

—— **估价报告编号：**

北京首佳（2025）估字第 FC20250102049 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
朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼三层 301、302、
303、310、311 号商业房地产抵押价值评估

—— **估价委托人：**

多多药业有限公司

—— **房地产估价机构：**

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

—— **注册房地产估价师：**

司莹萍（注册号：1120200022）

崔立成（注册号：1120080021）

—— **估价报告出具日期：**

二〇二五年一月十六日

—— **贷款单位：**

黑龙江省鑫正融资担保集团有限公司佳木斯分公司

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

致估价委托人函

Letter of Transmittal

多多药业有限公司：

承蒙委托，我对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所属的位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼三层301、302、303、310、311号商业房地产【证载规划用途为健身中心、商业用房，房屋建筑面积合计为1747.83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。

根据产权方提供的《不动产权证书》【京（2020）朝不动产权第0062521号】、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224447、1224509、1224436、1224459号】及《估价委托书》，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

《不动产权证书》	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	用途	共有宗地面积 (M ²)	建筑面积 (M ²)
京（2020）朝不动产权第0062521号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层303	110105 005001 GB00189 F00010212	国有建设用地使用权/房屋所有权	健身中心	8640.29 m ²	153.17

房号	《房屋所有权证》证号	权利人	共有情况	坐落	房屋性质	规划用途	建筑面积 (M ²)
301	X京房权证朝字第1224447号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层301	商品房	健身中心	676.36
302	X京房权证朝字第1224509号			朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层302		健身中心	343.21
310	X京房权证朝字第1224436号			朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层310		商业用房	227.14
311	X京房权证朝字第1224459号			朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层311		商业用房	347.95
合计	—	—	—	—	—	—	1594.66

价值时点：2025年1月13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2025年1月13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：

假定未设立法定优先受偿权下的房地产价值：**5685万元**

大写金额：**伍仟陆佰捌拾伍万元整**

综合楼面单价: 32526 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

■ 房地产抵押价值:

房地产抵押价值总价: 5685 万元

大写金额: 伍仟陆佰捌拾伍万元整

综合楼面单价: 32526 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)	5685	—
	单价 (元/㎡)	32526	—
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, 估价对象存在抵押他项权利。根据估价委托人介绍, 本次抵押为以同一抵押物向同一金融机构申请续贷项目, 故本次评估未将上述已存在的抵押金额作为法定优先受偿款扣除。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)	0	根据产权方提供的《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	根据产权方提供的《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)	5685	3 = 1 - 2
	单价 (元/㎡)	32526	—

估价结果明细表

部位及房号	权利人	建筑面积 (M ²)	房地产总价 (万元)
301	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司	676.36	2200
302		343.21	1116
303		153.17	498
310		227.14	739
311		347.95	1132
合计	—	1747.83	5685

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) 至价值时点, 估价对象存在抵押他项权利。根据估价委托人介绍, 本次抵押为以同一抵押物向同一金融机构申请续贷项目, 故本次评估未将上述已存在的抵押金额作为法定优先受偿款扣除。另, 根据产权方提供的《房屋租赁合同》及介绍, 至价值时点, 估价对象存在租赁他项权利, 本次评估已考虑上述租赁情况对估价结果的影响; 除此之外, 估价对象不存在其他担保等估价师知悉的其他法定优先受偿款, 如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。在此提请报告使用者注意。

(三) 根据估价人员实地查勘, 估价对象已打通共同使用, 本次评估考虑了打通使用对估价对象价值的影响, 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) 估价对象土地使用权取得方式为出让, 由于产权方提供的《不动产权证书》、《房屋所有权证》未登载估价对象的土地使用权终止日期, 根据估价人员查询的“京通”, 土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 28.4 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(五) 本次估价对象产权方为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司, 借款方为多多药业有限公司, 根据产权方出具的《同意抵押证明》, 产权人同意借款方以估价对象为抵押物向黑龙江省鑫正融资担保集团有限公司佳木斯分公司申请抵押贷款, 本次估价以此为前提条件, 在此提请报告使用者注意。

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二五年一月十六日

目录
Contents

估价师声明	1
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
估价结果报告	5
一、估价委托人及借款方.....	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.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
变现能力分析风险提示	20
一、变现能力分析.....	20
二、风险提示.....	21
附件	24

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、估价人员已于二〇二五年一月十三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
司莹萍	1120200022	司莹萍	2025年1月16日
崔立成	1120080021	崔立成	2025年1月16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方有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (九) 报告以产权方领勘准确性为估价前提。
- (十) 本次估价中所依据产权方提供的有关资料和证件，产权方对其真实性负责，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) 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。
- (十二) 估价人员已于 2025 年 1 月 13 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，故本次估价值的价值时点确定为 2025 年 1 月 13 日。
- (十三) 本次估价对象的房屋权属情况以产权方提供的《不动产权证书》【京（2020）朝不动产权第 0062521 号】、《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224447、1224509、1224436、1224459 号】为依据，具体估价范围以产权方出具的《估价委托书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
- (十四) 估价对象土地使用权取得方式为出让，由于产权方提供的《房屋所有权证》未登

载估价对象的土地使用权终止日期, 根据估价人员查询的“京通”, 土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 28.4 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十五) 估价人员已查看《不动产权证书》、《房屋所有权证》原件, 且估价人员通过“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

(十六) 估价对象不存在除抵押、租赁之外的其他担保等他项权利。

二、未定事项假设

本次估价委托人未提供估价委托人所采用的增值税的计税方式, 本次以估价委托人选择简易计税方法计税并持续选用此计税方法计税为前提。在此提醒报告使用者注意。

三、背离事实假设

(一) 至价值时点, 估价对象存在抵押他项权利。根据估价委托人介绍, 本次抵押为以同一抵押物向同一金融机构申请续贷项目, 故本次评估未将上述已存在的抵押金额作为法定优先受偿款扣除。在此提请报告使用者注意。

(二) 根据产权方提供的《房屋租赁合同》及介绍, 至价值时点, 估价对象存在租赁他项权利, 本次评估已考虑上述租赁情况对估价结果的影响; 在此提请报告使用者注意。

(三) 根据估价人员实地查勘, 估价对象已打通共同使用, 本次评估考虑了打通使用对估价对象价值的影响, 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

本次估价对象产权方为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司, 借款方为多多药业有限公司, 根据产权方出具的《同意抵押证明》, 产权人同意借款方以估价对象为抵押物向黑龙江省鑫正融资担保集团有限公司佳木斯分公司申请抵押贷款, 本次估价以此为前提条件, 在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

(一) 估价人员已要求产权方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。

(二) 估价对象的《不动产权证书》、《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份, 根据产权方介绍, 建筑物建成于 2008 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。

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二〇二五年一月十六日起为壹年。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、估价委托人及产权方

(一) 估价委托人

名称: 多多药业有限公司

住所: 黑龙江省佳木斯市东风区安庆街 555 号

法定代表人: 车德辉

(二) 产权方

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: 北京首佳房地产土地资产评估有限公司

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 12 月 18 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: 010-58930818

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

根据产权方提供的《不动产权证书》【京(2020)朝不动产权第 0062521 号】、《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224447、1224509、1224436、1224459 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左家庄中街 6 号院 9 号楼 301、302、303、310、311 号商业房地产, 证载规划用途为健身中心、商业用房, 证载房屋总建筑面积为 1747.83 平方米, 本次评估实际用途为商业。

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）土地基本状况

估价对象土地所有权归国家所有。由于产权方提供的《不动产权证书》、《房屋所有权证》未记载估价对象的土地使用权终止日期，根据估价人员查询的“京通”，土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止，即在价值时点土地剩余使用年限为 28.4 年。

由于产权方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。

根据产权方介绍及估价人员实地查勘，估计对象土地基本情况如下：

坐落	朝阳区左家庄中街 6 号院
项目四至	东：全季酒店 南：左家庄中街 北：力鸿花园 西：左家庄北里西区
共有宗地面积（平方米）	8640.29m ²
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、通热、通气；宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通热力和宗地红线内已建成建筑物。

（三）建筑物基本状况

根据产权方提供的《不动产权证书》、《房屋所有权证》，估计对象建筑物登记状况如下：

地役权	无
担保物权设立情况	存在抵押
查封等形式限制权利情况	无
权属清晰情况	清晰

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	共有情况	楼号	房号	结构	房屋总层数/所在层数（层）	建筑面积（M ² ）	规划用途
X京房权证朝字第1224447号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层301	单独所有	9	301	钢混	25 (-02) /3	676.36	健身中心
X京房权证朝字第1224509号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层302	单独所有	9	302	钢混	25 (-02) /3	343.21	健身中心
X京房权证朝字第1224436号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层310	单独所有	9	310	钢混	25 (-02) /3	227.14	商业用房
X京房权证朝字第1224459号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层311	单独所有	9	311	钢混	25 (-02) /3	347.95	商业用房
合计	—	—	—	—	—	—	—	1594.66	—

《不动产权证书》	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	房号	权利类型	用途	共有宗地面积 (M ²)	建筑面积 (M ²)
京 (2020) 朝不动产权第 0062521 号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 303	110105 005001 GB00189 F00010212	303	国有建设用地使用权/房屋所有权	健身中心	8640.29 m ²	153.17

根据产权方介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

建筑物基本状况一览表

楼号	所在楼层 (层)	房号	层高 (米)	外装修	实际建筑结构	实际使用状况	室内装修情况	设备设施情况
6号院9号楼	3	303、301、302、310、311	局部层高约 3.1 米，局部层高约 2.9 米	石材	钢混	商业	地面铺地砖、走廊墙面装饰材料有墙纸、墙砖、木饰板、包房内隔音板、软包，木饰板，顶棚石膏板。	配有烟感、喷淋等消防设施、监控设施、中央空调机、电梯等设备设施

(三) 他项权利设立情况

至价值时点，估价对象存在抵押他项权利。另，根据产权方提供的《房屋租赁合同》及介绍，估价对象存在租赁他项权利。

除此之外，估价对象不存在其他担保等他项权利。

(四) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层。
商业繁华度	估价对象位于朝阳区社区级商业中心，周边聚集了中国银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等多家银行，还分布有天虹商场、华联生活超市等商业配套设施，商业繁华度一般。
与重要场所 (设施) 的距离	估价对象距离天虹商场约 400 米。
朝向	估价对象所在项目外观为长条形，楼宇总层数为 27 层，估价对象位于地上 3 层。
楼层	
临街状况	估价对象所在项目东至全季酒店、南至左家庄中街、北至力鸿花园，西至左家庄北里西区。

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	估价对象距离地铁柳芳站约 800 米，途径的线路有地铁 13 号线；另距离公交柳芳北里站约 300 米，有 110 路、夜 24 路、104 路、515 路、966 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 5.8 公里，距离北京首都国际机场约 19.3 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 (天虹商场、华联生活超市)、金融 (中国银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行)、医疗 (朝阳区香河园社区卫生服务中心、应急总医院)、教育 (清华附中朝阳学校、北京市朝阳区实验小学柳芳校区)、公园 (东城区亮马河公园、香河园公园) 等公共服务设施，公共服务设

	施完善度优。
--	--------

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°C 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	<p>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。</p>
景观	<p>估价对象附近有东城区亮马河公园、香河园公园，景观较好。</p>

5. 区位状况分析

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 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. 北京市宏观经济形势

11 月份，随着存量政策及一揽子增量政策加快落地落实，全市经济企稳态势不断巩固。

(1) 工业生产加快，销售总体平稳

1-11 月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 7.0%，比 1-10 月提高 0.5 个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业，汽车制造业分别增长 22.3% 和 17.4%，分别比 1-10 月提高 1.6 个和 2.2 个百分点；电力、热力生产和供应业增长 7.2%，医药制造业增长 1.4%。高端产业引领增长，规模以上高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别增长 9.8% 和 14.5%，新能源汽车、工业机器人、智能手机和风力发电机组产品产量分别增长 2.5 倍、38.8%、18.0% 和 17.4%。销售总体平稳，规模以上工业销售产值增长 6.6%，其中出口交货值增长 11.8%，汽车制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业增势较好。

(2) 投资增势稳定，设备购置投资快速增长

1-11 月, 全市固定资产投资 (不含农户) 同比增长 5.6%, 设备更新加快推进, 设备购置投资增长 37.7%, 其中计算机、通信和其他电子设备制造业, 科学研究和技术服务业设备购置均增长 1 倍以上。分领域看, 制造业投资增长 43.0%, 基础设施投资增长 21.4%, 房地产开发投资下降 10.0%。分产业看, 第一产业投资下降 2.8%, 第二产业投资增长 30.6%, 第三产业投资增长 2.8%。高技术产业投资保持活跃, 高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 60.2% 和 30.5%。

1-11 月, 全市房屋施工面积 11201.6 万平方米, 同比下降 9.8%, 其中住宅施工面积 5642.6 万平方米, 下降 9.1%。全市商品房销售面积 938.0 万平方米, 同比下降 0.9%, 降幅比 1-10 月收窄 0.9 个百分点, 其中住宅销售面积 663.6 万平方米, 下降 4.7%, 比 1-10 月收窄 1 个百分点。

(3) 消费继续恢复, 网上零售占比超过 4 成

1-11 月, 全市市场总消费额同比增长 2.1%。其中, 服务性消费额增长 6.8%; 实现社会消费品零售总额 12865.9 亿元, 下降 2.8%。社会消费品零售总额中, 限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业企业实现网上零售额 5304.1 亿元, 增长 1.5%, 占社会消费品零售总额的 41.2%; 按消费形态分, 商品零售 11705.3 亿元, 下降 2.5%, 餐饮收入 1160.6 亿元, 下降 5.1%; 主要商品类别中, 家用电器和音像器材类商品零售额在“以旧换新”政策带动下增长 9.2%, 金银珠宝类商品零售额增长 17.0%, 汽车类商品零售额下降 4.0%, 其中新能源汽车增长 25.5%。

(4) 居民消费价格保持平稳, 工业生产者价格延续降势

1-11 月, 全市居民消费价格同比上涨 0.1%。其中, 食品价格下降 2.1%, 非食品价格上涨 0.5%, 消费品价格下降 0.6%, 服务价格上涨 0.9%。构成 CPI 的八大类商品和服务价格“四升三降一平”。其中, 其他用品及服务、教育文化娱乐价格同比分别上涨 4.8% 和 3.2%, 衣着、居住价格同比均上涨 0.2%, 生活用品及服务价格同比持平, 食品烟酒、交通通信、医疗保健价格同比分别下降 1.3%、1.1% 和 0.2%。11 月份, 居民消费价格同比下降 0.2%, 环比下降 0.8%。

1-11 月, 全市工业生产者出厂价格同比下降 1.5%, 购进价格同比下降 0.9%。11 月份, 工业生产者出厂价格同比下降 2.6%, 环比下降 0.3%; 购进价格同比下降 2.1%, 环比下降 0.4%。

2. 现行政策简况

(1) 金融政策

时间	政策来源	要点
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	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

时间	政策来源	要点
	保险监督管理委员会	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 3 月 17 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%。
2023 年 6 月 20 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, 2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.55%, 下调 10 个基点, 5 年期以上 LPR 为 4.20%, 同样下调 10 个基点。
2023 年 8 月 21 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, 2023 年 8 月 21 日贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.45%, 5 年期以上 LPR 为 4.2%。
2023 年 9 月 20 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, 2023 年 9 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.45%, 5 年期以上 LPR 为 4.2%, 均与上月持平。
2024 年 1 月 24 日	中国人民银行	将于 2 月 5 日下调存款准备金率 0.5 个百分点, 向市场提供长期流动性约 1 万亿元; 明天 (25 日) 将下调支农支小再贷款、再贴现利率 0.25 个百分点, 并持续推动社会综合融资成本稳中有降。
2024 年 2 月 20 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, 2024 年 2 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.45%, 5 年期以上 LPR 为 3.95%。
2024 年 5 月 17 日	中国人民银行	中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率的通知, 自 2024 年 5 月 18 日起, 下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点, 5 年以下 (含 5 年) 和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%, 5 年以下 (含 5 年) 和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。
2024 年 7 月 22 日	中国人民银行	央行网站消息, 2024 年 7 月 22 日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率 (LPR) 及调整发布时间公告: 一、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2024 年 7 月 22 日贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.35%, 5 年期以上 LPR 为 3.85%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。 二、为加强预期管理, 促进 LPR 发布时间与金融市场运行时间更好衔接, 自 2024 年 7 月 22 日起, 将 LPR 发布时间由每月 20 日 (遇节假日顺延) 上午 9:15 调整为 9:00。
2024 年 10 月 21 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, 2024 年 10 月 21 日贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.1%, 5 年期 (简称 5 年期) 以上 LPR 为 3.6%, 相比上次均下调 25BP。

(2) 房地产政策

时间	政策来源	要点
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。
2023 年 10 月 31 日	北京住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	自 11 月 1 日起, 有商业贷款记录、无公积金贷款记录, 且在北京市无房的公积金缴存职工家庭, 可执行首套住房公积金贷款政策。
2023 年 12 月 14 日	国家税务总局北京市税务局、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、北京住房公积金管理中心《北京市住房和城乡建设委员会等部门关于调整优化本市普通住房和个人住房贷款政策的通知》	为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 适应房地产市场供求关系发生重大变化的形势, 更好满足居民刚性和改善性住房需求, 促进本市房地产市场平稳健康发展, 根据本市房地产市场实际, 现就有关事项通知如下: 调整普通住房标准 自 2024 年 1 月 1 日起, 本市享受税收优惠政策的普通住房, 应同时满足以下条件: 住宅小区建筑容积率 1.0 (含) 以上; 单套住房建筑面积在 144 平方米 (含) 以下; 5 环内住房成交价格 85000 元/平方米 (含) 以下、5-6 环住房成交价格 65000 元/平方米 (含) 以下、6 环外住房成交价格 45000 元/平方米 (含) 以下。

时间	政策来源	要点
		<p>优化个人住房贷款政策</p> <p>加大购房信贷支持力度，更好满足居民家庭刚性和改善性住房需求。自本通知印发之日起，个人住房贷款政策执行以下规定：</p> <p>(一) 降低首付款比例。对于贷款购买首套住房的居民家庭，最低首付款比例不低于30%。对于贷款购买二套住房的居民家庭，所购住房位于城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区）的，最低首付款比例不低于50%；所购住房位于城六区以外的，最低首付款比例不低于40%</p> <p>(二) 个人住房贷款年限最长30年。</p> <p>三、原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。</p>
2024年5月17日	中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知	<p>为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，现就调整商业性个人住房贷款利率政策有关事项通知如下：一、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。</p> <p>中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。</p> <p>三、银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有)，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平，此前相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。</p>
2024年6月26日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市住房公积金管理中心关于调整本市公积金个人住房贷款最低首付款比例政策的通知	<p>对于使用贷款购买首套商品住房的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于20%。对于使用贷款购买二套商品住房的居民家庭，所购住房位于五环以内的，最低首付款比例不低于35%；所购商品住房位于五环以外的，最低首付款比例不低于30%。原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。</p>
2024年6月26日	北京市住房和城乡建设委员会等部门关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知	<p>为贯彻落实党中央、国务院有关工作部署，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施通知如下：一、按照因城施策原则，调整本市新发放商业性个人住房贷款最低首付款比例及利率下限。</p> <p>二、优化本市户籍二孩及以上的多子女家庭在商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款中首套住房认定标准。</p> <p>三、调整本市新发放公积金个人住房贷款最低首付款比例。对于申请住房公积金个人住房贷款，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持。</p> <p>四、组织开展住房“以旧换新”活动。指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台，鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务，实施优惠措施，支持购房家庭“以旧换新”。</p>
2024年9月30日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局、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、国家税务总局北京市税务局、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》	<p>新政策主要包括以下几个方面：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.降低存量房贷利率：引导商业银行稳妥有序地将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，以减轻购房者的利息负担。 2.调整首付款比例：将商业性个人住房贷款首套房最低首付款比例由不低于20%下调至不低于15%，二套房最低首付款比例由不低于35%（购买五环内住房）、不低于30%（购买五环外住房）统一下调至不低于20%。 3.优化住房公积金贷款：京籍二孩以上家庭购房的，公积金可贷款额度上浮40万元，以支持有生育需求的家庭。 4.调整限购政策：缩短非京籍家庭购房所需缴纳社保或个税的年限，购买五环内商品住房的，社保或个税缴纳年限由5年调减为3年；购买五环外商品住房的，调减为2年。符合北京市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购房的，社保或个税缴纳年限调减为1年。 5.通州区住房政策：居民家庭购买通州区商品住房按全市统一政策执行，取消了之前的特殊限制。 6.取消普通住房标准：按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房的标准，以促进市场公平。 7.构建房地产新模式：加快构建“市场+保障”住房供应体系，支持“好房子”建设，推进城中村改造，满足房地产企业的合理融资需求，防范化解房地产风险。 <p>新政自2024年10月1日起施行，原有政策与新政不一致的，以新政为准。</p>

时间	政策来源	要点
2024年11月18日	北京市住房和城乡建设委员会 北京市财政局 国家税务总局北京市税务局关于取消普通住房标准有关事项的通知	为贯彻落实国家工作部署，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，经市政府同意，现将有关事项通知如下： 一、取消本市普通住房和非普通住房标准。 二、对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税，按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号）有关规定执行。 三、本市享受契税优惠政策的具体操作办法仍按现行规定执行。 本《通知》自 2024 年 12 月 1 日起施行。

3.当地房地产市场总体状况

(1) 房地产市场建设情况

1-11 月，全市房地产开发企业房屋新开工面积 1153.7 万平方米，同比增长 4.9%。其中，住宅新开工面积 711.6 万平方米，增长 12.5%；办公楼 23.6 万平方米，下降 54.8%；商业营业用房 52.1 万平方米，下降 3%。

全市房屋竣工面积 1129.3 万平方米，同比下降 5.6%。其中，住宅竣工面积 636.5 万平方米，下降 8.6%；办公楼 39.4 万平方米，下降 54.4%；商业营业用房 40.1 万平方米，下降 12.6%。

(2) 房地产市场销售情况

1-11 月，全市新建商品房销售面积 938 万平方米，同比下降 0.9%。其中，住宅销售面积 663.6 万平方米，下降 4.7%；办公楼 62.8 万平方米，增长 6.1%；商业营业用房 53.5 万平方米，增长 20.3%。

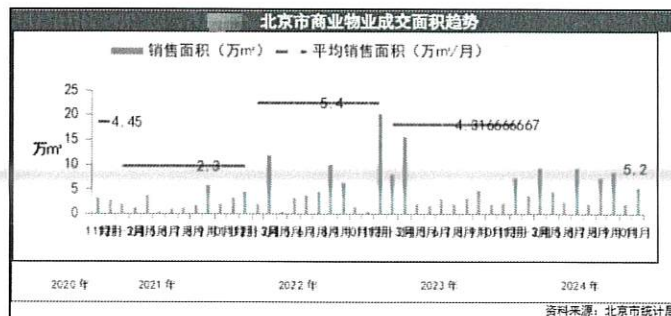
(3) 房地产开发企业项目资金到位情况

1-11 月，全市房地产开发企业本年到位资金 3854.2 亿元，同比下降 22.5%。其中，定金及预收款 1576.2 亿元，下降 36.9%；自筹资金 978 亿元，增长 8.6%；国内贷款 519.2 亿元，下降 24.6%。

4.当地同类房地产市场状况

根据《不动产权证书》【京 (2020) 朝不动产权第 0062521 号】、《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224447、1224509、1224436、1224459 号】，估价对象证载用途为健身中心、商业用房，现实际作为商业，故在此对北京市 2024 年 11 月的商业房地产市场进行分析：

2024 年 11 月，全市商业物业成交面积为 5.2 万 m²，环比增长 160%，同比增长 136.4%。



5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 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 ²)	售价 (元/M ²)	租金 (元/M ² ·天)
太阳公园北区	朝阳太阳宫一街 1 号	商业	首层	2011	简单装修	115	65217	—
四元桥购物中心	朝阳区宜居南路 2 号	商业	首层	---	简单装修	50	60000	—
西坝河西里	朝阳区北三环东路	商业	首层	1989	简单装修	274	72993	—
阳光上东	朝阳区东四环北路 6 号	商业	首层	2005	简单装修	490	—	8.00
骏豪中央公园广场	朝阳区朝阳公园南路 10 号院	商业	首层	2004	简单装修	375	—	8.50
远洋新干线	朝阳区霞光里 66 号	商业	首层	2008	简单装修	117.68	—	8.30

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼, 所在区域繁华度一般, 交通便利度较优, 公共设施完善度优, 环境质量较优。目前该区域可开发利用土地日渐趋少, 估价对象房地产存在着一定的保值能力。

五、价值时点

2025 年 1 月 13 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、通热和宗地红线内已建成建筑物、土地使用权剩余年限为 28.4 年 (由于产权方提供的《不动产权证书》、《房屋所有权证》未记载估价对象的土地使用权终止日期, 根据估价人员查询的“京通”, 土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 28.4 年)、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波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

(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. 《估价委托书》；
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(2020)朝不动产权第 0062521 号】；
5. 《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224447、1224509、1224436、1224459 号】；
6. 《房屋租赁合同》复印件；
7. 产权方及借款方《营业执照》复印件
8. 估价委托人营业执照复印件
9. 产权方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。	估价对象规划用途为健身中心、商业用房，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。	收益法适宜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，估价对象为商业物业，目前已对外出租使用，且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除法定优先受偿款，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 2025 年 1 月 13 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：

假定未设立法定优先受偿权下的房地产价值:5685 万元

大写金额: 伍仟陆佰捌拾伍万元整

综合楼面单价: 32526 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

房地产抵押价值:

房地产抵押价值总价: 5685 万元

■ 大写金额: 伍仟陆佰捌拾伍万元整

综合楼面单价: 32526 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)	5685	—
	单价 (元/m ²)	32526	—
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, 估价对象存在抵押他项权利。根据估价委托人介绍, 本次抵押为以同一抵押物向同一金融机构申请续贷项目, 故本次评估未将上述已存在的抵押金额作为法定优先受偿款扣除。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)	0	根据产权方提供的《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	根据产权方提供的《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)	5685	3 = 1 - 2
	单价 (元/m ²)	32526	—

十一、注册房地产估价师

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
司莹萍 (项目负责人)	1120200022	司莹萍	2025 年 1 月 16 日
崔立成	1120080021	崔立成	2025 年 1 月 16 日

十二、实地查勘期

2025 年 1 月 13 日。

十三、估价作业期

2025 年 1 月 13 日至 2025 年 1 月 16 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否常见、被普遍使用。	估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼，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且已整体出租作商业使用，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左家庄中街6号院9号楼，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健身中心、商业用房，实际作商业使用，权属清晰，整体规模较大，且估价对象均已对外出租，剩余租赁期较长，故市场流通性一般，当对其变现处置时，其可实现价格与市场价值存在较大差异；若分套处置，由于各套房屋均已打通，且房屋存在长期租赁情况，上述情况亦会使其变现价格与市场价格存在一定差异。

(三) 变现时间长短分析

估价对象通用性一般，且由于估价对象整体规模大，购买群体有限，若整体处置，变现时间会较长；若分套处置，由于各套房屋均已打通，且部分房屋存在长期租赁情况，该情况会延长其变现时间。

(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) 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。

(三) 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.在价值时点，估价对象房屋已出租。若在租赁期限内处置该房地产，承租人有优先购买权。

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。

(四) 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。

(五) 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、《估价委托书》复印件
- 二、《法定优先受偿款调查表》复印件
- 三、《同意抵押证明》复印件
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价对象实地查勘照片
- 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、《房屋租赁合同》复印件
- 九、产权方《营业执照》复印件
- 十、委托方《营业执照》复印件
- 十一、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 十二、房地产估价机构资质证书复印件
- 十三、注册房地产估价师估价资格证书复印件