



SINCE 2000

2000

16th
SHOUJIA
2000-2016

SHOUJIA
REAL ESTATE
APPRAISAL

2016
REPORT

报告书

REPORT BOOK

业精为首 诚信为佳 观念创新 服务至上

房地产抵押估价报告

CAA China
Appraisal Association

中
估
联
行

京首评房(2016)(估)字第BJSJR2016001160号

估价项目名称：北京市朝阳区左家庄中街6号院
9号楼2层203、211、212、215
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：伍静萍 1120080064

李 萌 1120160028

估价报告出具日期：二〇一六年十二月十六日

致估价委托人函

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵公司所拥有的位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层203、211、212、215的房地产【证载房地产用途为商业用房，房屋总建筑面积为1006.94平方米】在现状利用条件下的房地产价值进行了评估，价值类型为抵押价值，为贵公司确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

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、成本法（建筑物）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二〇一六年八月九日的估价结果如下：

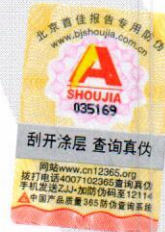
房地产总价：3195 万元

大写金额：叁仟壹佰玖拾伍万元整

楼面单价：31730 元/平方米

其中：分摊国有出让土地使用权总价：2841 万元

建筑物总价：354 万元



（币种：人民币）

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币 单位：总价 万元；单价 元/平方米

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		3195	—
	其中：土地总价		2841	—
	建筑物总价		354	—
	平均楼面单价		31730	—
2. 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额		0	2.1+2.2+2.3+2.4
2.1 已抵押担保债权数额	总额		0	根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，至价值时点，上述抵押他项权利均尚未注销。考虑到在办理本次抵押登记手续前需先将上述已存在抵押权利解除，故本次评估在计算房地产抵押价值时未将上述已存在的抵押权利价值作为法定优先受偿款予以扣除。
2.2 拖欠建设工程价款	总额		0	估价对象为现房，不存在拖欠建设工程价款。

项目 & 单位		数额及说明	数 额	说 明
2.3 其他法定优先受偿款	总额		0	根据估价委托人介绍,估价对象不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款。
3. 抵押价值	总价		3195	3=1-2
	楼面单价		31730	—

估价结果明细表

《房屋所有权证》证号	部位及房号	建筑面积 (平方米)	房地产总价 (万元)	房地产单价 (元/平方米)	建筑物总价 (万元)	土地总价 (万元)
X京房权证朝字第1224623号	203	153.17	486	31730	54	432
X京房权证朝字第1224473号	211	171.49	544	31730	60	484
X京房权证朝字第1224498号	212	395.31	1254	31730	139	1115
X京房权证朝字第1224463号	215	286.97	911	31730	101	810
合计	—	1006.94	3195	—	354	2841

特别提示:

1. 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。

顺致

商祺!

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一六年十二月十六日



目 录

致估价委托人函.....	1
目 录.....	3
一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	5
(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.....	17
(六) 价值类型.....	17
(七) 估价原则.....	17
(八) 估价依据.....	21
(九) 估价方法.....	23
(十) 估价结果.....	24
(十一) 注册房地产估价师及其他估价人员.....	26
(十二) 实地查勘期.....	26
(十三) 估价作业期.....	26
四、变现能力分析 & 风险提示.....	27
(一) 变现能力分析.....	27
(二) 风险提示.....	28
五、附件.....	30



一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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假设和限制条件的限制。
3. 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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对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。
5. 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）和《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。
6. 注册房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
7. 注册房地产估价师已于二〇一六年八月九日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以具有相关资质的机构的鉴定结果为准。
8. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

● 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. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 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。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济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论的影响。
5. 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。
6. 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。
7. 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，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 本次估价对象的土地权属情况均以《国有土地使用证》【京朝国用（2012出）第00026号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
9. 本次估价对象的房屋权属情况均以《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224623、1224473、1224498、1224463号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
10. 由于估价委托人未能按照估价人员要求出具《国有土地使用证》【京朝国用（2012出）第00026号】和《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224623、1224473、1224498、1224463号】原件，估价人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门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。
11. 估价人员于二〇一六年八月九日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于

估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

● **未定事项假设：**

由于估价对象尚未取分户《国有土地使用证》，亦未对估价对象对应土地面积进行分摊，故本次评估暂未对估价对象对应分摊土地面积进行列示。在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

● **背离事项假设：**

根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，至价值时点，上述抵押他项权利均尚未注销，考虑到在办理本次抵押前需先将上述抵押他项权利进行解除，故本次评估在计算房地产抵押价值时未将已存在的抵押权利价值作为法定优先受偿权款予以扣除。除此之外，估价对象不存在估价师所知悉的租赁、担保等他项权利。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

● **不相一致假设**

根据估价委托人提供的相关资料及介绍，估价对象所在项目《国有土地使用证》【京朝国用（2012 出）第 00026 号】证载土地用途为商业，《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224623、1224473、1224498、1224463 号】证载房屋用途为商业用房，根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘核实，本次估价对象 203 现作为物业办公用房，211、213 及 215 现均处于空置状态，本次评估估价对象房地产用途以《房屋所有权证》证载商业用房用途为准，同时考虑了其现状状况对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

● **依据不足假设**

估价对象《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224623、1224473、1224498、1224463 号】未载明估价对象建筑物建成年份，根据《估价委托书》，建筑物建

成于 2008 年。本次估价设定估价对象建筑物建成于 2008 年，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

● **估价报告使用限制**

1. 本估价报告书仅为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。
2. 未经本估价机构书面同意，本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。
3. 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地价值和建筑物价值进行了剥离，主要是为满足估价委托人办理抵押登记手续的要求，单独使用其土地价值和建筑物价值无实际意义。
4. 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市场价值，包括分摊国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值以及括租户所做的二次装修的价值。
5. 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本估价报告出具之日二〇一六年十二月十六日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
6. 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。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

单位地址：北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人：侯占军

联系人：卢坚

联系电话：13611203069

(二) 房地产估价机构

单位名称：北京首佳房地产评估有限公司

单位地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

房地产估价机构资质证书编号：建房估证字【2013】089 号

资质等级：一级

资质证书有效期：2014 年 9 月 29 日至 2016 年 9 月 21 日

法定代表人：熊光华

联系人：范旭

联系电话：010-58930818

邮政编码：100097

(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

1. 估价对象范围

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 2 层 203、211、212、215 房地产，房屋总建筑面积 1006.94

平方米，证载房地产用途为商业用房。

估价对象范围包括证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

2. 土地基本状况

估价对象所在宗地位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼，所在项目用地四至为：东至现状道路，南至左家庄中街，西至现状道路，北至力鸿花园小区。

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价对象所在项目取得的《国有土地使用证》【京朝国用（2012出）第00026号】，北京中关村开发建设股份有限公司以出让方式取得了估价对象的国有土地使用权，其他登记情况详见下表：

《国有土地使用证》 证号		京朝国用（2012出）第00026号	
土地所有权人	中华人民共和国	土地使用权人	北京中关村开发建设股份有限公司
使用权面积	8640.29平方米（独用面积）	证载土地坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼
土地性质	国有出让	土地用途	公寓、商业、地下车库
地号	050500600037000000	图号	1-2-3-55（3）
使用权终止日期	公寓：2073.5.25 商业：2043.5.25 地下车库：2053.5.25	剩余使用年限	公寓：56.8 商业：26.8 地下车库：36.8

由于估价对象尚未取得分户《国有土地使用证》，亦未对估价对象对应土地面积进行分摊，故本次评估暂未对估价对象对应分摊土地面积进行列示。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象宗地位于平原地区，地势平坦，整体形状较规则，土地承载力较好。

宗地红线内基础设施达到“七通”（即通路、通电、通水、排水、通讯、供气及供暖），具体情况如下：

- ① 通路：南至左家庄中街；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 供水：市政供水；
- ④ 排水：市政管线排水；
- ⑤ 通讯：接入市政通讯管网；
- ⑥ 供气：市政供气。
- ⑦ 供暖：市政供暖。

3. 建筑物基本情况

根据《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224623、1224473、1224498、1224463号】，估价对象房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，共有情况均为单独所有，房屋性质均为商品房，登记时间均为2013年03月22日，结构均为钢混，其他登记情况详见下表：

《房屋所有权证》证号	坐落	楼号	层数(层)	部位及房号	建筑面积(平方米)	规划用途	总层数
X京房权证朝字第1224623号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层203	9号楼	02	203	153.17	商业用房	25(-2)
X京房权证朝字第1224473号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层211		02	211	171.49		
X京房权证朝字第1224498号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层212		02	212	395.31		
X京房权证朝字第1224463号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层215		02	215	286.97		
合计	—	—	—	—	1006.94	—	—

估价对象实际用途、层高、空间布局、室内外装修及设施设备情况如下：

所在楼层(层)	外装修	实际使用情况	室内装修情况	设备设施情况
2层203	石材	物业办公	地面铺地砖，墙面刷白，顶棚为矿棉吸音板吊顶，层高约4米	配有烟感、喷淋等消防系统，中央空调系统，安防监控系统，配有四部品牌电梯
2层211、212、215		空置	地面铺地砖，墙面刷白，顶棚为管道裸露，层高约4米	

估价对象建成于2008年间。根据估价人员实地查勘，目前上述建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙维护较好；门窗开启较灵活，局部墙面及顶层面层无破损或脱落现象；管道较通畅，水卫、电照设备运转正常，虽建成年代较早，维护保养情况一般，建筑物综合成新度正常。

4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，至价值时点，上述抵押他项权利均尚未注销。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

5. 区位状况

(1) 位置状况

①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。位于朝阳区左家庄地区，

其所在项目现状四至为：东至现状道路，南至左家庄中街，西至现状道路，北至力鸿花园小区。

②与重要场所（设施）的距离

西南距北二环路约 1 公里，东北距三环约 900 米，距地铁 13 号线柳芳站约 1200 米。

③临街（路）状况

估价对象西南向距北二环路较近，北二环为北京市交通型主干道。

④朝向

估价对象所在楼宇朝向为坐北朝南。

⑤楼层

估价对象所在建筑物为地上 25 层，地下 2 层，估价对象位于地上 2 层。

(2) 交通状况

①道路状况

西南距北二环路约 1 公里，东北距三环约 900 米。估价对象周边车流量较大。

②出入可利用交通工具

估价对象区域内有 110、夜 24、515、966 路等公交车通过，距地铁 13 号线柳芳站约 1200 米，公共交通较为便利。

③交通管制情况

估价对象所在区域目前没有交通管制方面的限制。

④停车方便程度

估价对象设有地上、地下专属停车场，但周边车流量较大，停车便捷度一般。

(3) 环境状况

①自然环境

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。

朝阳区地貌类型复杂多样，可划分为山地、丘陵、台地、平原等四大类型。区域

轮廓呈南北略长、东西稍窄的多边形。朝阳区地处东 116° 38' 附近，北纬 40° 左右的北京平原朝阳区平均海拔 34 米，四季分明，气候宜人，区内蜿蜒流淌的 8 条主要河流，勾勒出风景如画的自然美景。

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。

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、水源污染进行综合控治。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。

估价对象周边有香河园公园、南里中心花园，自然环境较好。

②人文环境

经济发展，带动了朝阳的科技、文教、卫生、体育等事业的全面发展。全区目前有中国传媒大学、北京第二外国语学院、北京化工大学、首都经济贸易大学、北京工业大学等高等院校；新引进了人大附中、清华附中、黄冈中学、北师大附中、东北师大附中、华中师大一附中等一批国内知名学校。朝阳区强化公共卫生服务体系建设，建立条块联动的公共卫生保障机制，且社区卫生服务功能更加完善，建成 260 个标准化社区卫生服务机构，实现药品零差率销售全覆盖，推行全天候和家庭医生服务模式，社区卫生服务正在由卫生防疫向健康维护延伸。闻名中外的中日友好医院、安贞医院、肿瘤医院、朝阳医院等卫生设施保证着朝阳区人民的健康。奥运场馆改造和赛后利用成效明显，奥林匹克公园成立管委会并由朝阳区管理，建成了具有国际水平的国家网球中心，聚集了国家科技馆等一批国家级文体设施，吸引了中网等一批国际性活动，

已经成为首都重要的文化、体育、会展中心和旅游新地标；国家奥林匹克中心、北京工人体育场、北京工人体育馆、朝阳体育馆为全区人民开展丰富多彩的体育活动提供了活动场所。朝阳区人文社会环境优越。全区接受大学（大专以上）教育及接受高中（含中专，职高等）教育的人口比例均明显高于其它区县，与海淀区同为北京人口素质最高的区域。

估价对象附近多为住宅区，周边左家庄第二小学、清华附中朝阳学校、北京电子科技职业学院等教育服务设施，区域治安状况较好，人文环境较优。

③景观

无。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施

朝阳区能源充足，区内有北京热电总厂及 10 个高压变电站，东郊电厂正在兴建之中。区内供气设备完善，煤气热力公司、焦化厂、亚运村供热厂、酒仙桥动力厂和横穿全区的华北油田天然气长输管线，在动力和能源上为朝阳提供着有效的保障。水源五厂、六厂、八厂、九厂的建立，能够满足全区工业和生活用水的需要。朝阳区东部水资源丰富，地下蕴藏量大，水质好。

朝阳区通讯设施现代化，区内的国际邮电局、北京国际电信大厦是我国目前具有世界水平的电讯中心。北京国际电信大楼是我国目前规模最大的国际自动电话、国际用户电报通信枢纽，终期装机容量为国际电话 2000 路，国际用户电报 12000 线，国内外用户可通过它直接与世界各地进行通话、电报联系，它是联系五洲四海的无形桥梁。

估价对象位于北京市朝阳区左家庄地区，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、供气等设施保障度高。

②公共服务设施

估价对象所在区域内有北京朝阳商业大楼、天虹百货、万国城 MOMA 商业中心、裘马都生活广场、北京燕莎百货、家乐福超市等商业项目；有中国工商银行、中国银行、中国邮政储蓄银行、中国光大银行等金融服务机构，有煤炭总医院、北京玛丽妇婴医院、中宏口腔医院等医疗服务机构，配套服务设施较完备。

(5) 商业繁华程度

估价对象所在区域内有北京朝阳商业大楼、天虹百货、万国城 MOMA 商业中心、裘马都生活广场、北京燕莎百货、家乐福超市等商业项目，其商业繁华度较高。

6. 市场背景分析

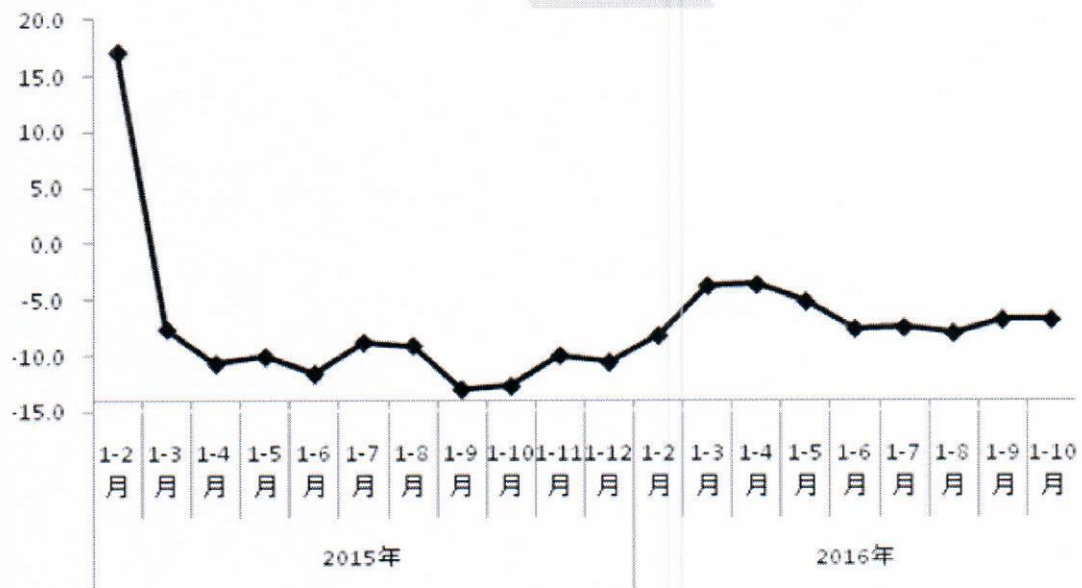
(1) 宏观经济形势和相关政策简况

① 宏观经济形势——2016 年 1-10 月朝阳区主要经济指标数据

A. 工业生产

1-10 月，朝阳区实现规模以上工业总产值 518.3 亿元，同比下降 6.8%。分行业看，1-10 月在 29 个工业大类行业中，10 个行业同比增长，18 个行业产值同比下降，1 个行业与同期持平。

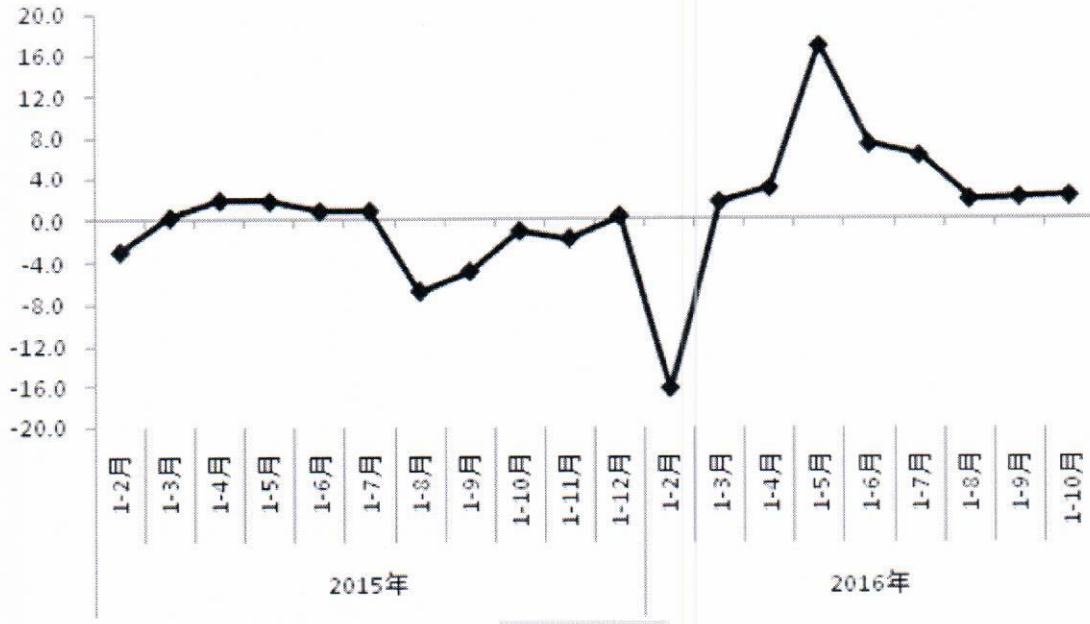
图 1 2015 年 2 月至 2016 年 10 月规模以上现价工业总产值累计增速 (%)



B. 固定资产投资

1-10 月，朝阳区完成全社会固定资产投资 1005.9 亿元，同比增长 2.1%。全社会固定资产投资中，房地产开发投资完成 484.8 亿元，同比下降 12.3%；城镇固定资产投资完成 445.0 亿元，同比增长 15.6%；农村固定资产投资完成 76.1 亿元，同比增长 59.9%。

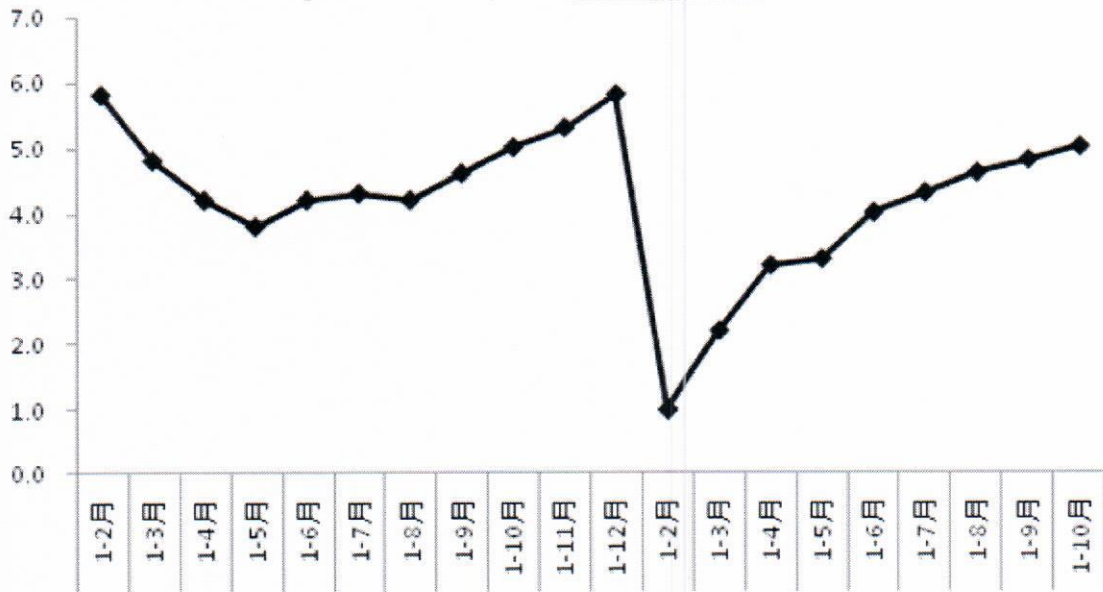
图 2 2015 年 2 月至 2016 年 10 月全社会固定资产投资累计增速 (%)



C. 消费品市场

1-10月，朝阳区实现社会消费品零售额 2108.5 亿元，同比增长 5.0%。

图3 2015年2月至2016年10月社会消费品零售额累计增速 (%)



②近期主要相关政策要点分析

时间	政策	要点
2015年10月7日	北京市各行政区域正式统一实行个人二手房交易办税事项“区域通办”	北京市地税局发布通知,北京市各行政区域正式统一实行个人二手房交易办税事项“区域通办”。纳税人可以自行选择房产所在行政区域的地税税务所、设有地税办税点的政府行政服务大厅等办税场所,办理个人二手房交易涉税业务。
2015年10月12日	北京市住建委和市工商局就新修订的《北京市商品房预售合同》、《北京市商品房现房买卖合同》公开征求意见	北京市住建委和市工商局就新修订的《北京市商品房预售合同》、《北京市商品房现房买卖合同》,以及新起草的《北京市自住型商品住房预售合同》面向社会征求意见。
2015年11月5日	《公共租赁住房建设与评价标准》向社会公开征集意见	《标准》中提及,公租房规划人口每7000人应配置2000平方米的公交首末站用地,并配置1条公交线。此外,使用面积在15平方米至22平方米之间的公租房,机动车停车指标为0.2辆/房。
2015年11月21日	北京市放开房地产中介服务收费等57项政府定价	《北京市定价目录》11月21日公布,大力度简政放权,将政府定价项目缩减过半,于2016年1月1日起实施。其中,住宅小区地面停车费将交由市场确定。
2015年12月1日	北京市住建委发布《关于加强本市商品房预售资金使用管理的通知》(征求意见稿)	开发商在项目网上签约面积不足预售许可证面积的1/2时,就可以自行支取专用账户内的资金用于工程建设,这也就意味着开发商提取预售金的时间提前,同时对于资质好、诚信高的房企,将可以凭借非监管银行的现金保函免除等额监管金。
2015年12月2日	北京市第一部建设工程质量管理地方性法规《北京市建设工程质量条例》正式颁布	《条例》于2016年1月1日起实施,这也就意味着北京将实行工程质量终身责任制。除了建设方,勘察、设计、施工、监理这“五方”责任主体项目负责人都将履行工程质量终身责任。
2015年12月10日	北京政府就《北京市居住证管理办法(草案送审稿)》和《北京市积分落户管理办法(征求意见稿)》公开征求意见	《办法》规定,来京人员办理暂住登记已满半年,并符合在京有稳定就业、稳定住所、连续就读条件之一的,可以向居住地公安派出所或者受公安机关委托的社区(村)服务机构申请办理《北京市居住证》。从北京积分落户管理办法来看,对落户人口连续缴纳社会保险年限、稳定就业及住所均提出要求,其中对于连续缴纳社会保险年限为至少7年,同时指出积分落户分数线将根据年度人口调控目标每年调整,利于对北京实施人口控制。
2016年1月29日	北京出台公积金提取新规	2016年1月29日起北京市公积金提取条件放宽,规定连续缴存三月即可提取,骗提套取将取消资格。6月1日起,首套公积金贷款首付最低两成,二套房公积金贷款首付最低三成,北京住房公积金贷款认定实行“认房不认贷”,对过去结清的贷款不计算。
2016年6月27日	北京市公布了《关于深化首都人才发展体制机制改革的实施意见》	《意见》明确,对获得一定规模创业投资的创业人才及其核心团队、投资资金达到一定规模且市场贡献突出的投资管理运营人才及其核心团队、高新技术企业以及文化创意领军企业骨干、创新创业中介服务人才及其核心团队等优先办理引进。对于社会贡献突出且确有用人单位需要的单位,建立人才引进绿色通道。
2016年9月30日	北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知	购买首套普通自住住房的首付款比例不低于35%,购买首套非普通自住住房的首付款比例不低于40%(自住型商品住房、两限房等政策性住房除外)。对拥有1套住房的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的,无论有无贷款记录,首付款比例均不低于50%;购买非普通自住住房的,首付款比例不低于70%。

(2) 当地同类房地产市场状况

估价对象证载房地产用途为商业用房，故在此对北京市 2016 年第三季度商业用途房地产进行分析

➤ 商业用房市场

A. 新房市场成交：2016 年 9 月份新建商业用房成交面积环比增长 32%，同比下降 4%，7-9 月份累计同比增长 32%。

2016 年三季度新建商业用房成交面积与二季度相比下降 8%，但 2016 年前三季度整体商业项目成交量远超往年。主要是受限购政策影响，使得大量商住类公寓项目进入市场，其不限购且总价低的特点吸引了部分受政策影响购房者及投资买家，使得商业用房成交数据出现虚假繁荣景象，事实上纯商业项目市场成交价格及成交量都是小幅调整。

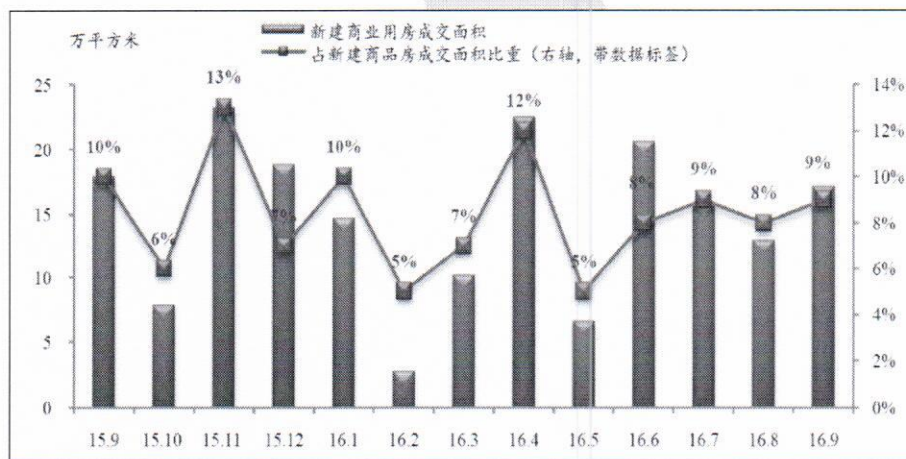


图 5 去年同期以来北京市新建商业用房成交面积及其占比

从各区成交结构来看，2016 年 9 月份，朝阳区、顺义区、通州区、石景山区、大兴区、房山区、丰台区、海淀区、平谷区、延庆区、门头沟区、开发区和昌平区新建成交面积分别为 3.13、2.67、2.46、2.08、2.02、1.78、1、0.63、0.48、0.25、0.21、0.16 和 0.14 万平方米，占北京市总量比重分别为 18%、16%、14%、12%、12%、10%、6%、4%、3%、1%、1%、1%、1%。7-9 月份朝阳区销售量均高于其他区县。

B. 新房成交价格：2016 年 9 月份新建商业用房成交均价环比上升 28%，同比上涨 72%。

2016 年 9 月份，北京市新建商业用房成交均价为 36995 元/平方米，环比上月的 28870 元/平方米上涨 28%，比去年同期的 21498 元/平方米上涨 72%。7-9 月份，新建

商业用房累计成交均价为 28805 元/平方米，同比上涨 24%。

从各区成交结构来看 9 月份，门头沟、东城区、海淀区、朝阳区、通州区、开发区、大兴区、石景山区、昌平区和顺义区新建商业用房成交均价依次为 61541、60588、49204、46656、41630、37378、36883、36608、34122 和 33959 元/平方米；其中，门头沟区、东城区、大兴区和顺义区成交均价环比有所下降，其余区县均有所上涨。

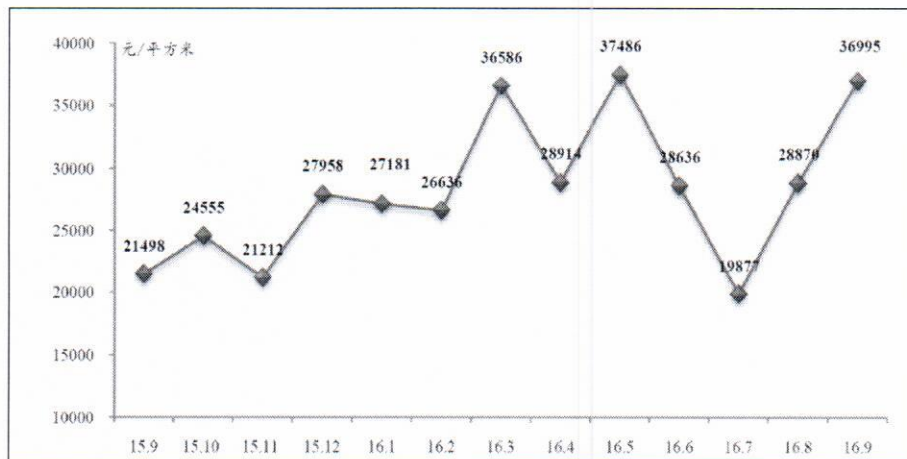


图 6 去年同期以来北京市新建商业用房成交均价

C. 楼盘成交明细

从成交量来看，2016 年 9 月份，北京市排名前三名的楼盘分别是：第一名是位于朝阳区的北京绿地中心，成交量为 17969 平方米/28 套，成交均价为 43058 元/平方米；第二名是位于顺义区的万科天竺悦城，成交量为 3550 平方米/21 套，成交均价为 57008 元/平方米；第三名是位于海淀区的中关村翠湖科技园-云中心，成交量为 3208 平方米/29 套，成交均价为 38357 元/平方米。

从成交均价来看，2016 年 9 月份，排名前三名的楼盘分别为：朝阳区的北京壹号院、朝阳区的中央公园广场以及海淀区的金地华著，成交均价分别为 155290、98612 和 95329 元/平方米。

2016 年 9 月份新建商业用房楼盘成交明细

排名	区域	楼盘名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	朝阳	北京壹号院	1118	5	17356	155290
2	朝阳	中央公园广场	1069	2	10538.42	98612
3	海淀	金地华著	1665	18	15870.87	95329
4	丰台	丰台万达广场	167	2	1478.41	88639
5	石景山	泰禾长安中心	516	6	4206.26	81521
6	东城	长安太和	106	1	849.32	80413
7	门头沟	远洋新天地	699	17	5549.58	79342

排名	区域	楼盘名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
8	朝阳	恒大·名都	847	8	6113.07	72138
9	门头沟	西山艺境	543	2	3757.91	69162
10	大兴	万科天地	457	5	3063.01	67073
11	朝阳	利锦府	271	5	1784.83	65909
12	朝阳	小悦城	143	4	867.3	60816
13	顺义	万科天竺悦城	3550	21	20236.86	57008
14	海淀	大苑·海淀名著	142	1	807.98	57000
15	通州	富力·惠兰美居	3629	37	20607.88	56789
16	房山	长阳半岛中央城	58	1	327.65	56599
17	崇文	新裕家园	378	1	2080	55047
18	朝阳	公园1872	154	1	848.1	55000
19	通州	世界侨商中心	2268	24	12415.28	54742
20	石景山	中海长安雅苑	1008	11	5341.86	53010

D. 二手市场租金水平:9月份二手商业用房首层租金略有下降,空置率有所增加。

根据对我市42个主要商圈200个典型可租售商业地产的监测,2016年3季度监测核心板块分散经营的商铺首层租金均价为634元/平方米·月,与2季度相比租金下降4.8%。经过二季度对小面积商铺的市场消化后,三季度在租商铺单套面积明显上升,空置周期有所延长,使板块平均租金略降。三季度,位于大兴区的龙湖时代天街和位于丰台的和谐广场进入商业零售市场,新增供应面积合计29万平方米。预计四季度空置情况仍将持续,但整体市场租金处于相对稳定状态。

(3) 估价对象周边房地产市场分析

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼,地处东直门商圈,区域内有第三置业、凤凰城、中冶霄云中心、时间国际中心、琨莎中心等商业项目,商业繁华度较高。根据估价人员的市场调研,由于项目的位置、档次、楼层不同,该区域内商业用房租金水平在7-12元/平方米·天之间,售价水平在45000-60000元/平方米·天之间。目前该项目周边同类楼盘市场租售价格情况如下表:

项目名称	项目位置	用途	售价(元/平方米)	租金(元/平方米·天)	建成年代(年)	所在楼层/总楼层(层)	室内装修情况
第三置业底商	三元桥曙光西里甲1号	商业	57800	8.9	2004	1/2	精装修
凤凰城	三元桥曙光西里甲5号	商业	60000	7	2005	1/2	精装修
中冶霄云中心商业	霞光里15号	商业	59900	9	2009	1/1	精装修
时间国际中心商铺	曙光西里甲6号	商业	45000	8-12	2007	1/2	毛坯
琨莎中心商业	新源里14号	商业	60000	—	2006	1/1	精装修
太阳宫凯德MALL购物中心	太阳宫火星园C区	商业	—	8-12	2011	1/1	毛坯

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼，该区域商业繁华度较高，道路通达度较好，公共交通便利度较高，公共设施及基础设施较为完善，商业用途房地产租售市场较为活跃，且由于该区域土地的稀缺性和有限性，且随着该区域商业用地的逐步减少，预计估价对象未来会有一定的保值能力。

（五）价值时点

二〇一六年八月九日（实地查勘日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用条件下，于价值时点二〇一六年八月九日的房地产抵押价值。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。

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，除此之外的条件与市场价值相同。

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：

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。

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。

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。

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。

3. 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点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不同的市场价格。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、报酬率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 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。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象所在项目已取得《国有土地使用证》【京朝国用（2012出）第 00026 号】证载土地用途为公寓、商业、地下车库，估价对象已取得《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224623、1224473、1224498、1224463 号】证载房屋用途为商业用房，根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘核实，本次估价对象 203 现作为物业办公用房，211、213 及 215 现均处于空置状态，建设规模已经确定；本次估价目的是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，应以合法原则及谨慎原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象设计用途为商业，形状规则、建筑规模适中、层高较高、维护保养情况一般。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

(4) 价值最大化。估价对象所在项目《国有土地使用证》【京朝国用（2012出）第 00026 号】证载土地用途为公寓、商业、地下车库，估价对象《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224623、1224473、1224498、1224463 号】证载房屋用途为商业用房，且建筑物按照商业标准建设，根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘核实，本次估价对象 203 现作为物业办公用房，211、213 及 215 现均处于空置状态。考虑到价值最大化的要求，本次估价仍按商业用途对该部分估价对象价值进行计算，符合最高最佳利用原则。

综合以上分析，估价对象按其合法用途——商业用途、维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

6. 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。具体到抵押评估，应充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险及损失，不高估假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

(八) 估价依据

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》【中华人民共和国主席令第 72 号】
- 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 28 号】
- 《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）
- 《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第 50 号】
- 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第 62 号】
- 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》【国发[1985]19 号】
- 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》【国务院[90]55 号令】
- 《中华人民共和国印花税法暂行条例》【国务院令第 11 号】
- 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》【国务院令第 448 号】
- 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》【国务院令第 483 号】
- 《中华人民共和国增值税暂行条例》【国务院令第 538 号】
- 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》【财政部、国家税务总局令第 50 号】
- 《城市房地产转让管理规定》【建设部令第 96 号】

- 《城市房地产抵押管理办法》【建设部令第 98 号】；
 - 《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》【财政部、国家税务总局令第 52 号】
 - 《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》【财税字[1999]210 号】
 - 《财政部、国家税务总局关于调整房地产营业税有关政策的通知》【财税[2006]75 号】
 - 《商业银行房地产贷款风险管理指引》【银监发（2004）57 号】
 - 《建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》【建住房（2006）8 号】
 - 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】
 - 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】
 - 《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】
 - 《房地产抵押估价指导意见》
2. 北京市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：
- 《北京市房地产抵押管理办法》
 - 《北京市基准地价更新成果》【京政发[2014]26 号附件】
 - 《北京市契税管理规定》
 - 《北京市实施〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》
 - 《北京市地方教育附加征收使用管理办法》
3. 估价委托人提供的资料：
- 《估价委托书》
 - 《国有土地使用证》【京朝国用（2012 出）第 00026 号】
 - 《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224623、1224473、1224498、1224463 号】
 - 估价委托人企业法人营业执照
 - 有关评估的其它资料
4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法、成本法（建筑物）对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

● 本次估价所选取方法的理由

1. 选取成本法（建筑物）理由：

估价对象建筑物已建设完成，其建筑物在开发建设过程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选用成本法。

2. 选取比较法理由

估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

3. 选取收益法理由

估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

● 未选用其他方法的原因

1. 未选取基准地价修正法理由：

估价对象宗地虽然位于北京市基准地价覆盖区域内，但由于估价对象为具备一定的交易可比案例，且可持续取得收益的现房房地产，较适宜选用比较法及收益法、成本法对其进行估价，故未选取基准地价修正法。

2. 未选取假设开发法理由：

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

● 本次运用估价方法定义

1. 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。

2. 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。

3. 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。

● 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产价值。
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。
4. 运用成本法（建筑物）求取估价对象的建筑物价值
5. 将上述求取的房地产价值结果减去建筑物价值结果，确定估价对象土地价值。
6. 确定估价对象的法定优先受偿款。
7. 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、成本法（建筑物）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二〇一六年八月九日的估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产总价：3195 万元

大写金额：叁仟壹佰玖拾伍万元整

楼面单价：31730 元/平方米

其中：国有出让土地使用权总价：2841 万元

建筑物总价：354 万元

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币 单位：总价 万元；单价 元/平方米

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	3195	—
	其中：土地总价	2841	—
	建筑物总价	354	—
	平均楼面单价	31730	—
2. 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2. 1+2. 2+2. 3+2. 4
2. 1 已抵押担保债权数额	总额	0	根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，至价值时点，上述抵押他项权利均尚未注销。考虑到在办理本次抵押登记手续前需先将上述已存在抵押他项权利解除，故本次评估在计算房地产抵押价值时未将上述已存在的抵押权利价值作为法定优先受偿款予以扣除。
2. 2 拖欠建设工程价款	总额	0	估价对象为现房，不存在拖欠建设工程价款。
2. 3 其他法定优先受偿款	总额	0	根据估价委托人介绍，估价对象不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款。
3. 抵押价值	总价	3195	3=1-2
	楼面单价	31730	—

估价结果明细表

《房屋所有权证》证号	部位及房号	建筑面积 (平方米)	房地产总价 (万元)	房地产单价 (元/平方米)	建筑物总价 (万元)	土地总价 (万元)
X 京房权证朝字第 1224623 号	203	153.17	486	31730	54	432
X 京房权证朝字第 1224473 号	211	171.49	544	31730	60	484
X 京房权证朝字第 1224498 号	212	395.31	1254	31730	139	1115
X 京房权证朝字第 1224463 号	215	286.97	911	31730	101	810
合计	—	1006.94	3195	—	354	2841

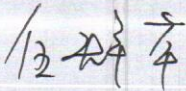

特别提示：

1. 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。

(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	日期
伍静萍	1120080064		2016.12.16
李 萌	1120160028		2016.12.16

参加本次估价的其他估价人员为：

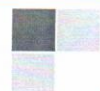
姓名	签 名
范 旭	
李 杰	
朱晶晶	

(十二) 实地查勘期

二〇一六年八月九日

(十三) 估价作业期

二〇一六年十二月十三日至二〇一六年十二月十六日



四、变现能力分析 & 风险提示

(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，将抵押房地产转换为现金的可能性。包括房地产的通用性、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。估价对象的变现能力分析如下：

1. 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：

(1) 通用性是指估价对象用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用。估价对象证载用途为商业用房，实际 203 现作为物业办公用房，周边商业繁华度较好，通用性较好。

(2) 独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制。估价对象由 4 套可独门独户、单独使用的商铺组成，独立使用性良好。

(3) 可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。估价对象由 4 套可单独使用的商业用房组成，分户处置时，单套商铺的面积适中，总价居中，其适宜购买人群范围较广，处置时较易变现，分割转让性较好。

(4) 区位及市场状况：估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼，周边商业聚集度高，商业房地产较多，但可供开发建设的土地所剩无几，区位较好。

(5) 开发程度及价值大小：估价对象为已开发完成的房地产，周边基础设施较齐备，规模及价值量适中，如变现，受众群体相对较广，对受让方的资金实力要求不高，较易于变现。

2. 变现时最可能实现的价格与估价的市场价值的差异程度：

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《房屋所有权证》证载房屋用途为商业用房，估价对象已分套取得

《房屋所有权证》，分割转让性较好，若整体处置，其变现价格通常与市场价格存在较大差异，若分套处置，其变现价格通常与市场价格存在差异较小。

3. 变现的时间长短以及费用、税金的种类和清偿顺序：

①估价对象通用性较好，规模及价值量适中，如变现，受众群体相对较广，对受让方的资金实力要求不高，较易于变现。

③变现过程中涉及的税费主要包括：诉讼费、执行费用、评估费、拍卖佣金、增值税及附加、印花税等。

④变现过程中的清偿顺序：诉讼费、执行费用、评估费、拍卖佣金、增值税及附加、印花税、法定优先受偿款、抵押债权。

（二）风险提示

1. 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，估价委托人和报告使用者须密切关注估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况：

①相关当事人的生产经营活动中，因正常或非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使抵押房地产的价值发生一般损耗或严重减损；

②因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使抵押房地产的价值发生减损；

③因相关法律法规变化而使抵押房地产的部分或全部不合适设定抵押，出现已抵押房地产的市场价格没有大的变化而其抵押价值却发生较大减损的情形。

2. 有关部门制定的各项房地产调控政策、房地产开发企业及关联企业的财务风险、法律风险等，均可能导致房地产信贷风险。估价委托人和报告使用者须关注估价对象抵押期间可能产生的房地产信贷风险点。

3. 本报告估价结果是估价对象在价值时点满足本次评估全部估价的假设和限制条件下的市场价值，估价委托人和报告使用者应合理使用估价结果。

4. 建议估价委托人和报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

5. 报告使用者应关注政府有关部门及相关机构对房地产经济环境、房地产市场

发育状况、城市规划等方面的信息，实时掌握与抵押物同类的房地产市场状况，建立市场风险预警预报机制，建立针对市场风险程度和风险类型的监测方案，并积极采取措施化解因此产生的风险，避免由于房地产市场价值波动或其他情况而导致的贷款风险。

