

(仅供南京银行使用)

房地产抵押估价报告

估价报告编号：深同诚评字(2022T)06QB-JSNJ第0021号

估价项目名称：北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共
72个车位房地产抵押价值评估

估价委托人：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：龚文 注册号：1120200065

朱震生 注册号：1120170004

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十四日

电脑编号：2022-24170627

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据，

如有疑问，请致电：010-65388685



防伪码(2022-24170627)

致估价委托人函

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

承蒙委托，我对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（房屋所有权人）拥有的位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位房地产进行估价。

根据房屋所有权人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]（具体详见下表），坐落为朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位，共有情况均为单独所有，房屋性质均为商品房，估价对象规划用途均为车位，房屋总建筑面积3276.54 m²，房屋结构均为钢混，房屋总层数均为25（-2）层，所在层数均为-2层，土地使用权取得方式均为有偿（出让），建成年代为2008年（查询）。截至价值时点，估价对象已设立抵押登记。房屋使用现状为部分自用（实际用途为车位）、部分空置。具体详见下表：

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
1	X京房权证朝字第1221807号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	2013/3/14	商品房	车位	25（-2）	-2	47.42
2	X京房权证朝字第1221757号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	2013/3/14	商品房	车位	25（-2）	-2	47.42
3	X京房权证朝字第1221740号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	2013/3/14	商品房	车位	25（-2）	-2	47.42
4	X京房权证朝字第1221834号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	2013/3/14	商品房	车位	25（-2）	-2	33.58
5	X京房权证朝字第1221830号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	2013/3/14	商品房	车位	25（-2）	-2	42.79
6	X京房权证朝字第1221761号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	2013/3/14	商品房	车位	25（-2）	-2	42.79

7	X京房权证朝字第1221862号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79
8	X京房权证朝字第1221907号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79
9	X京房权证朝字第1221794号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79
10	X京房权证朝字第1221859号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79
11	X京房权证朝字第1221902号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79
12	X京房权证朝字第1221867号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79
13	X京房权证朝字第1221825号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17
14	X京房权证朝字第1221925号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17
15	X京房权证朝字第1221967号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17
16	X京房权证朝字第1222051号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17
17	X京房权证朝字第1221863号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17
18	X京房权证朝字第1221996号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17
19	X京房权证朝字第1222075号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.6

层 2-021										
20	X京房权证朝字第1221910号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4
21	X京房权证朝字第1224479号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4
22	X京房权证朝字第1224488号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4
23	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4
24	X京房权证朝字第1224398号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4
25	X京房权证朝字第1224487号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4
26	X京房权证朝字第1224478号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52
27	X京房权证朝字第1224471号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52
28	X京房权证朝字第1224491号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52
29	X京房权证朝字第1224477号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52
30	X京房权证朝字第1224403号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52
31	X京房权证朝字第1224493号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52
32	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号	2013/3/22	商品	车位	25(-2)	-2	41.77

	1224360号	股份有限公司		院9号楼-2层2-036		房					
33	X京房权证朝字第1224512号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	36.09	
34	X京房权证朝字第1224590号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	
35	X京房权证朝字第1224474号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	
36	X京房权证朝字第1224510号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	
37	X京房权证朝字第1224593号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	
38	X京房权证朝字第1224520号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	
39	X京房权证朝字第1224496号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	
40	X京房权证朝字第1224472号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	
41	X京房权证朝字第1224516号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	
42	X京房权证朝字第1224502号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	
43	X京房权证朝字第1224387号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	41.57	
44	X京房权证朝字第1224480号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.8	
45	X京房权证	北京中关村科	单独	朝阳区左家	2013/	商	车位	25(-2)	-2	44.77	

	证朝字第 1224504号	技术发展(控股) 股份有限公司	所有	庄中街6号 院9号楼-2 层2-050	3/22	品 房					
46	X京房权 证朝字第 1224417号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-051	2013/ 3/22	商 品 房	车位	25(-2)	-2	43.8	
47	X京房权 证朝字第 1224434号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-052	2013/ 3/22	商 品 房	车位	25(-2)	-2	42.4	
48	X京房权 证朝字第 1220228号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-053	2013/ 3/8	商 品 房	车位	25(-2)	-2	42.4	
49	X京房权 证朝字第 1221872号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-055	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	42.4	
50	X京房权 证朝字第 1221810号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-056	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	42.4	
51	X京房权 证朝字第 1221711号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-057	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	44.84	
52	X京房权 证朝字第 1221739号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-058	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	44.84	
53	X京房权 证朝字第 1221729号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-059	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	44.84	
54	X京房权 证朝字第 1221839号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-060	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	44.84	
55	X京房权 证朝字第 1221773号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-061	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	53.67	
56	X京房权 证朝字第 1221903号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-062	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	53.67	
57	X京房权 证朝字第 1221775号	北京中关村科 技术发展(控股) 股份有限公司	单独 所有	朝阳区左家 庄中街6号 院9号楼-2 层2-063	2013/ 3/14	商 品 房	车位	25(-2)	-2	53.67	

58	X京房权证朝字第1221765号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9
59	X京房权证朝字第1222093号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9
60	X京房权证朝字第1221786号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9
61	X京房权证朝字第1221916号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85
62	X京房权证朝字第1221780号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85
63	X京房权证朝字第1221774号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85
64	X京房权证朝字第1221887号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51
65	X京房权证朝字第1221781号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51
66	X京房权证朝字第1221771号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51
67	X京房权证朝字第1221906号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2
68	X京房权证朝字第1221815号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2
69	X京房权证朝字第1221804号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2
70	X京房权证朝字第1221793号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.79

				层 2-078						
71	X京房权证朝字第1221811号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-079	2013/3/14	商品房	车位	25 (-2)	-2	49.79
72	X京房权证朝字第1221914号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-080	2013/3/14	商品房	车位	25 (-2)	-2	49.79
合计			——	——	——	——	——	——	——	3276.54

根据《房地产抵押估价指导意见》，本次估价价值时点设定为2022年06月18日；估价目的是为南京银行确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值；抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（即2022年06月24日至2023年06月23日），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值为**RMB 2855.60**万元，大写人民币**贰仟捌佰伍拾伍万陆仟元整**，估价师知悉的法定优先受偿款为**RMB 0**元，抵押价值为**RMB 2855.60**万元，大写人民币**贰仟捌佰伍拾伍万陆仟元整**，详见下页《估价结果汇总表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

二〇二二年六月二十四日



估价结果汇总表

币种：人民币

序号	坐落	部位及房号	建筑面积 (m ²)	证载用途	房屋总层数	房屋所在层数	假定未设立法定优先受偿权下的价值(万元)	法定优先受偿款(元)	抵押价值(万元)
1	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	2-001	47.42	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
2	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	2-002	47.42	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
3	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	2-003	47.42	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
4	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	2-005	33.58	车位	25 (-02)	-2	37.7	0	37.7
5	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	2-006	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
6	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	2-007	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
7	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	2-008	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
8	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	2-009	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
9	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	2-010	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
10	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	2-011	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7

11	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	2-012	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
12	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	2-013	42.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
13	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2-015	49.17	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
14	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2-016	49.17	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
15	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2-017	49.17	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
16	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2-018	49.17	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
17	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2-019	49.17	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
18	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2-020	49.17	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
19	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	2-021	47.6	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
20	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2-022	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
21	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2-023	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
22	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2-025	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7

23	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2-026	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
24	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2-027	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
25	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2-028	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
26	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2-029	49.52	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
27	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2-030	49.52	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
28	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2-031	49.52	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
29	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2-032	49.52	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
30	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2-033	49.52	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
31	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2-035	49.52	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
32	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	2-036	41.77	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
33	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2-037	36.09	车位	25 (-02)	-2	37.7	0	37.7
34	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2-038	44.84	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7

35	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-039	2-039	44.84	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
36	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-040	2-040	44.84	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
37	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-041	2-041	44.53	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
38	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-042	2-042	44.53	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
39	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-043	2-043	44.53	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
40	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-045	2-045	43.87	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
41	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-046	2-046	43.87	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
42	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-047	2-047	43.87	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
43	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-048	2-048	41.57	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
44	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-049	2-049	43.8	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
45	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-050	2-050	44.77	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
46	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层 2-051	2-051	43.8	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7

47	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	2-052	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
48	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	2-053	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
49	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	2-055	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
50	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	2-056	42.4	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
51	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	2-057	44.84	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
52	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	2-058	44.84	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
53	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	2-059	44.84	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
54	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	2-060	44.84	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
55	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	2-061	53.67	车位	25 (-02)	-2	40.1	0	40.1
56	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	2-062	53.67	车位	25 (-02)	-2	40.1	0	40.1
57	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	2-063	53.67	车位	25 (-02)	-2	40.1	0	40.1
58	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	2-065	46.9	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7

59	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2-066	46.9	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
60	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2-067	46.9	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
61	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2-068	38.85	车位	25 (-02)	-2	37.7	0	37.7
62	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2-069	38.85	车位	25 (-02)	-2	37.7	0	37.7
63	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2-069	38.85	车位	25 (-02)	-2	37.7	0	37.7
64	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2-071	52.51	车位	25 (-02)	-2	41.7	0	41.7
65	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	2-072	52.51	车位	25 (-02)	-2	41.7	0	41.7
66	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	2-073	52.51	车位	25 (-02)	-2	41.7	0	41.7
67	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	2-075	46.2	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
68	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	2-076	46.2	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
69	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	2-077	46.2	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
70	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	2-078	49.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7

71	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	2-079	49.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
72	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	2-080	49.79	车位	25 (-02)	-2	39.7	0	39.7
合计		——	3276.54	——	——	——	——	2855.60	2855.60

备注：评估总值取整至百位。

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
二、估价报告限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	18
六、价值类型	18
七、估价原则	19
八、估价依据	20
九、估价方法	22
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师	24
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业期	25
十四、估价对象抵押的合法性分析、变现能力及风险提示	25
估价技术报告	30
一、估价对象描述与分析	30

二、市场背景描述与分析	41
三、最高最佳利用分析	47
四、估价方法适用性分析	49
五、估价测算过程	50
六、估价结果确定	70
附 件	79
附件一、估价委托书复印件	79
附件二、估价对象位置图	79
附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片	79
附件四、估价对象权属证明复印件	79
附件五、估价对象法定优先受偿款调查情况	79
附件六、可比实例位置图和外观照片	79
附件七、专业帮助情况和相关专业意见	79
附件八、估价所依据的其他文件资料	79
附件九、房地产估价机构营业执照复印件	79
附件十、房地产估价机构备案证书复印件	79

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）以及相关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第 1221807 号、1221757 号、1221740 等]等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。
2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设估价对象能正常安全使用。
4. 我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：(1) 适当营销；(2) 熟悉情况；(3) 谨慎行事；(4) 不受强迫；(5) 公平交易。
6. 本估价报告中的假定未设立法定优先受偿权下的价值（或评估总值）为估价对象于价值时点状态、假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值，其中包含市场地价及预计转让时应发生的各项税费；抵押价值是估价对象市场价值基础上扣减注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的余额。
7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政

策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 估价对象为合法取得，权属清晰，依法属于可抵押的房地产。

9. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

(二) 未定事项假设

①估价委托人提供的《房屋所有权证》等资料未记载估价对象国有建设用地使用权的终止日期。本次估价以估价对象房屋建成年份扣除建筑物合理建设期 2 年，求出估价对象土地的取得时间，并计算出截至价值时点估价对象土地已使用年限。估价对象规划用途为车位，本次估价按车位用途土地使用权出让最高年限 50 年，扣除土地已使用年限确定估价对象的土地使用权剩余期限（34 年）。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，**提醒报告使用者注意！**

②估价委托人提供的《房屋所有权证》等资料未记载估价对象的房屋建成年份，经注册房地产估价师实地调查，该房屋建成年份约为 2008 年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准，若与相关部门登记的建成年份不一致，应以相关部门登记为准，并进行重新评估，**特提请报告使用者注意！**

(三) 背离事实假设

①根据估价委托人提供的《房屋所有权证》等相关资料，估价对象已设立抵押登记，截至价值时点，该项权利尚未注销。根据估价委托人介绍，在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权。故本次估价以估价委托人在办理本次抵押登记前注销上述抵押权为假设前提，未考虑估价对象已抵押的债权对估价对象价值的影响，特提请报告使用者注意！

②本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告限制条件

1. 根据《房地产抵押估价指导意见》，本次估价价值时点设定为完成实地查勘之日 2022 年 06 月 18 日。

2. 本估价报告估价结果仅供南京银行确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本报告在确定抵押价值时，估价人员已按勤勉尽责的原则对估价对象的法定优先受偿款进行了调查了解，但可能存在估价人员无法知悉的法定优先受偿款。本次估价仅考虑了注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款，但未考虑注册房地产估价师未知悉的法定优先受偿款及其它法律纠纷等可能影响其抵押价值的因素。

6. 本次估价对于估价对象抵押价值评估，是以公开市场价值标准为基础的，若未来涉及估价对象变现处置时，可能会由于短期强制处置等因素的限制导致估价对象快速变现价值低于其市场价值。同时，抵押物处置时除正常转让税费外，可能还需支付拍卖诉讼费、抵押期间拖欠的物业管理费等，使得抵押债权人优先受偿权受到影响。

7. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势、估价对象变现能力等分析、判断，是

估价人员基于价值时点的房地产市场状况、估价对象的具体情况作出的，仅供报告使用者参考。建议估价报告使用者在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

8. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

9. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

10. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系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. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

12. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

13. 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人：许钟民

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

法定代表人：陈平

资质等级：壹级（证书编号：粤建房估深备（2017）0006 号，有效期限：至 2023 年 06 月 28 日）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202244012 号，有效期限：至 2022 年 12 月 31 日）

电 话：010-65388685

三、估价目的

根据《房地产抵押估价指导意见》，本次估价目的设定为：为南京银行确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等共 72 个车位房地产，总建筑面积为 3276.54 平方米，估价对象范围包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其

他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

估价对象基本状况			
估价对象名称	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位房地产		
坐落	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位		
总建筑面积 (m ²)	合计 3276.54 m ²	土地面积 (m ²)	—
法定用途	车位	现状用途	部分实际用途为车位、部分空置
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	土地使用权人	—
土地基本状况			
宗地名称	北京市朝阳区左家庄中街6号院		
四至	东至市政道路(未命名)、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路(未命名)		
使用权面积 (m ²)	—		
土地使用权取得方式	有偿(出让)		
土地用途	—		
地形地势	地势较平坦		
形状	较规则多边形		
土壤地基及地质条件	地基承载力较好, 地质条件良好		
土地开发程度	宗地红线外“七通(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)”, 宗地红线内建有建筑物		
土地使用期限	—		
建筑物基本状况			
建筑结构	钢混结构	朝向	全方位
总楼层	共25(-2)层	评估楼层	第-2层
层高	约4.0米	景观	较好
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为3276.54平方米		
用途	车位		
空间布局	—		
建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好		
工程质量	良好		
物业外观	良好		
平面布置	较好		
装修	外墙/外观	条形砖	

	估价对象装修	地面：环氧树脂、墙面：乳胶漆		
	门窗	——		
设施设备	水 电	有	电 梯	有
	管道煤气	预留管道	消 防	消防栓
	空 调	无	设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用与维护	竣工年月	约建于 2008 年（查询）	新旧程度	八成新
	使用状况	目前估价对象使用现状为部分自用（实际用途为车位）、部分空置		
	维护与保养	维护与保养良好		
	物业管理	北京中科泰和物业管理有限公司进行日常物业管理，管理较规范		
备 注	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况较好，有专门物业管理进行维护保养，成新度较高，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。			

(三) 估价对象权益状况

序号	房产证号	房屋所有人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	土地使用取得方式	楼号	幢号	部位及房号	房屋结构	附记
1	X京房权证朝字第1221807号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-001	钢混	已抵押
2	X京房权证朝字第1221757号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-002	钢混	已抵押
3	X京房权证朝字第1221740号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-003	钢混	已抵押
4	X京房权证朝字第1221834号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	33.58	有偿(出让)	9号楼	—	2-005	钢混	已抵押
5	X京房权证朝字第1221830号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-006	钢混	已抵押
6	X京房权证朝字第1221761号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-007	钢混	已抵押
7	X京房权证朝字第1221862号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-008	钢混	已抵押

8	X京房权证朝字第1221907号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-009	钢混	已抵押
9	X京房权证朝字第1221794号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-010	钢混	已抵押
10	X京房权证朝字第1221859号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-011	钢混	已抵押
11	X京房权证朝字第1221902号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-012	钢混	已抵押
12	X京房权证朝字第1221867号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-013	钢混	已抵押
13	X京房权证朝字第1221825号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-015	钢混	已抵押
14	X京房权证朝字第1221925号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-016	钢混	已抵押
15	X京房权证朝字第1221967号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-017	钢混	已抵押

16	X京房权证朝字第1222051号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-018	钢混	已抵押
17	X京房权证朝字第1221863号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-019	钢混	已抵押
18	X京房权证朝字第1221996号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-020	钢混	已抵押
19	X京房权证朝字第1222075号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.6	有偿(出让)	9号楼	—	2-021	钢混	已抵押
20	X京房权证朝字第1221910号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-022	钢混	已抵押
21	X京房权证朝字第1224479号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-023	钢混	已抵押
22	X京房权证朝字第1224488号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-025	钢混	已抵押
23	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-026	钢混	已抵押
24	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-027	钢混	已抵押

25	X京房权证朝字第1224487号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-028	钢混	已抵押
26	X京房权证朝字第1224478号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-029	钢混	已抵押
27	X京房权证朝字第1224471号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-030	钢混	已抵押
28	X京房权证朝字第1224491号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-031	钢混	已抵押
29	X京房权证朝字第1224477号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-032	钢混	已抵押
30	X京房权证朝字第1224403号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-033	钢混	已抵押
31	X京房权证朝字第1224493号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-035	钢混	已抵押
32	X京房权证朝字第1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	41.77	有偿(出让)	9号楼	—	2-036	钢混	已抵押

33	X京房权证朝字第1224512号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	36.09	有偿(出让)	9号楼	—	2-037	钢混	已抵押
34	X京房权证朝字第1224590号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-038	钢混	已抵押
35	X京房权证朝字第1224474号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-039	钢混	已抵押
36	X京房权证朝字第1224510号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-040	钢混	已抵押
37	X京房权证朝字第1224593号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-041	钢混	已抵押
38	X京房权证朝字第1224520号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-042	钢混	已抵押
39	X京房权证朝字第1224496号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-043	钢混	已抵押
40	X京房权证朝字第1224472号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-045	钢混	已抵押
41	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-046	钢混	已抵押

42	X京房权证朝字第1224502号	1224516号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-047	钢混	已抵押
43	X京房权证朝字第1224387号		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	41.57	有偿(出让)	9号楼	—	2-048	钢混	已抵押
44	X京房权证朝字第1224480号		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.8	有偿(出让)	9号楼	—	2-049	钢混	已抵押
45	X京房权证朝字第1224504号		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.77	有偿(出让)	9号楼	—	2-050	钢混	已抵押
46	X京房权证朝字第1224417号		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.8	有偿(出让)	9号楼	—	2-051	钢混	已抵押
47	X京房权证朝字第1224434号		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-052	钢混	已抵押
48	X京房权证朝字第1220228号		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	2013/3/8	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-053	钢混	已抵押
49	X京房权证朝字第1221872号		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-055	钢混	已抵押

50	X京房权证朝字第1221810号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-056	钢混	已抵押
51	X京房权证朝字第1221711号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-057	钢混	已抵押
52	X京房权证朝字第1221739号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-058	钢混	已抵押
53	X京房权证朝字第1221729号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-059	钢混	已抵押
54	X京房权证朝字第1221839号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-060	钢混	已抵押
55	X京房权证朝字第1221773号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-061	钢混	已抵押
56	X京房权证朝字第1221903号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-062	钢混	已抵押
57	X京房权证朝字第1221775号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-063	钢混	已抵押
58	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展(控	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9	有偿(出	9号楼	—	2-065	钢混	已抵

59	1221765号 X京房权证朝字第1222093号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-066	钢混	已抵押
60	X京房权证朝字第1221786号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-067	钢混	已抵押
61	X京房权证朝字第1221916号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-068	钢混	已抵押
62	X京房权证朝字第1221780号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-069	钢混	已抵押
63	X京房权证朝字第1221774号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-070	钢混	已抵押
64	X京房权证朝字第1221887号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51	有偿(出让)	9号楼	—	2-071	钢混	已抵押
65	X京房权证朝字第1221781号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51	有偿(出让)	9号楼	—	2-072	钢混	已抵押
66	X京房权证朝字第1221771号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51	有偿(出让)	9号楼	—	2-073	钢混	已抵押

67	X京房权证朝字第1221906号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2	有偿(出让)	9号楼	—	2-075	钢混	已抵押
68	X京房权证朝字第1221815号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2	有偿(出让)	9号楼	—	2-076	钢混	已抵押
69	X京房权证朝字第1221804号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2	有偿(出让)	9号楼	—	2-077	钢混	已抵押
70	X京房权证朝字第1221793号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-078	钢混	已抵押
71	X京房权证朝字第1221811号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-079	钢混	已抵押
72	X京房权证朝字第1221914号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-080	钢混	已抵押
	合计									3276.54						

(四) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	北京市朝阳区左家庄中街6号院
	方位	位于北京市朝阳区豪成大厦，东至市政道路（未命名）、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路（未命名），地理位置较好
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约6.5公里
	临街（路）状况	东至市政道路（未命名）、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路（未命名）
	所在楼幢	朝阳区左家庄中街6号院9号楼
	所在楼层	-2层
	朝向	全方位
交通状况	道路状况	区域主干道有左家庄西街、左家庄东街等，道路状况较好
	出入可利用交通工具	附近有110路、515路等公交线路，距公交站点较近（约100米）；附近有地铁13号线柳芳站，距地铁站点较近，交通便捷度较高
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区停车场，停车较方便
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	人文环境较好，居民素质较好、社会治安较好
	景观	小区绿地
外部配套设施	基础设施	宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，基础设施完善
	公共服务设施	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等公共配套设施，小区周边有餐饮、药店、商店等，公共配套设施较完善

五、价值时点

本次估价的实地查勘期为2022年06月18日。根据《房地产抵押估价指导意见》第十条规定，房地产抵押价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，因此本次估价的价值时点确定为实地查勘期2022年06月18日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为抵押价值。

(二) 价值定义

◆抵押价值

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师所知悉的法定优先受偿款后的价值。

◆假定未设立法定优先受偿权下的价值

是指存在不确定因素的情况下遵循谨慎原则所评估出的估价对象未设立法定优先受偿权下的价值，除此条件下之外的条件与市场价值相同。

市场价值，是指估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。

◆法定优先受偿款

假定在价值时点实现抵押权时，法律法规规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款，但不包括为实现抵押权而发生的诉讼费用、估价费用、拍卖费用以及增值税及附加等费用和税金。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《房屋所有权证》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据，估价对象已依法登记，属

于市场商品房，且房屋所有权人已取得房屋所有权证，产权清晰，可以按相关规定进入市场自由转让，估价对象属于法律法规规定可以抵押的房地产。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价中采用的比较法，就是遵循了替代原则，参照公开市场上一定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）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

（六）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格的原则。

在抵押房地产价格评估时要求估价师自始至终秉持谨慎原则，对于估价对象所在区位房地产市场现时状况及未来走势的判断做到客观、合理和稳健，对抵押价值的内涵也力求完整表达，即不高估市场价值，也不低估法定优先受偿款。

本次估价已充分考虑导致估价对象价值偏低的一面，慎重考虑了导致估价对象价值偏高的一面。

八、估价依据

（一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据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，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》（中华人民共和国主席令第七十二号，根据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，自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
5. 《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》（国务院令第55号发布，自1990年5月19日起实施，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）；
6. 建设部关于修改《城市房地产抵押管理办法》的决定（建设部令第98号，自2001年8月15日起施行）；
7. 中国银行业监督管理委员会关于印发《商业银行房地产贷款风险管理指引》的通知（银监发[2004]57号，自2004年8月30日起施行）；
8. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第678号，1985年1月1日试行）；
9. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过，2017年11月19日公布，自公布之日起施行）；
10. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起）；
11. 《财政部 税务总局 海关总署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，2019年3月20日）；

12. 《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，自2021年1月1日起施行）。

（二）估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起施行）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起实施）；
3. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》及附件《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号，自2006年3月1日起施行）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《房地产估价委托书》；
2. 《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]
3. 《法定优先受偿款调查表》；
4. 估价委托人提供的其它相关资料。

（四）估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；
2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用比较法和收益法进行评估。

1、选用估价方法理由

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，法定用途为车位，部分实际用途为车位，部分空置。根据估价人员实地查勘及市场调查了解，估价对象所在片区类似物业交易较活跃，交易案例丰富，较易获取，宜选用比较法。

估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，且估价对象所在片区类似物业租赁市场较活跃，较易收集到反映估价对象未来使用年限内客观租金水平及运营费用的相关

资料，宜选用收益法。

2. 不选用估价方法理由

近几年，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，不宜选用成本法。

估价对象为已建成房地产，目前使用状况良好，从经济和环保的角度来看，估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜选用假设开发法。

十、估价结果

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值为 **RMB 2855.60 万元**，大写人民币**贰仟捌佰伍拾伍万陆仟元整**，估价师知悉的法定优先受偿款为 **RMB 0 元**，抵押价值为 **RMB 2855.60 万元**，大写人民币**贰仟捌佰伍拾伍万陆仟元整**，详见《估价结果汇总表》及《房地产抵押价值评估结果明细表》。

本页以下内容空白。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	证载用途	总建筑面积 (m ²)	测算结果		估价结果	
			比较法	收益法	单价 (万元/个)	总价 (万元)
			单价 (万元)	单价 (万元)		
北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位房地产	车位	3276.54	—	—	—	2855.60

房地产抵押价值评估结果明细表


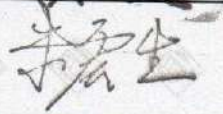
币种：人民币

项目及结果		估价对象	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位房地产
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价(万元)		2855.60
	单价(元/m ²)		—
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额(万元)		0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)		0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额(万元)		0
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)		0
3. 抵押价值	总价(万元)		2855.60
	单价(元/m ²)		—

备注：评估总值取整至百位。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
龚文	1120200065		2022年06月24日
朱震生	1120170004		2022年06月24日

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为 2022 年 06 月 18 日至 2022 年 06 月 18 日

十三、估价作业期

2022 年 06 月 18 日至 2021 年 06 月 24 日

十四、估价对象抵押的合法性分析、变现能力及风险提示

（一）估价对象抵押的合法性分析

估价对象为商品房，产权清晰，证件齐全，属于法律、行政法规规定可以抵押的财产。因此，估价对象抵押具有合法性。

（二）变现能力分析

1. 影响变现能力的因素及其对变现能力的影响

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的速度。影响抵押房地产变现能力的因素主要有房地产实物状况、区位状况、市场状况以及处分方式等方面。根据实地查勘的情况，结合目前的市场状况，经综合分析确定估价对象变现能力的各影响因素情况如下：

（1）通用性分析：通用性是指估价对象用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用。估价对象规划用途为车位，已取得权属证书，目前部分实际用途为车位、部分空置，周边同类型房地产较常见，能普遍使用，需求量较大，通用性较好，变现能力较好。

（2）独立使用性分析：独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制。估价对象目前为独立的房地产单元，且受相邻房地产的限制较小，独立使用性较强，变现能力较好。

（3）可分割转让性分析：可分割转让是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。由于价值大的房地产变现能力弱，而如果该房地产容易分割，就可以分割成多个价值小的可以独立使用的部分分别转让，这样就可以提高其变现能力。估价对象已办理单独的权属证书，根据其使用特性，变现转让时无需分割。如需分割须按照相关

规定申请办理产权分割手续，经批准后方可分割转让，具有不确定性。

(4) 区位分析：估价对象位于北京市朝阳区，所处区位较好，周边土地已开发完成，配套设施较完善，人流量较大，距离市中心较近，交通较便捷；估价对象所处楼幢位于小区临路位置，楼层一般，整体区位状况较好，变现能力较好。

(5) 开发程度：估价对象所处宗地已完成七通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整），已完工投入使用多年，开发程度较高，变现能力较好。

(6) 价值大小：价值越大的房地产，所需的资金越多，可承受的经济群体越少，变现能力越弱。估价对象为多套车位用途物业，价值量适中，变现能力较好。

(7) 房地产市场状况：抵押房地产所处区域市场交易活跃将有利于抵押标的物的变现，若所在区域房地产市场发育程度较低、交易较少，其变现能力降低。估价对象所在区域同类房地产市场较活跃，变现能力较好。

2. 假定估价对象在价值时点拍卖或变卖时最可能实现的价格与其市场价值或市场价格的差异程度分析

如采用法院委托拍卖方式进行变现处置，根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释〔2009〕16号）》，规定拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未经评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。

如采用委托拍卖或其他快速变现处理方式进行处理，经过市场调查发现，在其交易过程中容易受到公开程度、交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响。根据我们的调查资料及我们的专业分析，估价对象所在区域的房地产市场状况，估价对象的快速变现价值与市场价值应存在一定的差距。

根据对房地产处置拍卖情况的调查，拍卖价值一般是市场价格的60%~85%，具体视拍卖品的市场交易风险而不同。根据对估价对象快速变现能力分析，认为估价对象变现能力较强，因此，取70%为快速变现率，则快速变现价值为评估价格的70%。

3. 变现时间长短及理由

租赁权、地役权等用益物权的存在可能会对变现时间及变现价值产生不利影响。综合考虑国家调控政策、信贷政策及类似房地产市场及拍卖流程影响，结合目前市场情况，预计估价对象现状条件下变现能力较强，变现时间较短（6-12个月）。

4. 变现费用、税金的种类及清偿顺序

(1) 变现费用、税金的种类

估价对象变现过程中涉及的费用和税金种类主要有法律费用、拍卖费、评估费和增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税、所得税等税费及其他。

(2) 清偿顺序

估价对象处置变现后，除当事人有特殊约定外，变现所得价款的清偿顺序为：

- ① 支付处分抵押房地产的费用；
- ② 扣除抵押房地产应缴纳的税款及优先受偿款；
- ③ 偿还抵押权人债权本息及支付的违约金；
- ④ 赔偿由于债权人违反合同而给抵押权人造成的损害；
- ⑤ 剩余金额交还抵押人

(三) 风险提示

1. 预期可能导致估价对象抵押价值下跌的因素分析说明

(1) 市场风险：根据近期该片区同类房地产的市场情况及走势判断，该片区同类房地产市场交投平稳，租赁市场活跃，租金稳中趋升。预计未来一段时间内同类房地产价格将保持平稳状况，抵押房地产的价格不会大幅下滑，如果价格定位合理，变现风险不大。

(2) 经济因素：包括经济发展状况、物价水平、工资及就业水平、房价租金比等因素。

若房地产所在区域的经济状况滞后或缓慢，物价水平过高，工资及就业水平低，房价租金比差异大，可能导致房地产抵押价值下降。

(3) 政策因素：包括房地产供给政策、房地产金融政策、房地产产权及交易政策、房地产价格政策等因素。

若房地产所在区域的房地产供给政策变化，造成供给过剩，供大于求；政府实行紧缩的货币政策，如提高存款准备金率、提高贷款利率或首付比例；提高房地产交易税费；实行房地产限价政策等措施，都可能导致房地产抵押价值下降。

(4) 环境因素：包括大气环境、噪音环境、视觉环境、卫生环境等因素。

房地产所在区域受大气污染、噪音增加、采光及景观等视觉环境的变差、卫生环境的恶化等，会导致房地产抵押价值下降。

(5) 心理因素：主要指影响房地产的心理因素。

(6) 房地产状况：包括房地产区位状况、权益状况、实物状况等因素。

片区规划的负面调整，又或配套设施如商场、公园的搬迁造成负面影响；房地产使用和保养情况差等各种自身因素，亦可能导致房地产抵押价值下降。

2. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响

因时间变化估价对象的状况及房地产市场状况可能会发生变化，这些变化可能会对估价对象房地产抵押价值产生影响。委托人应关注估价对象权益状况、实物状况及房地产市场状况的变化，及时采取措施以防范抵押价值变动风险。

3. 在抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

一般而言，房地产抵押贷款中，与房地产本身直接相关的、能够给贷款方带来损失可能性的主要情形有：

(1) 由于房地产管理体制、社会征信机制等方面的原因，不排除房地产产权人将房地产进行抵押后，将估价对象出租、转让等事项没有按照法定程序告知或征得抵押权人的同意，可能带来的纠纷将抵押权人拖入漫长的司法诉讼程序中，不利于债权的实现。

(2) 由于司法执行力度、社会保障机制等方面的原因，有可能出现本应优先受偿的抵押权沦落为一般的返还请求权的情形或者官司胜诉却迟迟无法执行的情形。

(3) 对抵押房屋完好状况可采取不定期检查，当发现抵押房屋发生损毁、灭失，应要求抵押人采取措施防止损失的扩大。若因抵押人的行为造成损失使抵押房地产价值不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或者增加担保弥补不足。

4. 合理使用评估值

房地产抵押价值的得出是建立在一个逻辑严密、科学系统的估价测算过程的基础上而形成的。本估价报告有关结论仅为南京银行确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，不对其他用途负责；估价委托人应完整使用本估价报告，合理使用估价结论。

5. 定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产抵押价值进行重新评估

影响房地产市场的因素较多，建议委托人定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产抵押价值进行重新评估。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

本次估价对象为北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位房地产，总建筑面积为3276.54平方米，估价对象范围包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(一) 区位状况描述与分析

位置状况	坐落	北京市朝阳区左家庄中街6号院
	方位	位于北京市朝阳区豪成大厦，东至市政道路（未命名）、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路（未命名），地理位置较好
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约6.5公里
	临街（路）状况	东至市政道路（未命名）、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路（未命名）
	所在楼幢	朝阳区左家庄中街6号院9号楼
	所在楼层	-2层
	朝向	全方位
交通状况	道路状况	区域主干道有左家庄西街、左家庄东街等，道路状况较好
	出入可利用交通工具	附近有110路、515路等公交线路，距公交站点较近（约100米）；附近有地铁13号线柳芳站，距地铁站点较近，交通便捷度较高
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区停车场，停车较方便
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	人文环境较好，居民素质较好、社会治安较好
	景观	小区绿地
外部配套设施	基础设施	宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，基础设施完善
	公共服务设施	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等公共配套设施，小区周边有餐饮、药店、商店等，公共配套设施较完善
区位状况综合分析		综上所述，估价对象位于北京市朝阳区国展片区，所在区域道路状况良好，交通便捷度较高，区域生活配套设施较完备，估价对象的区位状况较好，对其价值有提升作用。

(二) 实物状况描述与分析

估价对象名称	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位房地产
--------	-------------------------------------

土地实物状况描述与分析			
土地位置	——	宗地号	——
宗地面积 (m ²)	——	土地用途	——
土地使用权取得方式	有偿 (出让)	图号	——
四至	东至市政道路 (未命名)、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路 (未命名)		
形状	较规则多边形		
开发程度	宗地红线外“七通 (通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)”, 宗地红线内有建筑物		
地形地势	地形良好, 地势较平坦		
地质、土壤	地基承载力较好, 地质条件良好		
土地实物状况分析	根据实地查勘, 估价对象土地实物状况较好, 无不良地质现象, 有利于开发建设		
建筑物实物状况描述与分析			
建筑面积 (m ²)	合计 3276.54 m ²	法定用途	车位
建筑结构	钢混结构	总楼层/评估楼层	25 (-2) /-2
层高	约 4.0 米	朝 向	全方位
平面布局	较好	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好
工程质量	良好	外观	外观较好
空间布局	——		
装饰 装修	外墙/外观	条形砖	
	估价对象装修	地面: 环氧树脂、墙面: 乳胶漆	
	门窗	——	
设施 设备	水 电	有	电 梯 有
	煤 气	预留管道	消 防 消防栓
	空 调	无	设施设备 水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用 与维 护	竣工年月	约建于 2008 年 (查询)	新旧程度 八成新
	使用状况	目前估价对象使用现状为部分自用 (实际用途为车位)、部分空置	
	维护与保养	维护与保养良好	
	物业管理	北京中科泰和物业管理有限公司进行日常物业管理, 管理较规范	
建筑物实物状况分析	根据实地查勘, 估价对象建筑物实物状况较好, 有利于估价对象的出租或进行其他经营管理活动。		

(三) 权益状况描述与分析

1、权益状况

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	土地使用权取得方式	楼号	幢号	部位及房号	房屋结构	附记
1	X京房权证朝字第1221807号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-001	钢混	已抵押
2	X京房权证朝字第1221757号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-002	钢混	已抵押
3	X京房权证朝字第1221740号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-003	钢混	已抵押
4	X京房权证朝字第1221834号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	33.58	有偿(出让)	9号楼	—	2-005	钢混	已抵押
5	X京房权证朝字第1221830号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-006	钢混	已抵押
6	X京房权证朝字第1221761号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-007	钢混	已抵押



7	X京房权证朝字第1221862号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-008	钢混	已抵押
8	X京房权证朝字第1221907号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-009	钢混	已抵押
9	X京房权证朝字第1221794号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-010	钢混	已抵押
10	X京房权证朝字第1221859号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-011	钢混	已抵押
11	X京房权证朝字第1221902号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-012	钢混	已抵押
12	X京房权证朝字第1221867号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-013	钢混	已抵押
13	X京房权证朝字第1221825号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-015	钢混	已抵押
14	X京房权证朝字第1221925号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-016	钢混	已抵押
15	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-017	钢混	已抵押

16	X京房权证朝字第1222051号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-018	钢混	已抵押
17	X京房权证朝字第1221863号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-019	钢混	已抵押
18	X京房权证朝字第1221996号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-020	钢混	已抵押
19	X京房权证朝字第1222075号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	47.6	有偿(出让)	9号楼	—	2-021	钢混	已抵押
20	X京房权证朝字第1221910号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-022	钢混	已抵押
21	X京房权证朝字第1224479号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-023	钢混	已抵押
22	X京房权证朝字第1224488号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-025	钢混	已抵押
23	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-026	钢混	已抵押

24	X京房权证朝字第1224398号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-027	钢混	已抵押
25	X京房权证朝字第1224487号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-028	钢混	已抵押
26	X京房权证朝字第1224478号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-029	钢混	已抵押
27	X京房权证朝字第1224471号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-030	钢混	已抵押
28	X京房权证朝字第1224491号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-031	钢混	已抵押
29	X京房权证朝字第1224477号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-032	钢混	已抵押
30	X京房权证朝字第1224403号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-033	钢混	已抵押
31	X京房权证朝字第1224493号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-035	钢混	已抵押
32	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	41.77	有偿(出	9号楼	—	2-036	钢混	已抵

33	X京房权证朝字第1224512号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	36.09	有偿(出让)	9号楼	—	2-037	钢混	已抵押
34	X京房权证朝字第1224590号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-038	钢混	已抵押
35	X京房权证朝字第1224474号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-039	钢混	已抵押
36	X京房权证朝字第1224510号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-040	钢混	已抵押
37	X京房权证朝字第1224593号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-041	钢混	已抵押
38	X京房权证朝字第1224520号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-042	钢混	已抵押
39	X京房权证朝字第1224496号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-043	钢混	已抵押
40	X京房权证朝字第1224472号	1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-045	钢混	已抵押

41	X京房权证朝字第1224516号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-046	钢混	已抵押
42	X京房权证朝字第1224502号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-047	钢混	已抵押
43	X京房权证朝字第1224387号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	41.57	有偿(出让)	9号楼	—	2-048	钢混	已抵押
44	X京房权证朝字第1224480号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.8	有偿(出让)	9号楼	—	2-049	钢混	已抵押
45	X京房权证朝字第1224504号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.77	有偿(出让)	9号楼	—	2-050	钢混	已抵押
46	X京房权证朝字第1224417号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	43.8	有偿(出让)	9号楼	—	2-051	钢混	已抵押
47	X京房权证朝字第1224434号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-052	钢混	已抵押
48	X京房权证朝字第1220228号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	2013/3/8	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-053	钢混	已抵押
49	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-055	钢混	已抵押

50	X 京房权证朝字第1221810号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-056	钢混	已抵押
51	X 京房权证朝字第1221711号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-057	钢混	已抵押
52	X 京房权证朝字第1221739号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-058	钢混	已抵押
53	X 京房权证朝字第1221729号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-059	钢混	已抵押
54	X 京房权证朝字第1221839号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-060	钢混	已抵押
55	X 京房权证朝字第1221773号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-061	钢混	已抵押
56	X 京房权证朝字第1221903号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-062	钢混	已抵押
57	X 京房权证朝字第1221775号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-063	钢混	已抵押

58	X京房权证朝字第1221765号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-065	钢混	已抵押
59	X京房权证朝字第1222093号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-066	钢混	已抵押
60	X京房权证朝字第1221786号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-067	钢混	已抵押
61	X京房权证朝字第1221916号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-068	钢混	已抵押
62	X京房权证朝字第1221780号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-069	钢混	已抵押
63	X京房权证朝字第1221774号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-070	钢混	已抵押
64	X京房权证朝字第1221887号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51	有偿(出让)	9号楼	—	2-071	钢混	已抵押
65	X京房权证朝字第1221781号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51	有偿(出让)	9号楼	—	2-072	钢混	已抵押
66	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展(控	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51	有偿(出	9号楼	—	2-073	钢混	已抵

67	X 京房权证朝字第1221906号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2	有偿(出让)	9号楼	—	2-075	钢混	已抵押
68	X 京房权证朝字第1221815号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2	有偿(出让)	9号楼	—	2-076	钢混	已抵押
69	X 京房权证朝字第1221804号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	46.2	有偿(出让)	9号楼	—	2-077	钢混	已抵押
70	X 京房权证朝字第1221793号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-078	钢混	已抵押
71	X 京房权证朝字第1221811号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-079	钢混	已抵押
72	X 京房权证朝字第1221914号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	49.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-080	钢混	已抵押
	合计									3276.54						

2、其他权益状况

用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	已抵押
租赁或占用情况	部分自用、部分空置	拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	无	权属清晰情况	清晰

3、权益状况分析

估价对象产权清晰，证件齐全，无其他权益状况方面的限制，根据《中华人民共和国城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部第 56 号令，2001 年 8 月 15 日施行），估价对象属于法律、行政法规规定可以设立房地产抵押权的房地产。

二、市场背景描述与分析

北京是中华人民共和国的首都、直辖市和国家中心城市，是中国的政治、文化、科教和国际交往中心，中国经济、金融的决策和管理中心，也是中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

北京位于华北平原的北部，背靠燕山，有永定河流经老城西南，毗邻天津市和河北省。北京下辖东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、

石景山区、门头沟区、房山区、大兴区、通州区、顺义区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县等 16 个区县。根据最新普查结果显示，截止 2020 年底，北京市总人口为 21893095 人，占全国人口的 1.55%，60 岁及以上人口占比 19.63%。

（一）2022 年第一季度北京市经济运行情况

一季度，面对复杂严峻的外部环境和国内疫情频发等多重考验，在市委、市政府坚强领导下，全市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，科学统筹疫情防控、冬奥会冬残奥会举办和经济社会发展，总体经济保持稳步恢复态势，实现平稳开局。

根据地区生产总值统一核算结果，全市实现地区生产总值 9413.4 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%，高于 2020 年和 2021 年两年平均增速 0.1 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 14.2 亿元，增长 6.7%；第二产业实现增加值 1318.6 亿元，增长 6.2%；第三产业实现增加值 8080.7 亿元，增长 4.5%。

1. 农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游继续恢复

一季度，全市实现农林牧渔业总产值 36.7 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%；其中，农业和林业产值较快增长。实现农业（种植业）产值 13.8 亿元，增长 13.0%，蔬菜及食用菌产量 16.1 万吨，增长 23.0%；实现林业产值 10.8 亿元，增长 8.4%，造林工程稳步推进；实现牧业产值 11.0 亿元，增长 3.6%，生猪出栏 11.9 万头、存栏 41.6 万头，分别增长 81.4%和 52.2%。休闲农业和乡村旅游接待游客 321.6 万人次，同比增长 23.0%；实现收入 6.3 亿元，增长 24.7%，恢复到疫情前水平。

2. 工业生产较快增长，高端产业发挥引领作用

一季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 7.2%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 19.7%，医药制造业增长 15.0%，电力、热力生产和供应业增长 3.0%，汽车制造业下降 1.2%。高端产业引领工业发展，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长 16.8%和 14.6%，高于规模以上工业 9.6 个和 7.4 个百分点。

3. 服务业保持稳定，生产性服务业贡献较大

一季度，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 4.5%。其中，金融业实现增加值 1896.9 亿元，增长 4.8%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 1864.9 亿元，增长 8.4%；批发和零售业实现增加值 657.1 亿元，增长 4.2%，三个行业对第三产业增长贡献率合计超过 7 成。

4. 固定资产投资增势良好，高技术产业、社会领域投资较快增长

一季度，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 10.3%。分领域看，基础设施投资增长 8.2%，房地产开发投资增长 8.9%，民间投资增长 20.2%。分产业看，第一产业投资增长 1.3%，第二产业投资增长 43.0%，第三产业投资增长 7.5%。分行业看，制造业投资增长 38.1%，其中高技术制造业投资增长 43.7%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 68.5%，住宿和餐饮业投资增长 24.2%，社会领域中的教育投资增长 82.9%、卫生和社会工作投资增长 56.7%。

一季度，全市商品房施工面积 11771.2 万平方米，同比下降 6.2%，其中住宅施工面积 5778.6 万平方米，下降 4.8%。全市商品房销售面积 192.6 万平方米，同比下降 11.0%，其中住宅销售面积 137.6 万平方米，下降 25.0%。

5. 市场消费继续恢复，网上零售增长较快

一季度，全市市场总消费额同比增长 2.8%。其中，服务性消费额增长 4.7%；实现社会消费品零售总额 3583.9 亿元，增长 0.7%。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，与基本生活消费相关的日用品、饮料、烟酒类商品零售额分别增长 20.1%、19.9% 和 18.9%；与升级类消费相关的金银珠宝、家用电器和音像器材、化妆品类商品零售额分别增长 21.0%、15.3% 和 5.9%。限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 1230.1 亿元，同比增长 8.0%。

6. 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅扩大

一季度，全市居民消费价格同比上涨 1.4%。其中，消费品价格上涨 1.2%，服务价格上涨 1.7%。八大类商品和服务项目价格“六升二降”：交通通信类价格上涨 6.0%，教育文化娱乐类价格上涨 1.9%，居住类价格上涨 1.3%，其他用品及服务类价格上涨 1.1%，衣着类价格上涨 0.9%，医疗保健类价格上涨 0.7%；食品烟酒类价格下降 0.1%，生活用品及服务类价格下降 0.5%。3 月份，居民消费价格同比上涨 1.8%，涨幅比上月回落 0.6 个百分点；环比上涨 0.3%。

一季度，全市工业生产者出厂价格同比上涨 3.1%，购进价格同比上涨 8.4%。3 月份，工业生产者出厂价格同比上涨 3.2%，环比上涨 0.5%；购进价格同比上涨 8.0%，环比上涨 0.5%。

7. 居民收入稳步增加，居民消费逐步恢复

一季度，全市居民人均可支配收入 20630 元，同比增长 5.3%。其中，工资性收入增长 6.6%，经营净收入增长 0.4%，财产净收入增长 0.6%，转移净收入增长 5.2%。城镇居民人均可支配收入 22274 元，同比增长 5.1%。

一季度，全市居民人均消费支出 11332 元，同比增长 3.0%。其中，居住、交通通信、医疗保健、其他用品及服务消费支出保持正增长。

总的来看，一季度全市经济保持平稳运行，社会民生保障有力，发展质量继续提

升。但也要看到，国际环境更趋复杂严峻，国内经济面临多重风险挑战，不稳定不确定因素较多。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳字当头、稳中求进，在抓好常态化疫情防控的同时，稳增长、保民生、稳预期，确保经济运行在合理区间，持续推动首都经济高质量发展。

（二）政策分析

近几年来，北京一直执行着全国最严厉的限购、限贷等政策，强力的去杠杆措施，不仅对投资投机需求形成了有效制约，也令北京楼市调控享有“最严调控”的称谓。

2010年4月30日，北京出台限购政策，以家庭为单位，将新购商品房限制为一套，同时将限购门槛设置为连续5年纳税或社保证明。北京也成为全国首个出台“限购令”的城市。

2015年，作为“北京城市副中心”的通州区，在现有政策的基础上，将限购政策进一步升级。限购门槛设定为在通州区落户三年，或在通州区拥有连续三年纳税或社保证明。由此，通州区被称为“最难获取购房资格”的区域。

2017年3月，北京先后出台“317新政”和“326新政”。将首套房最低首付比例提至35%，二套房最低首付比例提至60%，暂停发放贷款期限25年以上个人住房贷款。同时，北京还将商住类房屋纳入限购范围，并实施停贷。

至今，北京的购房者面临的门槛，仍为全国各城市最高。

这一系列去杠杆的政策措施，极大改变了北京楼市的需求结构。当前北京楼市的投机需求已经绝迹，投资需求占比很小，刚需则成为主流。这其中，改善型需求已成为刚需中的主体，首套置业需求也占据一定的比例。

由于需求中的“水分”被挤出，近几年北京楼市的成交量也有所下降。2017年至2020年，北京新房年度平均成交量约为3.3万套，二手房年度成交均值约为15万套，比此前的年度交易规模下降了三到四成。

这四年也被业界称为北京楼市的“筑底期”。由于成交量位于相对低位，加之“限价令”等政策的实施，北京房价基本处于“横盘”状态。

其间，北京楼市也曾有过小幅波动。为应对政策边际效应递减的现象，近几年，北京根据市场变化，不断对需求端的政策进行“修补”，或进行执行层面的强化。比如，北京在2017年对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，从而封堵“假离婚”的漏洞。2020年下半年以来，北京市的金融机构严查信贷资金违规进入楼市的现象。此外，北京对购房者资质和贷款流程的审核也不断趋于严格。2021年北京提出将要更新改造300个老旧小区。坚持“房住不炒，稳地价、稳房价、稳预期”的调控方向。

（三）房地产市场状况

2022年1季度北京市房地产市场运行情况

3-1、房地产市场建设情况

1季度，全市房地产开发企业房屋新开工面积为250.7万平方米，同比下降33%。其中，住宅新开工面积为119.4万平方米，同比下降38.2%；办公楼为22.7万平方米，下降11.6%；商业营业用房为17.7万平方米，增长0.3%。

全市房屋竣工面积为158.1万平方米，同比下降50.6%。其中，住宅竣工面积为63.7万平方米，下降57.1%；办公楼为42.5万平方米，增长14.4%；商业营业用房为14.2万平方米，下降60.8%。

3-2、房地产市场销售情况

1季度，全市商品房销售面积为192.6万平方米，同比下降11%。其中，住宅销售面积为137.6万平方米，下降25%；办公楼为12万平方米，增长13%；商业营业用房为13.9万平方米，增长3.2倍。

3-3、房地产开发企业到位资金情况

1季度，全市房地产开发企业到位资金为1099.9亿元，同比下降11.2%。其中，定金及预收款为486.4亿元，下降23.1%；国内贷款为216.9亿元，下降21.9%；自筹资金为202亿元，下降5.2%。

（四）同类房地产市场状况

在北京，靠近城六区，有一部分的停车位出现白天没地方停，晚上没车放。很多

住宅小区也同样面临着这个问题。同样，在很多停车位成规模的地方存在停车位的购买情况，车位的购买使得每一个停车位都是有主的，这也就大大的限制了停车位的有效的利用率。进而使得一部分停车位愈加的紧张。

①供需不平衡。土地资源本来就严重不足，因此随着城市机动车保有量的增长，车位资源也变得日趋紧张。在规划建设时没有意识到私家车的成长速度，项目车位的配比存在着明显不足，且缺口会越来越大。②我国大中城市才刚刚进入汽车时代3至5年，交通和停车的尖锐矛盾才刚刚显现，社会对停车位的重视也不过是2至3年内才开始有的，未来停车的租金和售价将进入高速增长期，类似10年前住宅地产。③停车位定价并不需要向市住建委报批，一般全是结合周边项目的价格、自身的定位以及业主的接受程度定价的，将充分反映未来进一步趋紧的供需矛盾。④未来10年，车位将成为最为稀缺的不动产品种，国际大都市的车与车位配比为1:1.3，根据开发建设领域的经验，在北京主要商业区域再建一个车位的成本已达到40至50万/个（含建安和地价），未来车位售价已无低价可能。⑤国家层面对停车进行严管，集中治理机动车违法停放专项行动，有力打击停车乱收费和私自设立停车场等问题，并提出有位购车，2016年完成立法，以上措施必定带动车位价格的上涨。⑥“十三五”规划提出将适时出台拥堵收费政策，放开停车收费由市场进行定价，车位租金随之上扬。⑦国家现阶段发展新能源汽车，新能源汽车不限购，不限行，新能源汽车保有量增加，需要加大充电桩建设势必带动车位的需求量。

随着机动车保有量的提高，城市公共交通资源越来越紧张，车位稀缺将长期存在，想要短时间内解决居民的停车难题仍然不太现实。目前北京市机动车停车管理长期存在着历史欠账多、车位缺口大、利益平衡难、治理难度大、见效周期长等问题。停车位又是一个严重依靠资源的行业，车多位少的情况下，停车位资源方坐地起价屡见不鲜，没有有效的利益机制和管理措施，单纯靠智能停车企业一家来完成停车外智能整合是不现实的事情。

估价对象坐落于北京市朝阳区国展区域内，该区域内周边路网发达，交通便利。由于具备优越的地理位置，良好的投资环境，合理的规划布局，优惠的税收政策，低

价位的土地开发，高效的服务及科学的管理方式，赢得了投资者的认可和信赖，发展潜力较大。

虽然进入 2022 年，但车位的配比依然存在着明显不足，且缺口会越来越大，车位价格不断上涨，车位租金随之上扬。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。根据估价委托人提供的相关产权资料并结合实地查勘，对估价对象的房地产状况进行分析，结合本次的估价目的，从法律上允许、技术可能性、财务上可行、价值最大化四方面综合分析，同时从估价前提的分析，确定在满足合法原则的前提下继续按车位用途使用能达到其最高最佳利用。

（一）估价对象的最高最佳利用状况

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，确定估价对象最高最佳利用为车位用途，主要基于以下几个方面的考虑：

1.法律上允许：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途估价。截至价值时点，估价对象所属项目已经取得《房屋所有权证》[X京房权证朝字第 1221807 号、1221757 号、1221740 等]，房屋所有权人北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有估价对象的占有、使用、收益权、处分权，产权清晰、合法。估价对象证载房屋用途为车位，部分实际用途为车位、部分空置，符合法律上许可前提。

2.技术可能性：即不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。估价对象所在建筑按钢混结构设计，建筑结构、布局及设施设备均适用于车位，符合技术上可能。

3 财务上可行：即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。估价对象按目前用途使用，能产生最高经济收益，财务上可行。

4.价值最大化：即在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。根据分析，估价对象作为车位的利用方式，可以实现价值的最大化。

（二）估价前提的确定

当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应估价的前提作出下列判断和选择。

1.维持现状前提。经分析、判断，以维持现状、继续使用最为合理的，应选择维持现状用途进行估价。现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值 \geq （新房地产的价值-将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

2.更新改造前提。经分析、判断，以更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是：（更新改造后的房地产价值-更新改造的必要支出及应得利润） $>$ 现状房地产的价值）。

3.改变用途前提。经分析、判断，以改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价。现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是：（新用途下的房地产价值-改变用途的必要支出及应得利润） $>$ 现用途下的房地产价值。

4.改变规模前提。经分析、判断，以改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是：（改变规模后的房地产价值-改变规模的必要支出及应得利润） $>$ 现规模下的房地产价值。

5.重新开发前提。经分析、判断，以重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价。现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是：（重新开发完成后的房地产价值-重新开发的必要支出及应得利润） $>$ 现有房地产的价值。

6.上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。经分析、判断，以上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价，如改变用途或改变规模与更新改造的组合。

综上所述，估价对象登记用途均为车位，部分实际用途为车位、部分空置，根据估价对象区位、周边经济环境及充分利用土地资源，与所处区域的配套设施功能及物

业自身特点相符，本估价报告中房地产实现最高最佳利用的方式是维持现状利用最为有利，本次评估确定估价对象的最高最佳用途为法定用途。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法的适用性

根据《房地产估价规范》4.1.2 估价方法的选用，应符合下列规定：1、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；2、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；3、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少的，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；4、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（二）估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，确定采用比较法和收益法进行评估。在确定估价方法时，我们作以下考虑：

1、选用估价方法理由

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，法定用途为车位，部分实际用途为车位、部分空置。根据估价人员现场查勘及市场调查了解，估价对象所在片区类似物业交易较活跃，交易案例丰富，较易获取，宜选用比较法。

估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，且估价对象所在片区类似物业租赁市场较活跃，较易收集到反映估价对象未来使用年限内客观租金水平及运营费用的相关资料，宜选用收益法。

2.不选用估价方法理由

近几年，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，不宜选用成本法。

估价对象为已建成房地产，目前使用状况良好，从经济和环保的角度来看，估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜选用假设开发法。

(三) 选用估价方法的估价技术路线

1、本次估价采用比较法，先选取一定数量的可比实例，将它们与朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001进行比较，再根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001价值。

2、本次估价采用收益法，先预测朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001的未来收益，再利用报酬率将未来收益转换为价值得到朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001价值。

3、综合确定朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001假定未设立法定优先受偿权下的价值。

4、采用建筑面积、楼层修正得出其它车位的价值。

5、综合确定估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值。

6、确定注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

7、将估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值扣除注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款，求取抵押价值；

五、估价测算过程

思路：首先选取朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001为例，采用比较法和收益法测算出每个车位的单价（万元/个），然后采用建筑面积、楼层修正得出其它车位的价值，测算出其余车位价值。

✦ 比较法（朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001）

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。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

(一) 估价比较路径

根据本次估价目的，结合估价对象的实际情况：估价对象所在楼层为-2，市场收集实例是以市场调查为主，选择直接比较法。

比较法计算公式为： $P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——估价对象比较价值； P_b ——可比实例成交价格；

$A = \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$ ； $B = \frac{\text{估价对象市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}}$ ；

$C = \frac{\text{估价对象区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}$ ； $D = \frac{\text{估价对象权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}}$ ；

$E = \frac{\text{估价对象实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}}$ ；

（二）估价测算步骤

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- 搜集交易实例；
- 选取可比实例；
- 建立比较基础；
- 进行交易情况修正；
- 进行市场状况调整；
- 进行房地产状况调整；
- 计算比较价值。

（三）估价测算

1. 可比实例选取

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第4.2.3 可比实例的选取应符合下列规定：

- （1）可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- （2）可比实例的交易方式应适合估价目的；
- （3）可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- （4）可比实例的成交日期要接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不

得超过两年；

(5) 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；

(6) 在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

按照上述规范的要求，根据替代原则，结合估价对象的特点，经估价人员对房地产市场进行调查，遵循交易时间接近、用途相同、区位相近的原则，仔细筛选，确定以下三个可比实例，来源真实可靠，其基本情况见下表：

表1 可比实例基本情况说明表

项目名称	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	阳光上东*号房地产	金星园*号房地产	星源汇*号房地产
物业位置	北京市朝阳区东四环北路6号	北京市朝阳区曙光西路与太阳宫南街交叉口东南200米	北京市朝阳区新源街63号
案例来源	来源于搜房网及相关二手房网等等	来源于搜房网及相关二手房网等等	来源于搜房网及相关二手房网等等
物业用途	车位	车位	车位
建筑面积 (m ²)	33.46	37.08	59.94
交易方式	转让	转让	转让
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2022年5月	2022年5月	2022年5月
成交价格 (万元/个)	40	44	41
价格内涵	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
融资条件	不考虑	不考虑	不考虑
税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
可比实例外观照片			



2. 可比基础建立

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位，并应符合下列规定。

(1) 统一房地产范围：经实际调查分析，可比实例的房地产范围均具有以下特点：

- ①均为不带有房地产以外的财产，即不含其它动产或特许经营权等无形资产；
- ②均为不带有债权债务的房地产；
- ③均为不带有其它权益或负担的房地产；
- ④房地产实物范围相同。

(2) 统一付款方式：可比实例均为一次性付款，与估价对象拟交易方式一致。

(3) 统一融资条件：可比实例均为一次性付款，融资条件不作考虑。

(4) 统一税费负担：可比实例均调整为在交易税费正常负担下的价格。

(5) 统一价格单位：估价对象与可比实例均按建筑面积（含分摊），以单价计算，币种为人民币，货币单位为万元。

经过上述分析及调整后，估价对象与可比实例价格内涵一致，可直接用于测算。

3、因素选择

根据估价对象与可比实例实际情况，影响估价对象价格的主要因素有：交易方式、交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等。

- (1) 交易方式：主要有转让、抵押和租赁。
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- (3) 市场状况：确定房地产价格指数；
- (4) 区位状况：主要有区域功能定位、距商务中心距离、交通便捷度、道路通达度、环境质量、基础设施完善度、公共设施完善度、供求情况、车位附属用途等；
- (5) 实物状况：主要有停车场规模、建筑面积、出入口便捷度、附属类型、管理条件、车位类型、业主消费层次、停车费水平等。

4、因素条件说明

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次估价选择了交易方式、交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况进行比较，具体详见下表：

表2 比较因素条件说明表

比较因素	估价对象与可比实例			
	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称	豪成大厦房地产	阳光上东*号房地产	金星园*号房地产	星源汇*号房地产
物业位置	北京市朝阳区左家庄中街6号院	北京市朝阳区东四环北路6号	北京市朝阳区曙光西路与太阳宫南街交叉口东南200米	北京市朝阳区新源街63号
成交价格(万元/个)	待估	40	44	41
物业用途	车位	车位	车位	车位
交易方式	转让	转让	转让	转让
交易情况	设定正常	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	价值时点	2022年5月	2022年5月	2022年5月
区位状况	区域功能定位	以居住、商业、办公为主	以居住、商业、办公为主	以居住、商业、办公为主
	距商务中心距离	距商务中心距离较近	距商务中心距离较近	距商务中心距离较近
	交通便捷度	附近有110路、515路等公交线路，距公交站点较近(约100米)；附近有地铁13号线柳芳站，距地铁站点较近，交通便捷度较高	附近有516路等公交线路，距公交站点较近(约200米)；附近有地铁14号线将台站，距地铁站点较近，交通便捷度较高	附近有939路、536路等公交线路，距公交站点较近(约100米)；附近有地铁10号线三元桥站，距地铁站点较近，交通便捷度较高

道路通达度	区域内主要道路有左家庄西街、左家庄东街、香河园路等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅	区域内主要道路有芳园南街、东四环北路等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅	区域内主要道路有太阳宫南街、太阳宫北街等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅	区域内主要道路有新源南路、新源街等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅
交通管制情况	停车场周边道路无特殊交通管制	停车场周边道路无特殊交通管制	停车场周边道路无特殊交通管制	停车场周边道路无特殊交通管制
环境质量	区域内绿化率较高，并有香河园公园，自然环境较好	区域内绿化率较高，并有香河园公园，自然环境较好	区域内绿化率较高，并有香河园公园，自然环境较好	区域内绿化率较高，并有香河园公园，自然环境较好
基础设施完善度	“七通”	“七通”	“七通”	“七通”
公共设施完善度	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，配套设施较完善	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，配套设施较完善	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，配套设施较完善	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，配套设施较完善
供求情况	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足
所在楼层	地下2层	地下1层	地下1层	地下1层
车位附属用途	该车位附属于住宅物业	该车位附属于住宅物业	该车位附属于住宅物业	该车位附属于住宅物业
停车场规模	停车场规模较大	停车场规模较大	停车场规模一般	停车场规模一般
建筑面积(平方米)	47.42	33.46	37.08	59.94
出入口便捷度	停车场出入口较多，便捷度较高	停车场出入口较多，便捷度较高	停车场出入口较少，便捷度一般	停车场出入口较少，便捷度一般
附属类型	位所处空间位置为地下	位所处空间位置为地下	位所处空间位置为地下	位所处空间位置为地下
管理条件	停车场的安全及服务管理条件较高	停车场的安全及服务管理条件较高	停车场的安全及服务管理条件较高	停车场的安全及服务管理条件较高
业主消费层次	业主消费层次为中高档	业主消费层次为中高档	业主消费层次为中高档	业主消费层次为中高档
停车费水平	中等水平	中等水平	中等水平	中等水平

(1) **物业用途**：估价对象用途为车位，根据对可比案例的调查了解，可比案例均为车位，因此无须对物业用途进行修正。

(2) **交易方式**：根据对可比案例的调查了解，可比案例均为正常交易方式，因此无须对交易方式进行修正。

(3) **交易情况**：根据对可比实例的调查了解，可比实例均为正常交易，因此无须对交易情况进行修正。

(4) 市场状况:

可比实例交易时间与估价对象价值时点接近, 根据对估价对象所在区域近期房地产市场的调查了解, 房地产市场发展平稳, 近期房地产价格保持基本稳定, 因此, 本次估价不对市场状况进行修正。

(5) 区位、权益、实物状况调整

➤ 区位状况

①区域功能定位: 将区域功能定位以办公、商业、居住、商住、工业五种主要发展方向定为五个级别, 以估价对象所在区域功能定位指数设为 100, 各可比实例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数相应上升或下降 2;

②距商务中心距离: 要考虑片区内商务中心对其价值的影响。分为近、较近、一般、较远、远五个级别, 以估价对象距商务中心距离指数设为 100, 各可比实例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数相应上升或下降 2。

③交通便捷度: 是指所在区域的地铁便捷度、公交便捷度、路网分布情况。分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个级别, 以估价对象交通便捷度指数设为 100, 各可比实例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数相应上升或下降 2。

④道路通达度: 是指周边道路的路网密度、是否有限制情况等。分为高、较高、一般、较差、差五个级别, 以估价对象道路通达度指数设为 100, 各可比实例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

⑤交通管制情况: 将交通管制情况分为有交通管制、无交通管制, 以估价对象所在区域交通管制情况指数设为 100, 各可比实例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

⑥环境质量: 环境质量评价指标包括污染、噪音情况, 人文环境(周边主要居住人群收入、学历、职业等)、自然景观(包括距离公园、大海的远近)等情况。分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 以估价对象所在区域环境质量指数设为 100, 各可比实例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

⑦基础设施完善度: 是指物业所在区域的水、电、燃气、通讯、有线电视等基础

设施。分为完善、较完善、一般、较差、差五个级别，以估价对象基础设施完善度指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数相应上升或下降 2。其中，完善度高是指“七通一平”（或六通一平），每降低一通级别降低一级。

⑧公共设施完善度：是指所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化、教育等配套设施。分为完善、较完善、一般、较差、差五个级别，以估价对象公共设施完善度指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数相应上升或下降 2。其中，完善度高是指周围医院、学校、商场、银行、邮局、餐饮、娱乐等配套齐全，同时还要考虑配套的数量、质量因素。

⑨供求情况：将车位供求情况分为充足、较充足、一般、较少、少五个级别，将估价对象所在区域周边物业对车位的需求量较大，该地段车位供求情况的指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数相应上升或下降 2。

⑩楼层：是指物业所对应的楼层。分为-1层、-2层、-3层以下三个级别，以估价对象楼层指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

⑪车位附属用途：将附属用途分为车位附属于商场、车位附属于写字楼、车位附属于住宅三个级别，将估价对象车位附属用途指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数相应上升或下降 2。

➤ 实物状况

①停车场规模：将停车场规模分为大、较大、一般、较小、小五个级别，将估价对象停车场规模的指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数相应上升或下降 2。

②建筑面积：主要指建筑面积。分为适 40 m²（含）以下、40-50 m²（含）、50 m²以上三个级别，以估价对象建筑规模指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数相应上升或下降 5。

③出入口便捷度：分为停车场出入口多，便捷度高、停车场出入口较多，便捷度较高、较大、停车场出入口数量适中，便捷度一般、停车场出入口较少，便捷度较低、

停车场出入口少，便捷度低五个级别，将估价对象出入口便捷度指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数相应上升或下降 2。

④附属类型：分为地上停车位、地下停车位二个级别，以估价对象附属类型指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

⑤管理条件：主要是指停车场的安全及服务管理情况。分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象装修指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

⑥业主消费层次：分为高档、中高档、中档、普通、低档五个级别，以估价对象建筑功能指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

⑦停车费水平：分为高档水平、中高档水平、中档水平、普通水平、低档水平五个级别，以估价对象外观指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

5、编制比较因素条件指数表

表 3 比较因素条件指数表

比较因素	估价对象与可比实例			
	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称	豪成大厦房地产	阳光上东*号房地产	金星园*号房地产	星源汇*号房地产
物业位置	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院	北京市朝阳区东四环北路 6 号	北京市朝阳区曙光西路与太阳宫南街交叉口东南 200 米	北京市朝阳区新源街 63 号
成交价格 (万元/个)	待估	40	44	41
物业用途	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
市场状况	100	100	100	100
区位状况	区域功能定位	100	100	100
	距商务中心距离	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100

	道路通达度	100	100	100	100
	交通管制情况	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	供求情况	100	100	100	100
	所在楼层	100	102	102	102
	车位附属用途	100	100	100	100
实物状况	停车场规模	100	100	98	98
	建筑面积(平方米)	100	95	95	105
	出入口便捷度	100	100	98	98
	附属类型	100	100	100	100
	管理条件	100	100	100	100
	业主消费层次	100	100	100	100
	停车费水平	100	100	100	100

6、因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例交易方式、交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况修正，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，如下表所示：

表4 比较因素修正系数表

比较因素	估价对象与可比实例			
	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称	豪成大厦房地产	阳光上东*号房地产	金星园*号房地产	星源汇*号房地产

物业位置		北京市朝阳区左家庄中街6号院	北京市朝阳区东四环北路6号	北京市朝阳区曙光西路与太阳宫南街交叉口东南200米	北京市朝阳区新源街63号
成交价格(万元/个)		—	40	44	41
物业用途		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
市场状况		100/100	100/100	100/100	100/100
区位状况	区域功能定位	100/100	100/100	100/100	100/100
	距商务中心距离	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通管制情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100	100/100
	供求情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/102	100/102	100/102
	车位附属用途	100/100	100/100	100/100	100/100
实物状况	停车场规模	100/100	100/100	100/98	100/98
	建筑面积(平方米)	100/100	100/95	100/95	100/105
	出入口便捷度	100/100	100/100	100/98	100/98
	附属类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	管理条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	业主消费层次	100/100	100/100	100/100	100/100
	停车费	100/100	100/100	100/100	100/100

水平				
综合修正系数	—	1.0320	1.0745	0.9722
比准价格(万元/个)	—	41	47	40

(四) 计算比较价值

经过上述比较分析, 测算出各可比实例经因素修正后的比准价格, 由于三个比准价格较接近, 故取其简单算术平均值为估价结果。估价对象比较价值确定具体如下表所示:

表5 估价对象比较价值确定表

可比实例	可比实例一	可比实例二	可比实例三
比准价格(万元/个)	41	47	40
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价(万元/个)	43		

收益法(朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001)

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对象价值或价格的方法。具体是预测估价对象未来各期的正常净收益, 然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据, 预期原理说明, 决定房地产当前价值的, 重要的不是过去的因素而是未来的因素, 适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

(一) 估价模式

根据《房地产估价规范》(GB T50291-2015)第4.3.2规定: 收益法估价时, 应区分报酬资本化法和直接资本化法, 并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时, 应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时, 宜选用持有加转售模式。

1. 选用报酬资本化法的分析

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益, 将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

资本化率是在直接资本化法中采用，是一步就将房地产的预期收益转换为价值的比率，仅表示从收益到价值的比率，并不明确地表示获利能力；直接资本化法由于采用的是未来第一年的收益来资本化，因此要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率或收益乘数，对可比实例的依赖很强。而市场中可比实例的收益递增率差异很大，即与估价对象的净收益流模式难以相同。因此直接资本化法实用性差，不采用此方法进行测算。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

报酬率是在报酬资本化法中采用的，是通过折现的方式将房地产的预期收益转换为价值的比率。由于具有同等风险的任何投资的报酬率应是相近的，所以不必直接依靠与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取报酬率。同时报酬资本化法既是预期原理的形象表述，又考虑了资金的时间价值，更符合实际的应用。

由于直接资本化法要求可比实例房地产的收益变化与估价对象的收益变化相同，相似的预期收益需有大量的可比市场信息。由于当前市场可比信息较少，且考虑到估价对象的收益期为有限年期，未来的收益也是可以预测，符合报酬资本化法的应用条件，故本次评估采用报酬资本化法进行测算。

2. 采用报酬资本化法中全剩余寿命模式的理由

估价人员根据对估价对象所在片区的现状、规划发展方向等的分析，结合估价对象的具体情况，可以预测估价对象收益期内未来各年的净收益，且暂未计划出售，因此采用全剩余寿命模式进行测算。

3. 收益法模型的确定

根据近年来估价对象周边同类房地产出租市场的调查，确定区域内同类房地产的市场价格呈递增趋势，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式进行价格测算：

$$V=A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^n]$$

V—房地产在价值时点的收益价值；

A—未来第1年净收益；

g—净收益递增比率；

Y—报酬率；

n—收益期，是从价值时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常为收益期限。

（二）估价测算步骤

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 选择具体的估价方法；
- 测算收益期或持有期；
- 测算未来收益；
- 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 计算收益价值。

（三）估价测算步骤

1. 收益期确定

① 土地使用权剩余期限

据查询相关资料及实地查勘，估价对象于 2008 年建成，合理开发建设期按 2 年计算，至价值时点，土地已使用年期为 15 年，剩余土地使用年期为车位用途法定最高使用年限 50 年减去已使用的 15 年，即 34 年。

② 建筑物剩余经济寿命

估价对象法定用途为车位。据查询相关资料及实地查勘，估价对象房屋建成年份约为 2008 年，建筑结构为钢混结构。参考《房地产估价理论与方法》，钢混结构的非生产性用房经济耐用年期为 60 年，估价对象建成于 2008 年，至价值时点已使用 14 年，确定其建筑物剩余经济寿命为 46 年。

序号	结构	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房
1	钢结构	70 年	50 年	80 年
2	钢混结构 (包括框架结构、剪力墙结构、筒体结构、框架—剪力墙结构等)	50 年	35 年	60 年
3	砖混结构一等	40 年	30 年	50 年

4	砖混结构二等	40年	30年	50年
5	砖木结构一等	30年	20年	40年
6	砖木结构二等	30年	20年	40年
7	砖木结构三等	30年	20年	40年

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），土地使用权剩余使用期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期。故本次估价对象遵循谨慎原则、孰短原则，确定收益期为34年。

2. 有效毛收入

(1) 租赁面积确定

根据估价人员对周边市场的调查，周边同类物业的租赁面积一般按其产权登记的建筑面积为租赁面积，因此本次估价确定估价对象的租赁面积为建筑面积47.42 m²。

(2) 租约限制

使用现状为自用，故本次估价无租约限制条件。

(3) 租金水平确定

租金内涵：根据估价人员调查北京市同类物业租赁情况，同类物业的出租按建筑面积进行租赁，租金主要指含税租金及租赁保证金，不包含物业管理费、水费、电费、燃气费等费用。

由于估价对象用途为车位，估价人员对同一供需圈内，格局相近、装修类似、附属设施类似、用途相同的房地产进行了租金市场调查，选取三个可比实例，如下表：

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
名称	嘉铭桐城	千鹤家园	常楹公元
位置	朝阳区	朝阳区	朝阳区
成交租金 (元/平方米·日)	1.20	1.10	1.10
停车场规模	停车场规模较大	停车场规模较大	停车场规模较大
供求情况	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足
成交日期	2022年5月	2022年5月	2022年5月
建筑面积	26	33	38

对可比实例区位因素、实物因素、交易情况、交易日期进行调整，得到比较价值，计算如下表：

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
名称	嘉铭桐城	千鹤家园	常楹公元

成交租金（元/平方米·日）	1.20		1.10		1.10	
区位因素修正指数	100	100	100	100	100	100
实物因素修正指数	100	98	100	100	100	100
交易情况因素修正指数	100	100	100	100	100	100
交易日期修正指数	100	100	100	100	100	100
建筑面积修正	100	95	100	95	100	95
修正系数	1.0526		1.0526		1.0526	
修正后的价格（元/平方米·日）	1.26		1.16		1.16	

由于上述三个可比实例修正后的价格比较接近，所以我们采用简单算术平均综合得出一个价格作为结果： $(1.26+1.16+1.16) / 3=1.20$ 元/ $m^2 \cdot$ 日。

根据上述搜集的市场租金，周边出租的房地产近几年租金水平稳中有升，我们预计未来租金水平能够保持这种趋势。同时结合估价对象自身的使用状况，我们认为估价对象所处地段类似房地产的平均正常客观租金为 1.20 元/ $m^2 \cdot$ 日较合理。

（4）空置和租金损失

空置率的存在会导致房地产租金损失，由于承租人变动及装修原因等一些客观因素出现空置期。本次评估结合估价对象具体情况及周边其他因素，确定估价对象空置率。根据周边物业出租情况，并结合委估物业的具体情况，考虑估价对象每年的内部调整和装修时间等，确定空置率为 8%。

3. 其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理服务收入等，由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款，且易随经营状况变动影响，一般难以全面准确考虑，本次评估仅分析押金利息收入。

本次估价对象为车位用途房地产，确定估价对象租赁保证金按 1 个月计算，租赁保证金利率按中国人民银行公布的价值时点一年期定期存款利率 1.5% 计算。

4. 运营费用

根据我国相关税收法律法则及地方税务部门有关规定，出租经营性物业收入应缴纳税金（房产税、增值税、城建维护税、教育费附加、地方教育附加、印花税等）及费用（租赁管理费、维修费、房屋保险费）等。根据相关规定及结合市场调查，确定

各项相关费用如下：

(1) 房地产出租税金

房地产出租涉及的税金有：房产税、增值税、城建维护税、教育费附加、地方教育附加等。根据国家及北京市税法的相关规定：

①房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号，1986年10月01日实施）规定：依照房产租金收入计算缴纳的，其公式为：应纳税额=（房产租金收入-增值税）×税率；税率为12%，其中，个人出租住房的，税率为4%。

②增值税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起），营业税改征增值税试点（以下简称“营改增”）全面推开，建筑业、房地产业、金融业和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。由于难以准确计算出增值税进项税额，可抵扣进项税额基本无法确定或客观反映，本次评估采用简易计税方式，计税依据为增值税。

A、根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（2016年第16号）第三条 一般纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：

a、一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

b、一般纳税人出租其2016年5月1日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。

不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，纳税人应按照3%的预征率向不动产所在地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。

第七条 预缴税款的计算

a、纳税人出租不动产适用一般计税方法计税的，按照以下公式计算应预缴税款：

应预缴税款=含税销售额÷（1+11%）×3%

b、纳税人出租不动产适用简易计税方法计税的，除个人出租住房外，按照以下公式计算应预缴税款：应预缴税款=含税销售额÷（1+5%）×5%

B、根据《财政部 税务总局 海关总署 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) 第一条规定: 增值税一般纳税人(以下称纳税人) 发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 16% 税率的, 税率调整为 13%; 原适用 10% 税率的, 税率调整为 9%。

③城市维护建设费: 根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号, 1985 年 02 月 08 日实施) 规定: 纳税人所在地在市区的, 税率为 7%; 纳税人所在地在县城、镇的, 税率为 5%; 纳税人所在地不在市区、县城或镇的, 税率为 1%。估价对象位于北京市朝阳区左家庄, 税率 7%, 计税基数为增值税额。

④教育费附加: 根据《国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定》(国务院令[2005]448 号, 自 2005 年 10 月 1 日起施行) 规定: 教育费附加, 以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据, 教育费附加率为 3%, 分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。除国务院另有规定者外, 任何地区、部门不得擅自提高或者降低教育费附加率。

⑤地方教育附加: 根据《北京市人民政府关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》(京政发[2011]72 号) 规定: 对北京市区域内缴纳增值税、营业税、消费税(以下简称“三税”) 的单位和个人(包括外商投资企业、外国企业及外籍个人), 按实际缴纳“三税”税额的 2% 征收地方教育附加。

(2) 房地产出租费用

房地产出租涉及的费用主要有: 租赁管理费、维修费、房屋保险费等, 根据北京市房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值如下:

维修费: 包括日常性维修和大维修费用, 一般为房屋重置成本的 0.1%, 参考北京市同类房地产房屋建筑工程技术经济指标, 确定估价对象建筑物重置成本为 4869 元/ m^2 。

租赁管理费: 是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 包括业主对租赁物业的管理费用和租赁中介费用支出等。结合估价对象的具体情况, 管理费一般按有效毛收入的 0.1% 计。

保险费: 是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险支付的费用。参

照现行的保险公司保费标准，投保普通险的房屋，一等建筑（钢骨、水泥、砖石结构），费率为1‰；二等建筑（砖、瓦含木质材料结构）费率为2‰；三等建筑（一、二等以外的）费率为3‰。按房屋重置成本乘以保险费率计算，房屋的保险费率取1‰。

5. 年租金纯收益

年租金纯收益 = 有效年收益 - 一年经营费用 + 押金年收益

6. 报酬率

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次估价采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

(1) 安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次估价选用一年期定期存款利率 1.5% 作为安全利率。

(2) 投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	——
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	——
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	——
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	——
综合物业				——

采用内插法确定

近年来，北京市房地产市场快速发展，房地产价格、宏观调控政策变化较大，国

内外形势多变等，房地产投资面临的不确定性因素较多，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险较低。综合上述因素考虑，认为估价对象投资风险程度处于低风险水平，投资风险报酬率取 2.5%。

(3) 管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次估价取管理负担补偿率 1.0%。

(4) 缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次估价取缺乏流动性补偿率 1.0%。

(5) 投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次估价取投资带来的优惠率 0.5%。

$$\text{报酬率} = 1.5\% + 2.5\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.5\% = 5.5\%$$

7. 租金年递增率

根据近年来估价对象周边同类房地产出租市场的调查，确定区域内同类房地产的市场价格呈递增趋势，年递增率根据区域内市场状况取 2.5%。

8. 收益价值测算

结合上述分析，经评估测算，确定估价对象的收益价值评估结果如下：

评估单价：32 万/个

测算过程如下：

物业名称：		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 2 层 2-001 房地产	
序 号	基础内容	建筑面积 (m ²)	47.42
		房屋重置价 (元/m ²)	4869
		收益年限 (n)	34.00
		报酬率	5.50%
		月租金 (元/m ²) [根据市场调查确定] (取整到个位)	36.00
		年递增率 (g) [根据市场调查确定]	2.50%

		空置率 [根据市场调查确定]	8.00%
		利率	1.50%
1	年有效毛收入(元/m ²)	月租金*(1-空置率)*12	397
2	年经营费用(元/m ²)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	77
(1)	增值税(元/m ²)	年有效毛收入×增值税率(4.76%)	11
	增值税及附加(元/m ²)	城市建设维护税7%、教育费附加3%，地方教育费附加2%，增值税率(4.76%)	21
(2)	房产税(元/m ²)	(年有效毛收入-增值税)×12%	46
(3)	维修费(元/m ²)	房屋重置价×0.1%	5
(4)	租赁管理费(元/m ²)	年有效毛收入×0.1%	0.4
(5)	保险费(元/m ²)	房屋重置价×0.1%	5
3	其他收入(元/m ²)	押金×年利率(押金为一般为一个月租金)	0.5
4	年纯收益(元/m ²)	有效毛收入+其他收入-年经营费用	321
5	评估单价(元/m ²)	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ)	6677
6	市场价值(万元)	评估单价×建筑面积(取整至万位)	32

六、估价结果确定

(一) 确定估价对象评估总值

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，选用比较法和收益法对估价对象进行估价。比较法得出的每个车位价格为43万元，收益法得出的价格为32万元，两种方法算得的结果存在一定差异，在确定朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001车位的最终估价结果时，我们有以下考虑：

1. 比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。具体的说，它是选取数宗成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。与估价对象相似的房地产，也称为估价对象的类似房地产，简称类似房地产，是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同

或相近的房地产。估价对象所在区域车位用途房地产市场发育程度高，有广泛交易的类似房地产，近期内有较多交易实例发生，故在评估估价对象市场价值时，比较法适用性较高。

2. 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对象价值或价格的方法。收益法中未来房地产收益预测有一定难度，报酬率确定存在一定主观性，而往往未来收益及报酬率的确定对评估值的影响较大，因此收益法适用性较低。

综合估价方法的适用性分析及对两种方法得出的估价结果互相验证后，确定取用比较法权重为70%，收益法权重为30%，使用加权算术平均计算估价对象（朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001）最终结果，即：

评估方法	权重	单价（万元/个）
比较法	70%	43
收益法	30%	32
单价（万元/个）	39.70	

根据估价委托人提供的资料，及建筑面积及楼层修正，估价对象的车位个数共72个，具体详见下表：

序号	坐落	部位及房号	建筑面积 (m ²)	规划用途	房屋总层数	房屋所在层数	楼层修正系数	建筑面积修正系数	假定未设立法定优先受偿权下的价值 (万元)
1	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	2-001	47.42	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
2	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	2-002	47.42	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
3	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	2-003	47.42	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
4	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	2-005	33.58	车位	25 (-02)	-2	1	0.95	37.7
5	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	2-006	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7

6	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	2-007	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
7	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	2-008	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
8	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	2-009	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
9	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	2-010	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
10	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	2-011	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
11	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	2-012	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
12	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	2-013	42.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
13	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2-015	49.17	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
14	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2-016	49.17	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
15	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2-017	49.17	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
16	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2-018	49.17	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
17	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2-019	49.17	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
18	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2-020	49.17	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
19	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	2-021	47.6	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
20	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2-022	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7

21	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2-023	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
22	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2-025	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
23	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2-026	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
24	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2-027	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
25	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2-028	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
26	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2-029	49.52	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
27	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2-030	49.52	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
28	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2-031	49.52	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
29	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2-032	49.52	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
30	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2-033	49.52	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
31	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2-035	49.52	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
32	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	2-036	41.77	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
33	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2-037	36.09	车位	25 (-02)	-2	1	0.95	37.7
34	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2-038	44.84	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
35	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	2-039	44.84	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7

36	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	2-040	44.84	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
37	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	2-041	44.53	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
38	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	2-042	44.53	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
39	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	2-043	44.53	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
40	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	2-045	43.87	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
41	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	2-046	43.87	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
42	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	2-047	43.87	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
43	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	2-048	41.57	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
44	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	2-049	43.8	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
45	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	2-050	44.77	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
46	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	2-051	43.8	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
47	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	2-052	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
48	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	2-053	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
49	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	2-055	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
50	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	2-056	42.4	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7

51	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	2-057	44.84	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
52	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	2-058	44.84	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
53	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	2-059	44.84	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
54	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	2-060	44.84	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
55	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	2-061	53.67	车位	25 (-02)	-2	1	1.01	40.1
56	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	2-062	53.67	车位	25 (-02)	-2	1	1.01	40.1
57	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	2-063	53.67	车位	25 (-02)	-2	1	1.01	40.1
58	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	2-065	46.9	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
59	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2-066	46.9	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
60	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2-067	46.9	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
61	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2-068	38.85	车位	25 (-02)	-2	1	0.95	37.7
62	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2-069	38.85	车位	25 (-02)	-2	1	0.95	37.7
63	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2-069	38.85	车位	25 (-02)	-2	1	0.95	37.7
64	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2-071	52.51	车位	25 (-02)	-2	1	1.05	41.7
65	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	2-072	52.51	车位	25 (-02)	-2	1	1.05	41.7

66	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	2-073	52.51	车位	25 (-02)	-2	1	1.05	41.7
67	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	2-075	46.2	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
68	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	2-076	46.2	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
69	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	2-077	46.2	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
70	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	2-078	49.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
71	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	2-079	49.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
72	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	2-080	49.79	车位	25 (-02)	-2	1	1	39.7
合计		—	3276.54	—	—	—	—	—	2855.60

(二) 测算法定优先受偿款

法定优先受偿款，是假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款，但不包括诉讼费用、拍卖费用、估价费用、增值税等拍卖、变卖的费用和税金。根据估价委托人提供的相关资料，仅考虑估价人员已知悉的法定优先受偿款（包括应补地价等），可能存在估价人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用者予以关注。

1. 欠交地价或土地出让金情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》资料显示，土地使用权类型为国有出让，未欠交地价。

2. 拖欠工程款情况

估价对象为已竣工并投入使用多年的市场商品房，通过二级或三级市场交易取得，根据估价委托人提供的《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》等资料显示，未存在拖欠工程款现象。

3.房产税、土地使用税等财产税

根据估价委托人提供的资料，未显示估价对象是否欠房产税、土地使用税等情况。本次估价设定本报告的估价结果为估价对象未欠房产税、土地使用税等的房地产价值，特提请报告使用者注意。

4.已抵押担保的债权数额

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》记载，，估价对象于价值时点已办理抵押登记，根据估价委托人介绍，在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权。本次估价以估价委托人在办理本次抵押登记前注销上述抵押权为假设前提，故估价对象于价值时点的抵押担保债权数额为0元。

5.欠物业管理费、水电费等

根据估价委托人提供《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》的资料，估价对象未有欠物业管理费、水电费等情况。

6.其它法定优先受偿款

根据估价委托人提供《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》的资料显示，估价对象未设定其他法定优先受偿权，无其它法定优先受偿款。

7.法定优先受偿款合计

通过以上分析，估价对象的法定优先受偿款合计为0。

(三) 确定估价对象抵押价值

$$\begin{aligned} \text{抵押价值} &= \text{假定未设立法定优先受偿权下的价值} - \text{估价师知悉的法定优先受偿款} \\ &= 2855.60 - 0 \\ &= 2855.60 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

因此，估价对象抵押价值为2855.60万元

附 件

附件一、估价委托书复印件

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师进行了实地查勘。

附件四、估价对象权属证明复印件

附件五、估价对象法定优先受偿款调查情况

附件六、可比实例位置图和外观照片

附件七、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

附件八、估价所依据的其他文件资料

注：本报告以估价委托人提供的《房屋所有权证》为依据，估价委托人未提供其他文件资料，故不存在此附件。

附件九、房地产估价机构营业执照复印件

附件十、房地产估价机构备案证书复印件

附件十一、注册房地产估价师注册证书复印件

房地产估价委托书

兹委托深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司对下列房地产进行评估, 估价委托人对提供的资料的合法性、真实性、完整性负责。

委托人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
估价对象	朝阳区左家庄中街16号院冲号楼-2层2-001等共72个车位
估价目的	抵押贷款
价值时点	2022年06月18日
估价要求	为确保评估工作客观、公正, 委托人承诺如下: 1. 估价委托人对提供资料的真实性及合法性负责, 并在评估过程中给予必要的配合。 2. 上述委估房地产未被查封, 不涉及任何诉讼。 3. 本报告仅在上述评估目的下使用。 4. 如估价委托人从委托时间起算如超过半年内未领取评估报告或资料, 评估机构可以自行销毁委托方提供的所有资料。
其他关于估价假设前提条件的约定	

估价委托人(签章):

法定代表人(签章):

经办人(签章):

联系电话:

日期:



附件一：估价对象地理位置图



附件二：注册房地产估价师与估价助理已于 2022 年 06 月 18 日查勘现场，现场照片如下：



项目入口



区内环境



区内环境



区内环境



物业外观



物业外观



楼牌号



地下车库入口



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



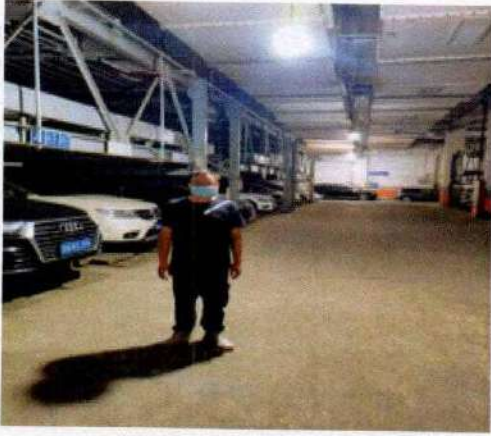
项目内部



项目内部



估价人员照片



估价人员照片



统一社会信用代码

91110000700225606B

营业执照

(副本)(2-2)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 许钟民

经营范围 互联网接入服务;高新技术和产品的开发、销售;科技项目、建设项目投资;各类工业、民用、能源、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目工程总承包;建筑设计;建筑装饰、装修;设备安装;房地产开发;销售商品房;物业管理;购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备;经济信息咨询;技术服务;机动车公共停车场服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 75312.6982万元

成立日期 1999年06月08日

营业期限 1999年06月08日至长期

住所 北京市海淀区中关村南大街32号

登记机关



2019年 08月 06日

X京 房权证 朝 字第 1221807 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	47.42	13.60	
	合计	47.42		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2015.11.25



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-001										图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
										地号			
平房建筑面积					楼房建筑面积		47.42	楼、平房建筑总面积			47.42		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-001	钢混		47.42	13.60		33.82		车位	
本 页 小 计							47.42	13.60		33.82			
总 计							47.42	13.60		33.82			
备注： 系数： 2.487009													

房屋所有权证

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

北京 房权证朝 字第 1221757 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	47.42	13.60	
	合计	47.42		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015年11月15日



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-002							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -					
平房建筑面积				楼房建筑面积			47.42	楼、平房建筑总面积			47.42		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-002	钢混		47.42	13.60		33.82		车位	
本 页 小 计							47.42	13.60		33.82			
总 计							47.42	13.60		33.82			
备注: 系数: 2.487009													

测绘日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	47.42	13.60	
	合计	47.42		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押

年 月 日

已登记抵押登记

2015年11月25日



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-003							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
		平房建筑面积		楼房建筑面积		47.42	楼、平房建筑总面积			47.42			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-003	钢混		47.42	13.60		33.82		车位	
本 页 小 计							47.42	13.60		33.82			
总 计							47.42	13.60		33.82			

所有权证号

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221834 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	33.58	9.63	
	合计	33.58		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
--年 月 日

已设立抵押登记
2013年11月7日



填发单位 (盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-005						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
								地号					
平房建筑面积						楼房建筑面积	33.58	楼、平房建筑总面积			33.58		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-005	钢混		33.58	9.63		23.95	车位		
本 页 小 计							33.58	9.63		23.95			
总 计							33.58	9.63		23.95			
备注：系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221830 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已 抵 押

年 月 日

已 抵 押 登 记

2015年1月25日



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-006							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积				楼房建筑面积			42.79	楼、平房建筑总面积			42.79		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-006	钢混		42.79	12.27		30.52		车位	
本 页 小 计							42.79	12.27		30.52			
总 计							42.79	12.27		30.52			
备注：系数： 2.487009													

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

京 房权证朝 字第 1221761 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015年11月25日



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-007							图号 地号		I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积				楼房建筑面积			42.79	楼、平房建筑总面积			42.79		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-007	钢混		42.79	12.27		30.52		车位	
本 页 小 计							42.79	12.27		30.52			
总 计							42.79	12.27		30.52			
备注：系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221862 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2013 03 14



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-008

图号
地号

I-2-3-55₍₃₎-

平房建筑面积

楼房建筑面积

42.79

楼、平房建筑总面积

42.79

楼号

幢号

房屋总层数

所在层数

部位及房号

结构

套数或
间数

建筑面积

其
套内建筑面积
(含阳台)

中
阳台建筑
面积

分摊建筑
面积

使用面积

用途

规划

使用

车位

9号楼

25(-02)

-02

2-008

钢混

42.79

12.27

30.52

本 页 小 计

42.79

12.27

30.52

总 计

42.79

12.27

30.52

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

产权证骑缝章

X京 房权证朝 字第 1221907 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

已设立抵押登记

2015 11 18



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-009										图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		42.79	楼、平房建筑总面积			42.79		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-009	钢混		42.79	12.27		30.52		车位	
本 页 小 计							42.79	12.27		30.52			
总 计							42.79	12.27		30.52			

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221794 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已 抵 押

年 月 日

2015. 4. 18



填发单位 (盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-010							图号 地号	1-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积					楼房建筑面积		42.79	楼、平房建筑总面积			42.79		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-010	钢混		42.79	12.27		30.52		车位	
本 页 小 计							42.79	12.27		30.52			
总 计							42.79	12.27		30.52			
备注：系数： 2.487009													

测图日期：2008年10月10日

填表人：侯桂芳

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221859 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记

2015-11-25



填发单位 (盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-011										图 号 地 号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		42.79	楼、平房建筑总面积			42.79		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-011	钢混		42.79	12.27		30.52		车位	
本 页 小 计							42.79	12.27		30.52			
总 计							42.79	12.27		30.52			
备注: 系数: 2.487009													

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

侯桂达

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221902 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设抵押登记
2015年11月25日



填发单位(盖章)

X京 房权证朝 字第 1221867 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-013		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2013.11.25



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-013						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
坐 落								地号					
平房建筑面积				楼房建筑面积		42.79	楼、平房建筑总面积			42.79			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-013	钢混		42.79	12.27		30.52		车位	
本 页 小 计							42.79	12.27		30.52			
总 计							42.79	12.27		30.52			

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

侯

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京

房权证朝

字第 1221825

号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.17	14.10	
	合计	49.17		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015-11月25



填发单位 (盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-015							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
						楼房建筑面积	49.17	楼、平房建筑总面积			49.17		
平房建筑面积													
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-015	钢混		49.17	14.10		35.07		车位	
本 页 小 计							49.17	14.10		35.07			
总 计							49.17	14.10		35.07			
备注：系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：侯祥法

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-016

图号
地号

I-2-3-55₍₃₎-

所有权证编号

平房建筑面积					楼房建筑面积		49.17	楼、平房建筑总面积			49.17	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其	中	使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积		分摊建筑 面积	规划
9号楼		25(-02)	-02	2-016	钢混		49.17	14.10		35.07		车位
本 页 小 计							49.17	14.10		35.07		
总 计							49.17	14.10		35.07		

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：



检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1221967 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.17	14.10	
	合计	49.17		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015年11月25



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-017							图 号 地 号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积					楼房建筑面积		49.17	楼、平房建筑总面积			49.17		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-017	钢混		49.17	14.10		35.07		车位	
本 页 小 计							49.17	14.10		35.07			
总 计							49.17	14.10		35.07			
备注：系数： 2.487009													

产权证号

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1222051 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.17	14.10	
	合计	49.17		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押

年 月 日

已设立抵押登记

2015-11-25



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-018							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -					
平房建筑面积				楼房建筑面积			49.17	楼、平房建筑总面积			49.17		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-018	钢混		49.17	14.10		35.07		车位	
本 页 小 计							49.17	14.10		35.07			
总 计							49.17	14.10		35.07			
备注: 系数: 2.487009													

测绘日期: 2008年10月10日

填表人:

徐正法

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京

房权证朝

字第 1221863

号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.17	14.10	
	合计	49.17		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附

记

已抵押
年月日

2015 11 15



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-019						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
		平房建筑面积		楼房建筑面积		49.17	楼、平房建筑总面积			49.17			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-019	钢混		49.17	14.10		35.07		车位	
本 页 小 计							49.17	14.10		35.07			
总 计							49.17	14.10		35.07			
备注: 系数: 2.487009													

测绘日期: 2008年10月10日

填表人: 

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221996 号

房屋所有权人					北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				
共有情况					单独所有				
房屋坐落					朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020				
登记时间					2013-03-14				
房屋性质					商品房				
规划用途					车位				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他					
	25(-2)	49.17	14.10						
	合计	49.17							
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限				
		有偿(出让)			至 止				

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015.11.25



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-020							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积					楼房建筑面积		49.17	楼、平房建筑总面积			49.17		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-020	钢混		49.17	14.10		35.07		车位	
本 页 小 计							49.17	14.10		35.07			
总 计							49.17	14.10		35.07			
备注: 系数: 2.487009													

房屋产权证编号

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1222075 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	47.60	13.65	
	合计	47.60		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月25日



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-021										图号 地号	1-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积			47.60	楼、平房建筑总面积				47.60		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途			
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用		
9号楼		25(-02)	-02	2-021	钢混		47.60	13.65		33.95		车位			
本 页 小 计							47.60	13.65		33.95					
总 计							47.60	13.65		33.95					
备注： 系数： 2.487009															

房屋权证骑缝章

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

房权证 字第 号

X京 朝 1221910

房屋所有权人					北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				
共有情况					单独所有				
房屋坐落					朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022				
登记时间					2013-03-14				
房屋性质					商品房				
规划用途					车位				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他					
	25(-2)	42.40	12.16						
	合计	42.40							
	土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		至 止			
		有偿(出让)							

附 记

已抵押
年 月 日

2015.11.25



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-022							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积					楼房建筑面积		42.40	楼、平房建筑总面积			42.40		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-022	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			
备注： 系数： 2.487009													

产权证号

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224479 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年月日

已设抵押登记
2015.11.17日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-023						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
		平房建筑面积		楼房建筑面积		42.40	楼、平房建筑总面积			42.40			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-023	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			

所有权证号盖章

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京

房权证明

字第224488

号

房屋所有权人 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				
共有情况 单独所有				
房屋坐落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025				
登记时间 2013-03-22				
房屋性质 商品房				
规划用途 车位				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015 11 15 日



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-025						图号	1-2-3-55 ₍₃₎ -				
		平房建筑面积		楼房建筑面积		42.40	楼、平房建筑总面积			42.40			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-025	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			
备注：系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：



检查人：



填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224534 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026			
登记时间		2013-03-22			
房屋性质		商品房			
规划用途		车位			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	25(-2)	42.40	12.16		
	合计	42.40			
	土地状况		地号		土地使用权取得方式
				有偿(出让)	至 止

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2015 11 15 日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-026										图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		42.40	楼、平房建筑总面积			42.40		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-026	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			
备注: 系数: 2.487009													

产权证骑缝章

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月25日



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-027						图号 地号		1-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积				楼房建筑面积		42.40	楼、平房建筑总面积			42.40			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-027	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			
备注：系数： 2.487009													

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224487 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已登记抵押登记
2013.11.28



填发单位(盖章)

京 房权证朝 字第 1224478 号

所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
有情况	单独所有		
屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029		
记时间	2013-03-22		
屋性质	商品房		
划用途	车位		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
25(-2)	49.52	14.20	
合计	49.52		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2013年4月25日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-029							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -					
平房建筑面积				楼房建筑面积		49.52	楼、平房建筑总面积			49.52			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-029	钢混		49.52	14.20		35.32		车位	
本 页 小 计							49.52	14.20		35.32			
总 计							49.52	14.20		35.32			
备注: 系数: 2.487009													

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京

房权证明

字第224471

号

房屋所有权人 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				
共有情况 单独所有				
房屋坐落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030				
登记时间 2013-03-22				
房屋性质 商品房				
规划用途 车位				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.52	14.20	
	合计	49.52		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015年11月25



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-030										图号地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		49.52		楼、平房建筑总面积			49.52	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-030	钢混		49.52	14.20		35.32		车位	
本 页 小 计							49.52	14.20		35.32			
总 计							49.52	14.20		35.32			

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224491 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.52	14.20	
	合计	49.52		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015.11.15



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-031							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		49.52	楼、平房建筑总面积			49.52	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中		使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积	规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-031	钢混		49.52	14.20		35.32	车位	
本 页 小 计							49.52	14.20		35.32		
总 计							49.52	14.20		35.32		
备注：系数： 2.487009												

房屋登记簿

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1224477 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032			
登记时间		2013-03-22			
房屋性质		商品房			
规划用途		车位			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	25(-2)	49.52	14.20		
	合计	49.52			
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015年11月25日



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-032										图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		49.52	楼、平房建筑总面积			49.52		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-032	钢混		49.52	14.20		35.32		车位	
本 页 小 计							49.52	14.20		35.32			
总 计							49.52	14.20		35.32			
备注：系数： 2.487009													

有产权证骑缝章

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京

房权证朝

字第1224403

号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.52	14.20	
	合计	49.52		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至止	

附

记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015年11月25日



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-033						图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积					楼房建筑面积		49.52	楼、平房建筑总面积			49.52		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-033	钢混		49.52	14.20		35.32		车位	
本 页 小 计							49.52	14.20		35.32			
总 计							49.52	14.20		35.32			
备注：系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：侯桂洪

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224493 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.52	14.20	
	合计	49.52		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押

年 月 日

2015 11 15



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-035							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积							楼房建筑面积	49.52	楼、平房建筑总面积			49.52
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中		使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积	规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-035	钢混		49.52	14.20		35.32	车位	
本 页 小 计							49.52	14.20		35.32		
总 计							49.52	14.20		35.32		

所有权证编号

备注: 系数: 2.487009

测绘日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224360 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	41.77	11.98	
	合计	41.77		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有证(出让)	至 止	

附 记

已抵押
- 年 月 日

已设立抵押登记
2013-12-7



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-036						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
						楼房建筑面积	41.77	楼、平房建筑总面积			41.77		
						平房建筑面积					使用面积	用途	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 套内建筑面积 (含阳台)	中 阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-036	钢混		41.77	11.98		29.79		车位	
本 页 小 计							41.77	11.98		29.79			
总 计							41.77	11.98		29.79			
备注: 系数: 2.487009													

测绘日期: 2008年10月10日

填表人:

侯建

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1224512 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	36.09	10.35	
	合计	36.09		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2015 11 15



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-037										图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -	
平房建筑面积					楼房建筑面积			36.09	楼、平房建筑总面积			36.09		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途		
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积			规 划	使 用	
9号楼		25(-02)	-02	2-037	钢混		36.09	10.35		25.74		车位		
本 页 小 计							36.09	10.35		25.74				
总 计							36.09	10.35		25.74				

房屋所有权证编号

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224590 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	25(-2)	44.84	12.86	
	合计	44.84		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日
已设立抵押登记
年 月 日



房屋登记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-038							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
									地号				
平房建筑面积				楼房建筑面积		44.84		楼、平房建筑总面积			44.84		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-038	钢混		44.84	12.86		31.98		车位	
本 页 小 计							44.84	12.86		31.98			
总 计							44.84	12.86		31.98			
备注: 系数: 2.487009													

行政权止骑缝章

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1224474 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039			
登记时间		2013-03-22			
房屋性质		商品房			
规划用途		车位			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	25(-2)	44.84	12.86		
	合计	44.84			
土地 状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
三年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月20日



房屋 登 记 表

面积单位: 平方米(m²)

共 1 页 第 1 页

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-039										图号 地号		I-2-3-55(3)-	
平房建筑面积					楼房建筑面积		44.84		楼、平房建筑总面积			44.84	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-039	钢混		44.84	12.86		31.98		车位	
							44.84	12.86		31.98	本 页 小 计		
							44.84	12.86		31.98	总 计		

测绘证骑缝章

备注: 系数: 2.487009

测绘日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224510 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.84	12.86	
	合计	44.84		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

2015年11月25日

已设立抵押登记

2015年11月25日



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-040										图号 地号	I-2-3-55 _(a) -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		44.84		楼、平房建筑总面积			44.84	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-040	钢混		44.84	12.86		31.98		车位	
本 页 小 计							44.84	12.86		31.98			
总 计							44.84	12.86		31.98			

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

所有权证骑缝章

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.53	12.77	
	合计	44.53		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月15日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页


面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-041							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -					
平房建筑面积							楼房建筑面积	44.53	楼、平房建筑总面积			44.53	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-041	钢混		44.53	12.77		31.76		车位	
本 页 小 计							44.53	12.77		31.76			
总 计							44.53	12.77		31.76			
备注： 系数： 2.487009													

所有权证骑缝章

测绘日期：2008年10月10日

填表人： 

检查人： 

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224520 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.53	12.77	
	合计	44.53		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
年月日



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-042										图号地号		I-2-3-55 ₍₃₎ -	
平房建筑面积					楼房建筑面积		44.53		楼、平房建筑总面积			44.53	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-042	钢混		44.53	12.77		31.76		车位	
本 页 小 计							44.53	12.77		31.76			
总 计							44.53	12.77		31.76			

所有权证编号

备注：系数：2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224496 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.53	12.77	
	合计	44.53		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

已发文抵押登记

2013年11月15日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-043							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -					
平房建筑面积				楼房建筑面积		44.53	楼、平房建筑总面积			44.53			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-043	钢混		44.53	12.77		31.76		车位	
本 页 小 计							44.53	12.77		31.76			
总 计							44.53	12.77		31.76			
备注： 系数： 2.487009													

所有权证骑缝章

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224472 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	43.87	12.58	
	合计	43.87		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

已设立抵押登记

2015.11.15 日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-045							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
									地号				
平房建筑面积					楼房建筑面积		43.87	楼、平房建筑总面积			43.87		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-045	钢混		43.87	12.58		31.29		车位	
本 页 小 计							43.87	12.58		31.29			
总 计							43.87	12.58		31.29			
备注: 系数: 2.487009													

所有权证号

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1224516 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	43.87	12.58	
	合计	43.87		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2015 11 15



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-046							图号 地号	1-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积				楼房建筑面积		43.87	楼、平房建筑总面积			43.87			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-046	钢混		43.87	12.58		31.29		车位	
本 页 小 计							43.87	12.58		31.29			
总 计							43.87	12.58		31.29			
备注: 系数: 2.487009													

所有权证骑缝章

测图日期: 2008年10月10日

填表人: 侯

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224502 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	43.87	12.58	
	合计	43.87		
	土地号		土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)		至 止

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2015.12.17 日



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-047										图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -	
平房建筑面积					楼房建筑面积		43.87		楼、平房建筑总面积				43.87	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途		
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用	
9号楼		25(-02)	-02	2-047	钢混		43.87	12.58		31.29		车位		
本 页 小 计							43.87	12.58		31.29				
总 计							43.87	12.58		31.29				

房屋所有权证编号

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224387 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	41.57	11.92	
	合计	41.57		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月15日



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-048										图号 地号		I-2-3-55 ₍₃₎ -	
平房建筑面积					楼房建筑面积		41.57		楼、平房建筑总面积			41.57	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-048	钢混		41.57	11.92		29.65		车位	
本 页 小 计							41.57	11.92		29.65			
总 计							41.57	11.92		29.65			

备注: 系数: 2.487009

测绘日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1224480 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	43.80	12.56	
	合计	43.80		
	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押

年 月 日

已抵押登记

2015年11月25日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-049							图号地号		I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积				楼房建筑面积		43.80		楼、平房建筑总面积			43.80		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用 途	
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-049	钢混		43.80	12.56		31.24		车位	
本 页 小 计							43.80	12.56		31.24			
总 计							43.80	12.56		31.24			

所有权证骑缝章

备注: 系数: 2.487009

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224504 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.77	12.84	
	合计	44.77		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

已设立抵押登记

2015 11 25



填发单位 (盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落									图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
朝 阳 区 左 家 庄 中 街 6 号 院 9 号 楼 2-050		平房建筑面积		楼房建筑面积		44.77		楼、平房建筑总面积			44.77		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-050	钢混		44.77	12.84		31.93		车位	
本 页 小 计							44.77	12.84		31.93			
总 计							44.77	12.84		31.93			

所有权证骑缝章

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1224417 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	43.80	12.56	
	合计	43.80		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

已设立抵押登记

2013 11 25



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-051										图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -	
		平房建筑面积				楼房建筑面积		43.80	楼、平房建筑总面积			43.80		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中		使用面积	用途			
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用		
9号楼		25(-02)	-02	2-051	钢混		43.80	12.56		31.24	车位			
本 页 小 计							43.80	12.56		31.24				
总 计							43.80	12.56		31.24				
备注：系数： 2.487009														

产权证骑缝章

测图日期：2008年10月10日

填表人：



检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京

房权证朝

字第1224434

号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附

记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2013年12月7日



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-052							图号地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
平房建筑面积				楼房建筑面积			42.40	楼、平房建筑总面积			42.40		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-052	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			

所有权证编号

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1220228 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053			
登记时间	2013-03-08			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
土地状况	有偿(出让)		至 止	

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015.4.25



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-053										图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -	
平房建筑面积					楼房建筑面积		42.40	楼、平房建筑总面积			42.40	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中		使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-053	钢混		42.40	12.16		30.24		车位
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24		
总 计							42.40	12.16		30.24		
备注: 系数: 2.487009												

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1221872 号

房屋所有权人 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				
共有情况 单独所有				
房屋坐落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055				
登记时间 2013-03-14				
房屋性质 商品房				
规划用途 车位				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2015(12) 日



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-055						图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积				楼房建筑面积		42.40	楼、平房建筑总面积			42.40			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-055	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			
备注： 系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221810 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015-11-25



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-056								图号地号 I-2-3-55 ₍₃₎ -					
平房建筑面积				楼房建筑面积		42.40		楼、平房建筑总面积			42.40		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-056	钢混		42.40	12.16		30.24		车位	
本 页 小 计							42.40	12.16		30.24			
总 计							42.40	12.16		30.24			
备注: 系数: 2.487009													

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

北京 房权证朝 字第 1221711 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.84	12.86	
	合计	44.84		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)		至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月25日



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-057						图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积				楼房建筑面积			44.84	楼、平房建筑总面积			44.84		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-057	钢混		44.84	12.86		31.98		车位	
本 页 小 计							44.84	12.86		31.98			
总 计							44.84	12.86		31.98			

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221739 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.84	12.86	
	合计	44.84		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已 抵 押

年 月 日

已设立抵押登记

2015 11 25 日



填发单位 (盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-058							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
						地号							
平房建筑面积					楼房建筑面积		44.84	楼、平房建筑总面积			44.84		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-058	钢混		44.84	12.86		31.98		车位	
本 页 小 计							44.84	12.86		31.98			
总 计							44.84	12.86		31.98			
备注：系数： 2.487009													

所有权证书编号

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221729 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.84	12.86	
	合计	44.84		
土地 状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

已设立抵押登记

2013年11月28日



填发单位 (盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-059							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
		平房建筑面积				楼房建筑面积	44.84	楼、平房建筑总面积			44.84		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-059	钢混		44.84	12.86		31.98		车位	
本 页 小 计							44.84	12.86		31.98			
总 计							44.84	12.86		31.98			
备注：系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京

房权证朝

字第 1221839

号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.84	12.86	
	合计	44.84		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2015年11月25日



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-060							图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -					
平房建筑面积				楼房建筑面积		44.84	楼、平房建筑总面积			44.84			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-060	钢混		44.84	12.86		31.98		车位	
本 页 小 计							44.84	12.86		31.98			
总 计							44.84	12.86		31.98			

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221773 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	53.67	15.39	
	合计	53.67		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月25日



填发单位 (盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-061						图号 地号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积				楼房建筑面积		53.67	楼、平房建筑总面积			53.67			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-061	钢混		53.67	15.39		38.28		车位	
本 页 小 计							53.67	15.39		38.28			
总 计							53.67	15.39		38.28			
备注：系数： 2.487009													

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1221903 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	53.67	15.39	
	合计	53.67		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月15日



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-062						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
						楼房建筑面积	53.67	楼、平房建筑总面积			53.67		
平房建筑面积													
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-062	钢混		53.67	15.39		38.28		车位	
本 页 小 计							53.67	15.39		38.28			
总 计							53.67	15.39		38.28			
备注：系数： 2.487009													

测图日期：2008年10月10日

填表人：



检查人：



填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221775 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	53.67	15.39	
	合计	53.67		
	土地号		土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

2011.11.15



填发单位(盖章)

房屋登记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-063							图号地号	I-2-3-55(3)-					
平房建筑面积					楼房建筑面积	53.67	楼、平房建筑总面积			53.67			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-063	钢混		53.67	15.39		38.28		车位	
本 页 小 计							53.67	15.39		38.28			
总 计							53.67	15.39		38.28			
备注： 系数： 2.487009													

房屋所有权证 编号: 09010101010101010101

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221765 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	46.90	13.45	
	合计	46.90		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
三年 月 日

已设立抵押登记
2015年11月25日



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-065							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
								地号					
平房建筑面积					楼房建筑面积		46.90	楼、平房建筑总面积			46.90		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-065	钢混		46.90	13.45		33.45		车位	
本 页 小 计							46.90	13.45		33.45			
总 计							46.90	13.45		33.45			
备注：系数： 2.487009													

权证编号

测图日期：2008年10月10日

填表人：

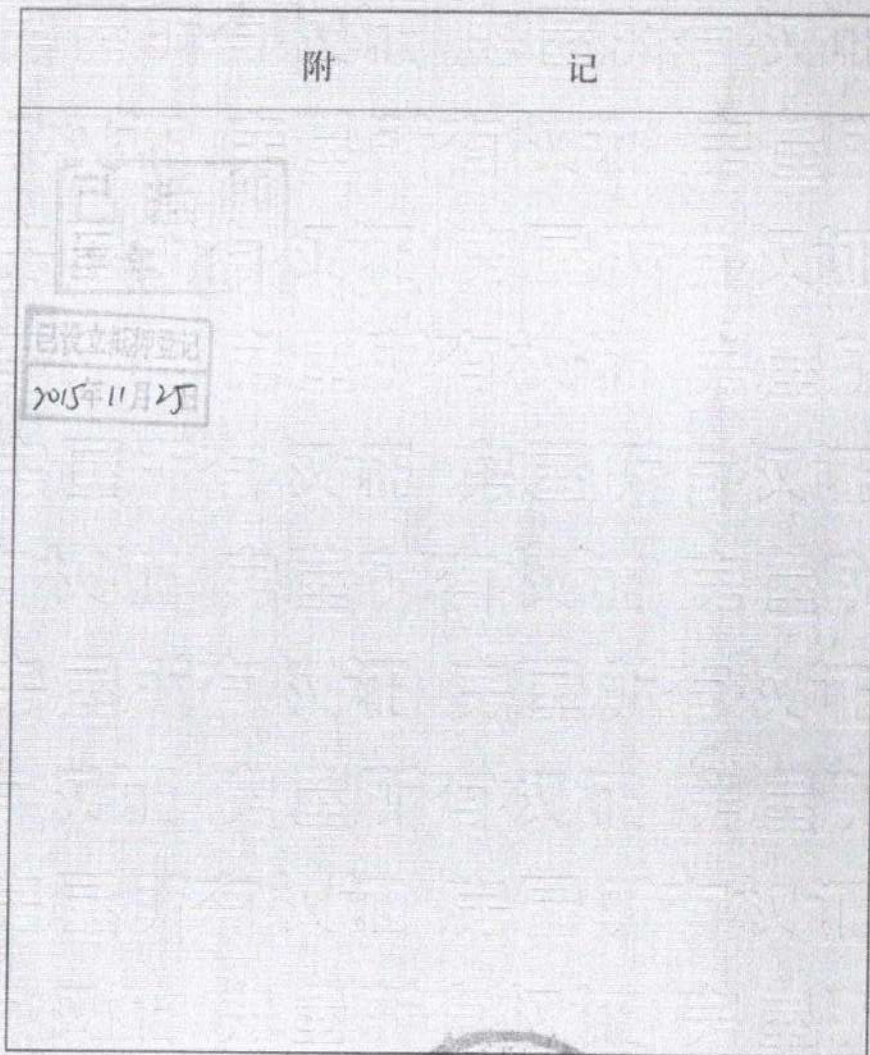
检查人：

填表日期： 2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1222093 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	46.90	13.45	
	合计	46.90		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止		



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-066						图号	I-2-3-55 ⁽³⁾ -				
						地号							
平房建筑面积				楼房建筑面积			46.90	楼、平房建筑总面积			46.90		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-066	钢混		46.90	13.45		33.45		车位	
本 页 小 计							46.90	13.45		33.45			
总 计							46.90	13.45		33.45			
备注：系数： 2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221786 号

房屋所有权人					北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				
共有情况					单独所有				
房屋坐落					朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067				
登记时间					2013-03-14				
房屋性质					商品房				
规划用途					车位				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他					
	25(-2)	46.90	13.45						
	合计	46.90							
	土地号		土地使用权取得方式		土地使用年限				
		有偿(出让)		至 止					

附 记

已抵押
年月日

2015/11/15



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-067										图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -		
												地号			
平房建筑面积						楼房建筑面积		46.90		楼、平房建筑总面积				46.90	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途			
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用		
9号楼		25(-02)	-02	2-067	钢混		46.90	13.45		33.45		车位			
本 页 小 计							46.90	13.45		33.45					
总 计							46.90	13.45		33.45					

备注：系数：2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221916 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	38.85	11.14	
	合计	38.85		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
年月日

已设立抵押登记
2013年11月25日



X京 房权证朝 字第 1221780 号

房屋所有权人					北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				
共有情况					单独所有				
房屋坐落					朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069				
登记时间					2013-03-14				
房屋性质					商品房				
规划用途					车位				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他					
	25(-2)	38.85	11.14						
	合计	38.85							
	地号		土地使用权取得方式		土地使用年限				
土地 状 况			有偿(出让)		至 止				

附 记

已抵押
2015 年 月 日

已设立抵押
2015 11 25



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-069						图 号 地 号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积							楼房建筑面积	38.85	楼、平房建筑总面积			38.85	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-069	钢混		38.85	11.14		27.71		车位	
本 页 小 计							38.85	11.14		27.71			
总 计							38.85	11.14		27.71			
备注: 系数: 2.487009													

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:


填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第1221774 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	38.85	11.14	
	合计	38.85		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记



2015.11.15



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-070							图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -			
									地号				
平房建筑面积				楼房建筑面积			38.85	楼、平房建筑总面积			38.85		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-070	钢混		38.85	11.14		27.71		车位	
本 页 小 计							38.85	11.14		27.71			
总 计							38.85	11.14		27.71			
备注：系数： 2.487009													

产权证号

测绘日期：2008年10月10日

填表人：



检查人：



填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221887 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	52.51	15.06	
	合计	52.51		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押

年 月 日

2015 12 7



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-071						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
坐 落								地号					
平房建筑面积				楼房建筑面积			52.51	楼、平房建筑总面积			52.51		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-071	钢混		52.51	15.06		37.45		车位	
本 页 小 计							52.51	15.06		37.45			
总 计							52.51	15.06		37.45			
备注：系数：2.487009													

测绘日期：2008年10月10日

填表人：



检查人：



填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221781 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	52.51	15.06	
	合计	52.51		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
2013年11月15日

已抵押登记
2013年11月15日



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-072						图 号 地 号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积					楼房建筑面积		52.51	楼、平房建筑总面积			52.51		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或 间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-072	钢混		52.51	15.06		37.45		车位	
本 页 小 计							52.51	15.06		37.45			
总 计							52.51	15.06		37.45			
备注： 系数： 2.487009													

房屋权证骑缝章

测图日期：2008年10月10日

填表人：侯桂芳

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221771 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	52.51	15.06	
	合计	52.51		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押
2015年 月 日

2015-11-25



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-073						图号 地号		I-2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		52.51	楼、平房建筑总面积			52.51	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中		使用面积	用 途	
								套内建筑面 积(含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积	规 划	使 用
9号楼		25(-02)	-02	2-073	钢混		52.51	15.06		37.45	车位	
本 页 小 计							52.51			37.45		
总 计							52.51			37.45		
备注：系数： 2.487009												

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221906 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	46.20	13.25	
	合计	46.20		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有价(出让)	至 止	

附 记

已 抵 押

年 月 日

2015.11.28



填发单位(盖章)

房屋登记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-075

图号
地号

I-2-3-55₍₃₎-

平房建筑面积

楼房建筑面积

46.20

楼、平房建筑总面积

46.20

楼号

幢号

房屋总层数

所在层数

部位及房号

结构

套数或
间数

建筑面积

其 中

套内建筑面积
(含阳台)

阳台建筑
面积

分摊建筑
面积

使用面积

用途

规划

使用

9号楼

25(-02)

-02

2-075

钢混

46.20

13.25

32.95

车位

本 页 小 计

46.20

13.25

32.95

总 计

46.20

13.25

32.95

备注：系数： 2.487009

测绘日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

房屋登记簿

京 房权证朝 字第 1221815 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	46.20	13.25	
	合计	46.20		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

已设立抵押登记
2015 11 25



填发单位(盖章)

房 屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-076						图号	I-2-3-55(3)-				
		平房建筑面积		楼房建筑面积		46.20	楼、平房建筑总面积			46.20			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-076	钢混		46.20	13.25		32.95		车位	
本 页 小 计							46.20	13.25		32.95			
总 计							46.20	13.25		32.95			

备注: 系数: 2.487009

测图日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221804 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	46.20	13.25	
	合计	46.20		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况		有偿(出让)	至 止	

附 记

已抵押

年 月 日

2015.11.25



房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-077						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
								地号					
平房建筑面积				楼房建筑面积			46.20	楼、平房建筑总面积			46.20		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-077	钢混		46.20	13.25		32.95		车位	
本 页 小 计							46.20	13.25		32.95			
总 计							46.20	13.25		32.95			

备注: 系数: 2.487009

测绘日期: 2008年10月10日

填表人:

检查人:

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221793 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.79	14.28	
	合计	49.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押

年 月 日

已设立抵押登记

2015年11月25日



填发单位(盖章)

房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-078										图号 地号	I -2-3-55 ₍₃₎ -		
平房建筑面积					楼房建筑面积		49.79	楼、平房建筑总面积			49.79		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用
9号楼		25(-02)	-02	2-078	钢混		49.79	14.28		35.51		车位	
本 页 小 计							49.79	14.28		35.51			
总 计							49.79	14.28		35.51			
备注：系数： 2.487009													

测图日期：2008年10月10日

填表人：

检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证朝 字第 1221811 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.79	14.28	
	合计	49.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止		

附 记

已抵押

年 月 日

已抵押

2015-11-25



房屋 登 记 表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐 落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-079										图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
平房建筑面积										楼房建筑面积	49.79		楼、平房建筑总面积	49.79	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途			
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规划	使用		
9号楼		25(-02)	-02	2-079	钢混		49.79	14.28		35.51		车位			
本 页 小 计							49.79	14.28		35.51					
总 计							49.79	14.28		35.51					
备注: 系数: 2.487009															

测绘日期: 2008年10月10日

填表人: 

检查人: 

填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

X京 房权证 朝 字第 1221914 号

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080		
登记时间		2013-03-14		
房屋性质		商品房		
规划用途		车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	49.79	14.28	
	合计	49.79		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止		

附 记

已 抵 押

年 月 日

抵押登记

2015 11 25 日



填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼2-080						图号	I-2-3-55 ₍₃₎ -				
地 号								地号					
平房建筑面积				楼房建筑面积		49.79	楼、平房建筑总面积			49.79			
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积	规 划		使 用	
9号楼		25(-02)	-02	2-080	钢混		49.79	14.28		35.51		车位	
本 页 小 计							49.79	14.28		35.51			
总 计							49.79	14.28		35.51			

备注：系数： 2.487009

测图日期：2008年10月10日

填表人：



检查人：

填表日期：2009年02月20日

测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

房屋权证附编号

估价对象法定优先受偿款调查情况

我公司接受委托，以房地产抵押为目的开展本次评估工作，依据《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》的要求，需对估价对象法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款进行调查，请予以配合，非常感谢。

项目名称	朝阳区左家庄中街6号院10号楼-2层2-001 层共7个车位		
调查单位	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	调查时间	2022.06.18
调查内容与记录			
内容	情况记录	备注	
是否存在发包人拖欠承包人的建筑工程款情况	<input type="checkbox"/> 是，金额为_____元人民币 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
地价款是否已缴清	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，金额为_____元人民币		
房产持有过程中的房产税等税费是否已缴清	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，金额为_____元人民币		
是否存在已抵押担保债权	<input checked="" type="checkbox"/> 是，金额为_____元人民币 <input type="checkbox"/> 否		
企业自身员工工资及社保拖欠情况	<input type="checkbox"/> 有，金额为_____元人民币 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
是否存在其他优于本次抵押贷款受偿款项	<input type="checkbox"/> 是，金额为_____元人民币 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
其它费用的调查情况			
水电费用拖欠情况	<input type="checkbox"/> 有，金额为_____元人民币 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
物业管理费用拖欠情况	<input type="checkbox"/> 有，金额为_____元人民币 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
其它与估价对象有关的其它费用拖欠情况	<input type="checkbox"/> 有，金额为_____元人民币 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
被调查人签字或盖章			
法定代表人（签字或盖章）			

附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观



房地产估价机构备案证书



证书编号：粤建房估深备
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年03月31日





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
 法定代表人 陈平
 成立日期 2001年05月18日

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有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和品质监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的一维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信用信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年04月17日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制