公园景区，空气质量较好，自然环境较优；区域内人口素质较高，治安环境较好，人文环境较优。	有朝阳公园、杜仲公园景区，空气质量较好，自然环境较优；区域内人口素质较高，治安环境较好，人文环境较优。	有朝阳公园、杜仲公园景区，空气质量较好，自然环境较优；区域内人口素质较高，治安环境较好，人文环境较优。
		较优	较优	较优	较优
		楼层	低区	中区	高区
		朝向/景观	南/主朝向朝小区内道路	南北/主朝向朝小区内道路	东南/主朝向朝小区内道路
		较好	较好	较好	一般
		所在物业外观情况	较好	较好	较好
		建筑结构	钢混	钢混	钢混
实物状况	内部装修情况	精装	精装	精装	精装
	建筑规模 (m ²)	89.72	75.32	76.98	89.71
		适中	适中	适中	适中
	自身配套设施设备完备程度	配备供水、排水、电、视、讯、宽带、电梯、消防栓、燃气、烟感报警、自动喷淋、新风系统、中央空调、智能	配备供水、排水、电、视、讯、宽带、电梯、消防栓、燃气、烟感报警、自动喷淋、新风系	配备供水、排水、电、视、讯、宽带、电梯、消防栓、燃气、烟感报警、自动喷淋、新风系	配备供水、排水、电、视、讯、宽带、电梯、消防栓、燃气、烟感报警、自动喷淋、新风系

比较因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			系统等设施，设施设备	统、中央空调、智能系统等设施，设施设备	统、中央空调、智能系统等设施，设施设备	统、中央空调、智能系统等设施，设施设备
			较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
		层高	3.5 米	3.5 米	4.8 米	3.5 米
			一般	一般	较高	一般
		户型	较好	一般	一般	较好
		成新率	较新	较新	较新	较新
		维护情况和完损状况	较完好	较完好	较完好	较完好
	权益状况	剩余使用年限	50-55 年	50-55 年	50-55 年	50-55 年
		规划限制条件(容积率)	中密度	中密度	中密度	中密度

4) 编制比较因素条件指数表

①交易时间修正

三个可比实例的交易时间均为 2025 年 7 月，与价值时点 2025 年 7 月 24 日相近，且在此期间评估对象所在区域内的住宅房地产价格较为稳定，故未对市场状况修正。确定评估对象和可比实例的交易时间修正指数均为 100。

②交易情况修正

评估对象与三个可比实例均为挂牌情况下的房地产交易，因此，确定评估对象和可比实例 A、B、C 的市场状况条件指数分别为 100、100、100、100。

③区域因素修正

a. 区域住宅繁华程度

区域商业繁华程度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例 A、B、C 的区域商业繁华程度条件指数分别为 100、100、100、100。

b. 道路通达度

道路通达度：根据评估对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量及道路畅通程度，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降

一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的道路通达度条件指数分别为100、100、100、100。

c. 公共交通便利度

公共交通便利度：根据评估对象所在区域公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的公共交通便利度条件指数分别为100、100、100、100。

d. 区域配套设施完善度

区域配套设施完善度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的区域配套设施完善度条件指数分别为100、100、100、100。

e. 区域环境质量

区域环境质量：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的区域环境质量条件指数分别为100、100、100、100。

f. 楼层

楼层：分为高区、中区、低区三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的楼层条件指数分别为100、102、104、104。

g. 朝向/景观

朝向/景观：分为优、较优、一般、较差、差三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的朝向/景观条件指数分别为100、100、100、97。

④实物状况修正

h. 所在物业外观情况

所在物业外观情况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》

中的内容,确定评估对象和可比实例A、B、C的所在物业外观情况条件指数分别为100、100、100、100。

i. 建筑结构

建筑结构:分为混凝土结构、钢结构、砖木结构、简易结构四个等级,以评估对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正2。因此,根据《比较因素条件说明表》中的内容,确定评估对象和可比实例A、B、C的建筑结构条件指数分别为100、100、100、100。

j. 内部装修情况

内部装修情况:分为毛坯、简装、精装、豪装四个等级,以评估对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降2。根据《比较因素条件说明表》,确定评估对象和可比实例A、B、C的内部装修情况条件指数分别为100、100、100、100。

k. 建筑规模

建筑规模(m^2):分为小、较小、适中、较大、大五个等级,以评估对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正2。因此,根据《比较因素条件说明表》中的内容,确定评估对象和可比实例A、B、C的建筑规模(m^2)条件指数分别为100、100、100、100。

l. 自身配套设施设备完善程度

自身配套设施设备完备程度:分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全五个等级,以评估对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正2。因此,根据《比较因素条件说明表》中的内容,确定评估对象和可比实例A、B、C的自身配套设施设备完备程度条件指数分别为100、100、100、100。

m. 层高

层高:分为高、较高、一般、较低、低五个等级,以评估对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正2。因此,根据《比较因素条件说明表》中的内容,确定评估对象和可比实例A、B、C的层高条件指数分别为100、100、102、100。

n. 户型

户型:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正2。因此,根据《比较因素条件说明表》中的内容,确定评估对象和可比实例A、B、C的空间布局条件指数分别为100、98、98、100。

o. 成新率

成新率:分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级,以评估对象为100,每上升

或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的成新率条件指数分别为100、100、100、100。

p. 维护情况和完损情况

维护情况和完损状况：分为完好、较完好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的维护情况和完损状况条件指数分别为100、100、100、100。

⑤权益状况修正

q. 剩余使用年期

剩余年期：根据调查，可比实例建成年代与可比实例相近，本次评估不考虑剩余使用年限对可比实例价值的影响，即可比实例指数均为100。

r. 规划限制条件（容积率）

规划限制条件（容积率）：分为低密度、中低密度、中密度、中高密度、高密度五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定评估对象和可比实例A、B、C的规划限制条件（容积率）条件指数分别为100、100、100、100。

比较因素条件指数表

比较因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格（元/m ² ）			—	91,609	86,516	83,603
房屋用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
市场状况			100	100	100	100
房地 产 状 况	区 位 状 况	区域住宅集聚度	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便利度	100	100	100	100
		区域配套设施完善度	100	100	100	100
		区域环境质量	100	100	100	100
		楼层	100	102	104	104
		朝向/景观	100	100	100	97
	实 物 状 况	所在物业外观情况	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		内部装修情况	100	100	100	100
		建筑规模（m ² ）	100	100	100	100
		自身配套设施设备	100	100	100	100

比较因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		完备程度				
		层高	100	100	102	100
		户型	100	98	98	100
		成新率	100	100	100	100
		维护情况和完损状况	100	100	100	100
	权益状况	剩余使用年限	100	100	100	100
		规划限制条件(容积率)	100	100	100	100

5) 编制比较因素修正系数表, 见下表。

比较因素修正系数表

比较因素			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m ²)			91,609	86,516	83,603
房屋用途			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
市场状况			100/100	100/100	100/100
房地产状况	区位状况	区域住宅集聚度	100/100	100/100	100/100
		道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公共交通便利度	100/100	100/100	100/100
		区域配套设施完善度	100/100	100/100	100/100
		区域环境质量	100/100	100/100	100/100
		楼层	100/102	100/104	100/104
		朝向/景观	100/100	100/100	100/97
	实物状况	所在物业外观情况	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100/100	100/100	100/100
		内部装修情况	100/100	100/100	100/100
		建筑规模 (m ²)	100/100	100/100	100/100
		自身配套设施设备完备程度	100/100	100/100	100/100
		层高	100/100	100/102	100/100
		户型	100/98	100/98	100/100
		成新率	100/100	100/100	100/100
		维护情况和完损状况	100/100	100/100	100/100
	权益状况	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
		规划限制条件(容积率)	100/100	100/100	100/100
	修正结果系数		1.0004	0.9619	0.9913

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	比准价格(元/m ²)	91,646	83,220	82,876
	权重	1/3	1/3	1/3
	估价对象评估价格(元/m ²)	85,900		

6) 评估单价的计算

取修正后售价的算术平均值作为评估单价，即：

市场法评估案例房地产单价为：85,900.00 元/m²，总价为 7,706,948.00 元。

（具体评估结果详见《资产评估明细表》）。

六 评估结论及分析

(一) 评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对巴林左旗财政局申报的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产进行了评估，本次评估采用了市场法。

根据以上评估工作得出评估结论如下：

巴林左旗财政局申报的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产在评估基准日2025年7月24日的评估价值为7,706,948.00元(大写人民币柒佰柒拾万陆仟玖佰肆拾捌元整)。



评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明



附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨产权持有人概况

名称：巴林左旗财政局

住所：内蒙古赤峰市巴林左旗林东镇契丹大街路北安东路路西

统一社会信用代码：11150422011574253R

二、关于评估目的说明

为满足巴林左旗财政局拟资产处置的需要，对涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506建筑面积为89.72 m²的住宅房产市场价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考。

本评估报告只能用于上述评估目的，且只能在该特定评估目的下及假设条件成立的前提下具有有效性。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506建筑面积为89.72 m²的住宅房产市场价值。

评估范围为巴林左旗财政局拟资产处置事宜涉及的北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506建筑面积为89.72 m²的住宅房产。具体资产项目详见资产评估申报表。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日是2025年7月24日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好地把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于

评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

五、资产情况说明

委估资产为北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506房产，委估资产具有以下特点：

本次评估的资产位于北京市朝阳区力源里北街2号院10号楼5层506。产权持有人为巴林左旗财政局，纳入评估范围内的资产为住宅，产权证号为京（2024）朝不动产权第0003374，建筑面积为89.72m²，所在楼层为5层，总楼层为24层。

上述委托评估的资产已全部反映在资产评估申报明细表中，不包括委托人委托范围外可能存在的其他资产。

本次评估委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

六、资料清单

1. 不动产权证书；
2. 申报明细表；
3. 委托人暨产权持有人营业执照；
4. 委托人暨产权持有人承诺函
5. 其他资料。

（此页无正文，本页为盖章页）

巴林左旗财政局（盖章）
法定代表人或法定授权人：（签字）

二〇二五年七月二十四日

