

房地产抵押估价报告

估价报告编号：威华地[2023]房字第 20296 号

估价项目名称：北京市朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼地下一层商业 1、
3、6、9 共 4 套商业用房地产抵押价值的评估

估价委托人：烟台银行股份有限公司威海分行

房地产估价机构：威海华地土地房产评估有限公司



注册房地产估价师：王青松 注册号：3720110067

董建英 注册号：3720110068

估价报告出具日期：2023 年 8 月 22 日

致估价委托人函

烟台银行股份有限公司威海分行：

接受委托，我公司委派专业人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在对估价对象进行合理的假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在价值时点的价值进行了专业分析、测算和判断，评估工作现已完成，报告主要内容如下：

估价目的：为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。

估价对象：北京市朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼地下一层商业 1、3、6、9 共 4 套商业用房屋所有权和相关的国有土地使用权。包含与估价对象不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施及装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。委托方提供了估价对象的产权证复印件。其权属登记状况详见下表 1。

不动产登记状况

房屋所有权人	产别	坐落	房号	建筑面积	房屋总层数
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	股份制产	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	见登记表	75994.56	17（-3）
房屋用途	建筑结构	附记		备注	
商业、住宅	钢混	另有地下 3 层人防建筑面积 6387.19 m ² ，不在以上总建筑面积以内		以上建筑面积含商业建筑面积 9121.95 m ² ，车库建筑面积 5602.97 m ² 。	
权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	110105 002001 GB00032 W00000000	国有建设用地使用权	出让
用途	面积	使用期限	权利其他状况	不动产证号	附记

住宅、商业、 车库	14490 .94平方 米	住宅：70年，商业： 40年，地下车库：50 年		京（2017）朝不动 产权第0000139号	朝阳区吉庆里9号、10号 楼地下-2、-3层共157套 房已办理房屋与土地不动 产权证书
--------------	---------------------	--------------------------------	--	---------------------------	---

估价对象具体情况表：

估价对象	建筑面积（m ² ）	所在楼层	总层数	现状
商业用房1	399.27	-1	17（-3）	已打通，现为一体
商业用房2	658.3	-1	17（-3）	
商业用房3	731.74	-1	17（-3）	已打通，现为一体
商业用房4	399.27	-1	17（-3）	
合计	2188.58			

价值时点：2023年8月22日，为估价对象实地查勘日。

价值类型：此次评估的价值类型为房地产抵押价值。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：

1、假定未设立法定优先受偿权利下的价值：根据评估确定对象在满足本次估价的价值定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点2023年8月22日假定未设立法定优先受偿权利下的价值为5003.1万元，人民币大写：伍仟零叁万壹仟元整。详见估价结果一览表：

估价结果一览表

权利人	座落	结构	总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	房地产单价（元/平方米）	房地产总价（万元）
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层商业1、3、6、9共4套商业用	钢混	17（-3）	-1	2188.58	22860	5003.1

2、法定优先受偿款：法定优先受偿款是指假定在估价时点实现抵押权时，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价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。至价值时点2023年8月22日，经参与本次估价的注册房地产估价师确认，本次评估房地产估

价师知悉的法定优先受偿款为0元。

3、抵押价值：房地产抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。在价值时点，估价师知悉估价对象不存在法定优先受偿款，故估价对象的抵押价值为5003.1万元，人民币大写：伍仟零叁万壹仟元整。房地产抵押价值评估结果详见下表。

表2 房地产抵押价值评估结果汇总表

估价对象		北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层商业1、3、6、9共4套商业用
项目及结果		
1. 假定未设定法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	5003.1
	单价(元/m ²)	22860
2. 估价师知悉的法定优先受偿权	总额(万元)	0.0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)	0.0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额(万元)	0.0
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0.0
3. 抵押价值	总价(万元)	5003.1
	单价(元/m ²)	22860
4. 合计	总价(万元)	5003.1

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

威海华地土地房地产评估有限公司

法人代表：陈记军

二〇二三年八月二十二日



目 录

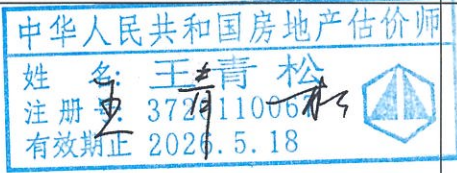
房地产抵押估价报告	1
致估价委托人函	2
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	10
二、估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期:	18
十三、估价作业日期:	19
十四、估价对象变现能力分析	19
十五、风险提示:	22
附件	24
1、估价对象实物图片	24
2、估价对象位置示意图	24
3、估价对象权属证明复印件	24
4、估价机构企业法人营业执照复印件	24
5、估价机构资格证书复印件	24
6、注册房地产估价师注册证书复印件	24

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制以及使用报告说明的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本公司注册房地产估价师于二〇二三年八月二十二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。
- 6、没有其他专业人员及机构对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、在估价报告中，我们对知悉的法定优先受偿权情况、抵押物变现能力情况、报告使用提示等作了相关的分析与阐述提请报告使用者应认真予以关注和阅知。

国家注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王青松	3720110067		2023年8月22日
董建英	3720110068		2023年8月22日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价人员对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎的检查，但由于受权利限制等问题未向政府等有关部门予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师在现场对估价对象进行了一般性的查勘，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但仅限于标的物的外观、使用状况和周边环境，并未对建筑物的内在结构及装修等隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次评估以估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提，即能满足以下条件：(1)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4. 假设房地产市场稳定，国家宏观政策、经济形势未有重大变化，无不可抗力影响。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。

（二）未定事项假设

对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。无未定事项假设。

（三）背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。至价值时点，估价对象存在抵押权，因为是续贷业务，故不考虑抵押权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

二、本报告的限制条件

1. 本估价报告按照既定目的为借款方申请抵押贷款使用，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。

2. 本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

3. 本估价结果为二〇二三年八月二十二日的市场价格，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 估价对象可能存在短期内不易变现或快速变现的跌价风险，评估过程中

未考虑未来处置风险对估价对象价值的影响。

5. 本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供，报告使用方必须完整使用报告且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：烟台银行股份有限公司威海分行

二、估价机构

机构名称：威海华地土地房地产评估有限公司

地址：文化中路80号

法定代表人：滕江泉

统一社会信用代码：91371000495170692A

资质等级：壹级

资质证号：鲁评061016

联系电话：（0631）5287926

三、估价目的

为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）估价对象的范围

北京市朝阳区吉庆里9号楼、10号楼地下一层商业1、3、6、9共4套商业用房屋所有权和相关的国有土地使用权。包含与估价对象不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施及装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。委托方提供了估价对象的不动产权证复印件，其权属登记状况详见下表：

不动产登记状况

房屋所有权人	产别	坐落	房号	建筑面积	房屋总层数
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	股份制产	朝阳区吉庆里9号楼 10号楼	见登记表	75994.56	17（-3）
房屋用途	建筑结构	附记		备注	
商业、住宅	钢混	另有地下3层人防建筑面积6387.19m ² ，不在以上总建筑面积以内		以上建筑面积含商业建筑面积9121.95m ² ，车库建筑面积5602.97m ²	

权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区吉庆里9号楼10号楼	110105 002001 GB00032 W00000000	国有建设用地使用权	出让
用途	面积	使用期限	权利其他状况	不动产证号	附记
住宅、商业、车库	14490.94平方米	住宅:70年,商业:40年,地下车库:50年		京(2017)朝不动产权第0000139号	朝阳区吉庆里9号、10号楼地下-2、-3层共157套房已办理房屋与土地不动产权证书

估价对象具体情况表:

估价对象	建筑面积(m ²)	所在楼层	总层数	现状
商业用房1	399.27	-1	17(-3)	已打通,现为一体
商业用房2	658.3	-1	17(-3)	
商业用房3	731.74	-1	17(-3)	已打通,现为一体
商业用房4	399.27	-1	17(-3)	
合计	2188.58			

(二) 估价对象基本情况

1、建筑物实物状况:

估价对象为钢混结构地上17层、地下三层商住楼,估价对象位于其中地下一层的商业用房1、3、6、9室,该楼外墙部分干挂石材、部分贴墙砖,铝合金外窗,现商业用房1、3已打通成为一体,商业用房6、9已打通成为一体,室内地面铺地砖或不地板,墙面为部分为涂料,部分为壁纸,部分为墙砖,顶棚部分为石膏板艺术吊顶。水、电、暖等设施配套,现空置。

根据现场勘查,房屋基础、结构构件完好,无损坏、变形、不均匀沉降,表面装修和设备均完好,无明显的损毁状况,使用正常,整体维护状况良好。

2、土地状况:

估价对象所在宗地形状呈矩形,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,估价对象所在区域市政基础设施完备,红线外达“七通”(即通路通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热);估价对象

红线内市政基础设施达“七通一平”。

3、估价对象区域状况

估价对象位于北京市朝阳区蓝筹名座小区内，东至吉市口东路，西至吉市口路，南至朝外北街，北至吉庆里小区西区，附近有白家庄小学(朝外校区)、北京市东城区职工大学、朝阳区中医医院、等公共服务设施和中小型商业网点，商业繁华度高，交通便利，地理位置优越，基础设施配套完善。

五、价值时点

二〇二三年八月二十二日。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，因此以估价人员完成现场查勘之日二〇二三年八月二十二日确定为价值时点。

六、价值类型

1、本次评估的价值类型为房地产抵押价值。等于假定未设立法定优先受偿权下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。该价格为交易双方负担各自税费的价格，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价格的影响。

2、本次估价采用公开市场价值标准。即在交易双方自愿进行交易，都追求各自最大利益，都了解交易对象，熟知市场行情，有较充裕的时间进行磋商谈判，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

3、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

本次估价遵循以下原则：

1. 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。

2. 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。遵循合法原则，应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。遵循价值时点原则，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。

4. 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。

5. 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。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。

6. 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，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致

估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）行为依据

1、估价委托人出具的房地产评估委托书；

（二）法规依据

主要法律法规：

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2019 年 8 月 26 日）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2019 年 8 月 26 日）；
- 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）；
- 5、《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第 98 号）；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）；
- 7、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；
- 8、《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
- 9、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号）；
- 10、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释等。

技术规程：

- 1、《房地产估价规范》：GB/T 50291—2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》：GB/T 50899—2013；

（三）产权依据

- 1、估价委托人提供的权属证明复印件
- 2、估价委托人提供的其他相关信息和资料。

（四）取价依据

- 1、估价人员现场查看记录；
- 2、估价对象现场照片；
- 3、评估人员现场查看、调查所获取资料及市场收集的资料；
- 4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料，以及评估机构收集的
有关询价资料和参数资料等。

九、估价方法

1、确定估价思路

根据建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布的《房地产抵押估价意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值。具体计算公式为：

房地产抵押价值 = 未设立法定优先受偿权利下的市场价值 - 估价师知悉的法定优先受偿款。对于未设立法定优先受偿权利下的市场价值的求取，常采用公开市场价值标准。

2、估价方法的选择依据及定义

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价

方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：是指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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或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和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象位于基准地价覆盖范围，土地取得成本数据较易获得，周边有同类项目，估价对象的开发成本、利润、税费等可根据区域类似项目比较取得，因此本次估价可采用成本法进行测算；估价对象用途为商业，能对外出租，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。因此，本次估价可采用该方法求取。对两种方法的估价结果结合估价经验进行综合处理得出评估对象的

价值。

3、估价测算

成本法基本公式：

房地产价值=重置成本-物质折旧-功能折旧-外部折旧。

成本法估价按下列步骤进行：①选择具体的估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；④计算成本价值。

收益法基本公式： $v=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$

步骤：①测算收益期或持有期；②测算未来收益；③确定报酬率或资本化率、收益乘数；④计算收益价值；

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定本次估价对象在价值时点2023年8月22日的假定未设立法定优先受偿权利下评估价值为5003.1万元，人民币大写：伍仟零叁万壹仟元整。估价对象在价值时点没有估价师知悉的法定优先受偿权利，因此估价对象在价值时点的评估价值为5003.1万元，人民币大写：伍仟零叁万壹仟元整。详见估价结果一览表：

估价结果一览表

权利人	座落	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (万元)
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层商业1、3、6、9共4套商业用	钢混	17(-3)	-1	2188.58	22860	5003.1

法定优先受偿款：法定优先受偿款是指假定在估价时点实现抵押权时，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价

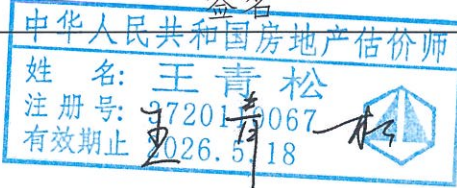

款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。至价值时点 2023 年 8 月 22 日，经参与本次估价的注册房地产估价师确认，本次评估房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 0 元。

抵押价值：房地产抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。在价值时点，估价师知悉估价对象不存在法定优先受偿款，故估价对象的抵押价值为 5003.1 万元，人民币大写：伍仟零叁万壹仟元整。房地产抵押价值评估结果详见下表。

表 2 房地产抵押价值评估结果汇总表

估价对象		北京市朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼地下一层 商业 1、3、6、9 共 4 套商业用
项目及结果		
1. 假定未设定法定优先受偿权下的价值	总价 (万元)	5003.1
	单价 (元/m ²)	22860
2. 估价师知悉的法定优先受偿权	总额 (万元)	0.0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额 (万元)	0.0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额 (万元)	0.0
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)	0.0
3. 抵押价值	总价 (万元)	5003.1
	单价 (元/m ²)	22860
4. 合计	总价 (万元)	5003.1

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王青松	3720110067		2023 年 8 月 22 日
董建英	3720110068		2023 年 8 月 22 日

十二、实地查勘期：

2023年8月22日。

十三、估价作业日期：

2023年8月22日。

十四、估价对象变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多的损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。变现能力分析包括抵押房地产的通用性、独立使用性或者分割转让等方面的分析，假定在价值时点拍卖或者变卖时抵押物最有可能实现的价格与评估市场价值的差异程度，变现的时间长短及费用、税金的种类、数额和清偿顺序。

1、变现能力定性分析

①估价对象的通用性

通用性是指房地产是否常见、是否能普遍使用。房地产通用性越强，则其需求者越多；通用性差的房地产则需求者较少。

估价对象设计用途为商业，其通用性良好，独立使用性较强。

②估价对象独立使用性

独立使用性是指能否单独使用而不受限制。房地产的独立使用性越强，其受相邻其他业主的影响限制越小，反之复杂的相邻关系将影响权利人对房地产的规划利用，故独立使用性越强其变现能力也会越强。

估价对象设计用途为商业，从其结构设计看，其使用上不对其他物业存在的依赖性，有独立出入口，其使用相对独立，故对变现能力影响不大。

③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。房地产若具

备可分割转让性，则会有更多的需求者，会增强其变现能力。

估价对象设计用途为商业，一般不可分割转让，故对变现能力有一定负面影响。

④估价对象体量对变现能力影响分析

房地一体量大总价高不仅会影响需求者，而且会改变区域该类型房地产使用市场的供需关系，房地一体量大其变现能力会降低。

从体量上看，估价对象作为商业用房，其体量偏大，总价偏高，故对变现能力有一定负面影响。

⑤权利状况对变现能力影响分析

从房地产权利状况而言，若产权证书不齐、权利存在瑕疵、纠纷的房地产变现难度大。

至价值时点，估价对象存在抵押权，故对变现能力有一定负面影响。

⑥租约限制对变现能力影响分析

由于设定抵押前已有租约不受房地产处置的限制，如果长期租约的存在将限制自用型买主。

本次估价对象无租约限制，故对变现能力影响不大。

⑦区域内房地产市场活跃公开程度对变现能力影响分析

一般而言，房地产交易中介发达、房地产交易活跃、供需旺盛的区域内房地产变现容易，房地产交易不活跃、供过于求的区域内房地产变现困难；且通常而言综合楼、商业房、办公房、工业仓储房地产市场活跃程度依次降低，其变现能力也依次降低。

就估价对象所在区域而言，商业用房地产市场及交易较活跃，故对变现能

力无影响。

⑧变现期对变现能力影响分析

根据一般市场规律，房地产交易都有一个合理的交易时间，且和前述几大因素都密切相关，在目前市场情况下合理交易时间综合楼一般在3-6个月内，商业办公类一般在3-9个月内，工业仓储类一般在6-24月内变现，变现期限越短，其变现能力会越大。

估价对象设计用途为商业，根据估价对象所在区域目前市场状况分析，其合理的交易时间为不短于3个月。

金融机构处置抵押物一般都在一个较短时间内变现(通常要求在三个月内)，对其变现处置有一定负面影响。

2、变现价值与评估价值差异程度分析

注册房地产估价师根据估价对象建筑类型和当地类似房地产交易状况，因估价对象具有独立使用功能，可分割转让，在正常状态下，该类用房变现时间一般为3-9个月左右，变现价值与评估的市场价值差异一般在10%-30%之间，如果在强制处分或快速变现外部影响因素条件下，变现价值差异影响会更大，一般在20%-50%之间。

3、估价对象依法处置时的预计处置费用和税费

目前，处置抵押房地产一般通过法院拍卖，一般来说，以拍卖方式处置房地产变现时间最短，但变现价格较低，变现成本较高，要支付诉讼费、评估费、拍卖佣金、增值税、契税、手续费、印花税等，一般为房地产价值的15%-20%。

4、估价对象的清偿顺序一般按以下顺序依次受偿：第一顺序为变现费用和共益债权；第二顺序为拖欠工程款、已抵押担保的债权数额和其他法定优

先受偿权；第三顺序为所欠国家税款；第四顺序为一般债权。

我们建议抵押权人根据估价对象状况结合抵押人状况，合理确定贷款额度，控制抵押风险。

十五、风险提示：

（一）关注房地产抵押价值未来下跌的风险，可能导致房地产抵押价值下跌的因素主要有如下几个方面：

1、估价对象房地产环境因素恶化或区位条件恶化。因房地产的位置固定性，其所属区位状况的变化将直接影响其价值。如房地产所处的自然环境或者人文景观环境恶化、区域交通拥堵、或者城市规划改变为不利于房地产的利用，将导致房地产抵押价值下跌。

2、由于经济衰退或房地产政策调整，区域范围内房地产市场价格整体下跌。国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损，目前地方政府主要致力于发展地方经济，对非居住用途建设项目在供地政策、税收政策等方面往往有积极政策。

3、由于保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要形成的房屋征收补偿风险因素。

4、因债务原因造成购买人心理阴影和降价暗示的心理因素。

5、自然灾害和人为使用、维护不当造成的贬值、建筑物自然老化、正常使用磨损、意外破坏毁损及延迟维修等物质损耗，以及人们消费观念的改变、建筑技术的进步、建筑设计的缺陷等功能损耗，土地使用期限缩短等，将导致建筑物抵押价值的下跌，若维护欠缺，房地产抵押价值将更为显著。

估价对象房地产目前的使用和维护情况均较好，由此而产生的抵押价值下

跌风险较小。

(二) 本次评估估价对象系续贷房地产，近期本地非居住房地产价格的变化很小。

(三) 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影响，在估价对象实物及区域因素不受意外伤害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本保持稳定，如若发生变化，则应重新进行估价。

(四) 在抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予足够的重视。关注点主要有：(1) 估价对象是否发生转让、灭失或损坏、重复抵押、出租及房地产过度使用；(2) 抵押人的经营风险，经营不善可能会导致还贷能力下降；(3) 是否出现法定优先受偿权利及其债权债务等法律风险。

(五) 估价报告使用者应合理使用评估价值，本报告确定的房地产评估价值为在假设公开市场条件下抵押价值，不能代替市场定价，报告使用者应关注处置房地产时及费用的影响，房地产价值可能低于房地产市场价格，金融机构在确定贷款额度时须在评估抵押价值基础上确定合理的折扣率。

(六) 无论贷款是否到期，报告使用者都应定期或者在房地产市场变化较快时，对房地产抵押价值进行再评估，以确保信贷资金得以顺利收回。

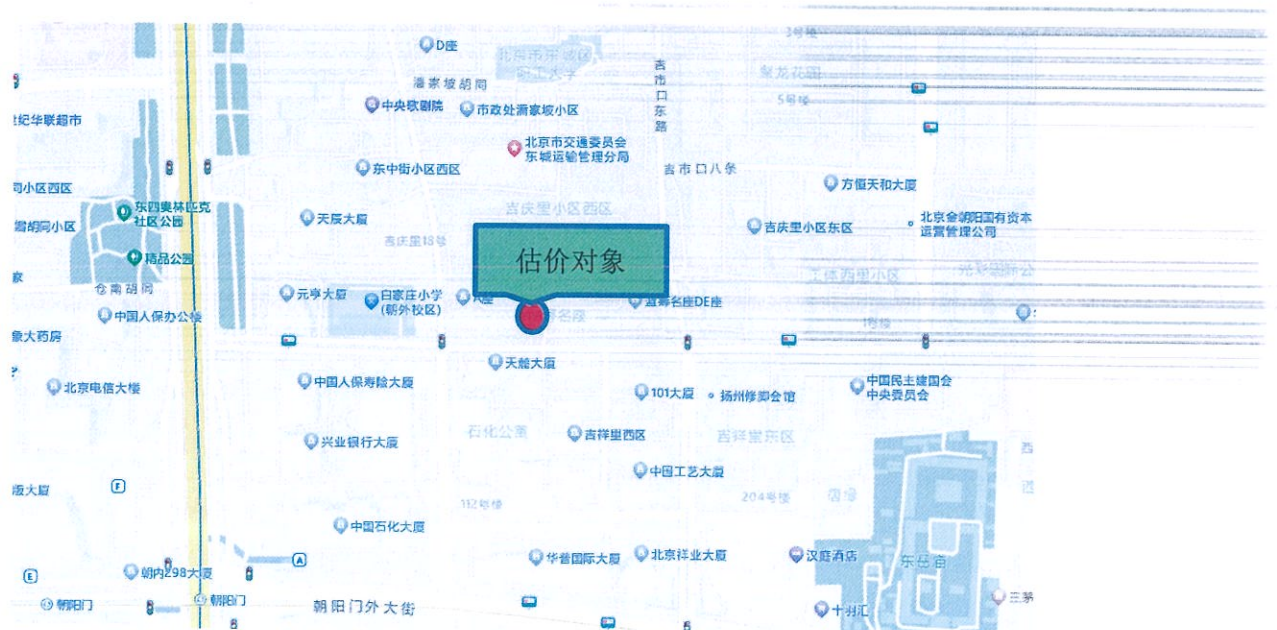
附件

- 1、估价对象实物图片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象权属证明复印件
- 4、估价机构企业法人营业执照复印件
- 5、估价机构资格证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件

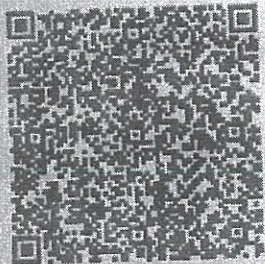
估价对象实物图片



估价对象位置示意图



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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 11001558434

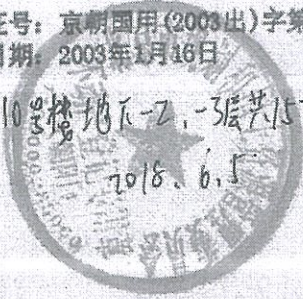
京 (2017) 朝 不动产权第 0000139 号

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	朝阳区吉庆里9号、10号楼
不动产单元号	110105002001GB00032W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅、商业、车库
面积	14490.94平方米
使用期限	住宅: 70年, 商业: 40年, 地下车库: 50年
权利其他状况	

附 记

换发
2018年05月31日 原土地证号：京朝国用(2003出)字第0002号
原发证日期：2003年1月16日

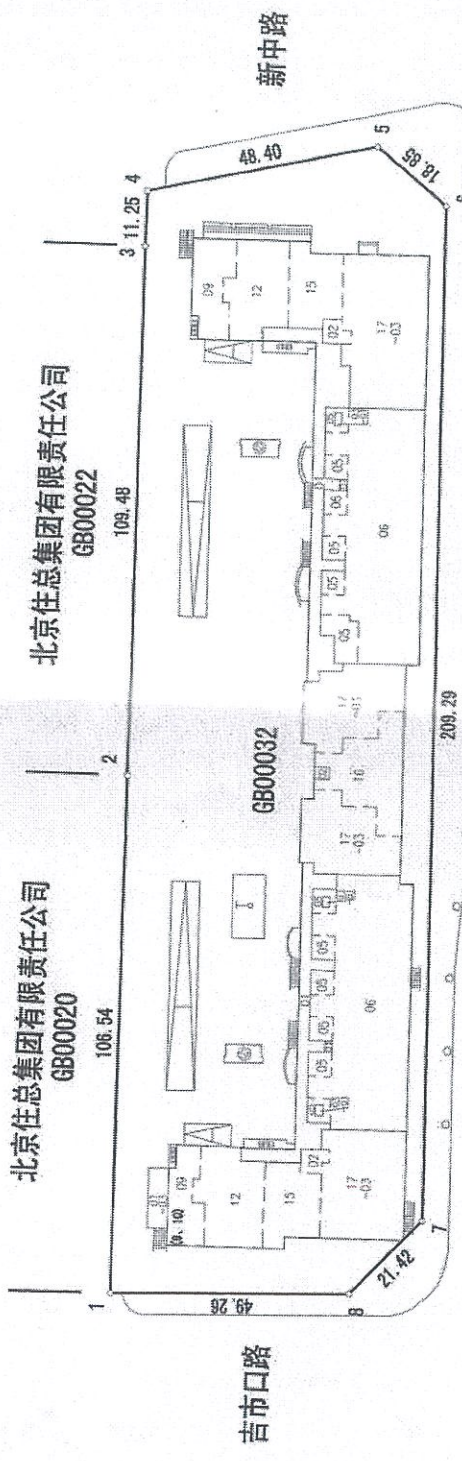
朝阳区甘露寺9号、10号楼地下-2、-3层共157套房已办理房屋与土地
不动产权证书。
2018.6.5



宗地 图

宗地代码: 110105002001GB000032
所在图幅号: 1-2-2-34(1)

单位: m . m'
土地权利人: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
宗地面积: 14490.94



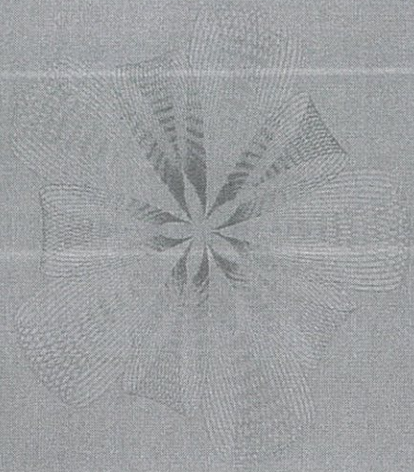
2017年10月解新法测绘界址点
 湘甲64河北省第一测绘院
 证书编号 证书分差 资质等级
 13002018 测绘 甲级

2017年10月解新法测绘界址点
 制图日期: 2017年10月25日
 审核日期: 2017年10月25日

1:1500

制图者: 赵少波
 审核者: 吕旭





京 房权证朝股份制字第 00134 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 11001

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司					
房屋坐落		朝阳区吉庆里9号楼10号楼					
丘(地)号	I-2-2-35(3)		产别		股份制产		
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
房屋状况	见登记表					75994.56	
合计						75,994.56	
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号	京朝国用(2003出)字第0002号			使用面积(平方米)		14190.94	
权属性质	使用期限	年 月 日至 年 月 日		设定其他权利摘要	设定日期	约定日期	注释
		权利范围	权利价值(元)				
中国农村集体建设用地使用权					2004/02/26	2008/3/8	

附	记
---	---



北京市朝阳区国土资源和房屋管理局
填发单位(盖章):
填发日期: 2004年05月21日

北京市房屋登记表

面积单位: 平方米(m²)

共2页 第1页

坐落		朝阳区吉庆里9号楼10号楼		图号		1-2-2-35(3)-	
所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		地号		楼、平房建筑占地总面积 5675.72	
产别	股份制产	房屋用途	商业、住宅	占地面积	楼、平房建筑总面积 75994.56		
平房建筑面积		楼房建筑面积		其中			
楼号或幢号	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积
9、10		17		钢混			56188.89
		3	-1--3	地下室			18665.79
		1		附房1			41.36
		2		附房2			200.30
		1		附房3			35.27
		1		附房4			35.27
		1		附房5			35.27
		3		附房6			222.47
本页		小计				614.34	
总计		小计				614.34	
附注:		另有地下3层人防建筑面积6387.19m ² 不在以上总建筑面积以内					
备注:		以上建筑面积含商业建筑面积 9121.95 m ² 、车库建筑面积5602.97m ²					

填表日期: 2004年4月1日

检查人:

填表人: *李世峰*

测绘日期: 2004年4月1日

北京市房地产权测绘院所监制

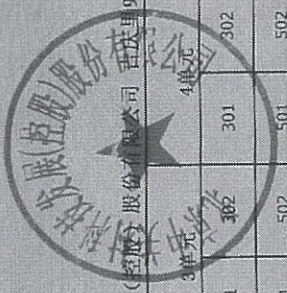
北京市房屋登记表

共2页 第2页

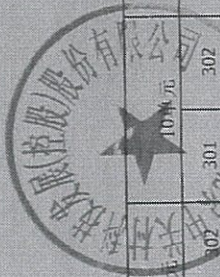
面积单位: 平方米(m²)

坐落		图号		地号							
朝阳区吉庆里9号楼10号楼		1-2-2-35(3)-									
所有权人		商业、住宅		宗地面积							
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				楼、平房建筑总面积							
产别		房屋用途		套内建筑面积							
平房建筑面积		楼房建筑面积		共用面积							
楼幢	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	容积	共有分摊建筑面积	建筑占地面积	使用面积
	3		平房7	钢混			222.47				
	1		平房8				35.27				
	1		平房9				35.27				
	1		平房10				35.27				
	2		平房11				200.30				
	1		平房12				41.36				
本		页		小		计		569.94		5675.72	
总		附		记:		另有		建筑总面积		m ² 不在以上总建筑面积以内	
备注		测图日期: 2004年4月1日		填表人: 朱世锋		检查人:		填表日期: 2004年4月1日		北京市房地产权测绘所监制	

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 科技园9号楼,10号楼房号表



1单元			2单元			3单元			4单元			5单元			6单元					
301	302	301	302	303	305	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	303	305	306
401	402	401	402	403	405	501	502	501	502	501	502	501	502	401	402	403	405	405	406	
501	502	501	502	503	505	601	602	601	602	601	602	601	602	501	502	503	505	505	506	
601	602	601	602	603	605									601	602	603	605	605	606	
701	702	701	702	703	705									701	702	703	705	705	706	
801	802	801	802	803	805									801	802	803	805	805	806	
901	902	901	902	903	905									901	902	903	905	905	906	
	1002	1001	1002	1003	1005									1001	1002	1003	1005	1005	1006	
	1102	1101	1102	1103	1105									1101	1102	1103	1105	1105	1106	
	1202	1201	1202	1203	1205									1201	1202	1203	1205	1205	1206	
		1301	1302	1303	1305									12a01	12a02	12a03	12a05	12a05	12a06	
		15a01	15a02	15a03	15a05									15a01	15a02	15a03	15a05	15a05	15a06	
		1501	1502	1503	1505									1501	1502	1503	1505	1505	1506	
			1602	1603	1605									1601	1602	1603	1605	1605	1606	
			1702	1703	1705									1701	1702	1703	1705	1705	1706	

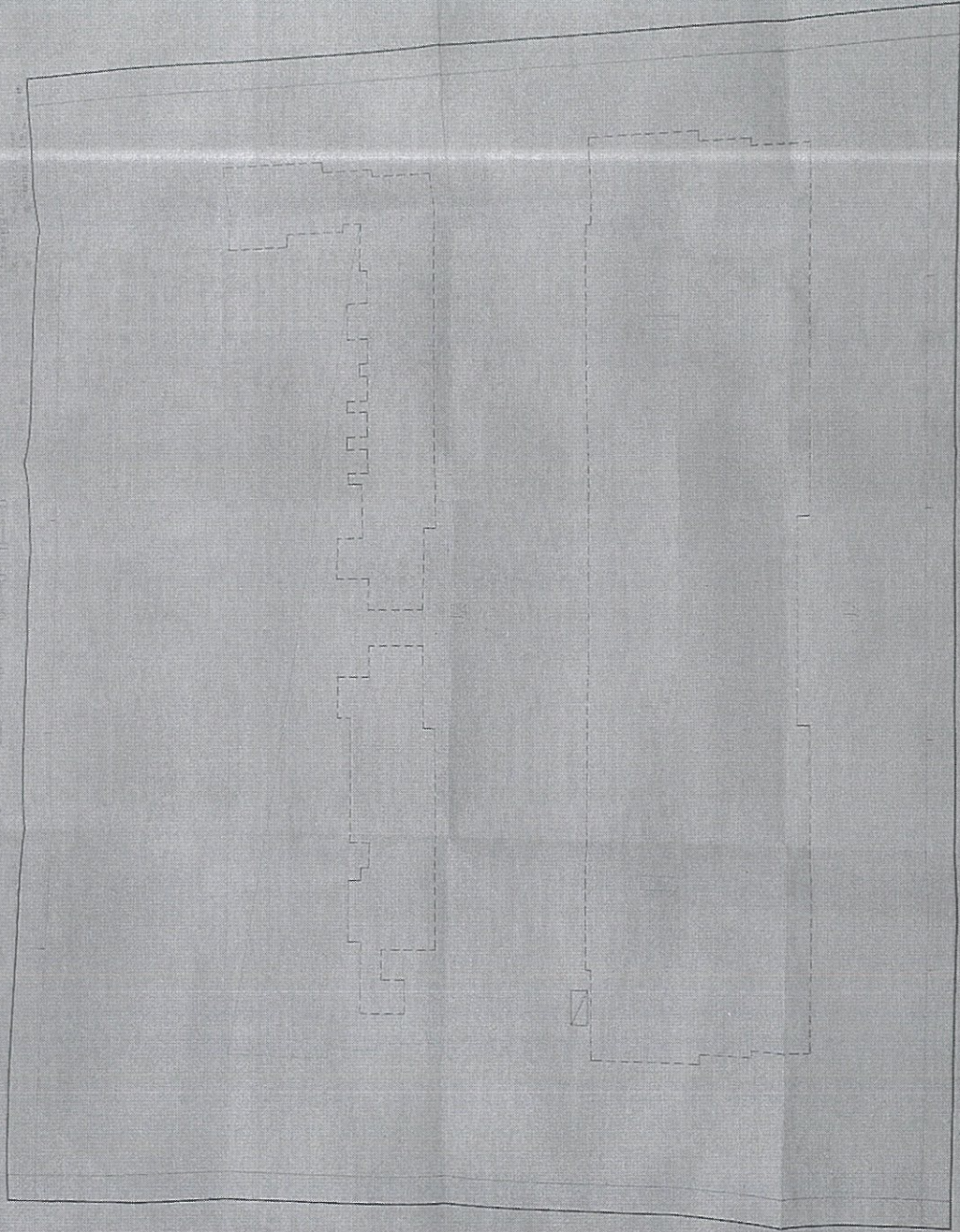


7单元						8单元			9单元			11单元						12单元				
301	302	303	305	306		301	302	301	302	301	302	301	302	303	305	301	302	303	305	301	302	302
401	402	403	405	406		501	502	501	502	501	502	501	502	503	505	501	502	503	505	501	502	502
501	502	503	505	506		601	602	601	602	601	602	601	602	603	605	601	602	603	605	601	602	602
601	602	603	605	606								701	702	703	705	701	702	703	705	701	702	702
701	702	703	705	706								801	802	803	805	801	802	803	805	801	802	802
801	802	803	805	806								901	902	903	905	901	902	903	905	901	902	902
901	902	903	905	906								1001	1002	1003	1005	1001	1002	1003	1005	1001	1002	1002
1101	1102	1103	1105	1106								1101	1102	1103	1105	1101	1102	1103	1105	1101	1102	1102
1201	1202	1203	1205	1206								1201	1202	1203	1205	1201	1202	1203	1205	1201	1202	1202
1201	1202	1203	1205	1206								1501	1502	1503	1505	1501	1502	1503	1505	1501	1502	1502
1501	1502	1503	1505	1506								1601	1602	1603	1605	1601	1602	1603	1605	1601	1602	1602
1601	1602	1603	1605	1606								1701	1702	1703	1705	1701	1702	1703	1705	1701	1702	1702
1701	1702	1703	1705	1706								1801	1802	1803	1805	1801	1802	1803	1805	1801	1802	1802
												1901	1902	1903	1905	1901	1902	1903	1905	1901	1902	1902
												2001	2002	2003	2005	2001	2002	2003	2005	2001	2002	2002

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 吉庆里9号楼.10号楼底商房号表

	1层	2层	
地下1层			
1号(即1+2)	1-2号	1-2号	23号
3号(即3+4+5)	3号	3号	24号
6号(即6+7+8)	4-6号	4号	25号
9号(即9+10)	7号	5号	26号
	9号	6号	27号
	10号	7号	28号
	12号	8号	29号
		9号	30号
			31-32号
			33号

場地平面圖



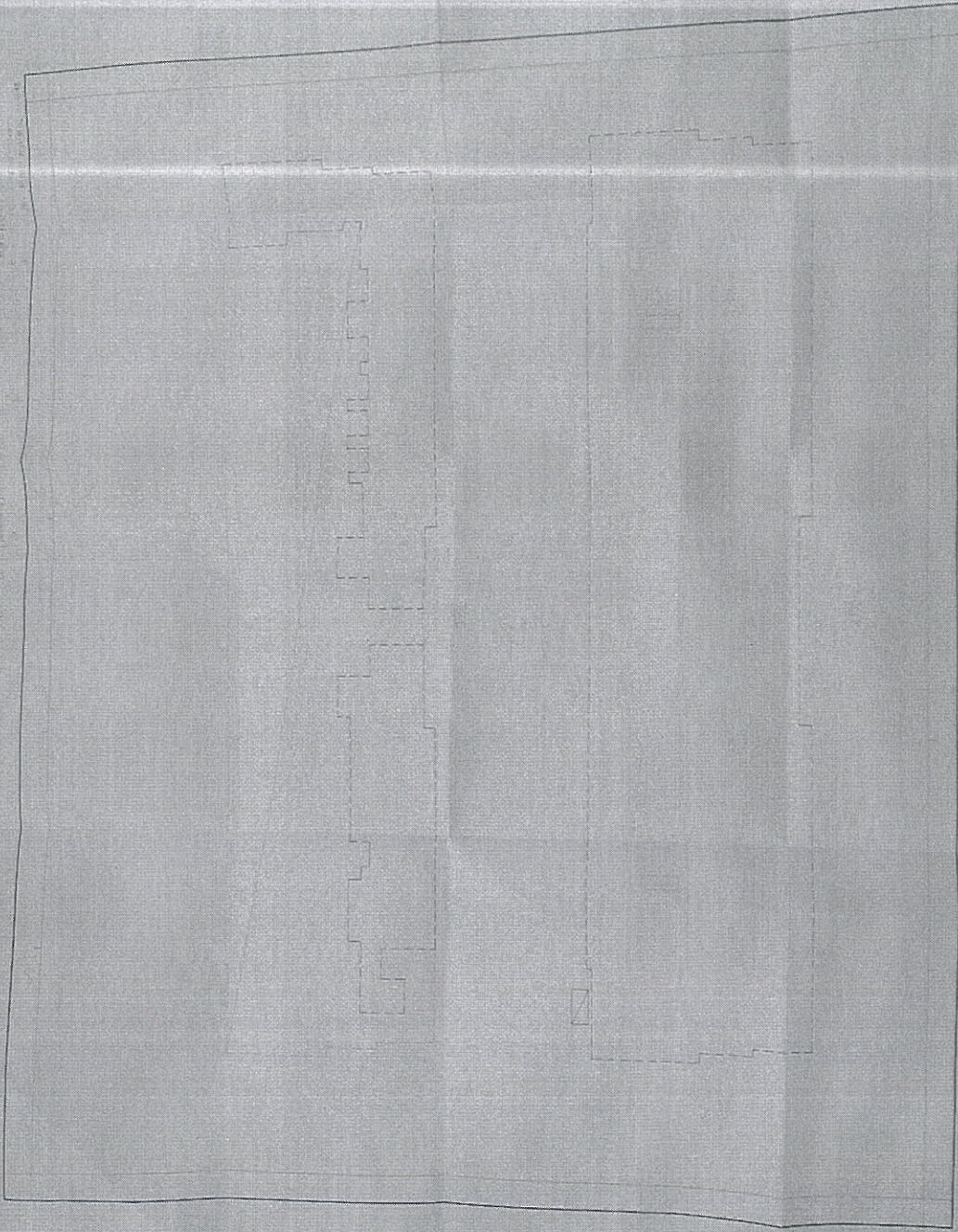
比例尺 1:1000

日期 2004.11.11

繪圖人 李國強

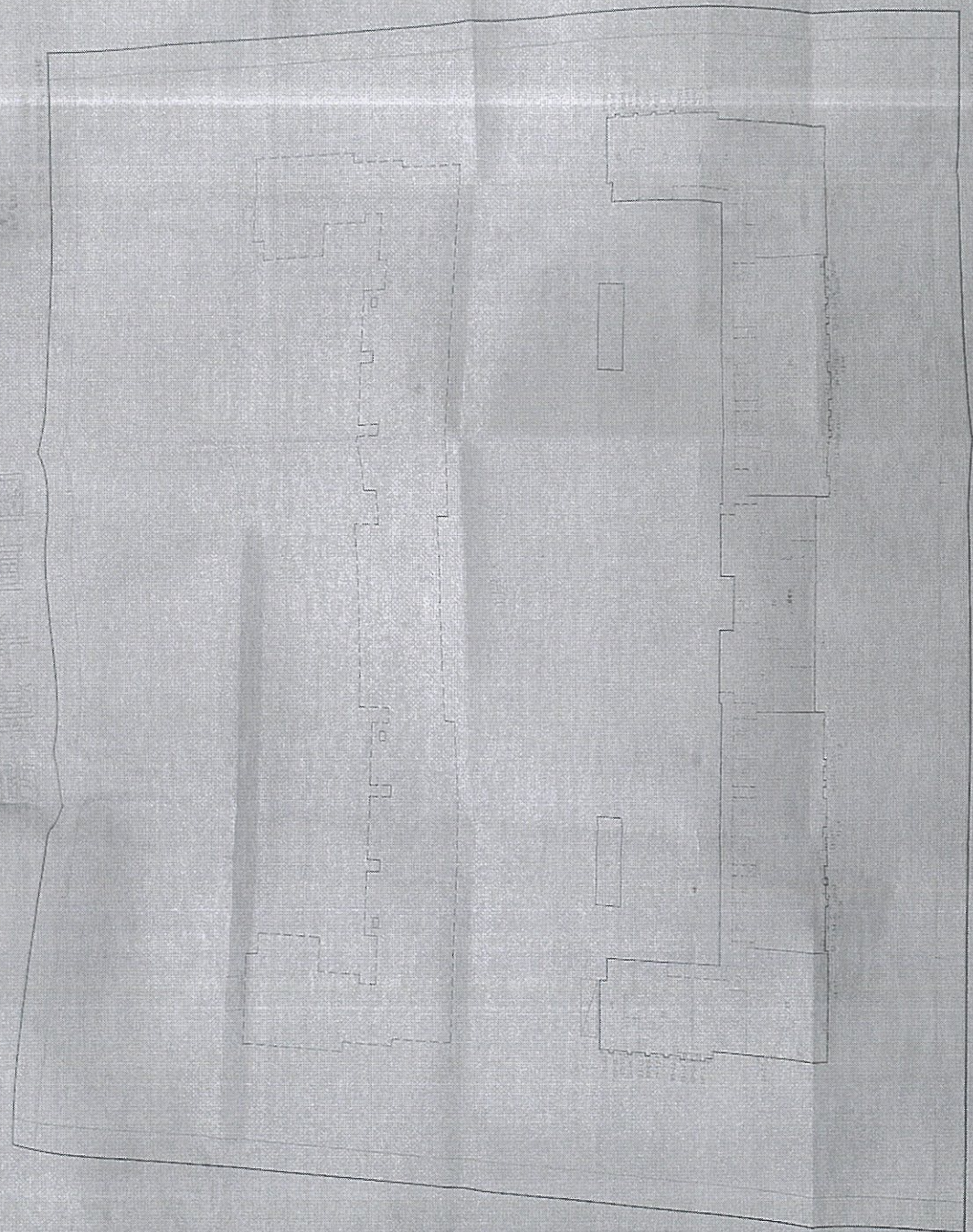
2004.11.11

場地平面圖



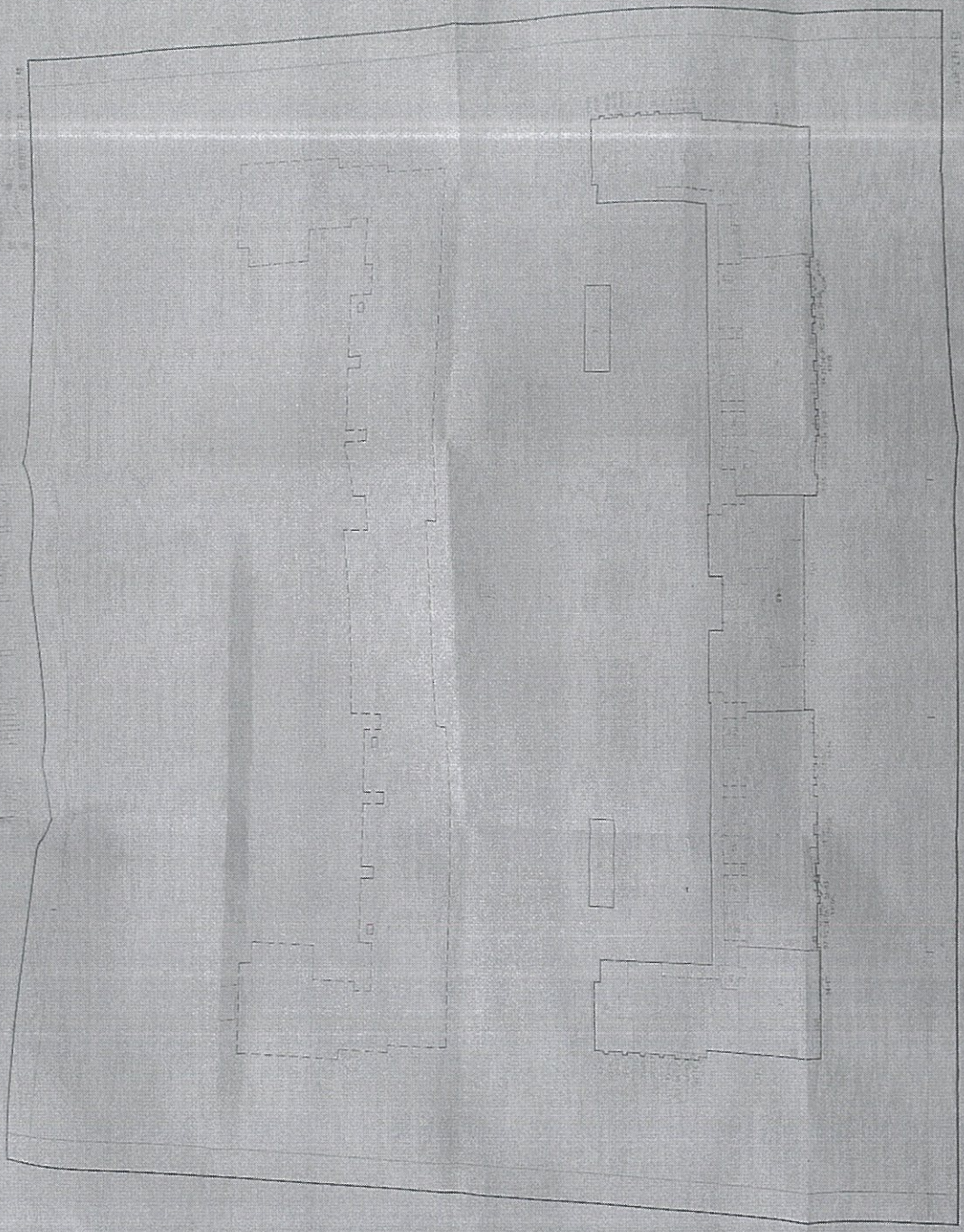
1947

圖面說明



1/100

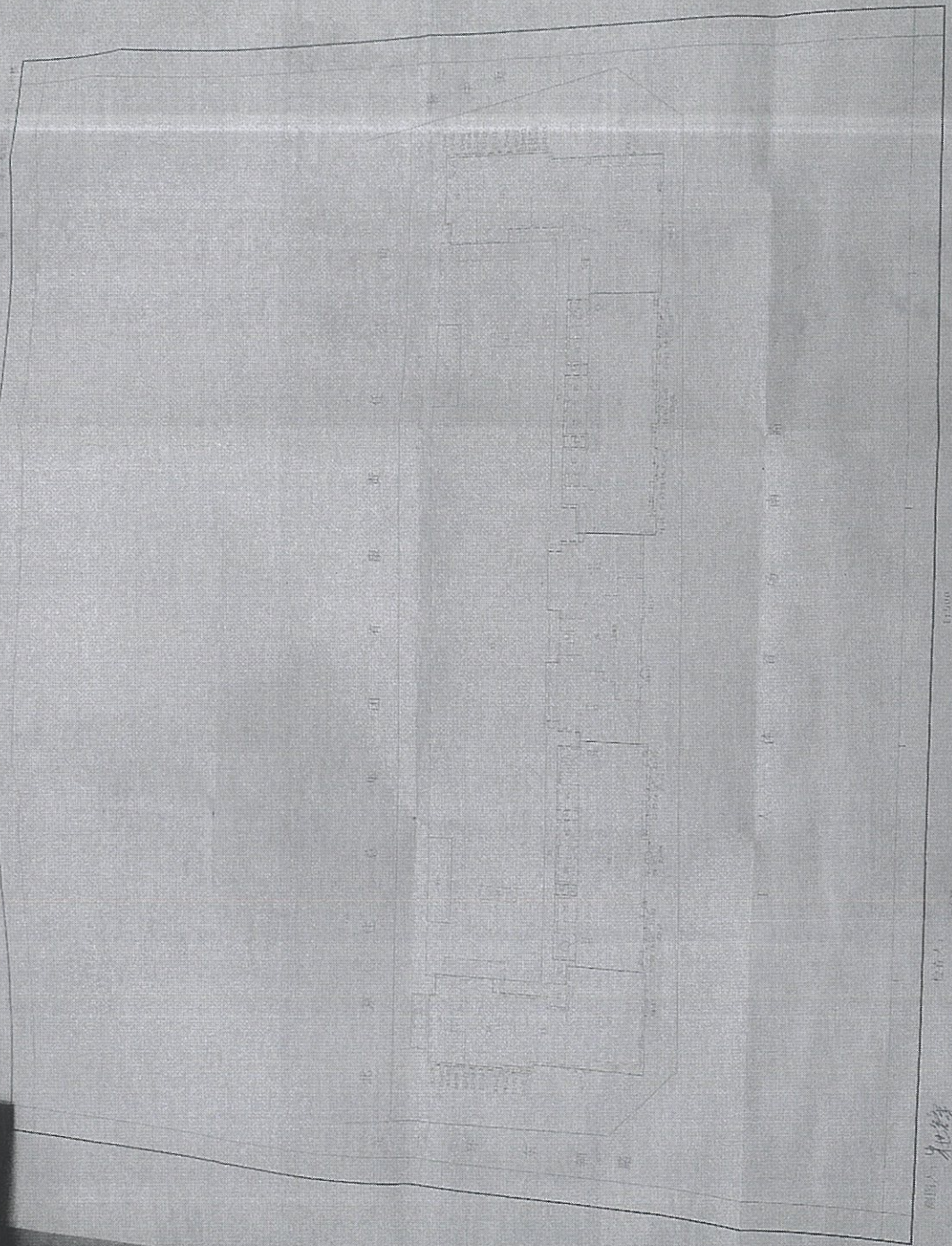
1/100



Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the drawing area.

Small, faint text or markings in the bottom left corner of the page.

房屋平面图



比例 1:100

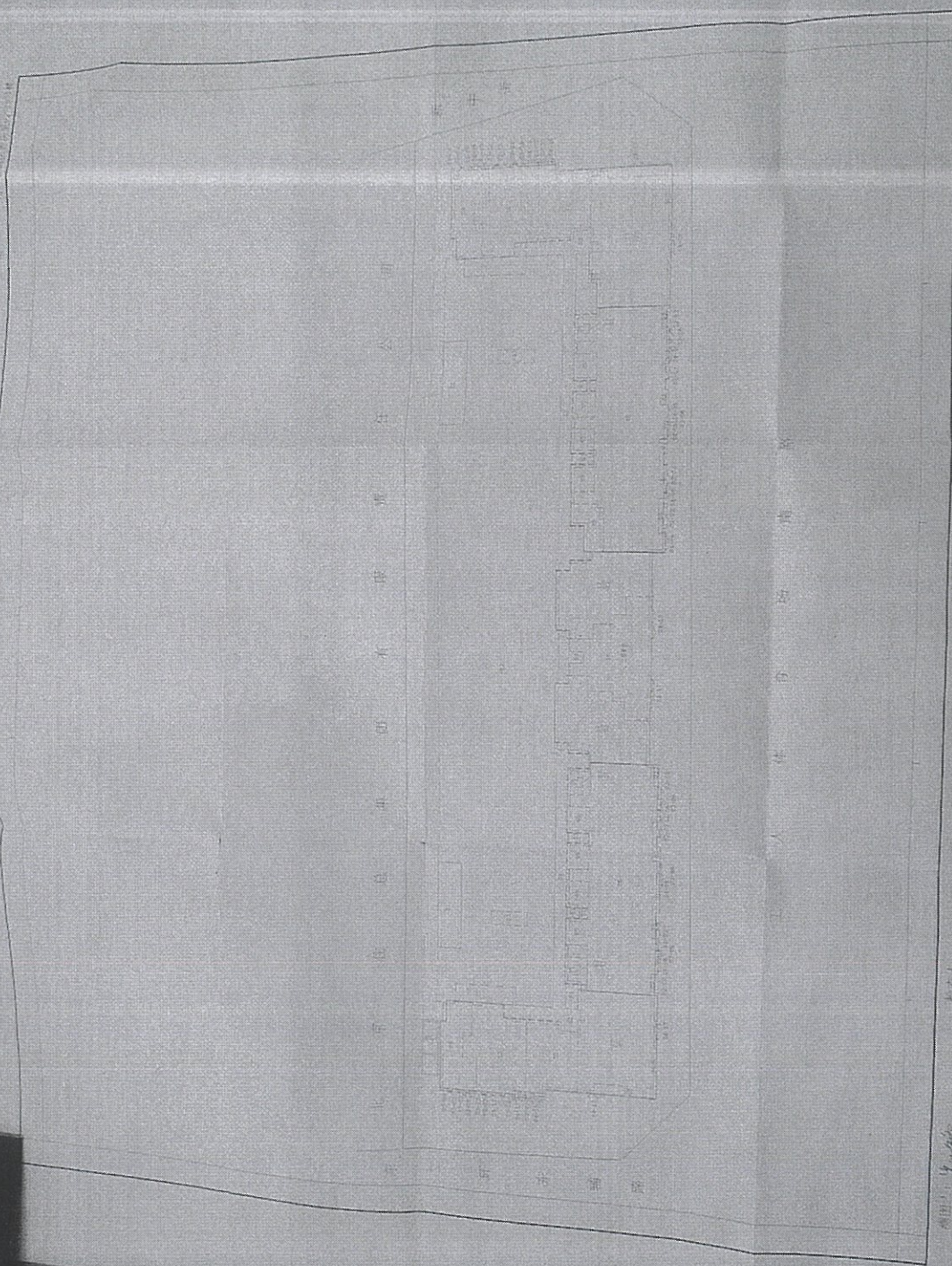
0.000

0.000

设计人 张世华

房屋所有
中华人民共和国

圖 圖 水 通 通



北 京 通 信 有 限 公 司

工 程 師 張 海 濱 製 圖

圖 號 101

樓 層 一 層

1:500

2004.11.10

中華人民共和國
房屋所有權

编号 _____ :

房屋测绘技术报告书

(房屋面积认定)

朝阳区国土资源和房屋管理局测绘队

2003年2月15日

目录

作业说明

作业成果

一、房屋建筑面积总表

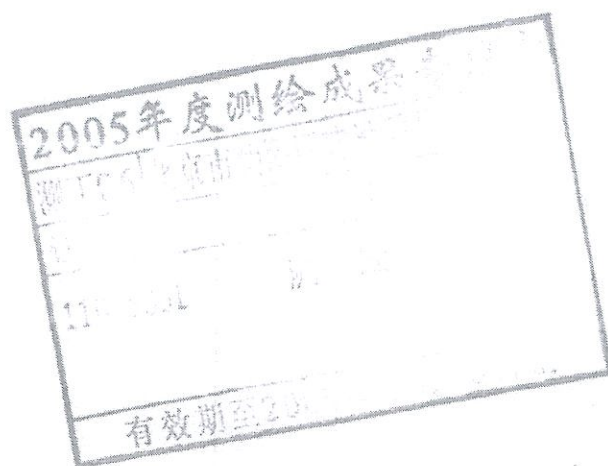
二、房屋建筑面积分层汇总表

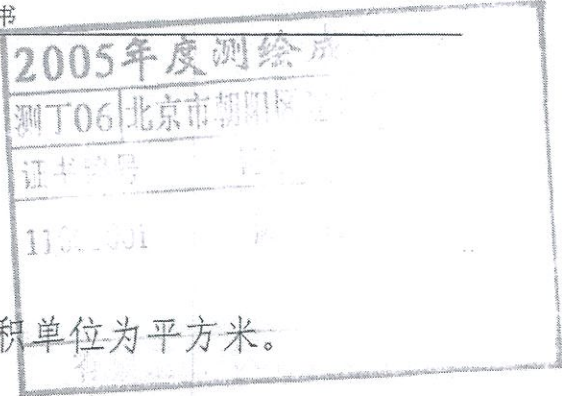
三、共有共用建筑面积分层汇总表

四、房屋建筑面积分层平面示意图（房地平面图）

五、附件一：商品房销售面积明细表

六、附件二：共有共用建筑面积分摊说明





作业说明

一. 此份资料使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

二. 委托方情况:

1. 委托方名称: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
2. 委托方地址: 朝阳区吉庆里 9、10 号楼
3. 委托方经办人: 焦力强
4. 委托方电话: (010) 65523556

三. 项目名称: 吉庆里 9、10 号楼

四. 项目坐落: 朝阳区吉庆里 9、10 号楼

五. 项目类别: 商业、住宅

六. 作业目的: 房屋面积认定

七. 作业日期: 2002 年 12 月 15 日-2002 年 12 月 16 日

八. 作业依据:

1. 国标《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)
2. 《北京市地籍测绘规则》、《北京市地籍图图式》(城规发 1998[285]号)。
3. 《北京市商品房销售面积计算及共有共用建筑面积分摊暂行规定》(京房地权字 2000[369]号)。
4. 《北京市房地产测绘细则》(京房地测字 1999[05]号)及补充规定。

2005年度测绘成果

测丁06 北京市朝阳区

113

不

5. 委托单位提供的符合相关规定共有共用建筑面积分摊说明及配套的分摊彩图。
6. 项目设计图纸及相关说明。
7. 其他依据:

测图人: 李金

检查人: 薛斌

审核人:

2003年 2月 15日

商品房销售面积明细表

19
2005年度测绘成果专用章
地号: 1-2-2-35(3)建设委员会
坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

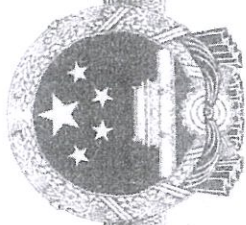
共9页 第8页

部位及房号	销售建筑面积	其中			公用面积分摊系数	备注
		套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积		
-1层						
商业用房1	399.27	301.93		97.34	0.3224	
商业用房3	658.30	497.81		160.49		
商业用房6	731.74	553.34		178.40		
商业用房9	399.27	301.93		97.34		
1层						
商业用房1-2	203.52	137.97		65.55	0.4751	
商业用房3	105.96	71.83		34.13		
商业用房4-6	294.53	199.67		94.86		
商业用房7	43.50	29.49		14.01		
商业用房9	326.46	246.87		79.59	0.3224	
商业用房10	273.30	206.67		66.63		
商业用房12	102.10	77.21		24.89		
商业用房13	58.65	44.35		14.30		
商业用房17	324.16	245.13		79.03		
商业用房18	326.46	246.87		79.59		
商业用房20	212.74	150.46		62.28	0.4139	
商业用房21-23	282.37	199.71		82.66		
商业用房25	101.55	71.82		29.73		
商业用房26-27	202.30	143.08		59.22		
2层						
商业用房1-2	213.80	144.94		68.86	0.4751	
商业用房3	112.87	76.52		36.35		
商业用房4	120.19	81.48		38.71		
商业用房5	46.86	31.77		15.09		
商业用房6	93.61	63.46		30.15		
商业用房7	121.90	82.64		39.26		
商业用房8	52.14	35.35		16.79		
商业用房9	48.84	33.11		15.73		
商业用房10	43.50	29.49		14.01		
商业用房11	47.10	35.62		11.48	0.3224	
商业用房12	402.86	304.65		98.21		
商业用房13	402.86	304.65		98.21		
本页小计	6752.71	4949.82		1802.89		
商业总计	9122.04	6694.43		2427.61		

计算人: 李强

检查人: 薛斌

2003年02月15日



统一社会信用代码
91371000495170692A

营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码
“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 威海华地土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 滕江泉

经营范围

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；破产清算服务；海洋服务；不动产登记代理服务；房地产经纪；二手车鉴定评估；房地产咨询；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2001年04月25日

营业期限 2001年04月25日至

住所 威海市文化中路80号楼

年 月 日



登记机关

2020

年

08

月

24

日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

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：威海华地土地房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 滕江泉

住所：威海市文化中路80号楼

统一社会信用代码：91371000495170692A

备案等级：壹级

证书编号：鲁评061016

有效期限：2020年12月3日至2023年12月2日

发证机关(公章)

二〇二〇年十二月三日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00292008



姓名 / Full name

王青松

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

411481198408084281

注册号 / Registration No.

3720110067

执业机构 / Employer

威海华地土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-18

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批准颁发。

本证书合法持有者有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00292010

姓名 / Full name

董建英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371082197803049360

注册号 / Registration No.

3720110068

执业机构 / Employer

威海华地土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-18

持证人签名 / Bearer's signature

