

www.kz-consult.com

房地产抵押估价报告

- 估价报告编号：
康正评字 2021-1-0072-F01DYGJ2 号
- 估价项目名称：
北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 105 号等 5 套商业用房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：
北京康正宏基房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：
王鹏（注册号：1120050019）、郑燧（注册号：1120070131）
- 估价报告出具日期：
2022 年 3 月 4 日



致估价委托人函

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

受贵公司委托，我对北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105等5套商业用房房地产抵押价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105等5套商业用房房地产，为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有。根据《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第0059348号]等5本，估价对象建筑面积为1360.72平方米，具体信息详见下表：

| 序号 | 坐落 | 不动产权证号 | 所在楼层 | 建筑面积 | 用途 |
|----|-------------------|-----------------------|------|---------|----|
| 1 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼105 | 京（2020）朝不动产权第0059348号 | 1 | 274.28 | 商业 |
| 2 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼106 | 京（2020）朝不动产权第0059353号 | 1 | 206.57 | 商业 |
| 3 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼108 | 京（2020）朝不动产权第0061238号 | 1 | 97.77 | 商业 |
| 4 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼208 | 京（2020）朝不动产权第0061240号 | 2 | 393.72 | 商业 |
| 5 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼209 | 京（2020）朝不动产权第0062039号 | 2 | 388.38 | 商业 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1360.72 | —— |

单位：平方米

估价目的：为估价委托人在向金融机构（北京农村商业银行股份有限公司卢沟桥支行）办理贷款手续过程中，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。

价值时点：2021年11月10日

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2021年11月10日，估价对象用途为商业，土地取得方式为出让，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。



估价方法：本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表
结果表-1 (房地产价值)

| 估价对象及结果 | 估价方法及结果 | 测算结果 | | 估价结果 |
|-----------------------------|---------|-------|-------|-------|
| | | 比较法 | 收益法 | |
| 北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105商业用房房地产 | 总价 | 1209 | 1042 | 1125 |
| | 单价 | 44065 | 37986 | 41026 |
| 其他商业用房 | 总价 | — | — | 4086 |
| | 单价 | — | — | 37609 |
| 汇总评估价值 | 总价 | — | — | 5211 |
| | 单价 | — | — | 38296 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

注：本次评估首先采用比较法和收益法求取估价对象105商业用房房地产价值，再以其为基准，通过建筑面积、楼层因素调整，求取估价对象其余商业用房房地产价值。

结果表-2 (房地产抵押价值)

| 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105等5套商业用房房地产 |
|------------------|------|--------------------------------|
| 1. 房地产价值 | 总价 | 5211 |
| | 大写金额 | 伍仟贰佰壹拾壹万元整 |
| | 单价 | 38296 |
| 2. 估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| | 大写金额 | 零万元整 |
| (1) 已抵押担保的债权数额 | 总额 | 0 |
| (2) 拖欠的建设工程价款 | 总额 | 0 |
| (3) 其他法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| 3. 房地产抵押价值 | 总价 | 5211 |
| | 大写金额 | 伍仟贰佰壹拾壹万元整 |
| | 单价 | 38296 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）



特别提示:

1.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

根据《不动产权证书》[京(2020)朝不动产权第0059348号]等5本复印件及不动产权利人介绍,截至价值时点,估价对象未设定抵押权。本次评估设定估价对象不存在抵押权。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:





目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 估价师声明 | 6 |
| 估价假设和限制条件..... | 7 |
| 估 价 结 果 报 告 | 10 |
| 一、估价委托人..... | 10 |
| 二、房地产估价机构..... | 10 |
| 三、估价目的..... | 10 |
| 四、估价对象..... | 10 |
| 五、价值时点..... | 12 |
| 六、价值类型..... | 12 |
| 七、估价原则..... | 12 |
| 八、估价依据..... | 14 |
| 九、估价方法..... | 16 |
| 十、估价结果..... | 16 |
| 十一、参与本次估价工作的评估专业人员..... | 18 |
| 十二、实地查勘期..... | 18 |
| 十三、估价作业期..... | 18 |
| 估 价 技 术 报 告 | 19 |
| 一、估价对象描述与分析 | 19 |
| （一）实物状况分析..... | 19 |
| （二）权益状况分析..... | 20 |
| （三）区位状况分析..... | 21 |
| 二、市场背景描述与分析 | 22 |
| 三、最高最佳利用分析 | 33 |
| 四、估价方法适用性分析 | 35 |
| 五、估价测算过程 | 38 |
| 六、估价结果确定 | 49 |
| 变现能力分析风险提示 | 52 |
| 一、变现能力分析 | 52 |
| 二、风险提示..... | 53 |
| 附 件..... | 54 |
| 1. 《估价委托书》 | |



2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本复印件
5. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
6. 《建成年代证明》
7. 《承诺函》
8. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
9. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
10. 房地产估价机构估价资质证书复印件
11. 评估专业人员执业证书复印件



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，由中华人民共和国建设部、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》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
- 3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。
- 4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
- 5.估价对象建筑面积以《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本上载明的为依据。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
- 7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
- 9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

- 1.未定事项假设

无



2.背离事实假设

根据评估专业人员实地查勘，估价对象 1 层 105、106 号商业用房、2 层 208、209 号商业用房与其他 2 层商业用房已打通并重新规划格局使用。考虑到处置估价对象过程中，需将估价对象还原原始状态并分开处置，本次评估未考虑上述情况对估价结果的影响，在此提请金融机构注意。

3.不相一致假设

无

4.依据不足假设

(1) 截至本估价报告出具之日，估价委托人未能提供《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本复印件与原件一致为估价的假设前提。

(2) 估价对象《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本中未对其建成年代进行标注，根据不动产权利人提供《建成年代证明》，估价对象建成年代为 2007 年，本次评估设定估价对象所在物业建成于 2007 年。

(三) 估价报告使用限制

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不



应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

6.本估价报告评估目的是为估价委托人在向金融机构办理贷款手续过程中，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，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

7.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

8.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

9.估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

10.本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

12.本估价报告使用期限自 2021 年 11 月 10 日起计算壹年。

13.本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

本次评估估价委托人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，为估价对象的不动产权利人。

单位名称：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

法定代表人姓名：许钟民

联系人：秦海永

联系电话：13810589848

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2013 第]081 号

有效期限：2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

法定代表人：齐宏

联系人：解国明

联系电话：010-82253558-104

三、估价目的

为估价委托人在向金融机构（北京农村商业银行股份有限公司卢沟桥支行）办理贷款手续过程中，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）估价对象范围



本次评估估价对象为北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105等5套商业用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，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

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼，属“豪成大厦”项目，为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有。本次估价对象的范围是105等5套商业用房，建筑面积1360.72平方米，用途为商业。

（三）土地基本状况

1.估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权。估价对象《不动产权证书》中未登记土地使用年限、分摊土地面积等信息，且估价委托人未能提供估价对象相关土地信息依据。

2.估价对象现状已按规划要求完成开发建设，无特别规划限制条件。

3.估价对象所属项目用地四至：

证载四至：未标注。

现状四至：东至左家庄北里南区、南至左家庄中街、西至左家庄北里西区、北至力鸿花园。

4.估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦。

5.基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施完备，达“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）。

（四）建筑物基本状况

估价对象属“豪成大厦”项目项目，位于北京市朝阳区左家庄，项目总占地8640.29平方米，建筑规模约44000平方米，为一栋地上25层、地下2层钢混结构建筑物，建成年代为2007年。该项目提供闭路监控、电子巡更、智能停车管理系统等，设有中央空调系统。

本次估价对象为豪成大厦部分商业用房，共5套，位于楼宇1层、2层。根据评估专业人员实地查勘，估价对象目前为估价委托人经营使用，现状内部为普通装修，房屋维护情况良好。



五、价值时点

2021年11月10日（评估专业人员实地查勘之日）

六、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2021年11月10日，估价对象用途为商业，土地取得方式为出让，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价格估价中的最高行为准则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《不动产权证书》。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《民法典》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。



（三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权利证》，用途为商业，符合最高最佳利用原则。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

（六）谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。



八、估价依据

(一) 有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正，自公布之日起施行）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）

5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021



年1月1日起施行)

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 55 号发布, 自发布之日起施行)

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过, 1998年12月27日中华人民共和国国务院令 256 号发布, 自1999年1月1日起施行; 2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过, 2011年1月8日中华人民共和国国务院令 588 号发布, 自发布之日起施行; 2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过, 2014年7月29日中华人民共和国国务院令 653 号公布, 自公布之日起施行; 2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过, 2021年7月2日中华人民共和国国务院令 743 号公布, 自2021年9月1日起施行)

8. 《城市房地产抵押管理办法》(1997年5月12日建设部令 56 号发布, 自1997年6月1日起施行; 2001年7月23日建设部第45次常务会议审议第一次修订通过, 2001年8月15日建设部令 98 号发布, 自发布之日起施行)

9. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8 号]

10. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26 号]

11. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]

12. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]

13. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]

(二) 估价委托人提供的资料

1. 《估价委托书》

2. 《不动产权证书》[京(2020)朝不动产权第 0059348 号]等 5 本复印件

3. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》

4. 《建成年代证明》

5. 《承诺函》

6. 估价委托人《营业执照(副本)》复印件



(三) 评估专业人员实地查勘的有关资料

(四) 房地产估价机构估价资质证书

九、估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序，选用比较法和收益法进行估价。

估价方法简述如下：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

十、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表（币种：人民币）。

（转下页）



估价结果一览表
结果表-1 (房地产价值)

| 估价对象及结果 | 估价方法及结果 | 测算结果 | | 估价结果 |
|-----------------------------------|---------|-------|-------|-------|
| | | 比较法 | 收益法 | |
| 北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 105 商业用房房地产 | 总价 | 1209 | 1042 | 1125 |
| | 单价 | 44065 | 37986 | 41026 |
| 其他商业用房 | 总价 | — | — | 4086 |
| | 单价 | — | — | 37609 |
| 汇总评估价值 | 总价 | — | — | 5211 |
| | 单价 | — | — | 38296 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

注：本次评估首先采用比较法和收益法求取估价对象 105 号商业用房房地产价值，再以其为基准，通过建筑面积、楼层因素调整，求取估价对象其余商业用房房地产价值。

结果表-2 (房地产抵押价值)

| 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 105 等 5 套商业用房房地产 |
|------------------|------|----------------------------------------|
| 1. 房地产价值 | 总价 | 5211 |
| | 大写金额 | 伍仟贰佰壹拾壹万元整 |
| | 单价 | 38296 |
| 2. 估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| | 大写金额 | 零万元整 |
| (1) 已抵押担保的债权数额 | 总额 | 0 |
| (2) 拖欠的建设工程价款 | 总额 | 0 |
| (3) 其他法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| 3. 房地产抵押价值 | 总价 | 5211 |
| | 大写金额 | 伍仟贰佰壹拾壹万元整 |
| | 单价 | 38296 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）





十一、参与本次估价工作的评估专业人员

| 注册房地产估价师 | | | |
|----------|------------|----|-------|
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 王鹏 | 1120050019 | | 年 月 日 |
| 郑焱 | 1120070131 | | 年 月 日 |
| 其他评估专业人员 | | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 | 签名日期 |
| 解国明 | — | | 年 月 日 |
| 王清雅 | — | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

2021年11月10日



十三、估价作业期

2021年11月10日至2022年3月4日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况分析

1. 土地实物状况

(1) 土地面积：估价对象《不动产权证书》中未登记其分摊土地面积信息，且估价委托人未能提供估价对象相关分摊土地面积依据。

(2) 土地利用状况：估价对象属“豪成大厦”项目，项目现状已完成开发建设。项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。项目地处商业类二级Ⅱ-14 地价区，该用途级别平均容积率为 3.5。项目临街宽度约为 100 米，临街深度约为 85 米，宽度及深度比例较适宜。综上，该项目土地利用程度较好。

(3) 土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），保障程度较高。

2. 建筑物实物状况

估价对象属“豪成大厦”项目项目，位于北京市朝阳区左家庄，项目总占地 8640.29 平方米，建筑规模约 44000 平方米，为一栋地上 25 层、地下 2 层钢混结构建筑物，建成年代为 2007 年。该项目提供闭路监控、电子巡更、智能停车管理系统等，设有中央空调系统。

本次估价对象为该项目 5 套商业用房，其中三套位于 1 层，二套位于 2 层。详细情况如下：

| 序号 | 坐落 | 所在楼层 | 建筑面积 | 用途 |
|----|------------------------|------|---------|----|
| 1 | 朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 105 | 1 | 274.28 | 商业 |
| 2 | 朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 106 | 1 | 206.57 | 商业 |
| 3 | 朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 108 | 1 | 97.77 | 商业 |
| 4 | 朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 208 | 2 | 393.72 | 商业 |
| 5 | 朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 209 | 2 | 388.38 | 商业 |
| 合计 | — | — | 1360.72 | — |



根据评估专业人员实地查勘，估价对象目前为估价委托人经营使用，且估价对象 1 层 105、106 号商业用房、2 层 208、209 号商业用房与其他 2 层商业用房已打通并重新规划格局使用。估价对象内部装修为普通装修，地面为地砖、木地板，墙面为涂料、墙砖，顶部为石膏吊顶、涂料。估价对象地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好，观察成新率为 90%；另外，结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象计算成新率：

$$\text{计算成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已经使用年限} \div \text{经济耐用年限} = 1 - (1 - 0\%) \times (2021 - 2007) \div 60 = 77\%$$

综合两种建筑物成新率确定方法，取其简单算术平均数确定估价对象成新率为 84%。

（二）权益状况分析

1. 土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有，估价委托人拥有估价对象出让国有建设用地使用权。估价对象《不动产权证书》中未登记土地使用年限、分摊土地面积等信息，且估价委托人未能提供估价对象相关土地信息依据。

2. 建筑物状况

根据《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本，估价对象建筑物权属合法、清晰，且为估价委托人北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有。

3. 他项权利设置

（1）抵押权

根据《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本复印件及不动产权利人介绍，估价对象未设定抵押权。本次评估设定估价对象不存在抵押权。

（2）租赁权及其他

根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象未设定租赁、地役权等其他他项权利。本次评估



设定估价对象不存在租赁、地役权等其他他项权利。

（三）区位状况分析

1.位置状况

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，南临左家庄中街，东北距三环约1公里，西南距二环约1公里，东距朝阳公园月2.8公里。位置状况较好。

估价对象位于所属项目1、2层，平面可视性较好。

2.商业繁华度

周边2公里内有凤凰汇购物中心、佳艺广场、燕莎友谊商城等购物场所，商业氛围较成熟，人流量一般，商业繁华度较好。

3.交通状况

估价对象周边道路较密集、有515路、966路、110路等公共交通线路，公共交通通达一般、停车较便捷，综合评价交通便捷度一般。

4.环境状况

周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施，人文环境较好；周边有香河园公园、和平街公园等自然环境设施，自然环境状况较好，自然及人文环境状况较好。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，且保证程度较高。

周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（天虹商场、凤凰汇购物中心等）、医院（北京万国中医医院等）、银行（中国建设银行、招商银行等）、学校（北京市朝阳区实验小学柳芳校区等）、餐饮等公共服务配套设施较齐备。

综上，估价对象地理位置条件较好，商业繁华度较好，交通便捷度一般，环境状况较好，区内大



部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，公共服务配套设施齐备程度较好，总体评价估价对象的区位状况条件较好。

二、市场背景描述与分析

（一）北京市商业及办公用房房地产市场状况

1. 宏观环境

2021年上半年，北京市实现地区生产总值19228.0亿元，按可比价格计算，同比增长13.4%，比一季度回落3.7个百分点，与2019年同期相比，两年平均增长4.8%，高于一季度0.2个百分点。分产业看，第一产业实现增加值40.4亿元，同比增长1.9%，两年平均下降10.2%；第二产业实现增加值3293.2亿元，同比增长32.5%，两年平均增长12.7%；第三产业实现增加值15894.4亿元，同比增长10.1%，两年平均增长3.3%。

上半年，北京市第三产业增加值按可比价格计算，同比增长10.1%，两年平均增长3.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值3500.9亿元，同比增长17.2%，两年平均增长12.7%；金融业实现增加值3698.1亿元，同比增长5.0%，两年平均增长5.3%；科学研究和技术服务业实现增加值1538.4亿元，同比增长5.5%，两年平均增长0.5%，三个行业对服务业增长的贡献率超过5成。

上半年，北京市市场总消费额同比增长22.1%，两年平均增长3.0%。其中，服务性消费同比增长23.1%，两年平均增长5.2%；实现社会消费品零售总额7227.5亿元，同比增长21.0%，两年平均增长0.6%。社会消费品零售总额中，分消费形态看，商品零售6666.3亿元，同比增长18.2%，两年平均增长1.1%；餐饮收入561.2亿元，同比增长68.0%，两年平均下降4.9%，降幅比一季度收窄4.2个百分点。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，通讯器材类、日用品类和文化办公用品类商品零售额同比分别增长31.3%、28.4%和24.6%，两年平均分别增长33.7%、18.4%和5.3%。网上消费



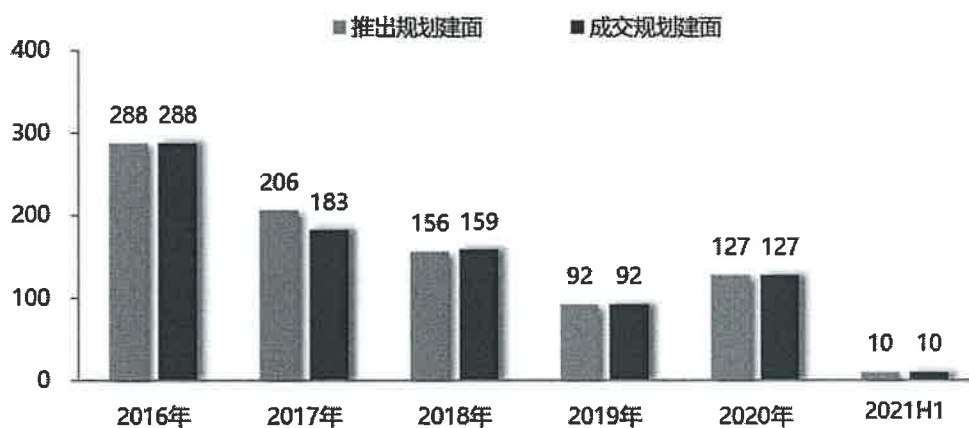
快速增长，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 2414.6 亿元，同比增长 24.6%，两年平均增长 25.2%。

总的来看，上半年北京市经济稳步恢复，发展质量继续提升。但国际环境依然错综复杂，不稳定不确定因素较多，国内经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。下阶段北京市政府的工作目标是进一步统筹好疫情防控和经济社会发展，保持经济运行在合理区间，持续推动首都高质量发展。

2. 土地市场

2021 年上半年北京商办用地推出并成交 3 宗，累计规划建面 10.13 万平方米，同比增加 71%，成交总量为近五年次新低，整体处于低位运行。从区域分布来看，上半年 3 宗商办地块分别分布在通州、怀柔。其中，通州成交 2 宗商办用地，累计规划建面 10.05 万平方米，怀柔成交 1 宗商办用地，成交规划建面 800 平方米。

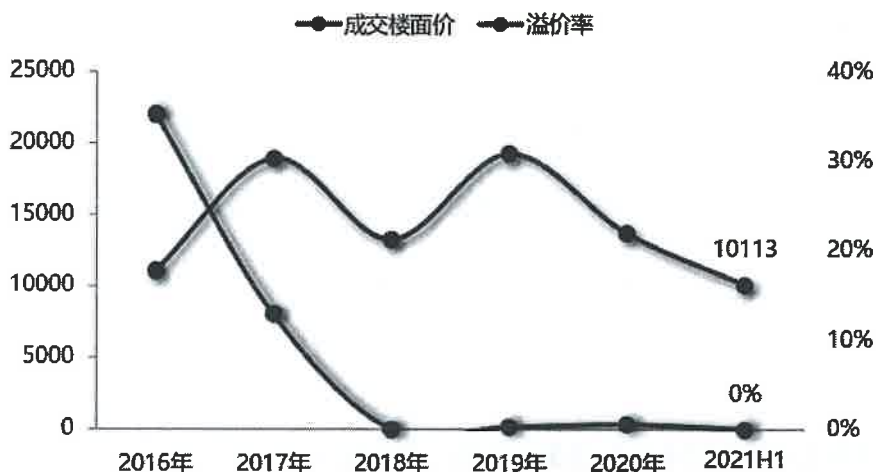
图：2016-2021年6月北京商办用地供求规模（万平方米）



2021 年上半年北京商办用地市场相对冷清，推出的 3 宗商办地块均以底价成交，上半年商办整体成交楼面价 10113 元/平方米，同比降低 34%，平均溢价率不足 1%。自 2018 年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率将至冰点。



图：2016-2021年6月北京商办用地成交楼面价与溢价率走势



2021年上半年商办用地具体成交信息如下：

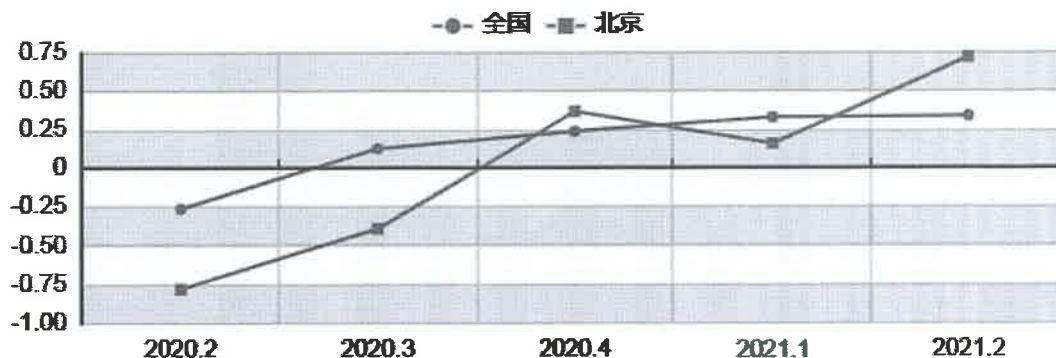
| 地块名称 | 详细规划 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
|-------------------------------|--------------|-----------|-----------|-------|------------|---------|------------|-----|
| 北京城市副中心 FZX-0902-0229、0230 地块 | B2 商务用地 | 17147.95 | 53158.65 | ≤3.1 | 2021-05-19 | 69200 | 13017.63 | 0 |
| 北京城市副中心 12 组团 西北部 | F3 其他类 多功能用地 | 22058.78 | 47390 | ≤2.15 | 2021-02-07 | 32700 | 6900.18 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇雁 柏山庄北侧地块 B1 商业 用地 | B1 商业用地 | 1676.22 | 753.4 | ≤0.45 | 2021-01-28 | 550 | 7300.23 | 0 |

根据 2021 年 2 季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较 1 季度扩大，综合地价水平值为地面价 73184 元/平方米，环比增长率为 0.92%，同比增幅 4.39%。2021 年 2 季度商服用途地价水平值为楼面价 25587 元/平方米，环比增长率为 0.72%，同比增幅 0.89%。

2020 年 2 季度至 2021 年 2 季度北京市商服用地地价增长率走势图



北京地价增长率(单位:%)



3.房地产开发

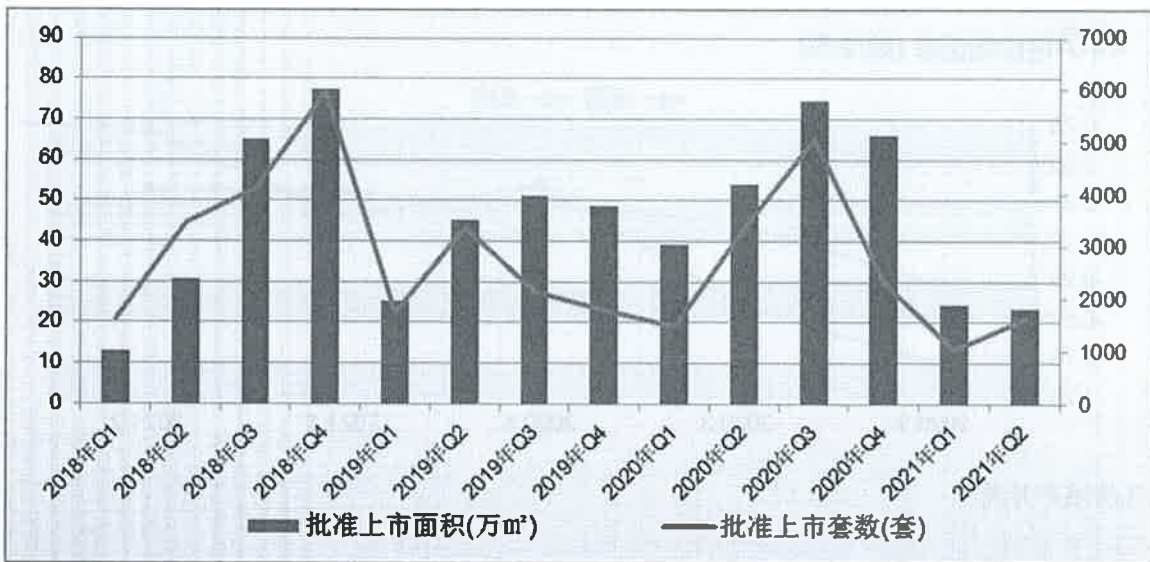
根据北京市统计局公布的数据,2021年上半年,北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为909.2万平方米,同比下降14.7%。其中,住宅新开工面积为512.7万平方米,同比下降22.5%;办公楼为35.6万平方米,增长1.9倍;商业营业用房为33.3万平方米,下降36.4%。

全市房屋竣工面积为589.5万平方米,同比增长1.5倍。其中,住宅竣工面积为265万平方米,增长1.3倍;办公楼为66.1万平方米,增长46.3%;商业营业用房为47.6万平方米,增长1.2倍。

4.房地产市场供需情况

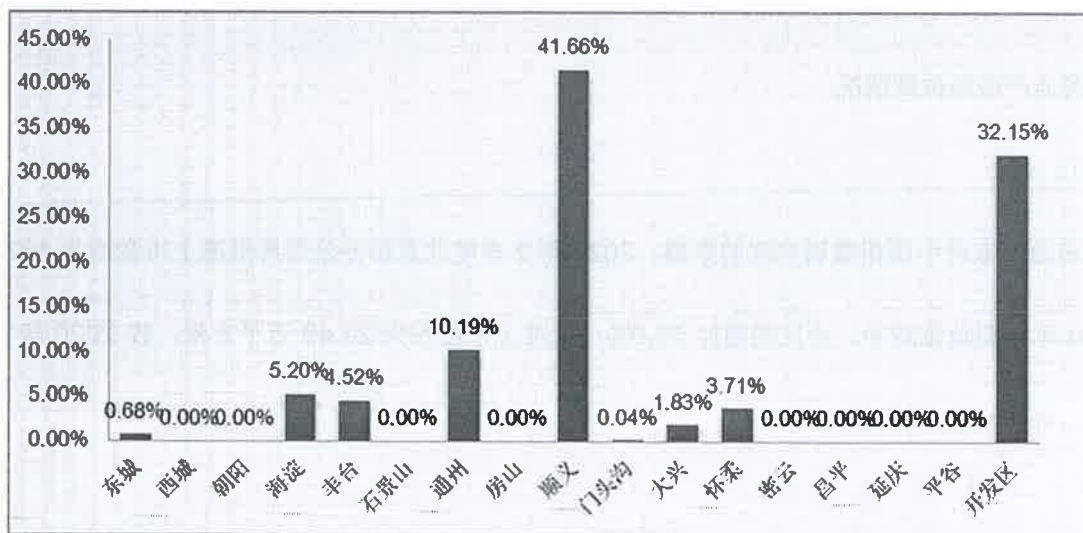
(1) 办公

供应面:来自中国指数研究院的数据,2021年2季度北京市办公用房批准上市套数为1628套,较2020年同期数量减半,环比则增加55.9%;批准上市面积为23.46万平方米,较2020年同期数量减半,环比小幅下降4%。



2021年上半年，北京市办公用房批准上市套数共计 2672 套，较 2020 年同期减少 45%；批准上市面积为 47.9 万平方米，同比减少 48.6%。累计可售面积 285.78 万平方米，同比增加 14%；累计可售套数 20319 套，同比增加 14.6%。

在区域分布上以远郊区供应为主，比例接近 90%，主要集中于顺义区和开发区。



销售市场：2021年2季度，办公用房销售面积 20.66 万平方米，同比上涨 67.8%，销售套数 1596 套，同比增加 57.9%。2021年上半年办公用房销售面积共计 31.91 万平方米，同比下降 21.4%，销售套数 2592 套，同比下降 3.68%。

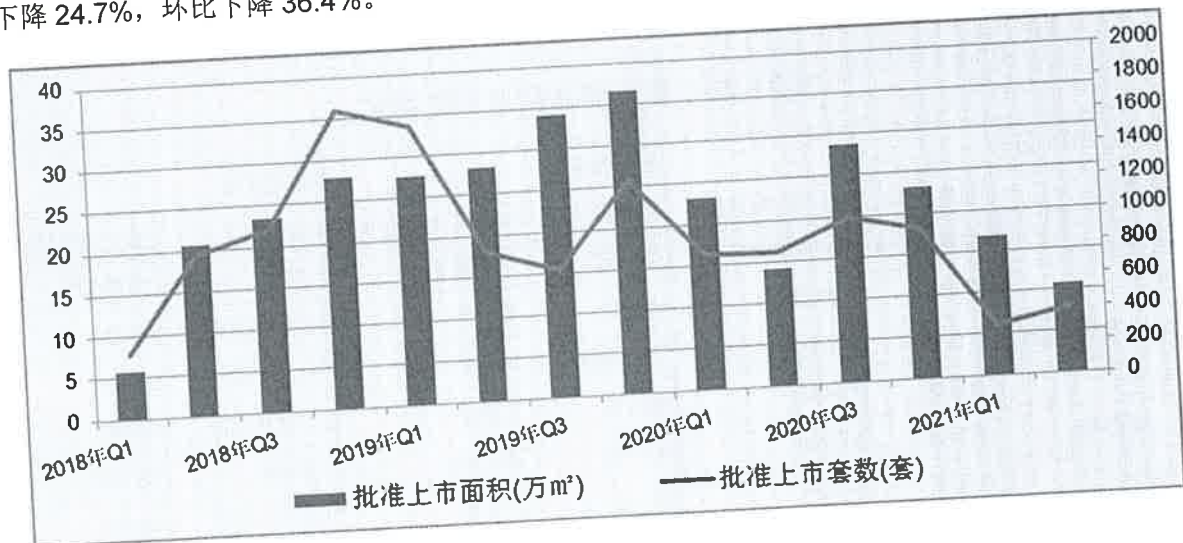


2021年2季度办公用房销售排名

| 项目排名 (前十名) | | | 区域排名 | | 环线排名 | |
|------------|------|-----------|------|-----------|-------|-----------|
| 项目名称 | 区县 | 成交均价(元/㎡) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 199999 | 东城区 | 196218 | 二环内 | 199999 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 56384 | 丰台区 | 49304 | 三至四环间 | 50554 |
| 合景中心 | 通州区 | 56083 | 朝阳区 | 45708 | 五至六环间 | 33417 |
| 达美中心广场 | 朝阳区 | 52584 | 海淀区 | 43839 | 四至五环间 | 32557 |
| 北京金茂府 | 丰台区 | 50554 | 通州区 | 41216 | 二至三环间 | 31467 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 47989 | 石景山区 | 39422 | 六环外 | 20355 |
| 远洋天著春秋 | 石景山区 | 45662 | 大兴区 | 27898 | | |
| 都会华庭 | 朝阳区 | 45000 | 昌平区 | 23352 | | |
| 苹果园6号 | 石景山区 | 42813 | 门头沟区 | 23183 | | |
| 首开龙湖天琅 | 大兴区 | 40956 | 顺义区 | 18498 | | |
| | | | 平谷区 | 13779 | | |
| | | | 房山区 | 12746 | | |

(2) 商业

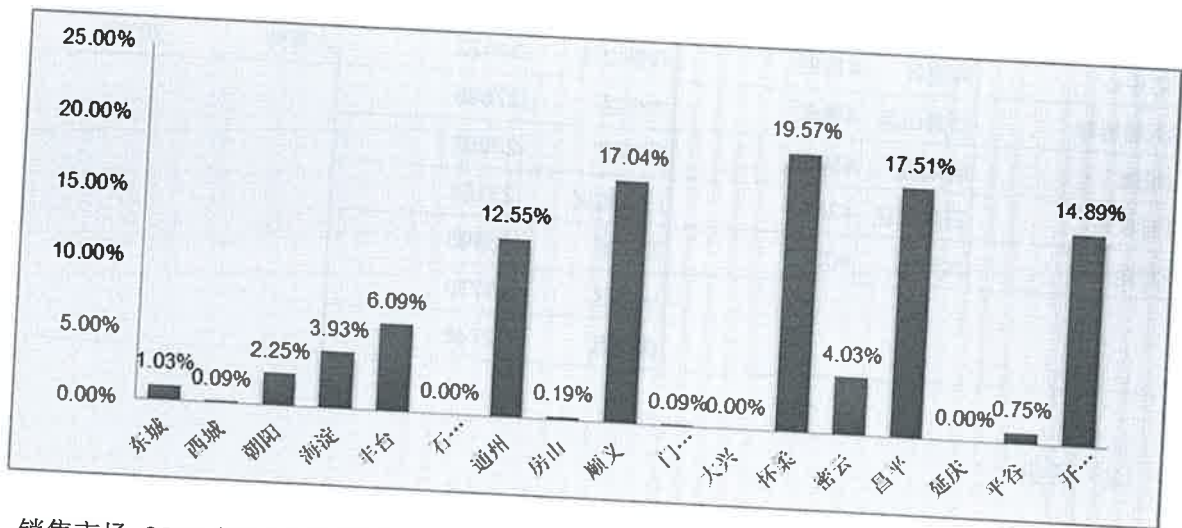
供应面：来自中国指数研究院的数据，2021年2季度北京市商业用房批准上市套数为 396 套，批准上市面积为 10.67 万平方米；批准上市套数同比下降 51.1%，环比增加 30.7%，批准上市面积同比下降 24.7%，环比下降 36.4%。





2021年上半年北京市商业用房批准上市套数共计699套,同比下降57%;批准上市面积共计27.44万平方米,同比下降26.3%。商业用房累计可售套数5958套,略高于2020年同期;可售面积146.51万平方米,较2020年同期增加22.5%。

与办公相似,商业用房的供应亦集中于远郊区,比例扩大至86.6%,主要集中于通州、顺义、怀柔、昌平及开发区。



销售市场:2021年2季度,商业用房销售面积10.89万平方米,同比减少近五成,环比减少32.5%;销售套数528套,同比降低37.4%,环比增加29.1%。2021年上半年商业用房销售面积共计27.02万平方米,同比下降27.3%;销售套数937套,同比下降30%。

2021年2季度商业用房销售排名

| 项目排名(前十名) | | | 区域排名 | | 环线排名 | |
|-----------|-----|-----------|------|-----------|-------|-----------|
| 项目名称 | 区县 | 成交均价(元/㎡) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 长安太和 | 东城区 | 137567 | 东城区 | 137567 | 二环内 | 137567 |
| 合景中心 | 通州区 | 120225 | 通州区 | 36559 | 二至三环间 | 54224 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 84000 | 门头沟区 | 33547 | 五至六环间 | 23466 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 70499 | 朝阳区 | 30395 | 三至四环间 | 20643 |
| 首开·常青藤 | 朝阳区 | 57598 | 大兴区 | 25783 | 六环外 | 18560 |
| 中海枫丹公馆 | 朝阳区 | 54224 | 顺义区 | 22130 | 四至五环间 | 18466 |
| 保利中央公园 | 朝阳区 | 51100 | 丰台区 | 19992 | | |
| 金茂府 | 朝阳区 | 50015 | 密云区 | 19238 | | |
| 和泓四季 | 海淀区 | 50000 | 海淀区 | 17435 | | |
| 京贸国际城 | 通州区 | 49500 | 房山区 | 16137 | | |



| 项目排名 (前十名) | | | 区域排名 | | 环线排名 | |
|------------|----|-----------|------|-----------|------|-----------|
| 项目名称 | 区县 | 成交均价(元/㎡) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| | | | 昌平区 | 14112 | | |
| | | | 石景山区 | 12530 | | |
| | | | 平谷区 | 9406 | | |

5. 产业政策情况

(1) 全国政策

2021 年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告，2021 年“房住不炒”总基调不变，短期调控政策仍将保持连续性和稳定性，整个政策环境的松紧程度仍将体现在因城施策方面。

2021 年 2 月底，按照自然资源部住宅用地分类调控文件要求，22 个重点城市实现“两集中”，2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次。

2021 年 3 月 13 日，全国人大通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，指出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。“房子是用来住的，不是用来炒的”自 2016 年中央经济工作会议首次提出，今年将这一表述列入《“十四五”规划纲要》，充分表明房地产远离投资属性是大势所趋，投机炒房行为将被严厉禁止。未来五年或更长时间内，“房住不炒”都将是房地产调控的基本原则和底线。另外，强调“建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求”，未来，土地、金融、财税等方面的政策将有所侧重，进一步发挥其在促进房地产市场健康平稳发展中的积极作用。



2021年3月26日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称‘《通知》’）。《通知》提出，一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

2021年6月1日中国银保监会召开新闻发布会，在回答记者提问环节中强调，在银行业金融机构房地产贷款集中度管理执行过程中，发现的一些地方中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额，房地产贷款增速较快，房地产贷款集中度有所上升的情形，银保监会对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。

（2）地方政策



2021年2月8日，北京市2021年商务工作会议以电视电话会议形式召开。会议总结了“十三五”时期和2020年商务工作，明确“十四五”时期发展重点，部署2021年重点任务。会议要求，2021年要以构建新发展格局为引领，努力实现“十四五”商务发展良好开局，着力推进五项重点工作：

1) 着力推进“两区”和服贸会平台建设，打造改革开放的“北京样板”。狠抓“两区”建设251项任务实施，差异化探索制度创新，示范性打造特色园区，系统性推进项目落地，创新型谋划开放政策。高水平办好2021年服贸会。

2) 着力推动消费高品质发展，助力畅通国内大循环。建设国际消费中心城市，实施商业设施提质行动、多元消费培育行动、消费品牌培育行动、数字赋能行动、国际化消费提升行动。

3) 着力稳住外贸外资基本盘，为国内国际双循环相互促进创造良好条件。推进贸易创新发展，探索组建促进进出口联盟，支持外贸综合服务、跨境电商等新模式新业态发展，推动数字贸易试验区建设。提升双向投资质量，健全外资促进体系，优化投资管理服务体系，完善对外投资合作体系。

4) 着力提升服务和保障水平，为“四个服务”贡献商务力量。加强便民商业体系建设，构建支撑高精尖经济结构的优质商务服务业体系，做好商务供应服务保障。

5) 着力增强商务工作效能，统筹好发展和安全。强化政治引领，坚持系统观念，继续抓好常态化疫情防控，防范化解各类风险隐患。切实提高新发展格局下做好商务工作的专业化能力。

北京商务局围绕“建设国际消费中心城市”推出了促进消费的“十大专项行动”。2021年，北京消费季活动将重点围绕国际消费中心城市建设持续开展，助力北京不断提升全球枢纽度、创新引领度、产业支撑度、生态融合度和政策开放度。通过系列促消费活动，不断提升“京品”品牌影响力和文旅服务消费能级，挖掘体育服务消费潜力，扩大教育服务消费规模，培育健康服务消费市场，满足多层次、多样化、个性化消费需求。

2021年2月10日，北京银保监局、人行营业管理部发布《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》。要求严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关



注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款，审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。切实加强支付管理，严格执行受托支付制度，对借款人受托支付对象的资质和背景情况予以关注，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。尽职落实贷后管理，采取有效措施跟踪贷款资金使用情况，及时关注借款人经营及变化情况。

2021年3月23日，北京银保监局发布消息称，涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占经营贷自查业务总量的0.35%。北京银保监局要求：切实加快整改进度，对未结清业务实施名单制管理；严格落实内部问责；认真对照《北京银保监局、人民银行营业管理部关于加强个人经营性贷款管理严防信贷资金违规流入房地产市场的通知》，对本行内部制度、机制流程进行修订完善；全面加强授信业务管理、内部员工管理以及合作中介机构管理。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。

2021年4月22日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》，工作目标是重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效机制，确保房地产市场平稳健康发展。

6.可预见未来

2021年上半年国内经济克服疫情影响持续向好。目前，北京市随着经济的稳步恢复，商办类物业市场的需求得到一定的释放，市场活跃度提升，租金表现平稳、空置率有所回落。下半年，虽然仍旧有较大规模的新增供应进入房地产市场，但考虑其中的项目自用情况，实际新增入市对市场的压力有限。结合目前市场经济运行情况，预计下半年商办类物业的整体市场表现平稳。



（二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

估价对象位于朝阳区左家庄街道，左家庄街道，北京市朝阳区下辖街道，地处朝阳区西部，介于东经 $116^{\circ} 25'57'' \sim 116^{\circ} 27'20''$ ，北纬 $39^{\circ} 56' 37'' \sim 39^{\circ} 58' 04''$ 之间。街道辖区东至东三环北路与麦子店街道接壤，南至亮马河与三里屯街道、东城区东直门街道为界，西至左家庄西街与东城区、香河园街道相连，北至西坝河南岸与太阳宫乡相邻。辖区东西最大距离 1.8 千米，南北最大距离 2.7 千米，总面积 4.2 平方千米。左家庄街道内主要有北三环东路、东三环北路、首都机场高速、新东路、新源街等主要道路。左家庄街道辖区内有 2 座轨道交通车站，分别为北京地铁首都机场线和北京地铁 10 号线的换乘站三元桥站以及北京地铁 10 号线亮马桥站。

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼，地处朝阳区二环和三环之间。估价对象所在区域属朝阳区较早成熟区域，周边暂无新增加在建商业项目，主要为存量现房项目为主。估价对象所在区域有左家庄北里、力鸿花园、左家庄南里等住宅社区，社区分布较密集，入住率较高，居住社区成熟度较高，人流量一般。估价对象周边集中式商业及商业街较少，商业类型以住宅配套底商为主，分布较为集中，购物消费人群主要为附近居住人员，商业分布业态主要以银行网点、餐饮及超市等零售业为主。估价对象周边商业氛围较好。据调查，周边同类 1 层临街商铺租金水平在 $7-9$ 元/ $m^2 \cdot$ 天（建筑面积）。

三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）

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



用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物所有权，产权清晰、合法。符合《民法典》、《城市房地产管理法》有关抵押的规定。

（二）技术上可能

技术上可能即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

（三）经济上可行

经济上可行即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

（四）价值最大化

价值最大化即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象用途为商业，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

（五）使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予以保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，我们认为估价对象用途为商业为其最高最佳使用途径。



四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此评估专业人员在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序采用比较法和收益法求取估价对象中105号商业用房房地产价值。

其次，依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象中105号商业用房房地产价值。

再次，以105号商业用房为基准，对剩余商业用房的楼层、建筑面积等因素进行调整，求取其他商业用房房地产价值。

最后，求取房地产抵押价值。

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地



产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

| 估价方法 | 适用性分析 | 是否选用 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|------|
| 比较法 | 估价对象为位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，用途为商业。区域内同类房地产交易量较多，适宜采用比较法。 | 是 |
| 收益法 | 估价对象用途为商业，为收益性物业。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。 | 是 |
| 成本法 | 估价对象为已建成房地产，同类房地产市场交易量较多。因此，本次评估未采用成本法求取。 | 否 |
| 假设开发法 | 估价对象为已建成物业，且可正常使用，不符合假设开发法应用条件及适用范围。 | 否 |

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法进行测算，评估估价对象房地产价值。

（二）估价的思路

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式为：

$$\text{比较价值} = \text{比较案例房地产价格} \times (\text{待估房地产交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数}) \times (\text{待估房地产价值时点房地产价格指数} / \text{比较案例交易日期房地产价格指数}) \times \dots \times (\text{待估房地产权益状况条件指数} / \text{比较案例房地产权益状况条件指数}) \times (\text{待估房地产区位状况条件指数} / \text{比较案例房地产区位状况条件指数}) \times (\text{待估房地产实物状况条件指数} / \text{比较案例房地产实物状况条件指数})$$



具体步骤如下：

(1) 选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估房地产比较）

- 1) 用途相同
- 2) 属于正常交易
- 3) 房地产状况各因素相近
- 4) 价值时点接近
- 5) 统一价格基础

(2) 进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

(3) 求取估价对象比较价值

2.收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算，计算公式为：

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

其中：

V----收益价值

A----未来第一年净收益

Y----报酬率

n----收益年期

g----净收益年增长率

具体步骤如下：



(1) 计算估价对象未来第一年总收益

(2) 采用重置成本法计算估价对象房屋现值

(3) 计算估价对象未来第一年经营费用

(4) 计算估价对象未来第一年净收益

(5) 选用适当的报酬率

(6) 确定适当的净收益年增长率

(7) 计算估价对象收益价值

3.将以上测算结果算术平均得到估价对象中105号商业用房房地产价值。

4.以105号商业用房为基准，对剩余商业用房的楼层、建筑面积等因素进行调整，求取其他商业用房房地产价值。

5.将上述各部分估价结果加总求取估价对象房地产价值。

6.求取房地产抵押价值。

五、估价测算过程

技术指标

1.估价对象经济技术指标

(1) 面积指标

根据为《不动产权证书》[京(2020)朝不动产权第0059348号]等5本，估价对象建筑面积为1360.72平方米。

(2) 利润率

本次利润率的记取中，商业用房取15%。

2.工期情况说明：



土地开发期： 0年；建筑物建设期： 2年

成新度：根据评估专业人员实地查勘，估价对象目前为估价委托人经营使用，估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好，观察成新率为 90%；另外，结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象计算成新率：

$$\text{计算成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已经使用年限} \div \text{经济耐用年限} = 1 - (1 - 0\%) \times (2021 - 2007) \div 60 = 77\%$$

综合两种建筑物成新率确定方法，取其简单算术平均数确定估价对象成新率为84%。

以上述条件为基础计算估价对象的房地产价值。

估价对象中105号商业用房

（一） 比较法

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

1. 选取案例并作因素条件说明

通过对北京市商业用房市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个销售案例进行比较。

案例 A：

- 项目名称：左家庄南里
- 交易时间：2021 年 11 月
- 用途：商业
- 年限（年）：20-30（含）

案例 A 所在区域区位条件状况：周边 2 公里内有凤凰汇购物中心、佳艺广场、燕莎友谊商城等购物场所，商业氛围较成熟，人流量一般，商业繁华度较好；估价对象周边道路较密集、有 515 路、96 6 路、110 路等公共交通线路，公共交通通达一般、停车较便捷，综合评价交通便捷度一般；周边 2



公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（天虹商场、凤凰汇购物中心等）、医院（北京万国中医医院等）、银行（中国建设银行、招商银行等）、学校（北京市朝阳区实验小学柳芳校区等）、餐饮等公共服务配套设施较齐备；区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”；周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施，人文环境较好；周边有香河园公园、和平街公园等自然环境设施，自然环境状况较好，自然及人文环境状况较好。单面临街（临左家庄中街），人流量一般，所在楼层为1层。项目及实物状况：住宅底商、建筑面积为92.37平方米，建筑结构为钢混、业态不可做餐饮、层高为标准层高、内部装修为普通装修。交易价格为建筑面积单价50000元/平方米。

案例 B:

- 项目名称：凤凰城
- 交易时间：2021年11月
- 用途：商业
- 年限（年）：20-30（含）

案例 B 所在区域区位条件状况：周边2公里内有凤凰汇购物中心、比如世界购物中心、四元桥购物中心等购物场所，商业氛围成熟，人流量较大，商业繁华度好；估价对象周边道路较密集、有359路、401路、404路等公共交通线路及地铁10号线、机场快速线，公共交通通达较好、停车较便捷，综合评价交通便捷度较好；周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（比如世界购物中心、四元桥购物中心等）、医院（中国中医科学院望京医院等）、银行（中国银行、招商银行等）、学校（曙光里小学等）、餐饮等公共服务配套设施较齐备；区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”；周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施，人文环境较好；周边有太阳宫公园、和平街公园等自然环境设施，自然环境状况较好，自然及人文环境状况较好。临街坊路，人流量较大，所在楼层为1层。项目及实物状况：集中商业、建筑面积为128.9平方米，建筑结构为钢混、业态为全业态、层高为标准层高、内部装修为普通装修。交易价格为建筑面积单价50400元/平方米。



案例 C:

- 项目名称: 天虹商场
- 交易时间: 2021 年 11 月
- 用途: 商业
- 年限 (年): 20-30 (含)

案例 C 所在区域区位条件状况: 周边 2 公里内有凤凰汇购物中心、佳艺广场、燕莎友谊商城等购物场所, 商业氛围较成熟, 人流量较大, 商业繁华度好; 估价对象周边道路较密集、有 18 路、104 路、130 路、515 路等公共交通线路, 公共交通通达较好、停车较便捷, 综合评价交通便捷度较好; 周边 2 公里内的公共服务配套设施较为齐备, 有购物场所 (天虹商场、凤凰汇购物中心等)、医院 (北京万国中医医院等)、银行 (中国建设银行、招商银行等)、学校 (北京市朝阳区实验小学柳芳校区等)、餐饮等公共服务配套设施较齐备; 区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”; 周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施, 人文环境较好; 周边有香河园公园、和平街公园等自然环境设施, 自然环境状况较好, 自然及人文环境状况较好。单面临街 (临柳芳北街), 人流量较大, 所在楼层为 1 层。项目及实物状况: 集中商业、建筑面积为 50 平方米, 建筑结构为钢混、业态为全业态、层高为标准层高、内部装修为普通装修。交易价格为建筑面积单价 51000 元/平方米。

各案例位置及照片如下:

(转下页)



案例位置





表 1：因素条件说明表

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C | |
|------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| | | 豪成大厦 105 号 | 左家庄南里 | 凤凰城 | 天虹商场 | |
| 交易时间 | | 2021 年 11 月 10 日 | 2021 年 11 月 | 2021 年 11 月 | 2021 年 11 月 | |
| 市场状况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | |
| 权益状况 | 用途 | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 | |
| | 土地使用年限（年） | 20-30（含） | 20-30（含） | 20-30（含） | 20-30（含） | |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 周边 2 公里内有凤凰汇购物中心、佳艺广场、燕莎友谊商城等购物场所，商业氛围较成熟，人流量一般，商业繁华度较好 | 周边 2 公里内有凤凰汇购物中心、佳艺广场、燕莎友谊商城等购物场所，商业氛围较成熟，人流量一般，商业繁华度较好 | 周边 2 公里内有凤凰汇购物中心、比如世界购物中心、四元桥购物中心等购物场所，商业氛围成熟，人流量较大，商业繁华度好 | 周边 2 公里内有凤凰汇购物中心、佳艺广场、燕莎友谊商城等购物场所，商业氛围较成熟，人流量较大，商业繁华度好 | |
| | 交通便捷度 | 周边道路较密集、有 515 路、966 路、110 路等公共交通线路，公共交通通达一般、停车较便捷，综合评价交通便捷度一般 | 周边道路较密集、有 515 路、966 路、110 路等公共交通线路，公共交通通达一般、停车较便捷，综合评价交通便捷度一般 | 周边道路较密集、有 359 路、401 路、404 路等公共交通线路及地铁 10 号线、机场快速线，公共交通通达较好、停车较便捷，综合评价交通便捷度较好 | 周边道路较密集、有 18 路、104 路、130 路、515 路等公共交通线路，公共交通通达较好、停车较便捷，综合评价交通便捷度较好 | |
| | 公共配套设施 | 周边 2 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（天虹商场、凤凰汇购物中心等）、医院（北京万国中医医院等）、银行（中国建设银行、招商银行等）、学校（北京市朝阳区实验小学柳芳校区等）、餐饮等公共服务配套设施较齐备 | 周边 2 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（天虹商场、凤凰汇购物中心等）、医院（北京万国中医医院等）、银行（中国建设银行、招商银行等）、学校（北京市朝阳区实验小学柳芳校区等）、餐饮等公共服务配套设施较齐备 | 周边 2 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（比如世界购物中心、四元桥购物中心等）、医院（中国中医科学院望京医院等）、银行（中国银行、招商银行等）、学校（曙光里小学等）、餐饮等公共服务配套设施较齐备 | 周边 2 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（天虹商场、凤凰汇购物中心等）、医院（北京万国中医医院等）、银行（中国建设银行、招商银行等）、学校（北京市朝阳区实验小学柳芳校区等）、餐饮等公共服务配套设施较齐备 | |
| | 基础设施水平 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 | |
| | 自然及人文环境 | 周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施，人文环境较好；周边有香河园公园、和平街公园等自然环境设施，自然环境状况较好，自然及人文环境状况较好 | 周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施，人文环境较好；周边有香河园公园、和平街公园等自然环境设施，自然环境状况较好，自然及人文环境状况较好 | 周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施，人文环境较好；周边有太阳宫公园、和平街公园等自然环境设施，自然环境状况较好，自然及人文环境状况较好 | 周边有北京服装学院、北京中医药大学等人文设施，人文环境较好；周边有香河园公园、和平街公园等自然环境设施，自然环境状况较好，自然及人文环境状况较好 | |
| | 临街状况 | 临街坊路 | 单面临街 | 临街坊路 | 单面临街 | |
| | 人流量 | 一般 | 一般 | 较大 | 较大 | |
| | 楼层 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | 实物状况 | 商业类型 | 办公底商 | 住宅底商 | 集中商业 | 集中商业 |



| | | | | | |
|------|------------|--------|-------|-------|------|
| 比较因素 | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C | |
| | 豪成大厦 105 号 | 左家庄南里 | 凤凰城 | 天虹商场 | |
| | 建筑面积 | 274.28 | 92.37 | 128.9 | 50 |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 业态 | 不可做餐饮 | 不可做餐饮 | 全业态 | 全业态 |
| | 层高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 |
| 内部装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | |

2. 编制因素修正及调整系数表（见表 2）

各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易时间相同，均为 2021 年 11 月，调整系数为 100。

（2）市场状况调整

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为 100。

（3）房地产状况调整

1) 权益状况

权益状况等级说明表

| 权益状况 | 等级划分 | | | | 每等级向下调整幅度 |
|--------|-----------------|----------|----------|---------|-----------|
| 用途 | 估价对象与交易案例用途均为商业 | | | | — |
| 土地使用年限 | 30-40（含） | 20-30（含） | 10-20（含） | 0-10（含） | 2% |

2) 区位状况

区位状况等级说明表

| 区位状况 | 等级划分 | | | | | 每等级向下调整幅度 |
|---------|-------------------|----|------|----|----|-----------|
| 商业繁华度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 2% |
| 自然及人文环境 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 临街状况 | 单面临街 | | 临街坊路 | | | 8% |
| 人流量 | 大 | 较大 | 一般 | 较小 | 小 | 2% |
| 楼层 | 估价对象与交易案例楼层均为 1 层 | | | | | — |



3) 实物状况

实物状况等级说明表

| 实物状况 | 等级划分 | | | | | 每等级向下调整幅度 |
|------|-----------|-------------|--------------|--------------|------------|-----------|
| 商业类型 | 集中商业 | | 办公底商 | | 住宅底商 | 2% |
| 建筑面积 | 0 (含) -80 | 80 (含) -150 | 150 (含) -300 | 300 (含) -500 | 500 (含) 以上 | 2% |
| 建筑结构 | 钢结构 | | 钢混结构 | | 砖混结构 | 2% |
| 业态 | 全业态 | | | 不可做餐饮 | | 2% |
| 层高 | 非标准层高 | | | 标准层高 | | 3% |
| 内部装修 | 精装修 | 普装 | | 简装 | 毛坯 | 2% |

表 2：比较因素条件指数表

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
|------|---------|------|------|------|------|
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 土地使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100 | 100 | 102 | 102 |
| | 交通便捷度 | 100 | 100 | 102 | 102 |
| | 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 自然及人文环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 临街状况 | 100 | 108 | 100 | 108 |
| | 人流量 | 100 | 100 | 102 | 102 |
| 实物状况 | 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商业类型 | 100 | 98 | 102 | 102 |
| | 建筑面积 | 100 | 102 | 102 | 104 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 业态 | 100 | 100 | 102 | 102 |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 内部装修 | | 100 | 100 | 100 | 100 |

3. 因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表 3)：



表 3：因素修正及调整系数表

| 比较因素 | | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
|-------------|---------|----------|----------|----------|
| 交易情况 | | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| 市场状况 | | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| | 土地使用年限 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100/ 100 | 100/ 102 | 100/ 102 |
| | 交通便捷度 | 100/ 100 | 100/ 102 | 100/ 102 |
| | 公共配套设施 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| | 基础设施水平 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| | 自然及人文环境 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| | 临街状况 | 100/ 108 | 100/ 100 | 100/ 108 |
| | 人流量 | 100/ 100 | 100/ 102 | 100/ 102 |
| 实物状况 | 楼层 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| | 商业类型 | 100/ 98 | 100/ 102 | 100/ 102 |
| | 建筑面积 | 100/ 102 | 100/ 102 | 100/ 104 |
| | 建筑结构 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| | 业态 | 100/ 100 | 100/ 102 | 100/ 102 |
| | 层高 | 100/ 100 | 100/ 100 | 100/ 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 50000 | 50400 | 51000 |
| 比较价值（元/平方米） | | 46315 | 44754 | 41126 |

4. 估价对象 105 号商业用房的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象 105 号商业用房的最终结果。

$$105 \text{ 号商业用房楼面单价} = (46315 + 44754 + 41126) \div 3 = 44065 \text{ (元/平方米)}$$

（二）收益法

1. 求取房地年未来第一年净收益

（1）未来第一年总收益

1) 租金收入

通过对北京商业用房租赁市场的调查，估价对象周边 1 层商业用房租金区间在 8-9 元/平方米·天。



本次评估结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为8.5元/天·平方米；空置率取10%；每年按365天计算。则有：

$$\text{未来第一年总收益} = 8.5 \times 274.28 \times 365 \times (1-10\%) = 765858 \text{ (元)}$$

2) 押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业的押金通常为二个月的租金。因此，本次评估按照上述计算的年租金收入折算至月租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。则有：

$$\text{押金利息} = 765858 \div 12 \times 2 \times 1.5\% = 1915 \text{ (元)}$$

3) 未来第一年总收益

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述2项之和。则有：

$$\text{未来第一年总收益} = 765858 + 1915 = 767773 \text{ (元)}$$

(2) 建筑物现值

| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 | |
|----------|------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|------------|---------------|
| 2 | 建筑物现值 | 1490068 | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度 (%) | 84.00% |
| 1) | 建安费用 | 1234260 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价 (元/㎡) | 4500 |
| 2) | 勘察设计和前期工程费 | 37028 | 建安费用×费率 | 费率 (%) | 3.00% |
| 3) | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用×费率 | 费率 (%) | — |
| 4) | 基础设施建设费 | 54856 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用 (元/㎡) | 200 |
| 5) | 相关税费 | 18514 | 建安费用×费率 | 费率 (%) | 1.50% |
| (1) | 建造成本 | 1344658 | 建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| (2) | 管理费用 | 26893 | 建造成本×费率 | 费率 (%) | 2.00% |
| (3) | 销售费用 | 0.02 V _建 | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率 (%) | 2.00% |
| (4) | 贷款利息 | 59663+0.0009 V _建 | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1) | (1) 及 (2) 项产生的利息 | 59663 | (建造成本+管理费用)×((1+利率) ^{建设周期+2} -1) | 建设周期 (年) | 2 |
| 2) | 销售费用产生的利息 | 0.0009 V _建 | 销售费用×((1+利率) ^{建设周期+2} -1) | 利息 (%) | 4.35% |
| (5) | 利润 | 205733+0.003 V _建 | (建造成本+管理费用+销售费用) ×利润率 | | |
| 1) | (1) 及 (2) 项产生的利润 | 205733 | (建造成本+管理费用) ×利润率 | 利润率 (%) | 15.00% |
| 2) | 销售费用产生的利润 | 0.003 V _建 | 销售费用×利润率 | | |
| (6) | 销售税费 | 0.0533 V _建 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率 (%) | 5.60% |



| | | | | |
|-----|---------------------------|---------|--|--|
| (7) | 建筑物重置价值 (V _建) | 1773891 | | |
|-----|---------------------------|---------|--|--|

(3) 年经营费用

| 序号 | 项目名称 | 总额 (万元) | 相关系数 | 备注 |
|----|-------|---------|-------|-----------------|
| 1) | 税费 | 128373 | | A+B |
| A | 两税两费 | 40846 | 5.6% | 年租金收益×费率/(1+5%) |
| B | 房产税 | 87527 | 12% | 年租金收益×费率/(1+5%) |
| 2) | 维修费 | 26608 | 1.5% | 建筑物重置价值×维修费率 |
| 3) | 保险费 | 2235 | 0.15% | 建筑物现值×保险费率 |
| 4) | 管理费用 | 15355.5 | 2% | 年总收益×费率 |
| 5) | 年经营费用 | 172572 | | 1)~4) 项之和 |

注：房产原值即为建筑物重置价值。

(4) 房地年净收益 (A) :

房地年净收益 = 未来第一年总收益 - 一年经营费用 = 767773 - 172572 = 595201 (万元)

2. 报酬率 (Y)

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

3. 收益年期 (n)

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，截至价值时点，估价对象《不动产权证书》中未登记其土地使用权终止日期。估价对象为钢混结构，建成于2007年，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限为46年。本估价报告按照土地开发期为0年，建筑物建设期为2年计算，设定估价对象剩余土地使用年限为24年。剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济耐用年限。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。因此，估价对象收益年限确定为24年。

4. 净收益逐年增长比率 (g)



北京市近年来的租金水平呈稳定趋势。本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比率为 3%。

5. 收益价值

由于估价对象建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，因此，本次评估估价对象收益价值应为按收益期计算的价值。则有：

$$\text{收益价值} = A \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\} \div (Y-g) = 10418736 \text{ (元)}$$

$$\text{收益单价} = 10418736 \div 274.28 = 37986 \text{ (元/平方米)}$$

(三) 105号商业用房楼面单价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用简单算术平均法求取估价对象的105号商业用房楼面单价：

$$\text{105号商业用房楼面单价} = 44065 \times 50\% + 37986 \times 50\% = 41026 \text{ (元/平方米)}$$

六、估价结果确定

(一) 房地产总价

以 105 号商业用房为基准，对剩余商业用房的楼层、建筑面积等因素进行调整，求取估价对象房地产价值。

| 位置 | 建筑面积 | 调整系数 | 楼层 | 调整系数 | 楼面单价 | 总价 |
|-------------------|---------|------|----|------|-------|------|
| 朝阳区左家庄中街6号院9号楼105 | 274.28 | 1 | 1 | 1 | 41026 | 1125 |
| 朝阳区左家庄中街6号院9号楼106 | 206.57 | 1 | 1 | 1 | 41026 | 847 |
| 朝阳区左家庄中街6号院9号楼108 | 97.77 | 1.02 | 1 | 1 | 41847 | 409 |
| 朝阳区左家庄中街6号院9号楼208 | 393.72 | 0.98 | 2 | 0.9 | 36185 | 1425 |
| 朝阳区左家庄中街6号院9号楼209 | 388.38 | 0.98 | 2 | 0.9 | 36185 | 1405 |
| 合计 | 1360.72 | — | | | 38296 | 5211 |

单位：平方米、元平方米、万元

(二) 房地产抵押价值

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，



包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

估价师所知悉的法定优先受偿款情况如下：根据《不动产权证书》[京(2020)朝不动产权第0059348号]等5本复印件及不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象未设定抵押权。本次评估设定估价对象不存在抵押权。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。则：

房地产抵押价值

= 房地产价值 - 估价师所知悉的法定优先受偿款

= 5211 - 0

= 5211 (万元)

(三) 估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

(转下页)



估价结果一览表
结果表-1 (房地产价值)

| 估价对象及结果 | 估价方法及结果 | 测算结果 | | 估价结果 |
|-----------------------------------|---------|-------|-------|-------|
| | | 比较法 | 收益法 | |
| 北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 105 商业用房房地产 | 总价 | 1209 | 1042 | 1125 |
| | 单价 | 44065 | 37986 | 41026 |
| 其他商业用房 | 总价 | — | — | 4086 |
| | 单价 | — | — | 37609 |
| 汇总评估价值 | 总价 | — | — | 5211 |
| | 单价 | — | — | 38296 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

注：本次评估首先采用比较法和收益法求取估价对象 105 号商业用房房地产价值，再以其为基准，通过建筑面积、楼层因素调整，求取估价对象其余商业用房房地产价值。

结果表-2 (房地产抵押价值)

| 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 105 等 5 套商业用房房地产 | |
|------------------|------|----------------------------------------|--|
| | | | |
| 1. 房地产价值 | 总价 | 5211 | |
| | 大写金额 | 伍仟贰佰壹拾壹万元整 | |
| | 单价 | 38296 | |
| 2. 估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 | 0 | |
| | 大写金额 | 零万元整 | |
| (1) 已抵押担保的债权数额 | 总额 | 0 | |
| (2) 拖欠的建设工程价款 | 总额 | 0 | |
| (3) 其他法定优先受偿款 | 总额 | 0 | |
| 3. 房地产抵押价值 | 总价 | 5211 | |
| | 大写金额 | 伍仟贰佰壹拾壹万元整 | |
| | 单价 | 38296 | |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）





变现能力分析 with 风险提示

一、变现能力分析

所谓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可能性。它主要体现在以下几个方面：

（一）影响房地产变现能力的因素分析：

| 影响变现能力的因素 | 因素分析 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 通用性 | 通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象为商业用房，通用性较好。 |
| 独立使用性 | 使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象为5套商业用房，已分别取得《不动产权证书》，现打通合并使用，不可独立使用。 |
| 可分割转让性 | 可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象为5套商业用房，已分别取得《不动产权证书》，现打通合并使用，不可独立使用，不易分割转让。 |
| 开发程度 | 开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象为现房。 |
| 区位 | 所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于朝阳区左家庄地区，区位较好。 |
| 价值大小 | 价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象整体价值量适中。 |
| 房地产市场状况 | 房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。目前，北京市随着经济的稳步恢复，商办类物业市场的需求得到一定的释放，市场活跃度提升，租金表现平稳、空置率有所回落。结合目前市场经济运行情况，预计商办类物业的整体市场表现平稳。 |

（二）处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1. 支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；
2. 扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税）；
3. 偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；
4. 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；
5. 剩余金额交还抵押人。



（三）假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

估价对象通用性较好，为现房，区位较好，整体价值量适中；但其现状不可独立使用，不易可分割转让。综合以上分析，我们认为估价对象的变现能力一般。

二、风险提示

（一）估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

（二）报告使用者应合理使用评估价值

1.金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间,是否会出现法定优先受偿权利。

2.金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

3.估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。



附 件

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0059348 号]等 5 本复印件
5. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
6. 《建成年代证明》
7. 《承诺函》
8. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
9. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
10. 房地产估价机构估价资质证书复印件
11. 评估专业人员执业证书复印件

估价委托书

北京康正宏基房地产评估有限公司：

现因 抵押贷款 需要，特委托贵公司对 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司 所属的位于 北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105等5套商业用房 进行价值评估。具体抵押物清单详见附件。


价值时点：2021 年 11 月 10 日

工作时限：自现场勘查完毕且资料齐全之日起 / 个工作日内完成

为确保评估工作独立、客观、公正，估价委托人承诺如下：

1. 委托估价行为受《中华人民共和国资产评估法》约束。
2. 对提供的权属证明等资料的真实性、完整性及合法性负责，并在评估过程中给予必要的配合。
3. 上述不动产未被查封，不涉及任何诉讼。
4. 按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。
5. 从委托时间起算如超过半年未领取评估报告或资料，评估机构可以自行销毁估价委托人提供的所有资料。

评估费用：评估收费以估价对象评估值为基准，收费标准参考原国家计委、建设部发布的《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》[计价格[1995]第971号]采用差额定率分档累进制计算确定，具体收费金额由委托双方另行协商。

估价委托人（盖章）：

年 月 日

附件：

抵押物清单

| 序号 | 坐落 | 不动产权证号 | 所在楼层 | 建筑面积 | 用途 |
|----|-------------------|-----------------------|------|---------|----|
| 1 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼105 | 京(2020)朝不动产权第0059348号 | 1 | 274.28 | 商业 |
| 2 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼106 | 京(2020)朝不动产权第0059353号 | 1 | 206.57 | 商业 |
| 3 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼108 | 京(2020)朝不动产权第0061238号 | 1 | 97.77 | 商业 |
| 4 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼208 | 京(2020)朝不动产权第0061240号 | 2 | 393.72 | 商业 |
| 5 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼209 | 京(2020)朝不动产权第0062039号 | 2 | 388.38 | 商业 |
| 合计 | — | — | — | 1360.72 | — |



估价对象所在位置示意图



估价对象所在区域



估价对象所在区位



实地查勘记录表 (现房-1)

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 现场领勘人: 秦海永 | | 查勘人: 王清科. 李博 | |
| | | 查勘期: 2021年11月10日 | |
| 坐落: 北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105号等5套 | | 项目推广名: 豪成大厦 | |
| 土地性质: <input checked="" type="checkbox"/> 出让 / <input type="checkbox"/> 划拨 / <input type="checkbox"/> 其他: | | 房屋性质: <input checked="" type="checkbox"/> 商品房 / <input type="checkbox"/> 保障房 / <input type="checkbox"/> 其他: | |
| 使用状况 | <input checked="" type="checkbox"/> 自用 / <input type="checkbox"/> 空置 / <input type="checkbox"/> 出租 | 现状用途: 商业 | |
| 项目概况 | 建成时间: 2007 | 维护状况: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 / <input type="checkbox"/> 一般 / <input type="checkbox"/> 较差 | |
| | 建筑类型: 办公底商 | 户型单元设计: | |
| 基础设施 | <input checked="" type="checkbox"/> 通路、 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水、 <input checked="" type="checkbox"/> 通下水、 <input checked="" type="checkbox"/> 通电、 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯、 <input checked="" type="checkbox"/> 通热、 <input checked="" type="checkbox"/> 通燃气 | | |
| 四至: | 东: 左家庄北里南区 | | 南: 左家庄中街 |
| | 西: 左家庄北里西区 | | 北: 力鸿花园 |
| 周边道路情况 | 1.道路名称: 三环, 属(高速、 <input checked="" type="checkbox"/> 快速、主、次、支)道路, <input type="checkbox"/> 紧邻 / <input checked="" type="checkbox"/> 距离: 1000米 | | |
| | 2.道路名称: 左家庄中街, 属(高速、快速、主、 <input checked="" type="checkbox"/> 次、支)道路, <input checked="" type="checkbox"/> 紧邻 / <input type="checkbox"/> 距离: 米 | | |
| | 3.道路名称: , 属(高速、快速、主、次、支)道路, <input type="checkbox"/> 紧邻 / <input type="checkbox"/> 距离: 米 | | |
| | 4.道路名称: , 属(高速、快速、主、次、支)道路, <input type="checkbox"/> 紧邻 / <input type="checkbox"/> 距离: 米 | | |
| 公共交通情况 | 1公里范围内公共交通线路有: 515路、966路、110路等 | | 地铁: 距离: |
| | | | 轻轨: 距离: |
| 火车站 () 米、机场 () 米、汽车站 () 米、港口 () 米 | | | |
| 公共配套设施 | 银行: 中国建设银行、招商银行 | | 学校: 北京市朝阳区实验小学柳芳校区 |
| | 医院: 北京万国中医医院 | | 商业: 天虹商场、凤凰汇购物中心 |
| 环境质量 | 人文环境: 北京服装学院、北京中医药大学 | | |
| | 景观: 香河园公园、和平街公园 | | |
| | 绿化条件: <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 | 卫生条件: <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 | |
| 附近 <input type="checkbox"/> 有 / <input checked="" type="checkbox"/> 无污染型企业: | | 污染源: <input type="checkbox"/> 粉尘 <input type="checkbox"/> 噪声 <input type="checkbox"/> 水 <input type="checkbox"/> 其他 | |
| 居住社区成熟度 | <input type="checkbox"/> 居住区 <input type="checkbox"/> 非居住区 | | 规模: <input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小 |
| | 主要社区: | | |
| 商业繁华度 | 距商业中心: <input type="checkbox"/> 中心内 <input checked="" type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远 | | |
| | 客流量: <input type="checkbox"/> 多 <input checked="" type="checkbox"/> 较多 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少 | 规模: <input type="checkbox"/> 大 <input checked="" type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小 | |
| | 主要商业: 天虹商场、凤凰汇购物中心 | | |
| 办公聚集度 | 距商务区距离: <input type="checkbox"/> 商务区内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远 | | |
| | 规模: <input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小 | | |
| | 主要写字楼: | | |
| 产业集聚程度 | 距工业园区: <input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远 | | |
| | 规模: <input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小 | | |
| 主要厂房: | | | |



实地查勘记录表 (现房-2)

| 各用途分布: | | | | | | | |
|--------|---------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|--------|---|------|
| 部位 | 外墙/结构 | 天棚 | 内墙 | 地面 | 门 | 窗 | 附属设施 |
| 室内 | 涂料/钢混 | 涂料、石膏吊顶 | 墙砖、涂料 | 地砖、地板 | 木门、玻璃门 | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 电梯 | 客: ___部 品牌: _____; 货: ___部 品牌: _____; 扶梯: ___部 品牌: _____ | | | | | | |
| 物业管理 | 公司名称: _____ 资质等级: _____ | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 是 / <input type="checkbox"/> 否为封闭式管理 | | | | | | |

查勘人: 王情群

查勘期: 2021 年 11 月 10 日

估价对象外部照片

周边道路



周边道路



周边道路



周边道路



外立面



物业地址



估价对象内部照片

室内情况



室内情况



室内情况



室内情况



室内情况



评估专业人员





中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11002916977

京 (2020) 朝

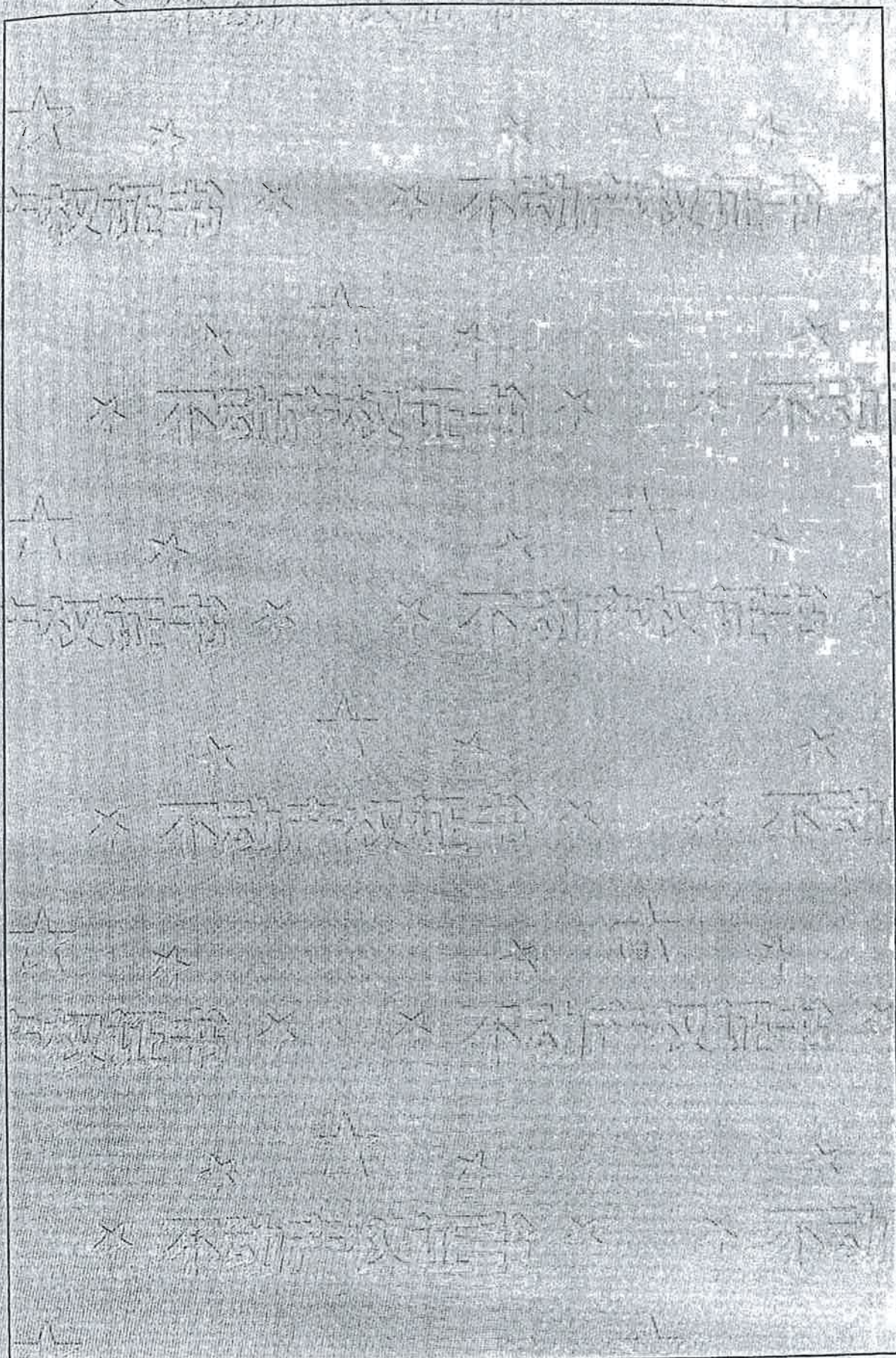
不动产权第

0059348

号

| | |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 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 |
| 坐落 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105 |
| 不动产单元号 | 110105 005001 GB00189 F00010188 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品房 |
| 用途 | 商业用房 |
| 面积 | 共有宗地面积 8640.29平方米/房屋建筑面积 274.28平方米 |
| 使用期限 | |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:201.88平方米 分摊建筑面积:72.40平方米 房屋总层数:27层 房屋所在层:1层 |

附 记



房屋登记簿

面积单位: 平方米(m²)

I-2-3-55(3)

图号

地号

用途

使用面积

规划

使用

共 1 页 第 1 页

坐落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼105

274.28

楼、平房建筑总面积

274.28

楼房建筑面积

274.28

套数或间数

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

套内建筑面积

(含阳台)

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

分推建筑面积

72.40

72.40

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

房屋总层数 所在层数 部位及房号

25(-02)

01

105

钢混

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

201.88

72.40

72.40

274.28

274.28

201.88

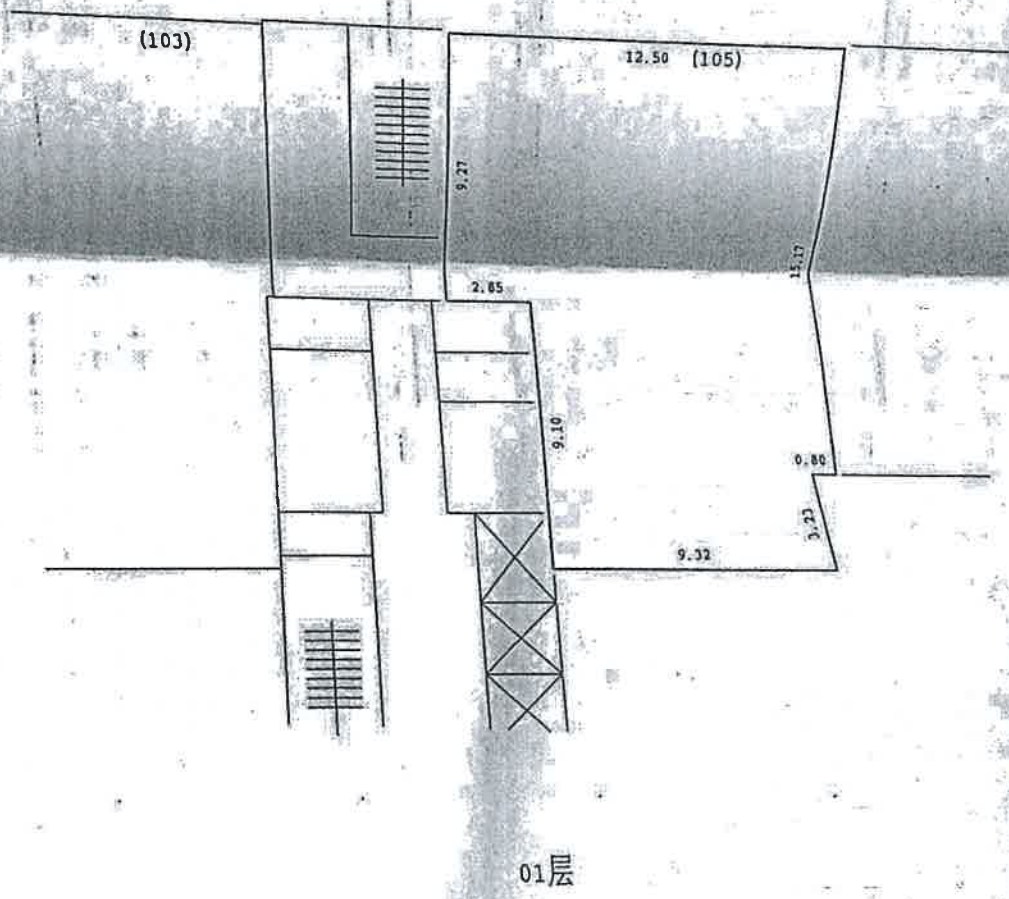
201.88

72.40

房地产权证

房屋所有权证
土地使用证号

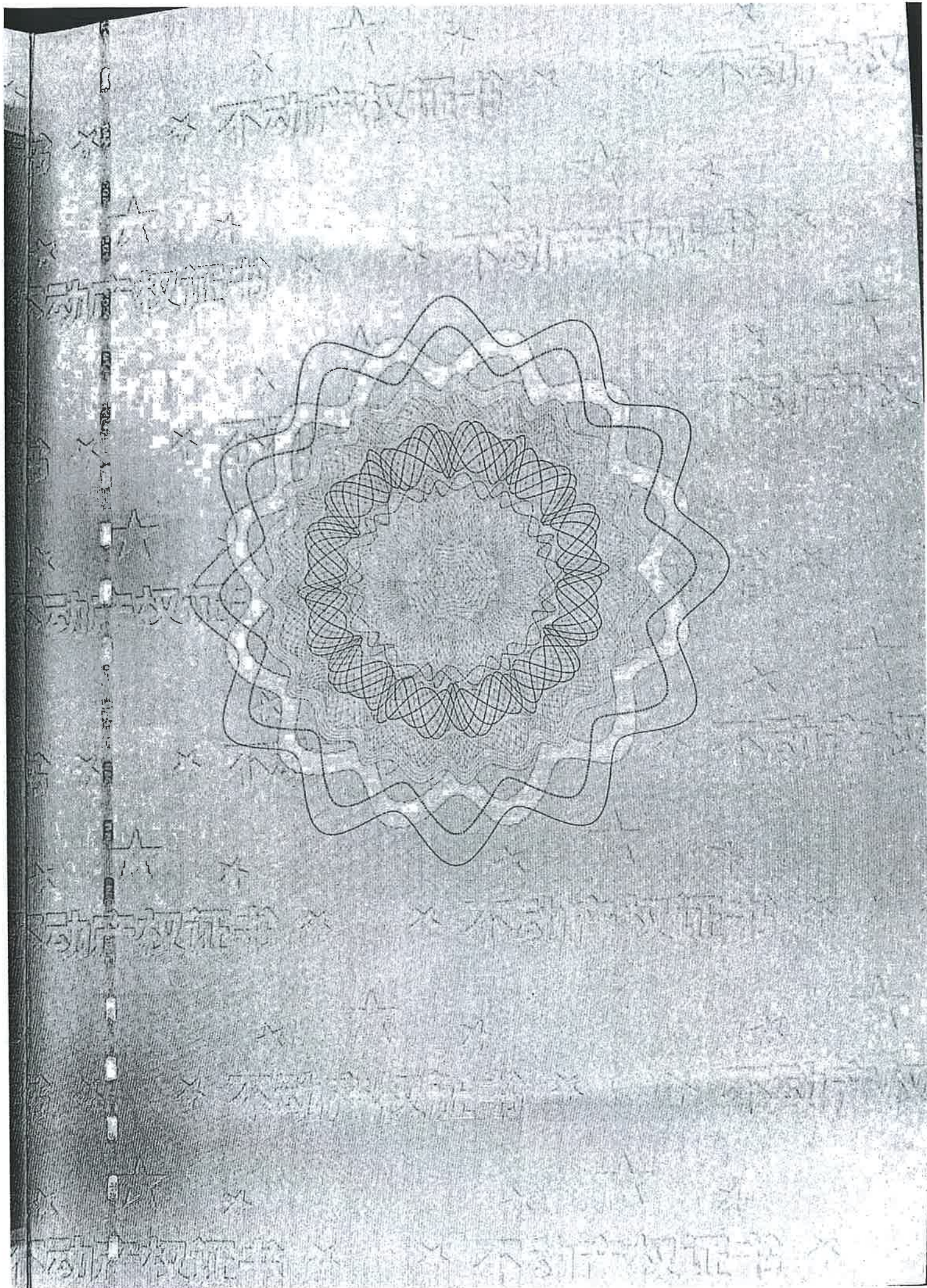
地号：I-2-3-55(3)-
坐落：朝阳区左家庄中街6号院9号楼



测图人： [Signature]

检查人： [Signature]

2008年10月10日



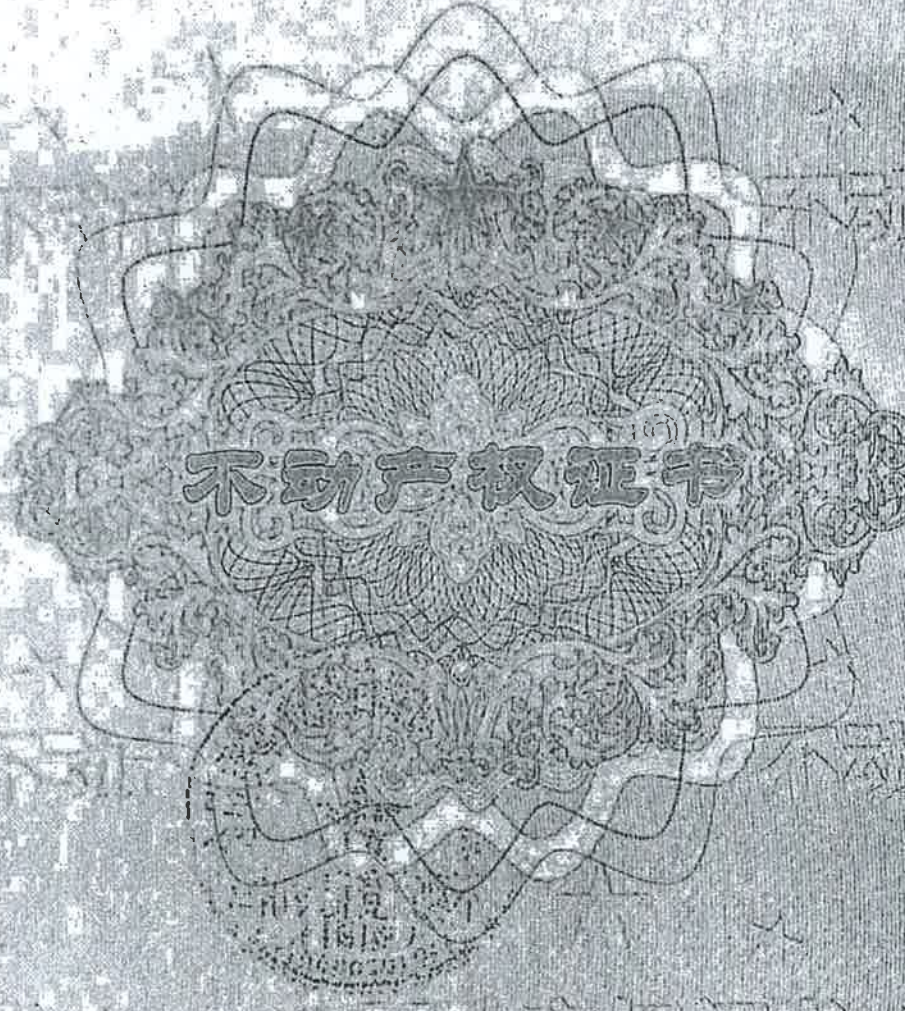


中华人民共和国
不动产权证书



不动产权证书

不动产权证书



不动产权证书

不动产权证书

不动产权证书

不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

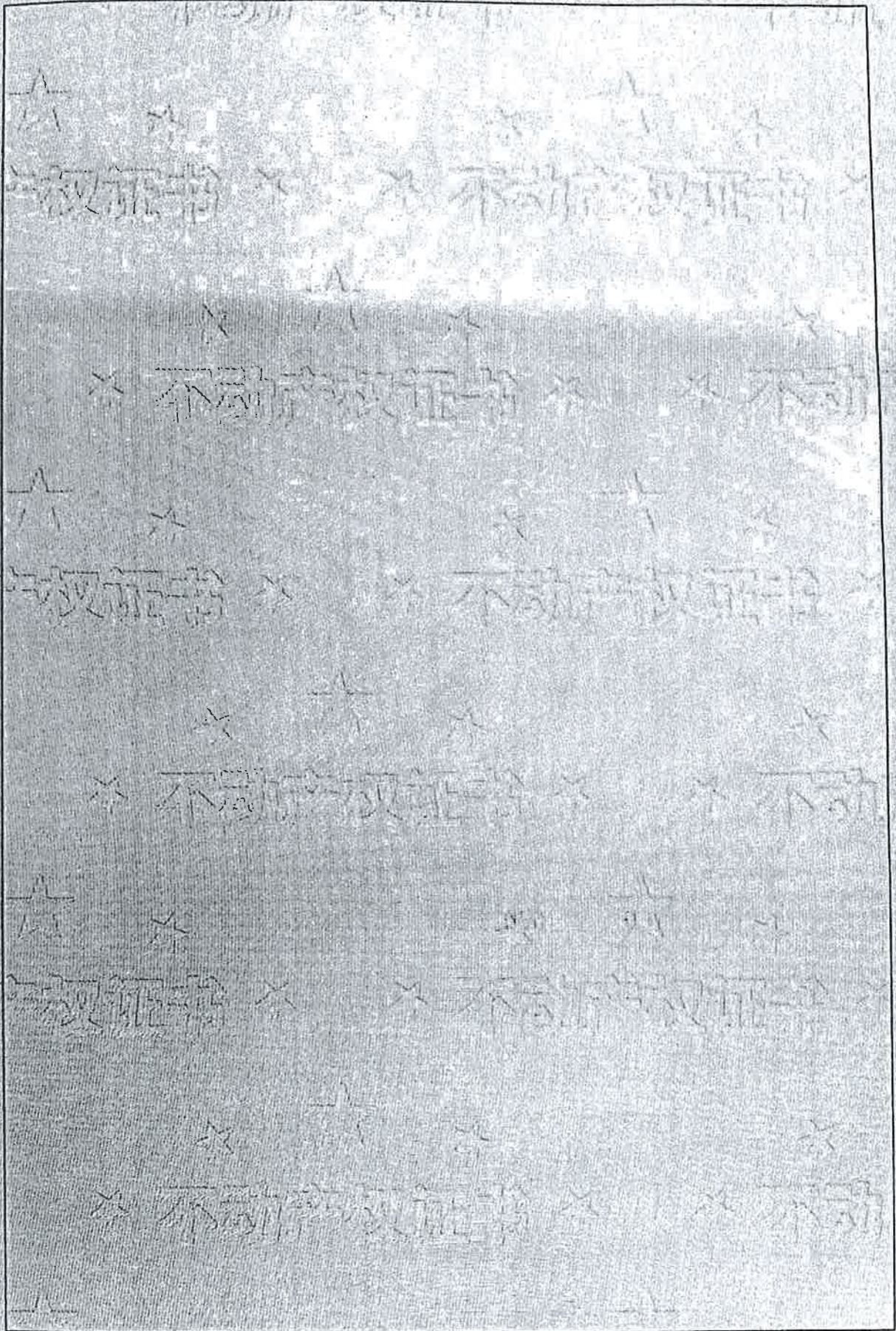


中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11002916801

| | |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 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 |
| 坐落 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层106 |
| 不动产单元号 | 110105 005001 GB00189 F00010189 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品房 |
| 用途 | 商业用房 |
| 面积 | 共有宗地面积 8640.29平方米/房屋建筑面积 206.57平方米 |
| 使用期限 | |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:152.04平方米 分摊建筑面积:54.53平方米 房屋总层数:27层 房屋所在层:1层 |

附 记



房屋登记表

面积单位: 平方米(m²)

共 1 页 第 1 页

| 坐落 | | 图号 | | 地号 | | 面积 | | |
|-------------------|---------|----------|-------|--------|--------|--------|-------|----|
| 朝阳区左家庄中街6号院9号楼106 | | I-2-3-55 | | 206.57 | | 206.57 | | |
| 楼号 | 房屋总层数 | 所在层数 | 部位及房号 | 楼房建筑面积 | | 平房建筑面积 | | 用途 |
| | | | | 结构 | 套数或间数 | 建筑面积 | 使用面积 | |
| 9号楼 | 25(-02) | 01 | 106 | 钢混 | 206.57 | 206.57 | 54.53 | 商业 |
| 本页小计 | | | | | 206.57 | 152.04 | 54.53 | |
| 总计 | | | | | 206.57 | 152.04 | 54.53 | |

备注: 系数: 0.358640

测图日期: 2008年10月10日

填写人:

检查人:

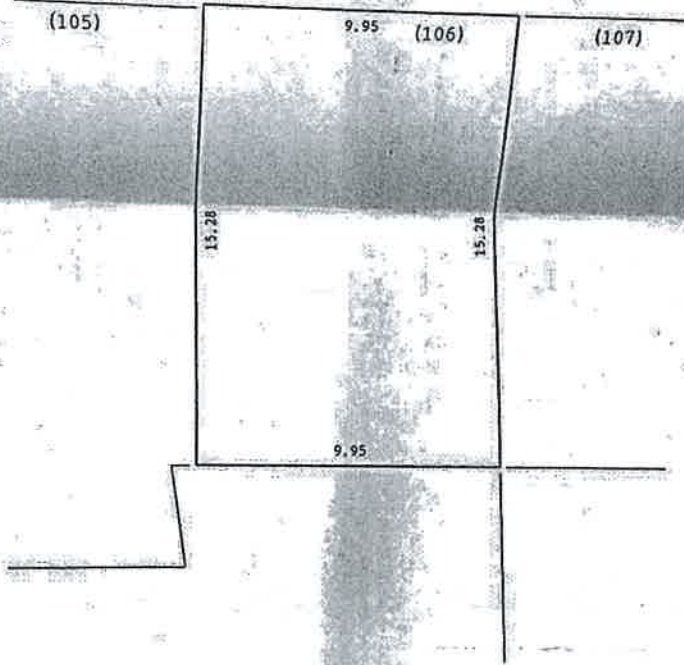
填表日期: 2009年02月20日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司



房屋权证号
土地使用证号

地号：1-2-3-55(3)-
坐落：朝阳区左家庄中街6号院9号楼



01层

附
图
页

测图人： 

检查人：

2008年10月10日



中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



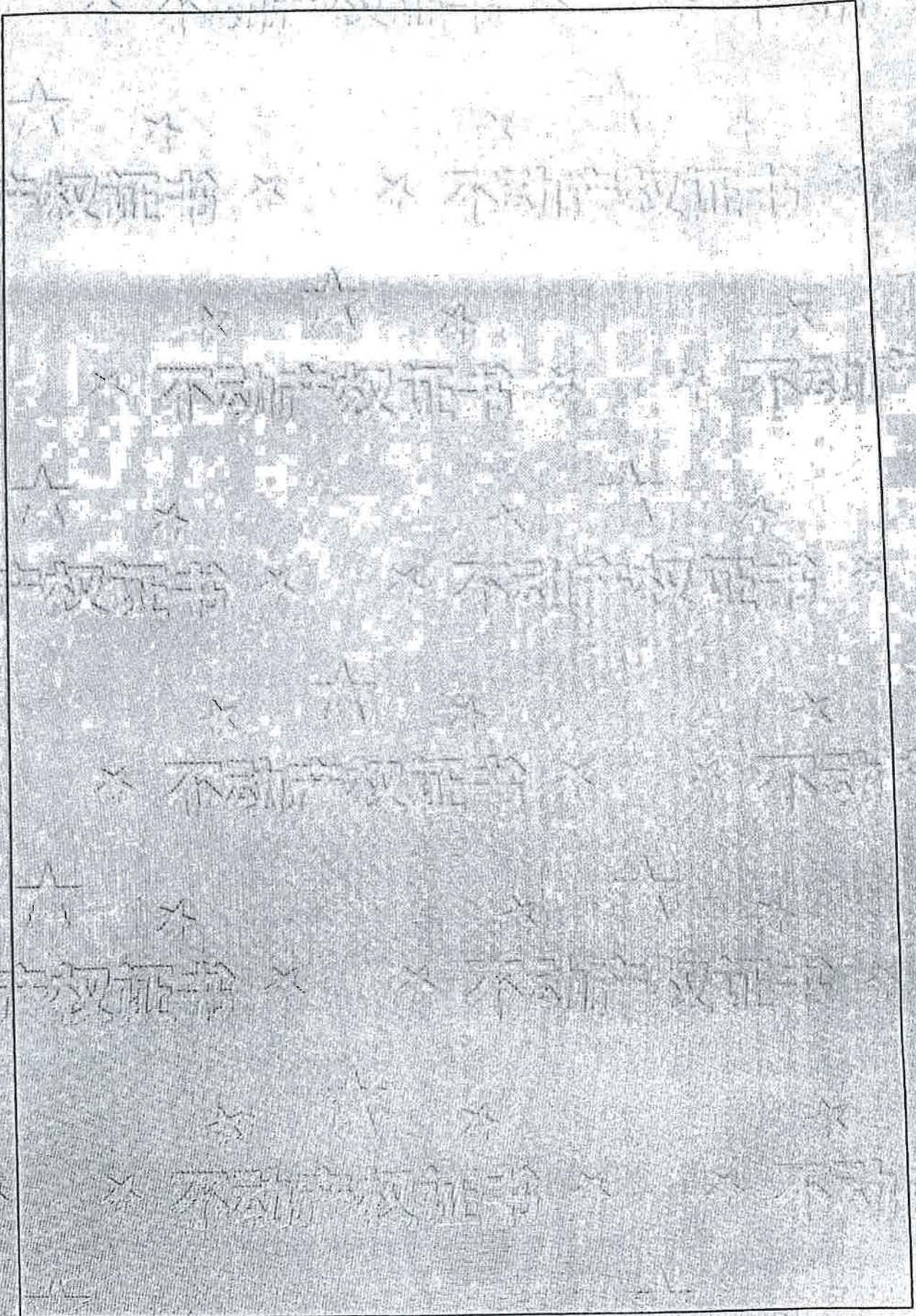
中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 11002917679

京 (2020) 朝 不动产权第 0061238 号

| | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 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 |
| 坐落 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层108 |
| 不动产单元号 | 110105 005001 GB00189 F00010191 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品房 |
| 用途 | 商业用房 |
| 面积 | 共有宗地面积 8640.29平方米/房屋建筑面积 97.77平方米 |
| 使用期限 | |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:71.96平方米 分摊建筑面积:25.81平方米 房屋总层数:27层 房屋所在层:1层 |

附 记



房屋登记表

面积单位: 平方米(m²)

共1页 第1页

I-2-3-55(9)-

朝阳区左家庄中街6号院9号楼108

落

图号

地号

110101007

| 楼号 | 幢号 | 房屋总层数 | 所在层数 | 部位及房号 | 结构 | 套数或同数 | 建筑面积 | 楼、平房建筑总面积 | 共用 | 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 |
|-----|---------|-------|------|-------|----|-------|-------|-----------|----|-------------|--------|--------|------|------|
| 9号楼 | 25(-02) | 01 | 01 | 108 | 钢混 | | 97.77 | 97.77 | | 71.96 | | 25.81 | | 商业用房 |
| | | | | | | | 97.77 | | | 71.96 | | 25.81 | | 规划 |
| | | | | | | | 97.77 | | | 71.96 | | 25.81 | | 使用 |

备注: 系数: 0.358640

测图日期: 2008年10月10日

填报人:

检查人:

返婚

填报日期: 2013年06月17日

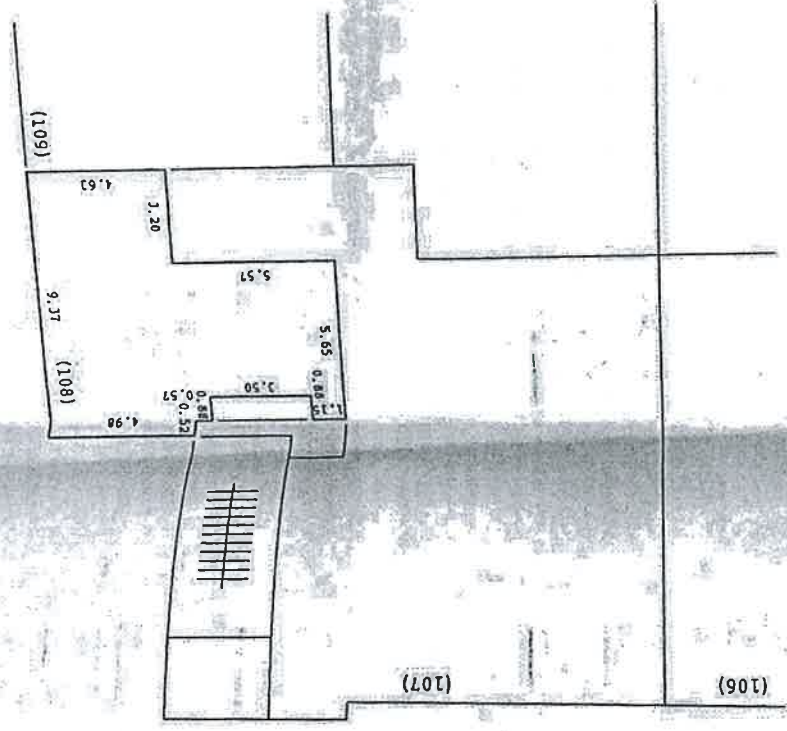
测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

2008年10月10日

检查人:

测图人:

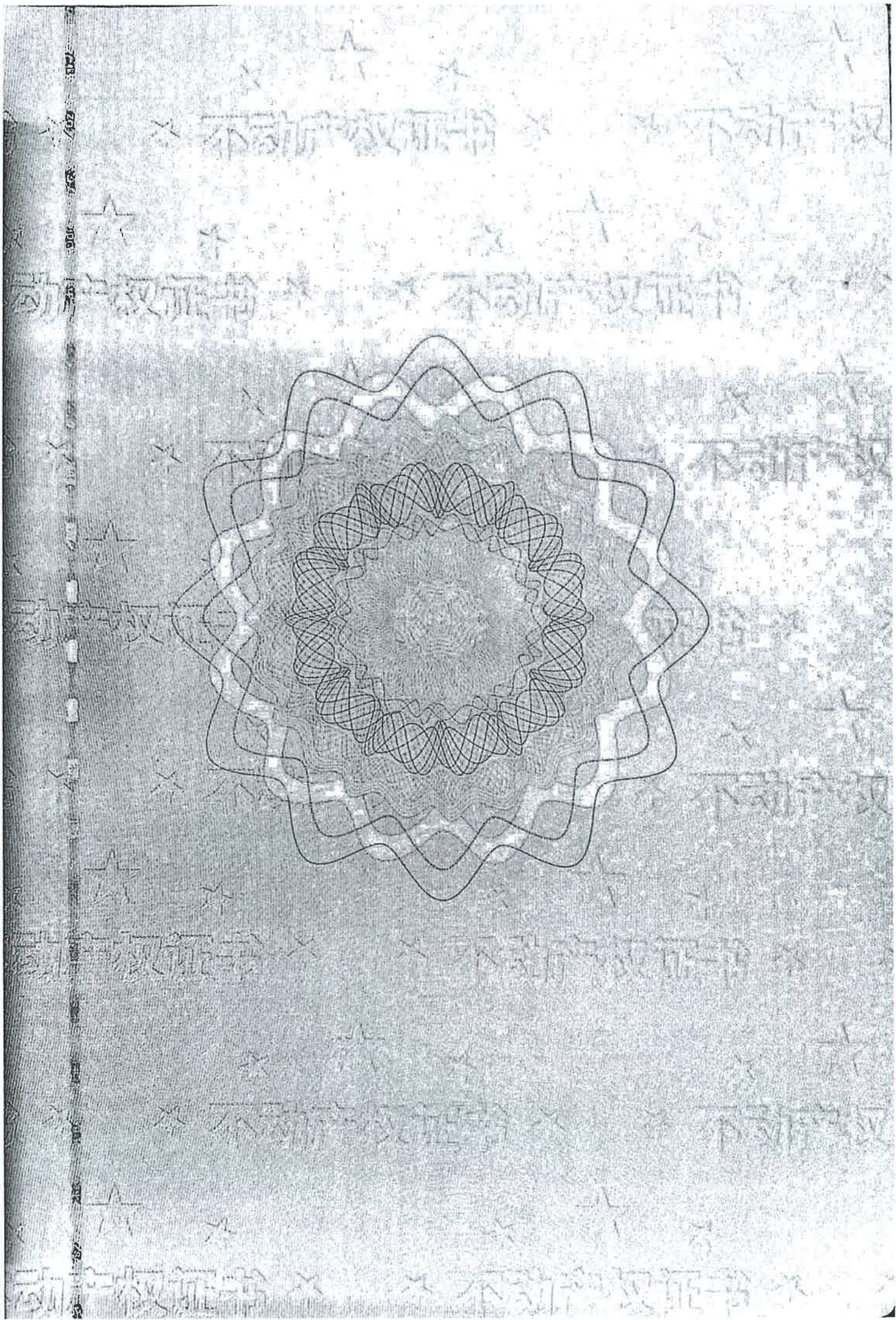
01层



地号: 1-2-3-55(1)-
坐落: 朝阳区左家庄中街6号院9号楼



平面图



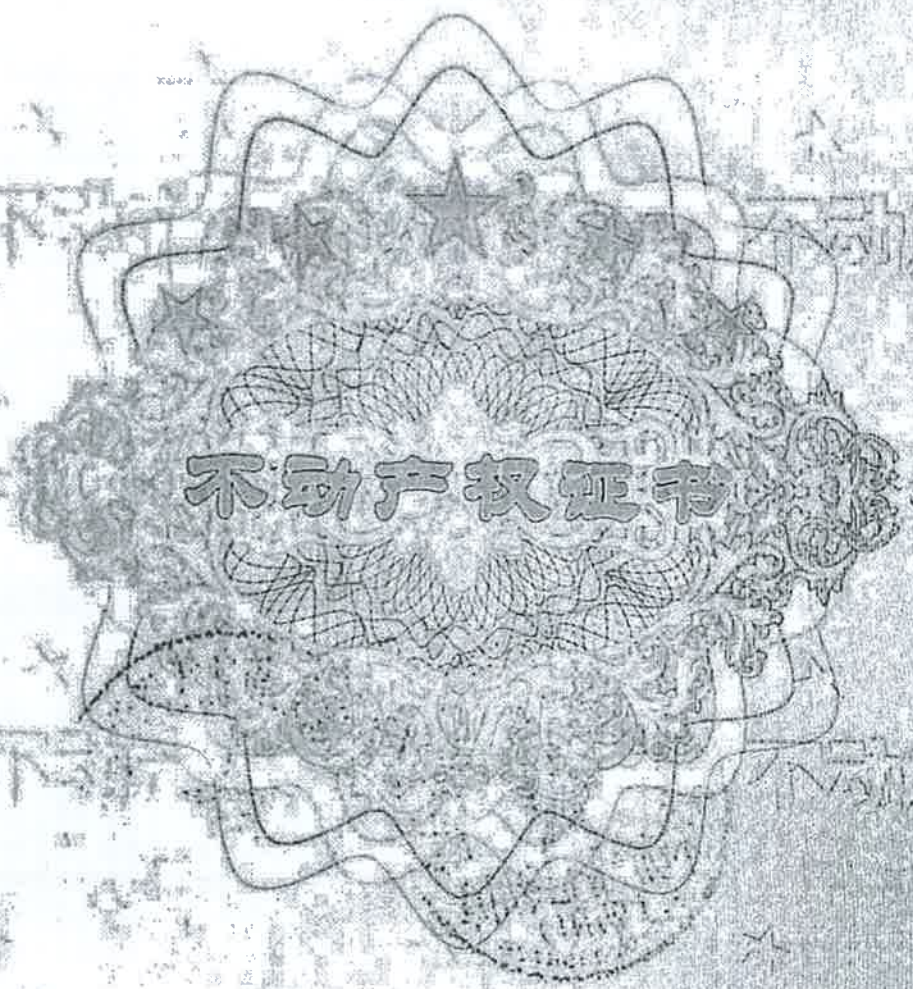


中华人民共和国
不动产权证书



北京中...

北京中...



不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



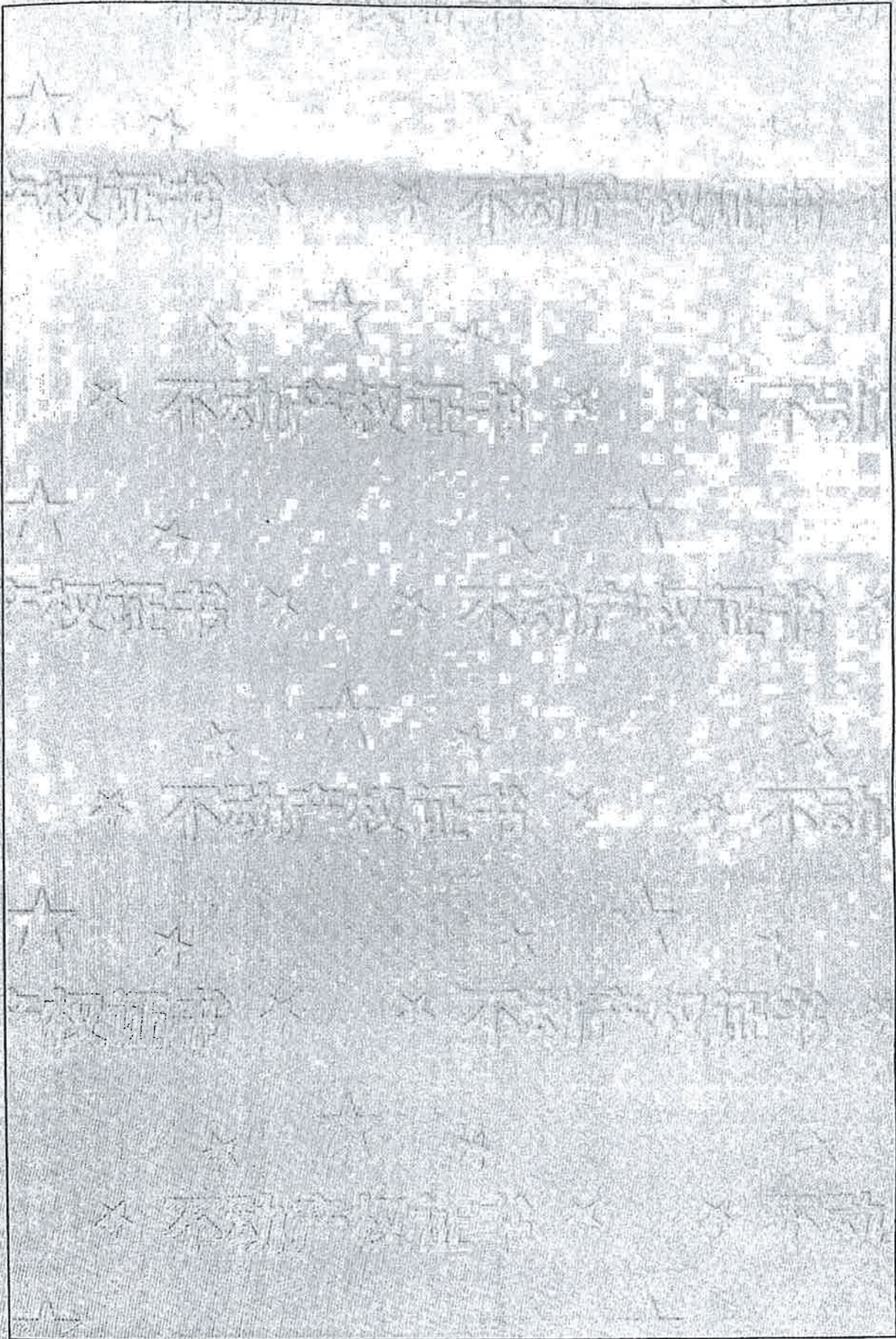
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11002917678

京 (2020) 朝 不动产权第 0061240 号

| | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 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 |
| 坐落 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层208 |
| 不动产单元号 | 110105 005001 GB00189 F00010204 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品房 |
| 用途 | 商业用房 |
| 面积 | 共有宗地面积 8640.29平方米/房屋建筑面积 393.72平方米 |
| 使用期限 | |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:289.79平方米 分摊建筑面积:103.93平方米 房屋总层数:27层 房屋所在层:2层 |

附 记



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208

房屋坐落: 11015407 号

房屋坐落: 2014 号

房屋坐落: 2-3-55 (a)

| 楼号 | 幢号 | 房屋层数 | 所在层数 | 部位及房号 | 结构 | 套数或间数 | 建筑面积 | 楼内建筑面积 | 阳台面积 | 分摊建筑面积 | 使用面积 | 用途 |
|-----|----|----------|------|-------|----|-------|--------|--------|------|--------|--------|------|
| 9号楼 | | 25 (-02) | 002 | 208 | 钢混 | | 393.72 | 393.72 | | 103.93 | 289.79 | 商业用房 |
| | | | | | | | 393.72 | | | 103.93 | 289.79 | |
| | | | | | | | 393.72 | | | 103.93 | 289.79 | |

平方建筑面积: 393.72

楼内建筑面积: 393.72

阳台面积: 103.93

分摊建筑面积: 103.93

使用面积: 289.79

用途: 商业用房

备注: 系数: 0.358640

所有权证号

房屋坐落

填表日期: 2013年06月17日

检查人: []

填表人: []

制图日期: 2008年10月10日

测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司

土地使用证号

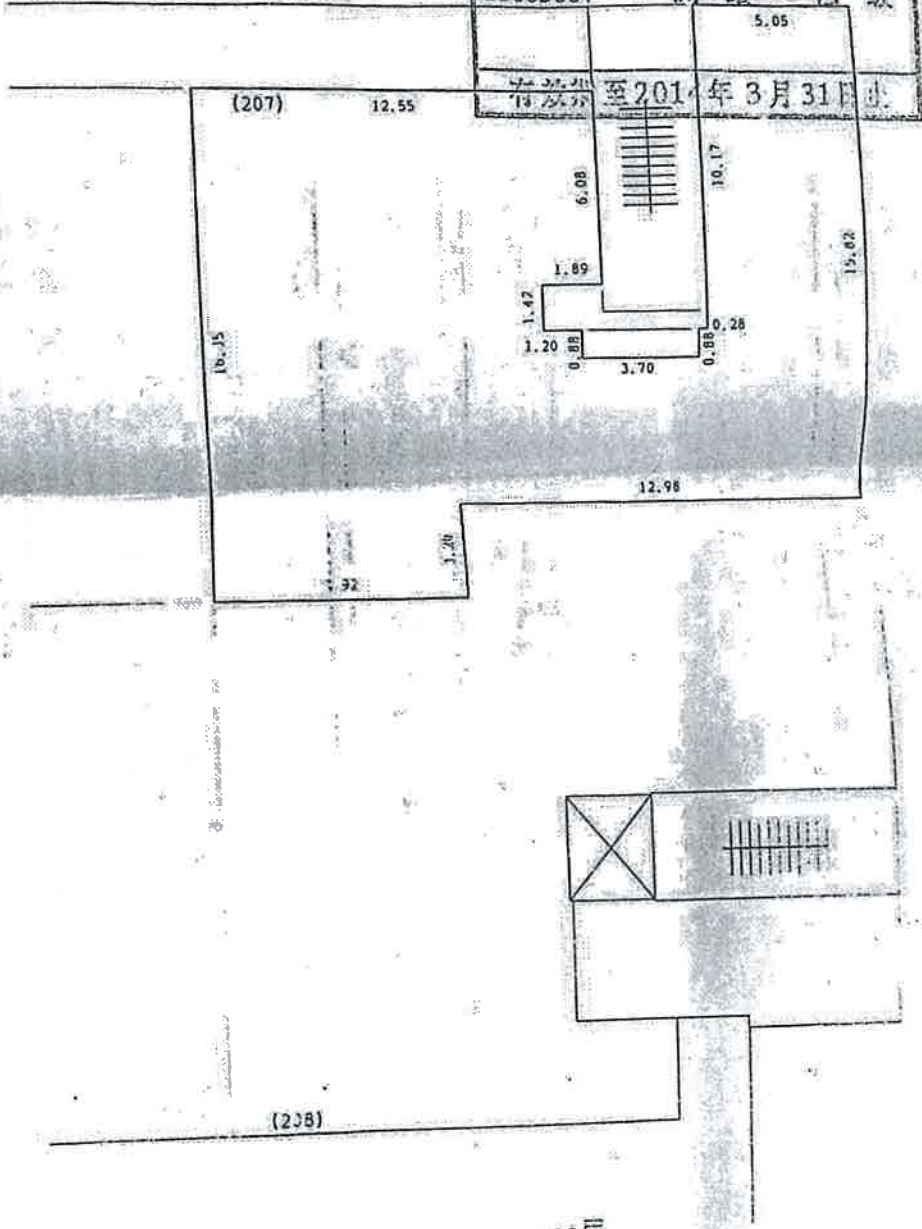
地号: T-竣测绘成果专用章

坐落: 北朝阳区淮家庄中街6号院9号楼

证书编号 证书分类 资质等级

11005007 测绘 乙级

有效期至 2014年3月31日

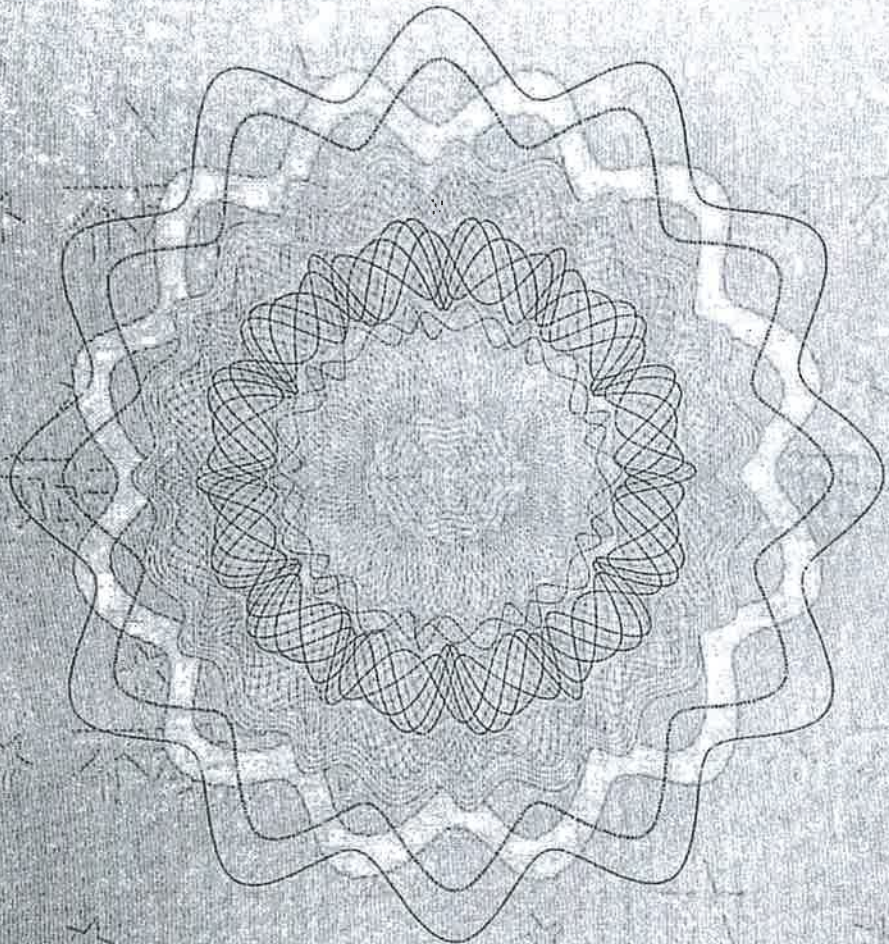


02层

测图人: 侯桂法

检查人: 赵斌

2008年10月10日

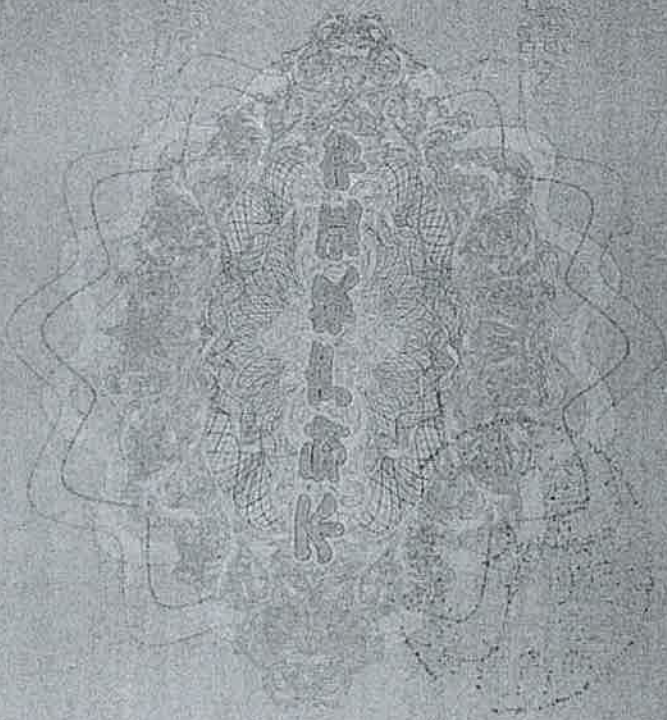




根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 No 11002940616



京 (2020) 朝 不动产权第 0062039 号

附 记

| | | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人 | 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 | |
| 坐落 | 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层209 | |
| 不动产单元号 | 110105 005001 GB00189 F00010205 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让/商品房 | |
| 用途 | 商业用房 | |
| 面积 | 共有宗地面积 8640.29平方米/房屋建筑面积 388.38平方米 | |
| 使用期限 | | |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:285.88平方米 分摊建筑面积:102.52平方米 房屋总层数:27层 房屋所在层:2层 | |



扫描全能王 创建

房屋登记簿

面积单位: 平方米(m²)

I-2-3-55(9)-

图号 地号

共1页 第1页

朝阳区左家庄中街6号院9号楼209

388.38

落

楼、平房建筑总面积

用途

平房建筑面积

楼房建筑面积

388.38

中

使用面积

使用

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

套内建筑面积(含阳台)

阳台建筑面积

分摊建筑面积

规划

商业

9号楼

25(-02)

02

209

钢混

388.38

285.86

102.52

102.52

商业

本页小计

总计

102.52

285.86

388.38

102.52

285.86

388.38

备注: 系数: 0.358640

检查人:

填表人:

填表日期: 2009年02月20日

测图日期: 2008年10月10日

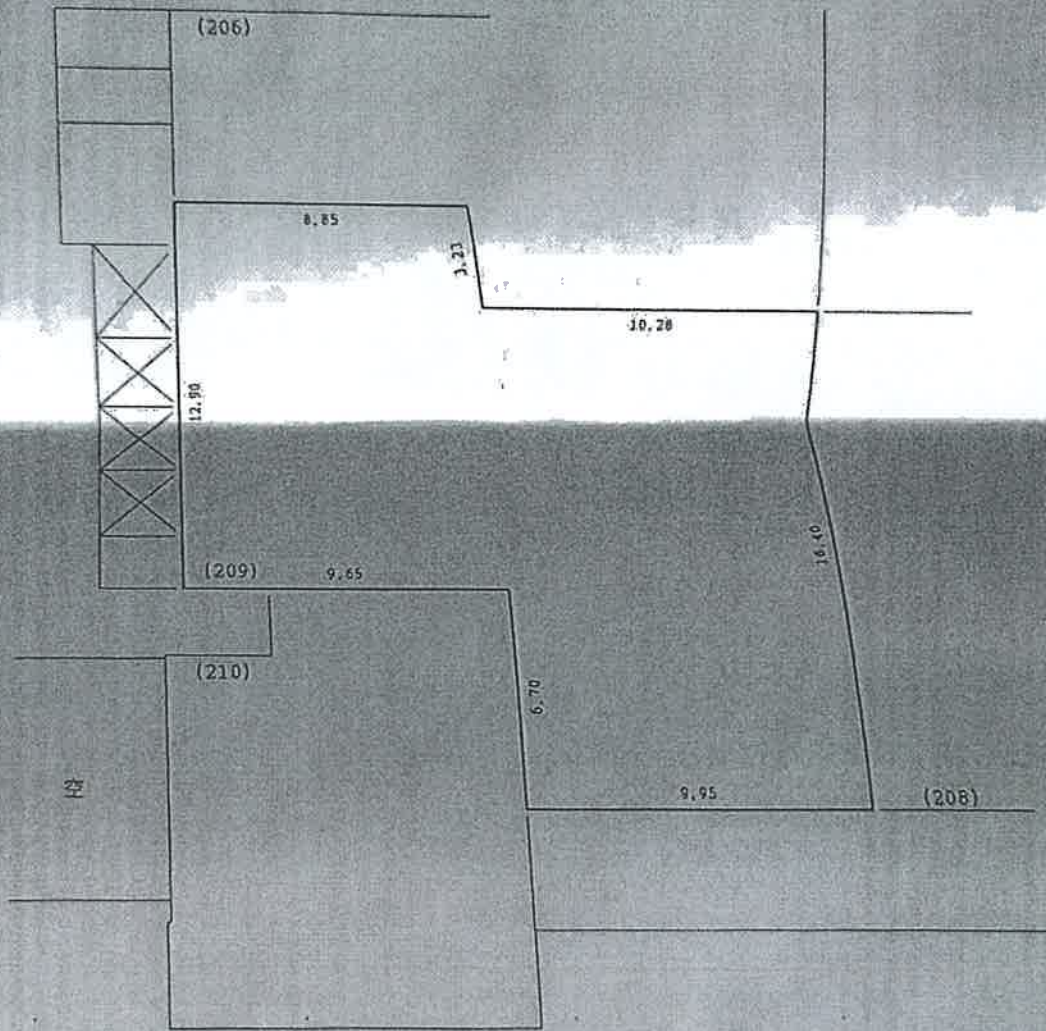
测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司





附
图
五

地号：I-2-J-55(2)-
坐落：朝阳区左家庄中街6号院9号楼



02层

测图人： _____

检查人： _____

2008年10月10日

**关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况
的书面查询和调查记录**

抵押房地产：北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105等5套商业用房房地产。

抵押房地产价值时点：2021年11月10日。

委托方（抵押人和/或产权人）声明与保证：对其所提供情况和资料及其复印件的合法性、真实性和完整性负责：

[]1、抵押房地产在价值时点不存在抵押权实现前的法定优先受偿款（包括但不限于已拖欠政府及他人的征地拆迁安置补偿款、土地出让金或交政府地价款、税款、建筑工程价款等）；

[]2、就抵押房地产在价值时点已设定的抵押、租赁等他项权利或限制所有权实现的其他情形，已充分向评估公司反映（权属文件记载内容、租赁合同或统计台帐、其他说明）；

抵押房地产是在建工程的，须选择3或4（ ）作为确认项。

[]3、该在建工程在价值时点不存在拖欠建筑工程款情形（发包人、承包人盖章确认并承担责任）；

[]4、该在建工程在价值时点存在拖欠建筑工程款情形，拖欠数额_____元（发包人、承包人盖章确认，并可另附书面说明；双方对此承担责任）；

[]5、其他法定优先受偿款：_____

[]6、_____



估价委托人（盖章）

年 月 日

建成年代证明

我公司所有的、位于 北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼105等5套商业 用途的房地产《不动产权证书》[证号：京(2020)朝不动产权第0059348号]等5本，建成于 2007 年。

特此说明。



权利人（盖章）：

年 月 日

承诺函

北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106号商业用房、2层208、209号商业用房与其他2层商业用房已打通、合并整体使用。未来如需单独处置该房屋，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司承诺在处置前将各房屋恢复原状。



盖章：

年 月 日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 齐宏
住所：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建0
统一社会信用代码：91110106722616974K
备案等级：一级
证书编号：建房估备字[2013第]081号
有效期限：2019年9月17日 至 2022年9月16日



发证机关(公章)
二〇一九年九月十七日



土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：A级

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：齐宏

资信年度：2022年度

资信编号：2022A-022



发证单位：

二零二二年一月一日

北京市规划和自然资源委员会

京土估备字〔2020〕0057号

关于北京康正宏基房地产评估有限公司 备案情况的函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年7月23日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案编号：2020110057

统一社会信用代码：91110106722616974K

法定代表人（执行事务合伙人）：齐宏

估价师信息见附记页

原函（京土估备字〔2020〕0006号）作废。



北京市规划和自然资源委员会

2021年4月30日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208076

姓名 / Full name

王鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110108197412255477

注册号 / Registration No.

1120050019

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00186322

姓名 / Full name

郑斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110103197907281851

注册号 / Registration No.

1120070131

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-15

持证人签名 / Bearer's signature



房地产估价一级资质 / 土地评估全国执业-A级资信 / 资产评估资格

| | | | |
|-------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 马甸办公区 | 地址：北京朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1001号 | 电话：010-82253558 | 传真：010-82253565 |
| 方庄办公区 | 地址：北京丰台区芳城园一区16号楼B座203 | 电话：010-67641660 | 传真：010-67641672 |