

—— **估价报告编号：**

北京首佳（2023）估字第 FC20230102740Z 号

—— **估价项目名称：**

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司位于北京市  
朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼 2 层 1-2、3、4、5、6  
号商业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：**

北京首佳房地产评估有限公司

—— **注册房地产估价师：**

梁燕丽（注册号：1120060016）

崔立成（注册号：1120080021）

—— **估价报告出具日期：**

二〇二三年九月十三日

—— **贷款单位：**

三亚市融资担保投资有限公司

房地产抵押  
估价报告



地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

联系电话：010-58930818

服务及投诉热线：400-106-0166

## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司:

承蒙委托, 我公司对贵公司所属的位于北京市朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼 2 层 1-2、3、4、5、6 号商业房地产【本次评估涉及证载房屋用途为商业, 房屋建筑面积合计为 587.33 平方米】在现状利用条件下的价值水平进行了评估, 估价目的是为贵公司向金融机构申请抵押贷款确定贷款额度提供抵押价值。

根据贵方提供的《不动产权证书》【京 (2017) 朝不动产权第 00000139 号】、《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】及《项目情况说明》, 本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况如下:

估价对象一览表

部位及房号	《房屋所有权》证号	坐落	房屋	涉及房屋用途	结构	证载建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房屋总层数 (层)	所在层数 (层)	本次评估建筑面积 (M <sup>2</sup> )
商业用房 1-2	京房权证朝股份制字第 00134 号	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	商业、住宅	商业	钢筋混凝土	75994.56	12	2	213.8
商业用房 3									112.87
商业用房 4									120.19
商业用房 5									46.86
商业用房 6									93.61
合计									—

价值时点: 2023 年 8 月 24 日

价值类型: 抵押价值

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法、收益法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 8 月 24 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

■ 假定未设立法定优先受偿权下的价值:

房地产市场价值总价: 2761 万元

大写金额: 贰仟柒佰陆拾壹万元整

综合楼面单价: 47009 元/平方米

■ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款:

法定优先受偿款总额: 0 元

大写金额: 零元整

■ 估价对象房地产抵押价值:



**房地产抵押价值总价：2761 万元**

**大写金额：贰仟柒佰陆拾壹万元整**

综合楼面单价：47009 元/平方米

具体如下：

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及单位	数额及说明	数额	说明
1.假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价 (万元)	2761	—
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	47009	—
2.注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)	0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	总额 (万元)	0	至价值时点，估价对象不存在抵押他项权利。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)	0	根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)	0	根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3.抵押价值	总价 (万元)	2761	3 = 1 - 2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	47009	—

估价结果明细表

部位及房号	权利人	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	单价 (万元)	房地产总价 (万元)
商业用房 1-2	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司	213.8	46763	1000
商业用房 3		112.87	46763	528
商业用房 4		120.19	46763	562
商业用房 5		46.86	47698	224
商业用房 6		93.61	47698	447
合计		—	587.33	—

**特别提示 (Special Notice) :**

(一) 鉴于目前金融机构贷款风险管理办法等规定涉及抵押物变现价值的计算，并考虑到报告使用人按其内部规定将自行判断将来可能的变现损失，为避免造成重复扣减，故本次估价结果未扣除预期实现抵押权的费用和税金。

(二) 根据估价人员实地查勘及估价委托人介绍，至价值时点，估价对象格局已根据实际用途进行重新分割打通使用。本次评估未考虑打通使用对估价对象价值的影响，亦未考虑将来处置变现时可能产生的恢复原状产生的费用及时间对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。



(三) 估价人员已要求产权方出具《不动产权证书》、《房屋所有权证》等产权资料的原件, 以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于产权证原件暂存于集团公司无法取出, 估价人员通过《北京通》对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供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。

(四) 根据产权人介绍及提供的《同意抵押证明》, 估价对象产权人北京中关村科技发展(控股)股份有限公司同意海南华素健康科技有限公司、海南华素医药营销有限公司以委估对象作为抵押物向三亚市融资担保投资有限公司申请抵押贷款。在此提请报告使用者注意。

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二三年九月十三日



目录  
Contents

<b>估价师声明</b> .....	<b>1</b>
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.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	4
<b>估价结果报告</b> .....	<b>5</b>
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
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.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
<b>变现能力分析 with 风险提示</b> .....	<b>18</b>
一、变现能力分析.....	18
二、风险提示.....	19
<b>附件</b> .....	<b>22</b>

## 估价师声明

Declaration of Appraisers

### 我们郑重声明:

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本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、注册房地产估价师是按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】、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作, 撰写本估价报告。

五、估价人员已于二〇二三年八月二十四日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
梁燕丽 (项目负责人)	1120060016		2023年9月13日
崔立成	1120080021		2023年9月13日

## 估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

### 一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。  
(二) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。  
(三) 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。  
(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 在估价过程中, 我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业, 且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内, 该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(九) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件, 估价委托人对其真实性负责, 因其失实造成的后果, 估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(十一) 根据估价委托人介绍, 至价值时点, 估价对象不存在抵押、租赁他项权利, 亦不存在估价师所知悉的其他法定优先受偿款。在此提请报告使用者注意。

(十二) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十三) 估价人员已于 2023 年 8 月 24 日对估价对象进行了实地查勘, 并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。根据《房地产抵押估价指导意见》的有关规定: 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, 故本次估价的时点确定为 2023 年 8 月 24 日。

(十四) 本次估价对象的土地权属情况以委托人提供的《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 00000139 号】为依据。由于委托人未提供本次估价对象所分摊的国有出让土地使



用权面积，故本次评估暂未列示，最终分摊土地面积应以具有测绘资质的测绘公司出具的测绘报告为准。在此提请报告使用者注意。

(十五) 本次估价对象的房屋权属情况以委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】为依据，具体估价范围以委托人出具的《项目情况说明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十六) 估价人员已要求委托人出具《不动产权证书》、《房屋所有权证》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于产权证原件暂存于集团公司无法取出，估价人员通过《北京通》对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供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

(十七) 根据委托人介绍，至价值时点，估价对象不存在抵押、租赁他项权利，亦不存在估价师所知悉的其他法定优先受偿款。在此提请报告使用者注意。

(十八) 估价对象土地使用权取得方式为出让，根据委托人提供的《不动产权证书》记载，本次评估估价对象国有土地使用权涉及用途为商业，估价人员通过《北京通》进行查询，估价对象所在项目商业土地终止日期为 2041 年 4 月 27 日，即至价值时点，故估价对象土地剩余使用年限为 17.7 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十九) 根据产权人介绍及提供的《同意抵押证明》，估价对象产权人北京中关村科技发展（控股）股份有限公司同意海南华素健康科技有限公司、海南华素医药营销有限公司以委估对象作为抵押物向三亚市融资担保投资有限公司申请抵押贷款。在此提请报告使用者注意。

## 二、未定事项假设

本次估价以委托人能够取得前期和专业费用、建设成本、销售费用的增值税专用发票为估价前提。在此提请报告使用者注意。

## 三、背离事实假设

根据估价人员实地查勘及委托人介绍，至价值时点，估价对象格局已根据实际用途进行重新分割打通使用。本次评估未考虑打通使用对估价对象价值的影响，亦未考虑将来处置变现时可能产生的恢复原状产生的费用及时间对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

(一) 估价对象《房屋所有权证》未载明估价对象建成年代，根据估价人员调查及委托人介绍，估价对象建成于 2003 年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结

果需作相应调整。在此提请报告使用者注意。

(二) 估价人员已要求委托人提供估价对象的土地出让合同以确定土地使用期满后地上建筑物的处理方式,但委托人无法提供。估价人员通过各种渠道试图收集,均无果。遵循抵押评估的谨慎原则,评估中以土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书估价目的是为贵公司向金融机构申请抵押贷款确定贷款额度提供抵押价值,不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 本估价报告仅供估价委托人、估价报告中列明的贷款银行、委托合同中约定的其他报告使用人、法律及行政法规规定的估价报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。其全部或部分内容亦不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

(三) 估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用本估价报告;估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的,本评估机构及评估专业人员不承担责任。

(四) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二三年九月十三日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值,该土地使用权不能再单独作为抵押物向银行另行申请贷款使用。

(七) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值,不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(八) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(九) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。



## 估价结果报告

Summary Appraisal Report

### 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

名称：北京首佳房地产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

法定代表人：徐莉娜

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字【2013】第 089 号

资质证书有效期：2023 年 7 月 4 日至 2025 年 9 月 7 日

营业执照注册号（统一社会信用代码）：9111010872261133XK

联系人：刘媛

联系电话：010-589308188

### 三、估价目的

为贵公司向金融机构申请抵押贷款确定贷款额度提供抵押价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【京（2017）朝不动产权第 0000139 号】、《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】，估价对象为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吉庆里 9 号楼 10 号楼 2 层 1-2、3、4、5、6 号商业房地产，本次评估涉及证载房屋用途为商业，房屋建筑面积合计为 587.33 平方米，实际作为商业使用。目前空置。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）以及室内二次装修部分。

#### （二）不动产权状况

##### 1. 权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《房屋所有权证》，估价对象土地及建筑物登记状况如下：



<b>容积率</b>	根据估价人员调研, 估价对象规划容积率为 2。
<b>土地所有权</b>	国家所有
<b>土地使用权</b>	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司
<b>其他特殊情况</b>	无

土地登记状况一览表

《不动产权证书》证号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积 (M <sup>2</sup> )	使用期限
京 (2017) 朝不动产权第 0000139 号	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司	单独所有	朝阳区吉庆里 9 号、10 号楼	110105002001GB00032W00000000	国有建设用地使用权	出让	住宅、商业、车库	14490.94	住宅: 70 年, 商业: 40 年, 地下车库: 50 年

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权》证号	房屋所有权人	房屋坐落	丘 (地) 号	产别	房屋用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房屋总层数 (层)	所在层数 (层)
京房权证朝股份制字第 00134 号	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	1-2-2-35 (3)	股份制产	商业、住宅	75994.56	12	2

本次估价对象为上述宗地内部分房地产。由于委托人暂未提供估价对象的相关分摊土地测绘, 故本报告暂未对分摊土地面积进行列示。

具体抵押物清单见下表:

部位及房号	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
商业用房 1-2	213.8
商业用房 3	112.87
商业用房 4	120.19
商业用房 5	46.86
商业用房 6	93.61
<b>合计</b>	<b>587.33</b>

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》, 估价对象建筑物登记状况如下:

<b>地役权</b>	无
<b>担保物权设立情况</b>	无
<b>查封等形式限制权利情况</b>	无
<b>权属清晰情况</b>	清晰

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载, 本次评估估价对象国有土地使用权涉及用途为商业, 估价人员通过《北京通》进行查询, 估价对象所在项目商业土地终止日期为 2041 年 4 月 27 日, 故估价对象土地剩余使用年限为 17.7 年。

## 2. 实物状况

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地及建筑物基本情况如下：

土地基本状况一览表

坐落	朝阳区吉庆里 9 号、10 号楼
项目四至	东：吉市口东路 南：朝外北街 西：吉市口路 北：吉庆里小区
共有宗地面积 (平方米)	14490.94
形状	矩形
地形、地势	地形：平原；地势：平坦
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、供热、通气；宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内已建成建筑物。

建筑物基本状况一览表

实际用途	实际建筑结构	设施设备	外装修	室内装饰装修	层高及空间布局	建成时间 (年)	使用及维护状况	完损状况
商业	钢筋混凝土	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备等配置齐全。安装有烟感喷淋系统、健康等设备设施。	外墙砖	估价对象目前空置，室内为前承租人遗留装修。地面部分贴地砖、部分铺木地板，墙面部分刷涂料、部分贴墙纸，顶棚部分刷涂料、部分吸音棉吊顶。	层高约 3.5 米，空间分区以及个空间的交通流线合理	2003	良好	地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好，屋面、楼地面完好，门窗开关灵活，水卫设施完好通畅，电照绝缘良好。

### (三) 他项权利设立情况

根据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象不存在抵押、租赁他项权利，亦不存在估价师所知悉的其他法定优先受偿款。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

### (四) 区位状况描述与分析

#### 1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼 2 层。
商业繁华度	估价对象位于朝阳区社区级商业中心，周边聚集了兴业银行、北京农商银行、中国工商银行等多家银行，还分布有物美超市、丰联广场等商业配套设施，商业繁华度一般。
与重要场所 (设施) 的距离	估价对象距离丰联广场约 300 米。
朝向	估价对象所在项目外观为长条形，楼宇总层数为 12 层，估价对象位于地上 2 层。
楼层	
临街状况	估价对象所在项目南临朝外北街、西临吉市口路。

#### 2. 交通状况

道路状况	估价对象所在楼宇一面临街。所临的朝外北街、吉市口路的道路等级均为支路、双向两车道钢筋混凝土路面。
------	--



对内公共交通	估价对象距离地铁朝阳门站约 500 米，途径的线路有地铁 2 号线内环、地铁 2 号线外环、地铁 6 号线；另距离公交朝阳门外站约 300 米，有 75 路、101 路、109 路、110 路等多条公交线路通达于此。对内交通便捷度较优。
对外交通	距离北京站火车站约 2.9 公里，距离北京首都国际机场约 21.8 公里，对内交通便捷度较优。
交通管制	无交通管制。
停车便捷度	估价对象所在项目内自建有地下停车场，停车位数量有限。

### 3.外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率高。
公共服务设施	估价对象 1 公里范围内分布有商业（物美超市、丰联广场）、金融（兴业银行、北京农商银行、中国工商银行、中国建设银行）、医疗（中国人民解放军总医院第七医学中心、北京市朝阳区中医医院）、教育（白家庄小学、北京市第二中学）、体育（北京工人体育馆）等公共服务设施，公共服务设施完善度较优。

### 4.周围环境状况

自然环境	<p>朝阳区属暖温带半湿润季风型大陆性气候，四季分明，降水集中，风向有明显的季节变化。春季气温回升快，昼夜温差较大；夏季炎热多雨，水热同季，为农业生产提供了良好的条件；秋季晴朗少雨，冷暖适宜，光照充足；冬季寒冷干燥，多风少雨，各月平均气温都在 0℃ 以下。全境面积内自然植被的分布受地形、气候及土壤的影响显著，特别是由于坡向和海拔高度的制约和水热条件的影响，使自然植被呈现出有规律的垂直分布及过渡交替的特征。矿产资源种类较多，资源丰富，优势矿产是非金属矿，分布比较集中，开发条件较好。</p> <p>朝阳区城乡环境质量不断提高，建立了以大环境绿化为中心，城乡结合、点线面结合的园林绿化网络和体系，已建成和正在建设中的万亩以上的林地有 16 处，不同特色的公园 13 个，住宅小区内的小公园 27 个，还重点建设了环形、放射形绿化带、防护林带，形成了全区的绿化骨架和网络。全区城区绿化覆盖率达 30.6%，全长 82 公里，宽 50 至 100 米的京都市绿色屏障有 55 公里在朝阳。全区还加强环境保护工作，环境监测网络遍布全区，对大气、水源污染进行综合防治。为控制噪声污染和治理工业污染源，相继建起了防治降尘示范小区、42 平方公里噪声达标区。在污水处理上，建有北京市第一污水处理厂，日处理污水 100 万吨的高碑店二期污水处理厂正在建设中。同时投资 2000 多万元，建成 114 座密闭式集装箱垃圾清洁站，解决了城市垃圾暴露问题，市容面貌大为改观，连续 8 年获得北京市市容卫生杯竞赛近郊区第一名。</p> <p>估价对象周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小</p>
人文环境	朝阳区共有幼儿园 292 所，普通小学 74 所，普通中学 95 所，职业高中 5 所。朝阳区共有博物馆 31 个，影院 76 个，图书馆 3 个，社区图书馆 46 个，图书馆馆藏图书 440.2 万册，文化馆 1 个，文化站 43 个，社区（村）文化活动室 518 个，文化广场 403 个。朝阳区共有体育场地 917 个，组织各项体育活动参与人数 60.0 万人，全民健身工程 2166 个。朝阳区共有卫生机构 1733 个。
景观	估价对象附近无特殊景观。

### 5.区位状况分析

估价对象位于朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼。区域内商业繁华度一般，交通便捷度较优，外部配套设施较完善，且周边环境状况较优。因此，综合判断区位因素会对估价对象价值产生正面的影响。

#### (五) 市场背景描述与分析

##### 1.北京市宏观经济形式——2023 年 7 月北京市经济运行情况

(1) **CPI**: 2023 年 7 月，全市 CPI 环比上涨 0.4%，同比上涨 0.1%，涨幅与上月持平。其中，食品价格同比下降 1.8%，非食品价格同比上涨 0.5%；租赁房租同比上涨 0.2%。



(2) **PPI**: 2023年7月, 全市工业生产者出厂价格环比上涨0.7%, 同比下降1.1%, 降幅较上月收窄0.7个百分点; 本月, 全市调查的34个工业行业大类中, 11个行业出厂价格同比上涨, 22个行业下降, 1个行业持平; 生产资料出厂价格同比上涨0.2%, 生活资料出厂价格同比下降3.9%。

(3) **PMI**: 2023年7月, 中国制造业采购经理指数为49.3%, 比上月上涨0.3个百分点, 低于临界点, 表明制造业景气水平持续改善; 非制造业商务活动指数为51.5%, 比上月下降1.7个百分点, 仍高于临界点, 表明非制造业继续保持扩张; 综合PMI产出指数为51.1%, 比上月下降1.2个百分点, 继续保持在景气区间, 表明我国企业生产经营总体继续保持扩张。

(4) **社会消费品零售额**: 2023年7月, 全市实现社会消费品零售总额1048.14亿元, 同比下降1.9%。其中, 商品零售935.07亿元, 同比下降4%; 餐饮收入113.07亿元, 同比增长19.5%。

(5) **LPR**: 2023年7月, 1年期LPR为3.55%, 5年期以上LPR为4.2%, 处于历史低位。北京市房贷市场水平为首套房利率LPR+55个基点(4.75%)、二套房利率LPR+105个基点(5.25%)。

(6) **M2**: 2023年7月, 广义货币(M2)余额285.4万亿元, 同比增长10.7%, 增速比上月末低0.6个百分点, 比上年同期低1.3个百分点; 当月净投放现金710亿元。

(7) **固定资产投资(不含农户)**: 2023年7月, 全市固定资产投资同比增长8.6%, 较上月下降5个百分点。其中, 房地产开发投资同比增长4.1%, 较上月下降5.7个百分点。从产业上看, 第一产业下降63.8%, 第二产业下降2.8%, 第三产业增长10.5%。

## 2. 现行政策简况

### (1) 金融政策

时间	政策来源	要点
2021年7月9日	中国人民银行	为支持实体经济发展, 促进综合融资成本稳中有降, 中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。
2022年8月22日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2022年8月22日, 一年期和五年期以上贷款市场报价利率也就是LPR双双下调。一年期贷款市场报价利率(LPR)从3.7%下调至3.65%, 作为房贷参照标准的5年期以上LPR从4.45%下调至4.3%。
2022年9月29日	中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会	为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 全面落实房地产长效机制, 因城施策用足用好政策工具箱更好支持刚性住房需求, 促进房地产市场平稳健康发展, 按照国务院有关部署, 现就阶段性调整差别化住房信贷政策有关事项通知如下: 一、对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市, 在2022年底前, 阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。二、按照“因城施策”原则, 符合上述条件的城市政府可根据当地房地产市场形势变化及调控要求, 自主决定阶段性维持、下调或取消当期首套住房商业性个人住房贷款利率下

时间	政策来源	要点
		限, 人民银行、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。
2022年9月30日	中国人民银行	中国人民银行决定, 自2022年10月1日起, 下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变即5年以下(含5年)和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。
2023年1月5日	中国人民银行中国银行保险监督管理委员会	人民银行、银保监会发布通知, 决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市, 可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整, 有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况, “因城施策”用足用好政策工具箱, 更好地支持刚性住房需求, 形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。
2023年9月1日	中国人民银行	为推动经济实现质的有效提升和量的合理增长, 打好宏观政策组合拳, 提高服务实体经济水平, 保持银行体系流动性合理充裕, 中国人民银行决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后, 金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。

## (2) 房地产政策

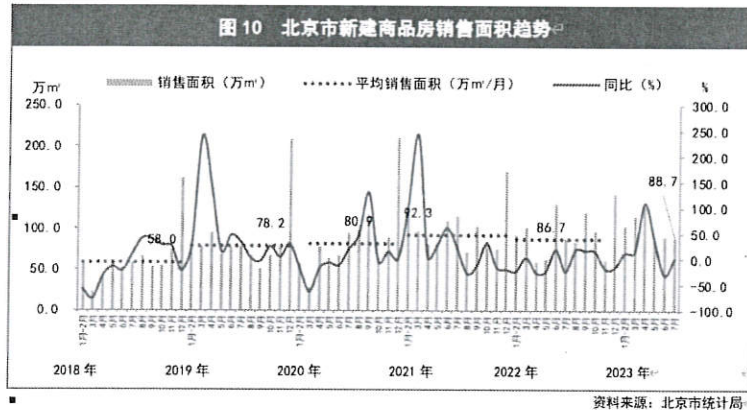
时间	政策来源	要点
2021年7月23日	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》, 提出“力争用3年左右时间, 实现房地产市场秩序明显好转。”同时, 明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。
2021年8月5日	北京市住房和城乡建设委员会印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》	北京市住房和城乡建设委员会印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》, 明确规定夫妻离异的, 原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的, 自离异之日起3年内, 任何一方均不得在本市购买商品住房。
2022年3月22日	北京市人民政府办公厅关于印发市发展改革委等部门制定的《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)》的通知	新版目录围绕生态环保、城市运行保障、高精尖项目落地等领域进行了优化完善: 例如, 核心区、城四区、城市副中心以外的平原地区, 以及生态涵养区市级以上园区内, 在基础化学原料制造中对保障医院、科研机构、重点企业应用的气体生产细分支持, 纺织业管理措施中对保障城市基本运行和应急需要的纺织制成品制造等予以除外。在助力北京率先实现碳达峰、碳中和目标方面, 目录引导新增产业和功能发展更加绿色低碳、生态环保, 在全市层面由原禁止新增燃煤火力发电、燃气热电联产调整为禁止新增火力发电、热电联产(保障城市应急备用、调峰和基本运行除外)。在民生便利方面, 目录对与群众日常生活密切相关的生产、生活性服务业予以支持, 同时对方便市民收寄快递, 进一步细化快递服务业措施, 对智能快件箱和快递服务站运营企业予以支持。此外, 目录还聚焦引导产业链供应链优化升级, 推进先进制造业与生产性服务业深度融合。例如制造业相关措施中, 增加对氢能、智能网联和新能源汽车配套制造等细分支持。对数据中心的管理, 不再单纯依据PUE值(数据中心总能耗与IT设备能耗比值), 而是综合考量业务功能、能耗、水耗等因素, 引导数据中心分区分类梯度布局、统筹发展。
2023年9月1日	北京市住房和城乡建设委员会中国人民银行北京市分行 国家金融监督管理总局北京监管局	居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时, 家庭成员在本市名下无成套住房的, 不论是否已利用贷款购买过住房, 银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

## 3. 当地房地产市场总体状况



(1) **房地产开发情况**: 2023 年 1-7 月,全市开发企业房屋新开工面积为 720.4 万 $m^2$ , 同比下降 23.4%; 房屋竣工面积为 599.1 万 $m^2$ , 同比增长 2.7%。开发企业到位资金为 3118.1 亿元, 同比增长 14.8%。其中, 定金及预收款为 1673.6 亿元, 同比增长 23.5%; 国内贷款为 464.7 亿元, 同比下降 2%; 自筹资金为 395.8 亿元, 同比下降 8.4%; 个人按揭贷款为 260.3 亿元, 同比下降 5.7%。

(2) **新建商品房**: 2023 年 7 月, 全市新建商品房销售面积为 88.7 万 $m^2$ , 同比增长 1%。



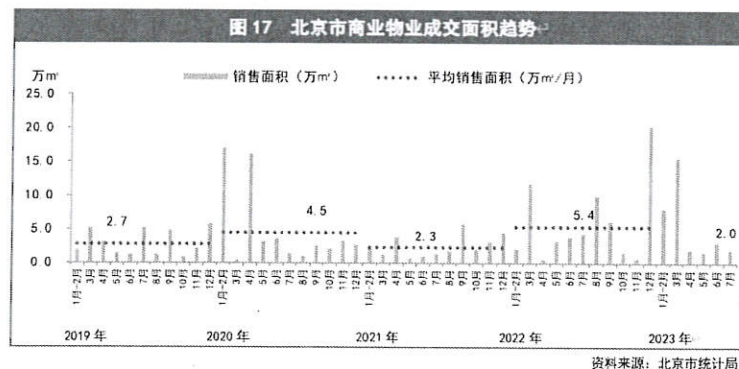
#### 4. 当地同类房地产市场状况

根据《不动产权证书》【京 (2017) 朝不动产权第 0000139 号】、《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】, 估价对象证载用途为商业用房, 现实际作为商业, 故在此对北京市 2023 年的商业房地产市场进行分析:

##### A. 商业房地产市场

##### ➤ 销售市场

2023 年 7 月, 全市商业物业成交面积为 2 万 $m^2$ , 同比下降 54.5%。北京市 7 月热销商业楼盘交易数据见下页表格。



#### 5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼, 估价人员对估价对象周边同类项目售价及租金进行了调查, 部分房地产租售价格情况详见下表:



项目名称	项目位置	用途	楼层	建筑年代	室内装修	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	售价 (元/M <sup>2</sup> )	租金 (元/M <sup>2</sup> ·天)
朝阳门	朝阳门南小区	商业	1	1970	简单装修	126.23	68130	—
工体	朝阳区工体附近	商业	2	2010	简单装修	110	65000	—
日坛晶华	朝阳区天福园 8 号	商业	1	2001	简单装修	173.45	77883	—
吉庆里	朝阳区吉庆里	商业	1	2003	简单装修	203.52	—	8.8
香江园	朝阳区七圣南路西坝河中心里	商业	2	2001	简单装修	390	—	4.8
聚龙商务楼	东城区新中街 68 号	商业	2	2008	简单装修	1200	—	4.5
吉庆里	朝阳区吉庆里	商业	1	2003	简单装修	169	—	11.8

估价对象位于朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼，该区域商业繁华度一般，公共交通便捷度较优，公共设施较完善，地理位置优越，由于该区域内对该类型房地产需求旺盛，估价对象房地产存在着一定的保值能力。

## 五、价值时点

2023 年 8 月 24 日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气，宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内已建成建筑物、土地使用权剩余年限为 17.7 年（估价人员通过《北京通》进行查询，估价对象所在项目商业土地终止日期为 2041 年 4 月 27 日）、出让条件下的商业用途房地产抵押价值。其中：

- （一） 房地产抵押价值是指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。
- （二） 未设立法定优先受偿权下的价值是遵循谨慎原则评估出的价值。
- （三） 法定优先受偿款是指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。

## 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

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估

价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## (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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

## (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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

## (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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者



不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果, 是他们的价格相互接近。

### **(五) 最高最佳利用原则**

遵循最高最佳利用原则, 估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况, 应包括最佳的用途、规模和档次, 并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定, 应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同, 应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价, 并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时, 应根据最高最佳利用原则, 对估价前提做出下列判断和选择:

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的, 应选择该前提进行估价;
- (6) 其他情况, 应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

### **(六) 谨慎原则**

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的原则, 它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, 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) 法律、法规和政策性文件**

(1) 《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, 2021年1月1日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过, 2020年1月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过, 2020年1月1日起施行);

(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、2016年12月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号, 1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正、2021年7月2日第三次修订);

(6)《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第 56 号, 自 2001 年 8 月 15 日起施行);

## **(二) 技术标准、规程、规范**

(1)《房地产抵押估价指导意见》;(建住房(2006)第 8 号、2006 年 1 月 13 日颁布、2006 年 3 月 1 日实施);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施);

(3)《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[2022]12 号, 2022 年 3 月 18 日发布);

(4)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)。

## **(三) 估价委托人提供的资料**

- 1.《项目情况说明》;
- 2.《法定优先受偿款调查表》;
- 3.《同意抵押证明》;
- 4.《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0000139 号】;
- 5.《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】;
6. 估价委托人《营业执照》复印件;
7. 借款人《营业执照》复印件;
8. 估价委托人提供的其他有关资料;

## **(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料**

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## **九、估价方法**

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

### **(一) 估价方法选用分析**



根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法, 并对以上两种方法测算的价格进行综合处理, 最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象用途为商业, 所在区域与估价对象相似的租售可比案例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多, 故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选取
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。	收益法适用于收益性物业评估, 即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产, 估价对象为商业用途物业, 周边同类物业出租较多, 易收集、了解租金水平, 故本次评估部选取采用收益法进行估价。	选取
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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为设定改造完成后的房地产, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值, 故不选取成本法进行评估。	不选取

## (二) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值;
2. 运用收益法求取估价对象收益价值;
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权平均, 再经过技术处理, 确定估价对象房地产价值;
4. 确定估价对象的法定优先受偿款;
5. 将估价对象房地产价值扣法定优先受偿款, 求取估价对象抵押价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法、收益法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 8 月 24 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

### ■ 假定未设立法定优先受偿权下的价值:

房地产市场价值总价: 2761 万元

大写金额: 贰仟柒佰陆拾壹万元整

综合楼面单价: 47009 元/平方米

### ■ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款:

法定优先受偿款总额: 0 元

大写金额：零元整  
 ■ 估价对象房地产抵押价值：  
 房地产抵押价值总价：2761 万元  
 大写金额：贰仟柒佰陆拾壹万元整  
 综合楼面单价：47009 元/平方米  
 具体如下：

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及单位		数额及说明	数额	说明
1.假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价 (万元)		2761	—
	单价 (元/㎡)		47009	—
2.注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款		总额 (万元)	0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额		总额 (万元)	0	至价值时点，估价对象不存在抵押他项权利。
2.2 拖欠建设工程价款		总额 (万元)	0	根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。
2.3 其他法定优先受偿款		总额 (万元)	0	根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3.抵押价值	总价 (万元)		2761	3 = 1 - 2
	单价 (元/㎡)		47009	—

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁燕丽 (项目负责人)	1120060016	梁燕丽	2023年9月13日
崔立成	1120080021	崔立成	2023年9月13日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
熊晗妤	熊晗妤	2023年9月13日

十二、实地查勘期

2023年8月24日。

十三、估价作业期

2023年8月24日至2023年9月13日。



## 变现能力分析 with 风险提示

Liquidation Analysis and Risk Disclaimer

### 一、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，在没有过多损失的情况下，将抵押物转换为现金的可能性，不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同。本次评估对估价对象房地产的通用性、独立使用性、可分割转让性、区位、开发程度、价值大小、市场状况等影响其变现能力的因素及其对变现能力的影响，假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序等方面进行分析，具体如下：

#### (一) 影响估价对象变现能力的因素及分析

影响因素	定义	变现能力分析
通用性	指估价对象相对于特殊类型的房地产而言是否常见、被普遍使用。	估价对象位于北京市朝阳区吉庆里9号楼、10号楼2层，周边商业繁华度一般，估价对象作为商业用房使用，通用性较好。
独立使用性	指估价对象可否独立使用，或独立使用所受的限制程度。	估价对象商业用房3、4、6号房屋已打通重新分割使用，且没有独立出入口，独立使用性较差。
可分割转让性	指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用和转让。	估价对象虽已打通使用，但每套单独物业不宜再分割转让。可分割转让性一般。
区位条件	指估价对象所处区位条件对使用和转让的影响程度。	估价对象位于北京市朝阳区吉庆里9号楼、10号楼2层，所在区域内，周边商业繁华度一般但可供开发建设的土地所剩无几，区位较好。
开发程度	指估价对象所处状态、状况，及对使用和转让的影响。	估价对象为已开发完成的房地产，周边基础设施齐备，但规模及价值量较大，如变现，其受众群体相对较少，对受让方的资金实力要求较高，变现会受一定影响。
价值大小	指估价对象价值量的高低对使用和转让的限制程度。	估价对象总体价值量大，对潜在购买者的资金能力要求高，不利于估价对象的快速变现。
市场状况	指价值时点市场景气状况对估价对象转让的影响。	目前经济社会发展处于深度调整阶段，实体经济不够活跃，商业房地产市场交易量偏低，对估价对象的变现有一定不利限制。
结论	综合以上分析结果，估价对象变现能力一般。	

#### (二) 变现价格与市场价值差异程度分析

假定在价值时点强制处分估价对象，考虑估价对象所在区域市场发育的完善程度、价外手续费、竞价空间、快速变现的付款方式、双方无合理的谈判周期、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价值要低。本次估价对象的合法用途为商业，权属清晰，规模较小，市场流通性较好，当对其进行变现处置时其可实现价格与市场价值差异较小。整体规模较大，市场流通性一般，购买群体受限，其变现价格通常与市场价格存在较大差异。

#### (三) 变现时间长短分析

通过上述对影响估价对象变现能力因素的分析, 本次估价对象通用性较好, 但规模较大, 购买群体有限, 变现时间可能会较长。

#### (四) 变现费用、税金的种类和清偿顺序

##### 1. 变现费用及税金种类

变现过程中, 可能涉及的变现费用及税金主要包括: 增值税及附加、印花税等。

##### 2. 变现过程中的清偿顺序

根据《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) 第 47 条规定, 处分抵押房地产所得金额, 依下列顺序分配:

- 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;
- ③ 支付优先于抵押权人债权法定优先受偿款;
- ④ 偿还抵押权人债权本息及支付的违约金;
- ⑤ 赔偿因债务人违法合同而对抵押权人造成的损失;
- ⑥ 剩余金额交还抵押人。

## 二、风险提示

### (一) 报告使用人应当关注房地产抵押价值未来下跌的风险

本次抵押评估是评估设定抵押时的房地产价值, 但抵押期限是一年或多年, 还有还款的宽限期, 若期间房地产市场变动造成的房地产价值下降就会形成预期风险。房地产市场是地区性市场, 当地市场环境条件变化的影响比国家市场环境条件变化影响大得多。调控政策变化会影响房地产市场的变化, 形成预期的风险。

根据委托人提供的相关证明材料及估价人员经验, 其抵押价值还受以下几个方面的影响或限制:

1. 抵押期限内可能会增加的法定优先受偿款, 主要指工程款、抵押权实现费用、企业所欠职工工资和劳动保险费用和企业所欠税款三类情况。
2. 经济衰退或房地产政策调整, 致使区域范围内房地产市场价值整体下跌。
3. 人为使用不当或自然因素使得房地产加速贬值。
4. 经营方经营不当, 会导致估价对象的市场价格降低。
5. 市场上出现配套设施更完善、功能更先进的替代品造成抵押物功能折旧, 导致房地产抵押价值下降。
6. 环境因素或区位条件恶化、小区品质下降等情况引起抵押物外部不经济, 导致房地产抵押价值下降。
7. 有关抵押物的心理阴影(恶性案件、经营失败、破产等), 导致房地产抵押价值下降。



## (二) 续贷房地产的房地产市场和房地产市场已经发生变化的风险

根据估价委托人提供的资料及介绍, 估价对象不属于续贷房地产, 不存在续贷房地产的房地产状况和房地产市场已经发生变化的风险。

## (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的影响

随着时间的推移, 估价对象将面临使用功能退化、外观及配套设施老化、抵押期间的使用耗损、风险等问题, 其价值可能降低。另外, 房地产在经营或使用过程中, 若存在经营环境、带租约和物业管理等问题、涉及到政府、业主、消费者和管理者的关系, 这些工作处理不当, 可能造成物业的贬值或空置率增加, 影响物业的价值实现。

房地产市场会发生变化, 估价对象房地产状况也会发生变化。因此随着时间的推移, 估价对象的价值也会发生变化, 增值或减损均有发生的可能, 抵押权人应当要特别关注估价对象价值的减损。本报告估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的房地产抵押价值, 建议抵押权人密切关注估价对象及房地产市场状况。

## (四) 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点包括抵押房地产自身风险及系统风险, 尤其是抵押期限较长的抵押贷款项目, 建议抵押权人密切关注抵押物状况及市场动态, 监测风险。主要风险点分析如下:

1. 市场是不断变化的, 房地产市场的供给与需求也在不断变化, 而供求关系的变化必然造成房地产抵押物价格的波动, 这种风险极大影响抵押房地产的变现。

2. 政府有关房地产的税收、住房、价格、金融、环境保护等政策都会对房地产收益目标的实现产生巨大影响, 从而给抵押权人带来风险。

3. 抵押期间抵押物仍由抵押人占有、使用、收益。在抵押期间正常使用房地产也会造成抵押物的一般损耗; 不当使用或空置, 质量隐患, 管理维护不妥, 甚至火灾等意外都会造成其价值严重减损甚至消失。

4. 抵押人不能履行债务时, 抵押权人是将其抵押房地产变现, 而不是收回抵押物。这时会出现因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力差和处置发生的税和费形成价值减损甚至资不抵债的风险。

5. 或然损失风险, 火灾、风灾或其他偶然发生的自然灾害引起的抵押房地产的损失。

6. 抵押人(贷款人)信用、道德影响着还贷计划, 其企业的经营、管理决定着还贷能力的实现。

7. 估价对象目前暂空置, 该部分价值尚未得到利用。

8. 因估价对象整体价值大, 整体处置时受让方需一定的经济实力, 故市场需求群体受到一定的限制。

9.估价对象商业用房 3、4、6 号已根据实际用途进行重新分割打通使用, 变现前时需要恢复原貌, 会导致变现成本增加。

#### (五) 合理使用评估价值

请充分注意市场风险及估价对象的变现能力, 合理使用估价结果, 估价结果仅供委托人参考, 具体用于抵押的房地产范围及可担保的数额最终由抵押当事人协商确定。

鉴于目前金融机构贷款风险管理办法等规定涉及抵押物变现价值的计算, 考虑到报告使用人按其内部规定将自行判断将来可能的变现损失。因此为避免造成重复扣减, 本次估价结果未扣除未来可能的变现损失, 特提请报告使用人注意。

#### (六) 定期进行再评估

鉴于估价对象、相关产业和房地产市场、经济形势的特点, 建议报告使用人应定期或者在有关情况变化较快时对房地产抵押价值进行再评估, 以控制贷款风险。如房地产市场出现明显波动时, 即使在抵押期内, 估价委托人也应及时对估价对象抵押价值重新评估。



## 附件

Appendix

- 一、《项目情况说明》复印件
- 二、 估价对象《法定优先受偿款调查表》复印件
- 三、 估价对象位置示意图
- 四、 估价对象实地查勘照片
- 五、《同意抵押证明》复印件
- 六、 估价对象《不动产权证书》复印件
- 七、 估价对象《房屋所有权证》复印件
- 八、 估价委托人《营业执照》复印件
- 九、 借款人《营业执照》复印件
- 十、 房地产估价机构《营业执照》复印件
- 十一、 房地产估价机构资质证书复印件
- 十二、 注册房地产估价师估价资格证书复印件