

No: 554859724652

房地产抵押估价报告



估价项目名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
所属位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9
号楼（豪成大厦）地下二层 72 个车位房地产
抵押价值评估

估价报告编号：仁达房估字【2018】第 201801101018417 号

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：北京仁达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李 辉（注册号：1120170032）

王 盟（注册号：1320120064）

估价报告出具日期：二〇一八年九月六日

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，我公司对贵公司所属位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼（豪成大厦）地下二层 72 个车位（现改为 170 个机械车位）的房地产抵押价值进行了评估，为估价委托人向南京银行股份有限公司申请抵押贷款确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用收益法评估得到估价对象于价值时点 2018 年 8 月 24 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：3276.54 平方米

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			
项目及结果	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	2635	—
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2
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《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押他项权利，故本次评估已抵押担保债权数额为 0。
2.2 其他法定优先受偿款	总额	0	无
3. 抵押价值	总价	2635	3=1-2
	大写	贰仟陆佰叁拾伍万元整	
	单位建筑面积价值	8042	—

估价结果明细表

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	总价 (万元)
1	X 京房权证朝字第 1221807 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001	47.42	36.60
2	X 京房权证朝字第 1221757 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-002	47.42	36.60
3	X 京房权证朝字第 1221740 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-003	47.42	36.60
4	X 京房权证朝字第 1221834 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-005	33.58	36.40
5	X 京房权证朝字第 1221830 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-006	42.79	36.60

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	总价(万 元)
6	X 京房权证朝字第 1221761 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-007	42.79	36.60
7	X 京房权证朝字第 1221862 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-008	42.79	36.60
8	X 京房权证朝字第 1221907 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-009	42.79	36.60
9	X 京房权证朝字第 1221794 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-010	42.79	36.60
10	X 京房权证朝字第 1221859 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-011	42.79	36.60
11	X 京房权证朝字第 1221902 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-012	42.79	36.60
12	X 京房权证朝字第 1221867 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-013	42.79	36.60
13	X 京房权证朝字第 1221825 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-015	49.17	36.60
14	X 京房权证朝字第 1221925 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-016	49.17	36.60
15	X 京房权证朝字第 1221967 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-017	49.17	36.60
16	X 京房权证朝字第 1222051 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-018	49.17	36.60
17	X 京房权证朝字第 1221863 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-019	49.17	36.60
18	X 京房权证朝字第 1221996 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-020	49.17	36.60
19	X 京房权证朝字第 1222075 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-021	47.6	36.60
20	X 京房权证朝字第 1221910 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-022	42.4	36.60
21	X 京房权证朝字第 1224479 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-023	42.4	36.60
22	X 京房权证朝字第 1224488 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-025	42.4	36.60
23	X 京房权证朝字第 1224534 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-026	42.4	36.60
24	X 京房权证朝字第 1224398 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-027	42.4	36.60
25	X 京房权证朝字第 1224487 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-028	42.4	36.60
26	X 京房权证朝字第 1224478 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-029	49.52	36.60
27	X 京房权证朝字第 1224471 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-030	49.52	36.60
28	X 京房权证朝字第 1224491 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-031	49.52	36.60
29	X 京房权证朝字第 1224477 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-032	49.52	36.60
30	X 京房权证朝字第 1224403 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-033	49.52	36.60
31	X 京房权证朝字第 1224493 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-035	49.52	36.60
32	X 京房权证朝字第 1224360 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-036	41.77	36.60
33	X 京房权证朝字第 1224512 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-037	36.09	36.60
34	X 京房权证朝字第 1224590 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-038	44.84	36.60
35	X 京房权证朝字第 1224474 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-039	44.84	36.60
36	X 京房权证朝字第 1224510 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-040	44.84	36.60
37	X 京房权证朝字第 1224593 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-041	44.53	36.60
38	X 京房权证朝字第 1224520 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-042	44.53	36.60
39	X 京房权证朝字第 1224496 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-043	44.53	36.60
40	X 京房权证朝字第 1224472 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-045	43.87	36.60
41	X 京房权证朝字第 1224516 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-046	43.87	36.60
42	X 京房权证朝字第 1224502 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-047	43.87	36.60
43	X 京房权证朝字第 1224387 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-048	41.57	36.60
44	X 京房权证朝字第 1224480 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-049	43.8	36.60
45	X 京房权证朝字第 1224504 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-050	44.77	36.60
46	X 京房权证朝字第 1224417 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-051	43.8	36.60

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	总价(万 元)
47	X京房权证朝字第1224434号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	42.4	36.60
48	X京房权证朝字第1220228号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	42.4	36.60
49	X京房权证朝字第1221872号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	42.4	36.60
50	X京房权证朝字第1221810号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	42.4	36.60
51	X京房权证朝字第1221711号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	44.84	36.60
52	X京房权证朝字第1221739号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	44.84	36.60
53	X京房权证朝字第1221729号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	44.84	36.60
54	X京房权证朝字第1221839号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	44.84	36.60
55	X京房权证朝字第1221773号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	53.67	36.60
56	X京房权证朝字第1221903号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	53.67	36.60
57	X京房权证朝字第1221775号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	53.67	36.60
58	X京房权证朝字第1221765号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	46.9	36.60
59	X京房权证朝字第1222093号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	46.9	36.60
60	X京房权证朝字第1221786号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	46.9	36.60
61	X京房权证朝字第1221916号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	38.85	36.60
62	X京房权证朝字第1221780号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	38.85	36.60
63	X京房权证朝字第1221774号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	38.85	36.60
64	X京房权证朝字第1221887号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	52.51	36.60
65	X京房权证朝字第1221781号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	52.51	36.60
66	X京房权证朝字第1221771号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	52.51	36.60
67	X京房权证朝字第1221906号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	46.2	36.60
68	X京房权证朝字第1221815号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	46.2	36.60
69	X京房权证朝字第1221804号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	46.2	36.60
70	X京房权证朝字第1221793号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	49.79	36.60
71	X京房权证朝字第1221811号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	49.79	36.60
72	X京房权证朝字第1221914号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	49.79	36.60
合计	----	----	3276.54	2635

特别提示:

1. 上述估价结果中不包含抵押物抵押、使用及处置时的抵押登记费用、水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费等。
2. 以上内容摘自本房地产抵押估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人:

(签章)

二〇一八年九月六日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	14
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
估价对象变现能力分析与风险提示	22
一、估价对象的抵押价值未来下跌风险分析	22
二、估价对象的变现能力分析	23
三、风险提示	26
估价技术报告	28
一、估价对象描述与分析	28
二、市场背景描述与分析	30
三、估价对象最高最佳利用分析	30
四、估价方法适用性分析	39
五、估价测算过程	39
六、估价结果确定	40
附 件	47

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。
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，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。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、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及可进行抵押登记。
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的实物状况为依据, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1221807号】等72个为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》, 估价对象于价值时点未发现存在抵押他项权等其他权利状况, 本次估价以此为估价前提, 若与实际情况不符, 估价报告需做相应调整。
8. 由于估价委托人原因, 估价人员未能对资料复印件与原件进行核对, 同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 注册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。本次评估除有特殊说明之外, 所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务, 也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售(销售)为假设前提。
10. 注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观

和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象所在项目容积率为 4.05，本次评估设定估价对象容积率为 4.05，并以此为估价前提。

三、背离事实假设：

估价对象部分车位位于价值时点存在租赁他项权利，由于估价委托人原因，估价委托人未能提供全部的租赁协议，根据估价人员调查，租赁协议租金与市场租金相当，本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设：

根据估价委托人提供的《估价委托书》及估价人员现场勘查，地下二层为 109 个《房屋所有权证》，原为 109 个车位，为了满足地上建筑物与地下车位配比要求，估价委托人已将估价对象改为机械车位，故实际车位数共计 252 个。本次评估的估价对象为其中的 72 个《房屋所有权证》，改造的机械车位为 170 个。本次评估以此为估价前提，在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设：

1. 估价对象《房屋所有权证》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。

2. 根据《房屋所有权证》，估价对象证载规划用途为车位，土地使用权取得方式为（有偿）出让；本次评估设定估价对象土地用途为地下车库，土地使用权取得时间为估价对象建成当年的前两年，即 2006 年，根据规定地下车库用途最高使用年限为 50 年，故至价值时

点尚剩余 38 年土地使用年期。如土地使用权实际取得时间与设定情况不符，估价报告需做相应调整。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产抵押价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 估价结果仅供抵押人和抵押权人双方参考，抵押贷款最终数额由抵押人和抵押权人双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

4. 本次报告估价结果中单位建筑面积价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于取整位数不同，总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

5. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

6. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8. 本估价报告一式六份，估价委托人五份，本机构存档一份。

9. 本估价报告自估价报告出具之日 2018 年 9 月 6 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机

构对此结果造成的损失不承担责任。

10. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称：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：侯占军

联系人：秦海永

联系电话：13810589848

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111008

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]069 号

法定代表人：于京博

联系人：李辉

联系电话：(010) 88395886

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

三、估价目的

为估价委托人确定抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象概况

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，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权，总建筑面积为 3276.54 平方米，房地产用途为车位。

（二）权益状况

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价对象尚未取得《国有土地使用证》，根据《房屋所有权证》，北京中关村科技发展（控股）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，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 38 年。

2. 建筑物权益状况

根据《房屋所有权证》，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，登记情况详见下表。

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)
1	X京房权证朝字第1221807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-2层2-001	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
2	X京房权证朝字第1221757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-2层2-002	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
3	X京房权证朝字第1221740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-2层2-003	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
4	X京房权证朝字第1221834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-2层2-005	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	33.58
5	X京房权证朝字第1221830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-2层2-006	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
6	X京房权证朝字第1221761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-2层2-007	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
7	X京房权证朝字第1221862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-2层2-008	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
8	X京房权证朝字第1221907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-2层2-009	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
9	X京房权证朝字第1221794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-2层2-010	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
10	X京房权证朝字第1221859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-2层2-011	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
11	X京房权证朝字第1221902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-2层2-012	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
12	X京房权证朝字第1221867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-2层2-013	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)
13	X 京房权证朝字第 1221825 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-2 层 2-015	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
14	X 京房权证朝字第 1221925 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-2 层 2-016	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
15	X 京房权证朝字第 1221967 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-2 层 2-017	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
16	X 京房权证朝字第 1222051 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-2 层 2-018	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
17	X 京房权证朝字第 1221863 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-2 层 2-019	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
18	X 京房权证朝字第 1221996 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-2 层 2-020	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
19	X 京房权证朝字第 1222075 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-2 层 2-021	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.6
20	X 京房权证朝字第 1221910 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-2 层 2-022	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.4
21	X 京房权证朝字第 1224479 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-2 层 2-023	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
22	X 京房权证朝字第 1224488 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-2 层 2-025	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
23	X 京房权证朝字第 1224534 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-2 层 2-026	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
24	X 京房权证朝字第 1224398 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-2 层 2-027	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)
25	X京房权证朝字第1224487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-2层2-028	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
26	X京房权证朝字第1224478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-2层2-029	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
27	X京房权证朝字第1224471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-2层2-030	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
28	X京房权证朝字第1224491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-2层2-031	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
29	X京房权证朝字第1224477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-2层2-032	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
30	X京房权证朝字第1224403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-2层2-033	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
31	X京房权证朝字第1224493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-2层2-035	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
32	X京房权证朝字第1224360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-2层2-036	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	41.77
33	X京房权证朝字第1224512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-2层2-037	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	36.09
34	X京房权证朝字第1224590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-2层2-038	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.84
35	X京房权证朝字第1224474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-2层2-039	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.84
36	X京房权证朝字第1224510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-2层2-040	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.84

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)
37	X 京房权证朝字第 1224593 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-2 层 2-041	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.53
38	X 京房权证朝字第 1224520 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-2 层 2-042	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.53
39	X 京房权证朝字第 1224496 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-2 层 2-043	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.53
40	X 京房权证朝字第 1224472 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-2 层 2-045	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.87
41	X 京房权证朝字第 1224516 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-2 层 2-046	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.87
42	X 京房权证朝字第 1224502 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-2 层 2-047	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.87
43	X 京房权证朝字第 1224387 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-2 层 2-048	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	41.57
44	X 京房权证朝字第 1224480 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-2 层 2-049	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.8
45	X 京房权证朝字第 1224504 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-2 层 2-050	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.77
46	X 京房权证朝字第 1224417 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-2 层 2-051	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.8
47	X 京房权证朝字第 1224434 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-2 层 2-052	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
48	X 京房权证朝字第 1220228 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-2 层 2-053	2013-3-8	商品房	车位	25 (-2)	42.4

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)
49	X京房权证朝字第1221872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-2层2-055	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.4
50	X京房权证朝字第1221810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-2层2-056	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.4
51	X京房权证朝字第1221711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-2层2-057	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
52	X京房权证朝字第1221739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-2层2-058	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
53	X京房权证朝字第1221729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-2层2-059	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
54	X京房权证朝字第1221839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-2层2-060	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
55	X京房权证朝字第1221773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-2层2-061	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	53.67
56	X京房权证朝字第1221903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-2层2-062	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	53.67
57	X京房权证朝字第1221775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-2层2-063	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	53.67
58	X京房权证朝字第1221765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-2层2-065	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.9
59	X京房权证朝字第1222093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-2层2-066	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.9
60	X京房权证朝字第1221786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-2层2-067	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.9

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)
61	X 京房权证朝字第 1221916 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-2 层 2-068	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	38.85
62	X 京房权证朝字第 1221780 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-2 层 2-069	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	38.85
63	X 京房权证朝字第 1221774 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-2 层 2-070	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	38.85
64	X 京房权证朝字第 1221887 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-2 层 2-071	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	52.51
65	X 京房权证朝字第 1221781 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-2 层 2-072	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	52.51
66	X 京房权证朝字第 1221771 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-2 层 2-073	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	52.51
67	X 京房权证朝字第 1221906 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-2 层 2-075	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.2
68	X 京房权证朝字第 1221815 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-2 层 2-076	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.2
69	X 京房权证朝字第 1221804 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-2 层 2-077	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.2
70	X 京房权证朝字第 1221793 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-2 层 2-078	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.79
71	X 京房权证朝字第 1221811 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-2 层 2-079	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.79
72	X 京房权证朝字第 1221914 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-2 层 2-080	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.79

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象部分车位于价值时点存在租赁他项权利，由于估价委托人原因，估价委托人未能提供全部的租赁协议，根据估价人员调查，租赁协议租金与市场租金相当。

除此之外，未发现其他权利的存在。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，土地四至为东至左家庄北里住宅小区、南至左家庄中街、西至左家庄西街、北至力鸿花园住宅小区。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气）。

2. 建筑物实物状况

估价对象所在建筑物推广名为“豪成大厦”，豪成大厦竣工于2008年，钢混结构建筑，总楼层为地上25层，地下2层。估价对象所在的地下二层，总建筑面积为5105.15平方米，共109个地下车位，现改为机械车位252个。

根据估价委托人提供的《估价委托书》，本次评估估价对象建筑面积3276.54平方米，《房屋所有权证》共72个，现已改为机械车位，共170个。

估价对象所在建筑物外立面贴石材；内部公共区域地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶。估价对象顶棚刷涂料，地面为环氧树脂。

建筑物内部另配有电梯、中央空调、摄像头监视系统及烟感喷淋系统等设施设备。

五、价值时点

2018年8月24日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2018年8月24日在假设及限制条件下的房地产抵押价值（包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值），等于假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括拖欠建筑工程价款、已抵押担保的债权数额及其他。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

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，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

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定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

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。它是指法律上允许,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

房地产抵押估价应遵循谨慎原则。谨慎原则是指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) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国担保法》
5. 《中华人民共和国资产评估法》
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
7. 《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》

8. 《城市房地产抵押管理办法》
9. 《商业银行房地产贷款风险管理指引》
10. 《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》

11. 《房地产抵押估价指导意见》

(二) 技术标准

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) 估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》(原件)
2. 《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1221807号】等72个(复印件)

3. 估价委托人《企业法人营业执照》(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了收益法作为本次评估的基本方法。

(一) 本次估价所选取方法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 由于估价对象周边同类房地产交易案例较少，故未选取比较法。
2. 估价对象周边类似房地产出租的可比实例较多，收益法比成本

法能够更好的体现估价对象车位用途的房地产价值,故未选取成本法。

3. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产,也无重建或改扩建的规划,故未选取假设开发法。

(三) 估价方法定义

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。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,运用收益法评估得到估价对象于价值时点 2018 年 8 月 24 日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

建筑面积: 3276.54 平方米

1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值

估价结果汇总表		
币种: 人民币		
相关结果	估价方法	收益法
	方法权重	1
测算结果	总价(万元)	2635
	单位建筑面积价值(元/平方米)	8024

2. 抵押价值估价结果

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			
项目及结果	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	2635	—
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2
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《估价委托书》,估价对象于价值时点不存在抵押他项权利,故本次评估已抵押担保债权数额为 0。

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

数额及说明		数 额	说 明
项目及结果			
2.2 其他法定优先受偿款	总额	0	无
3. 抵押价值	总价	2635	3=1+2
	大写		贰仟陆佰叁拾伍万元整
	单位建筑面积价值	8042	

估价结果明细表

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	总价(万元)
1	X京房权证朝字第1221807号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	47.42	36.60
2	X京房权证朝字第1221757号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	47.42	36.60
3	X京房权证朝字第1221740号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	47.42	36.60
4	X京房权证朝字第1221834号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	33.58	36.40
5	X京房权证朝字第1221830号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	42.79	36.60
6	X京房权证朝字第1221761号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	42.79	36.60
7	X京房权证朝字第1221862号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	42.79	36.60
8	X京房权证朝字第1221907号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	42.79	36.60
9	X京房权证朝字第1221794号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	42.79	36.60
10	X京房权证朝字第1221859号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	42.79	36.60
11	X京房权证朝字第1221902号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	42.79	36.60
12	X京房权证朝字第1221867号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	42.79	36.60
13	X京房权证朝字第1221825号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	49.17	36.60
14	X京房权证朝字第1221925号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	49.17	36.60
15	X京房权证朝字第1221967号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	49.17	36.60
16	X京房权证朝字第1222051号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	49.17	36.60
17	X京房权证朝字第1221863号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	49.17	36.60
18	X京房权证朝字第1221996号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	49.17	36.60
19	X京房权证朝字第1222075号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	47.6	36.60
20	X京房权证朝字第1221910号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	42.4	36.60
21	X京房权证朝字第1224479号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	42.4	36.60
22	X京房权证朝字第1224488号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	42.4	36.60
23	X京房权证朝字第1224534号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	42.4	36.60
24	X京房权证朝字第1224398号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	42.4	36.60
25	X京房权证朝字第1224487号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	42.4	36.60
26	X京房权证朝字第1224478号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	49.52	36.60
27	X京房权证朝字第1224471号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	49.52	36.60
28	X京房权证朝字第1224491号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	49.52	36.60
29	X京房权证朝字第1224477号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	49.52	36.60
30	X京房权证朝字第1224403号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	49.52	36.60

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	总价(万元)
31	X京房权证朝字第1224493号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	49.52	36.60
32	X京房权证朝字第1224360号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	41.77	36.60
33	X京房权证朝字第1224512号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	36.09	36.60
34	X京房权证朝字第1224590号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	44.84	36.60
35	X京房权证朝字第1224474号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	44.84	36.60
36	X京房权证朝字第1224510号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	44.84	36.60
37	X京房权证朝字第1224593号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	44.53	36.60
38	X京房权证朝字第1224520号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	44.53	36.60
39	X京房权证朝字第1224496号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	44.53	36.60
40	X京房权证朝字第1224472号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	43.87	36.60
41	X京房权证朝字第1224516号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	43.87	36.60
42	X京房权证朝字第1224502号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	43.87	36.60
43	X京房权证朝字第1224387号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	41.57	36.60
44	X京房权证朝字第1224480号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	43.8	36.60
45	X京房权证朝字第1224504号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	44.77	36.60
46	X京房权证朝字第1224417号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	43.8	36.60
47	X京房权证朝字第1224434号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	42.4	36.60
48	X京房权证朝字第1220228号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	42.4	36.60
49	X京房权证朝字第1221872号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	42.4	36.60
50	X京房权证朝字第1221810号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	42.4	36.60
51	X京房权证朝字第1221711号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	44.84	36.60
52	X京房权证朝字第1221739号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	44.84	36.60
53	X京房权证朝字第1221729号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	44.84	36.60
54	X京房权证朝字第1221839号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	44.84	36.60
55	X京房权证朝字第1221773号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	53.67	36.60
56	X京房权证朝字第1221903号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	53.67	36.60
57	X京房权证朝字第1221775号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	53.67	36.60
58	X京房权证朝字第1221765号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	46.9	36.60
59	X京房权证朝字第1222093号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	46.9	36.60
60	X京房权证朝字第1221786号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	46.9	36.60
61	X京房权证朝字第1221916号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	38.85	36.60
62	X京房权证朝字第1221780号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	38.85	36.60
63	X京房权证朝字第1221774号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	38.85	36.60
64	X京房权证朝字第1221887号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	52.51	36.60
65	X京房权证朝字第1221781号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	52.51	36.60
66	X京房权证朝字第1221771号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	52.51	36.60
67	X京房权证朝字第1221906号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	46.2	36.60
68	X京房权证朝字第1221815号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	46.2	36.60
69	X京房权证朝字第1221804号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	46.2	36.60
70	X京房权证朝字第1221793号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	49.79	36.60
71	X京房权证朝字第1221811号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	49.79	36.60

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (㎡)	总价(万元)
72	X京房权证朝字第1221914号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层/2-080	49.79	36.60
合计	----	----	3276.54	2635

特别提示:

上述估价结果中不包含抵押物抵押、使用及处置时的抵押登记费用、水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
李辉	1120170032	李辉	2018年9月6日
王盟	1320120064	王盟	2018年9月6日

参加估价人员:

十二、实地查勘期

2018年8月24日

十三、估价作业期

2018年8月24日至2018年9月6日

估价对象变现能力分析风险提示

一、估价对象的抵押价值未来下跌风险分析

建议估价委托人或者相关权利人密切关注估价对象抵押价值在未来年内下跌的风险，目前预期可能导致房地产抵押价值下跌的因素主要有以下几方面：

（一）房地产的使用和维护情况

房地产寿命长久，随时间推移，建筑物自然老化、使用磨损等物质损耗，以及人们消费观念的改变、建筑技术的进步、建筑设计缺陷等功能损耗，将导致建筑物抵押价值的下跌，若维护欠缺，房地产抵押价值下跌将更为显著。

（二）区位因素的改变

因房地产的位置固定性，其所处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环境恶化、区域交通拥堵或者城市规划改变为不利房地产的利用，将导致房地产抵押价值下跌。

（三）房地产市场供求变化情况

房地产价格水平及其变动，是由房地产的供给和需求共同作用的结果，总体而言，房地产的价格与其需要正相关，与其供给负相关：供给一定，需求增加，则价格上升，需求减少，则价格下降；需求一定，供给增加，则价格下降，供给减少，则价格上升。未来年限内，若房地产市场供给过量或者需求不足，则估价对象的抵押价值存在下跌风险。

（四）房地产政策影响

房地产的自身特性（如不可移动、价值量大等），使其容易受到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的影响。在抵押权存续期间，估价委托人和相关权利人需关注房地产政策、税收政策等对于抵押标的物价值的影响。

二、估价对象的变现能力分析

(一) 变现能力

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。主要包括以下几方面：

1. 房地产的通用性

通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用；通常某一类型的房地产只适合于一部分特定的购买者，若房地产的适应面较广，即具有较强通用性，则其变现能力较强，相反，用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买家，则其变现能力越弱。

估价对象地下二层登记用途为车位，实际用途为车位，适应面较广，通用性较好。

2. 房地产的独立使用性

独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制，通常情况下，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，其变现能力也就越弱。

估价对象地下车库已取得单独的72个《房屋所有权证》，现状为170个机械车位，独立使用性较好。

3. 房地产的可分割转让性

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。可分割转让性受合法性及分割转让后经济上是否可行的影响。可分割转让性越强，其变现能力也就越强。

估价对象现作为机械车库使用，共计170个车位，故分割转让性较差。

4. 房地产的区位

房地产所处的区域成熟度越高，其变现能力越强。

估价对象位于朝阳区，该区域发展成熟，临近国贸商圈，周边写

字楼、住宅楼密集，对其变现有正面影响。

5. 房地产的开发程度

通常情况下，开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。

估价对象为现房，实物状况较稳定，变现能力强。

6. 房地产的价值大小

通常情况下，价值量越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。

估价对象为地下停车位，现状为170个机械车位，不易单独转让，故价值量较大，变现能力一般。

7. 房地产的市场状况

房地产所处区域市场交易活跃将有利于房地产的变现，若所在区域房地产市场发育不够、交易较少，其变现能力越弱。

估价对象周边同类房地产市场交易较不活跃，供大于求，故变现能力较差。

(二) 假设估价对象在价值时点变现

1. 快速变现的方式

房地产快速变现的方式多种，但根据有关规定，金融机构抵押房地产的处置方式多为公开拍卖形式。该种形式决定了拍卖成交价格受信息的多寡、拍卖价格受竞买人的数量、一次性现金支付的压力等的影响。

2. 快速变现价值与市场价值的差异

根据估价人员所掌握有关估价对象的客观情况，预测其快速变现率，快速变现价值为：市场价值 $\times$ 快速变现率。变现价值中没有扣除变现时可能产生的费用。

3. 变现的时间长短

变现时间长短除受上述变现能力因素的影响外，还受到权利因素的影响。当房屋产权手续合法、完备，没有产权纠纷，也没有较大程

度上影响房地产价值的长期租赁权等其他权利时，通常具备较好的市场流通性质，较易于变现，变现时间相对较短。如存在共有权、抵押权（非本次抵押）或分割抵押至不同权人名下的情况，则局部分割和整体处理必然互相制约，从而影响变现时间。

估价对象产权明晰，无产权纠纷，但其存在设定的抵押权及租赁权，快速变现受到一定的影响。

4. 变现过程中可能产生的税费

拍卖变现时的费用、税金，主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费；营业税及附加、印花税、应补缴的土地出让价款等；抵押房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。

预计处置抵押物时产生的费用和应缴纳的税费参照相关税费的取费标准，并结合估价对象的实际情况，测算主要取费如下：

（1）处置抵押物时产生的费用

序号	税费种类	计算标准
1	财产案件受理费	按照财产案件受理费标准收费
2	财产保全费	按照财产保全费标准收费
3	律师费用	按照律师费标准收费
4	评估费用	按照国家计委、建设部规定的标准收费
5	差旅费、其他申请费等	根据实际情况预计

（2）卖方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	增值税及城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加	按照《全面推开营业税改增值税试点的通知》【财税[2016]36号】及当地政策执行
2	土地增值税	按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
3	其他税费	包括交易手续费等，合计按快速变现价值的2%估算
4	印花税	按《中华人民共和国印花税暂行条例》，取快速变现价值的0.05%

（3）买方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	拍卖费用	按拍卖法规定,司法解释第32条规定收取

序号	税费种类	计算标准
2	印花税	按《中华人民共和国印花税暂行条例》,取快速变现价值的0.05%
3	契税	取快速变现价值的3%

买卖双方需缴纳税费供报告使用者参考。

5. 抵押物处置后所得价款的清偿次序

- (1) 支付处分抵押物的费用,如评估费、保管费、司法费用等;
- (2) 扣除抵押物应缴纳的税费,如补缴土地出让金、营业税、所得税、交易手续费等;
- (3) 偿还抵押权人债权本金、利息及支付违约金;
- (4) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失或赔偿金;
- (5) 剩余金额交还抵押人。

由此可见需扣除前两项费用后才可偿还抵押权人的债权,为了抵押权人债权的安全,前两项费用对抵押价值和处置价值的影响应予以考虑。

此外,房地产抵押的优先受偿款包括:发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已担保债权数额等,但不包含强制执行费用。同一房地产有数个抵押权人的,应当按照设定抵押权的先后顺序清偿。

6. 预测处置拍卖所得扣除相关费用后的净值

本次估价预测处置拍卖所得扣除相关费用后的净值为:

净值=快速变现价值-处置抵押物时产生的费用和应缴纳的税费

安全抵押贷款额 $\leq$ 未来房地产市场条件下抵押物快速变现的价值-快速变现处置费用-处置交易相关税费-利息-违约金-赔偿金-约定的其他内容,则安全抵押贷款额应首先低于净值。

三、风险提示

(一) 估价对象存在抵押价值未来下跌的风险,提请估价委托人和报告使用者注意:

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需密切注意估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况。

2. 有关部门制定的各项房地产调控政策、借贷方和关联方的财务风险、法律风险等,可能导致房地产信贷风险。估价委托人和报告使用者需关注抵押期间可能产生的房地产信贷风险点。

3. 所评估的价值是估价对象在价值时点的抵押价值,等于假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款,是为确定房地产抵押贷款额度而提供的参考依据。估价委托人和报告使用者对于评估价值的使用应合理;关注处置房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押价值的影响;关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权利。

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。

(二) 抵押权人将抵押房地产转换为现金、实现抵押权时,存在资金损失和不能快速变现的可能性。提请估价委托人和报告使用者注意估价对象的变现能力和影响抵押房地产变现的因素。

(三) 因未来市场受宏观经济及政策影响较大,估价中所取的参数,是估价人员在市场调查的基础上通过经验分析得出,而不是对其非常准确的把握。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼,南临左家庄中街,地处东北二环至三环之间,距机场高速700米,地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临左家庄中街,道路通达度较好,周边途经110路、104路、515路、966路等公交线路,距离地铁十三号线柳芳站约800米、地铁十号线三元桥站约1.5公里,公共交通便利度较好。估价对象数量充足,停车方便度较高。综合认为交通状况较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),基础设施状况完善。

(2) 公共服务设施状况

估价对象周边有煤炭总医院、香河园社区卫生服务中心、中国银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、清华附中朝阳分校、左家庄第二小学等,公共配套设施完善度较好。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率一般,总体环境状况一般。

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价对象尚未取得《国有土地使用证》,根据《房屋所有权证》,北京中关村科技发展(控股)

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，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为38年。

2. 建筑物权益状况

根据《房屋所有权证》，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，登记情况详见结果报告《房屋所有权证》汇总表。

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权，估价对象部分车位位于价值时点存在租赁他项权利，由于估价委托人原因，估价委托人未能提供全部的租赁协议，根据估价人员调查，租赁协议租金与市场租金相当。

除此之外，未发现其他权利的存在。

3. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点存在租赁权，根据估价人员调查，租赁协议租金与市场租金相当，本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响。

(三) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，土地四至为东至左家庄北里住宅小区、南至左家庄中街、西至左家庄西街、北至力鸿花园住宅小区。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气)，红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气)。

估价对象所在项目土地形状较规则，地形地势对开发建设无不良影响，开发程度较高，宗地规模适中，可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象所在建筑物推广名为“豪成大厦”，豪成大厦竣工于2008

年,钢混结构建筑,总楼层为地上25层,地下2层。估价对象所在的地下二层,总建筑面积为5105.15平方米,共109个地下车位,现改为机械车位252个。

根据估价委托人介绍,本次评估估价对象建筑面积3276.54平方米,《房屋所有权证》共72个,现已改为机械车位,共170个。

估价对象所在建筑物外立面贴石材;内部公共区域地面铺地砖,墙面刷涂料,顶棚为石膏板吊顶。估价对象顶棚刷涂料,地面为环氧树脂。

建筑物内部另配有电梯、中央空调、摄像头监视系统及烟感喷淋系统等设施设备。

根据估价人员实地查勘,未发现重大质量缺损情况,综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 北京市2018年上半年经济运行情况

初步核算,上半年全市实现地区生产总值14051.2亿元,按可比价格计算,同比增长6.8%,增速比1季度提高0.1个百分点。分产业看,第一产业实现增加值42亿元,下降14.7%;第二产业实现增加值2431.4亿元,增长5.4%;第三产业实现增加值11577.8亿元,增长7.2%。

1. 农业生产继续收缩,结构优化效益提升

农业生产功能加快调减。上半年,全市实现农林牧渔业总产值105.9亿元,同比下降18%。与此同时,都市型现代农业结构优化效益提升。效益较高的温室、大棚产值占设施农业产值的比重达到97.6%,同比提高0.8个百分点;平均每个观光园收入同比增长1.5%。

2. 工业生产增势良好,高端产业表现活跃

上半年,全市规模以上工业增加值按可比价格计算,同比增长8.3%,增速比1季度提高2.9个百分点。其中,高技术制造业和战略

性新兴产业增加值（二者有交叉）分别增长 17.1%和 12.7%，分别高于规模以上工业平均水平 8.8 个和 4.4 个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 20.4%，医药制造业增长 19.1%，汽车制造业增长 4.7%。

3. 第三产业运行平稳，优势行业发挥带动作用

上半年，全市第三产业增加值同比增长 7.2%，快于全市 GDP 增速 0.4 个百分点。其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到 58.6%，继续发挥主要带动作用。金融业实现增加值 2639.7 亿元，增长 6%；科学研究和技术服务业实现增加值 1640.5 亿元，增长 7.8%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 1630.4 亿元，增长 18.3%。

流通领域中，交通运输、仓储和邮政业增长 8.2%。公共服务业中，卫生和社会服务增长 10.6%，教育增长 8.4%。

4. 固定资产投资有所下降，重点行业投资较快增长

上半年，全市完成全社会固定资产投资 3054.8 亿元，同比下降 14.4%。其中，完成基础设施投资 1006.2 亿元，下降 9.7%，占全社会固定资产投资的比重为 32.9%，同比提高 1.7 个百分点；完成房地产开发投资 1446.3 亿元，下降 7.5%。分产业看，第一产业投资 31.2 亿元，下降 42%；第二产业投资 186.5 亿元，下降 39.6%；第三产业（含房地产开发）投资 2837.1 亿元，下降 11.5%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长 54.7%和 9.3%。

上半年，全市商品房新开工面积 909.3 万平方米，同比下降 8.8%；其中，住宅新开工面积 511.6 万平方米，增长 16.3%。商品房销售面积 229.9 万平方米，下降 46.2%；其中，住宅销售面积 161.4 万平方米，下降 41.1%。

保障性住房建设加快推进。上半年，全市保障性住房完成投资 517.9 亿元，同比增长 43.6%；新开工面积 448.3 万平方米，占全市新

建商品房新开工面积的49.3%，同比提高9.2个百分点；销售面积60.2万平方米，占全市新建商品房销售面积的26.2%，同比提高5.7个百分点。

5. 市场消费较快增长，服务性消费贡献超过七成

上半年，全市实现市场总消费额11991.7亿元，同比增长8.1%，增速比1季度提高0.5个百分点。

其中，实现服务性消费额6593.8亿元，增长11.3%，占市场总消费额的55%，对总消费增长的贡献率达到74.6%；交通和通信类、教育文化和娱乐类服务性消费分别增长14.2%和12.5%。

实现社会消费品零售总额5397.9亿元，增长4.4%；其中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额1137.3亿元，增长22%，拉动全市社会消费品零售总额增长4个百分点。按消费形态分，商品零售收入4863.2亿元，增长4%；餐饮收入534.8亿元，增长8.4%。从商品类别看，家用电器和音像器材类、电子出版物及音像制品类、文化办公用品类零售额分别增长23.7%、23%和10.4%。

6. 消费价格涨势温和，生产价格运行平稳

上半年，全市居民消费价格同比上涨2.3%，涨幅与1季度持平。其中，消费品价格上涨1.1%，服务价格上涨4%。八大类商品和服务项目价格七升一降：食品烟酒类价格上涨2.4%，居住类价格上涨3.6%，生活用品及服务类价格上涨1.2%，交通和通信类价格上涨0.7%，教育文化和娱乐类价格上涨2.5%，医疗保健类价格上涨4.3%，其他用品和服务类价格上涨2.1%；衣着类价格下降1.3%。6月份，居民消费价格总水平同比上涨2.2%，环比下降0.5%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降0.3%，工业生产者购进价格同比上涨0.4%。6月份，出厂价格和购进价格同比分别上涨0.1%和0.7%，环比分别上涨0.2%和0.1%。

7. 居民收入增长加快

上半年，全市居民人均可支配收入31079元，同比增长8.8%，扣

除价格因素, 实际增长 6.4%, 增速高于 1 季度 0.5 个百分点。四项收入三升一降: 财产净收入增长 13.2%, 转移净收入增长 9.7%, 工资性收入增长 8.4%, 经营净收入下降 16.5%。

总体上看, 上半年全市经济保持了稳中向好的发展态势。但也要看到, 外部环境不确定性有所增加, 发展不平衡不充分问题仍然存在。下阶段, 要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导, 全面贯彻落实党的十九大、中央经济工作会以及市委十二届四次全会精神, 坚持稳中求进工作总基调, 坚持以供给侧结构性改革为主线, 围绕首都城市战略定位, 深入实施创新驱动, 加快构建高精尖经济结构, 着力增强经济内生动力, 积极化解风险挑战, 推动首都经济社会向着高质量发展迈进。

(二) 2018 年房地产相关政策

●全国房地产政策

1. 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

2018 年以来, 各地贯彻落实党中央、国务院决策部署, 分类调控, 因城施策, 房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来, 部分城市房地产市场出现过热苗头, 投机炒作有所抬头, 风险不容忽视。为促进房地产市场平稳健康发展, 2018 年 5 月 19 日, 住房城乡建设部就有关事项通知如下:

①坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”, 提高政治站位, 毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位, 坚持调控政策的连续性稳定性, 认真落实稳房价、控租金, 降杠杆、防风险, 调结构、稳预期的目标任务, 支持刚性居住需求, 坚决遏制投机炒房, 因地制宜, 精准施策, 确保房地产市场平稳健康发展。

②加快制定实施住房发展规划

各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况, 科学编制住房发展规划, 明确住房发展目标、重点任务和政策

措施,合理确定住房和用地供应规模、结构、时序,引导相关资源合理配置。城市住房发展规划报上级政府备案后实施,主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。2018年底前,一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划,并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

要统筹城镇基础设施和空间布局,促进大中小城市和小城镇协调发展,增强中小城市和小城镇的承载力和吸引力,引导产业、就业和人口有序流动,促进职住平衡。

③抓紧调整住房和用地供应结构

各地要落实人地挂钩政策,有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式,建立房价地价联动机制,防止地价推涨房价。

热点城市要提高住房用地比例,住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应,确保公租房用地供应。力争用3—5年时间,公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化,在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下,非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地,6月底前,北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市,6月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

④切实加强资金管控

要加强个人住房贷款规模管理,落实差别化住房信贷政策,强化对借款人还款能力的审查,严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定,加强

住房用地购地资金来源审查,严控购地加杠杆行为。

⑤大力整顿规范房地产市场秩序

各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为,严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势,对各类违法违规行为,发现一起,查处一起,并向社会公布,形成震慑。

⑥加强舆论引导和预期管理

各地要全面落实住房销售合同网签备案制度,定期发布权威信息;加强政策解读和市场信息公开,及时澄清误读,正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为,营造良好的舆论氛围,稳定市场预期。

⑦进一步落实地方调控主体责任

各地要坚决落实新发展理念,加快转变发展方式,切实落实主体责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系,细化评价单元,完善对地方房地产调控工作的评价考核机制,具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查,对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方,坚决问责。

2. 关于落实《住房城乡建设部 财政部 人民银行关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》精神的通知

2018年6月13日,北京住房公积金管理委员会印发《关于落实<住房城乡建设部 财政部 人民银行关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知>的通知》(京房公积金管委会〔2018〕1号),明确即日起至2020年4月30日北京地区企业可以根据自身情况在5%-12%范围内自主确定住房公积金缴存比例;2018住房公积金年度北京住房公积金月缴存额上限为6096元;缴存基数超上限的单位应当于2018年7月底前按照缴存基数上限规范调整。

3. 央行年内第三次定向降准,可释放约7000亿流动性

2018年6月24日,中国人民银行进行第三次定向降准,主要有两

方面内容：一是自 2018 年 7 月 5 日起，下调工行、农行、中行、建行、交行五家国有大型商业银行和中信银行、光大银行等十二家股份制商业银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 5000 亿元，用于支持市场化法治化“债转股”项目，同时撬动相同规模的社会资金参与。相关银行要建立台账，逐笔详细记录市场化法治化“债转股”实施情况，按季报送人民银行等相关部门。二是同时下调邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 2000 亿元，主要用于支持相关银行开拓小微企业市场，发放小微企业贷款，进一步缓解小微企业融资难融资贵问题。金融机构使用降准资金支持“债转股”和小微企业融资的情况将纳入人民银行宏观审慎评估。

●北京市房地产政策

1. 北京市修改《关于按房改政策出售住房售房款使用等有关问题的通知》

2018 年 1 月 18 日，为贯彻落实北京市政府审改办清理行政审批事项工作和涉企收费审批事项工作要求，进一步推进简政放权，放管结合、优化服务改革，简化售房款使用程序，方便使用，市住房城乡建设委会同市财政局、市住房资金管理中心对《关于按房改政策出售住房售房款使用等有关问题的通知》（京房改办〔2007〕4 号）进行了修改。

按照国务院进一步推进简政放权，放管结合、优化服务改革以及北京市政府涉企收费审批事项工作要求，结合工作实际对 4 号文进行了部分修改，主要包括：一是删除了支取售房款提交材料所需的涉企收费项目；二是增加了单位因合并、分立、撤销、解散、破产等原因，需将售房款转出和注销单位售房款专户等内容；三是调整了市、区两级部门的职责；四是规定了市属行政机关和与财政有经费缴拨关系事业单的售房款只能用于本单位职工的住房补贴，企业与财政没有经费缴拨关系事业单位只能用于房屋及设备的维修工程。

2. 北京发布《关于印发北京市 2018 年第一批政策性住房建设计划的通知》

2018 年 3 月 10 日,北京市住房保障办公室发布了《关于印发北京市 2018 年第一批政策性住房建设计划的通知》。通知指出,经各区政府报送、市级各有关部门联审,纳入 2018 年政策性住房建设计划的项目共 125 个,涉及房源约 17 万套,其中公租房 1.4 万套、棚改安置房 11.7 万套、共有产权住房 3.9 万套。此次所提出的政策性住房建设计划,包含各类保障房、政策性住房以及 2017 年 7 月提出并广受关注的共有产权住房也在其中。随着北京限价商品房,共有产权住房等政策性住房和租赁住房等多元住房体系的逐步建立,也让市场来到了新的“角力点”。

3. 北京发布《关于加强限房价项目销售管理的通知》

2018 年 5 月 6 日,北京市住建委发布《关于加强限房价项目销售管理的通知》,此次新政主要是为了加强本市“限房价、控地价”方式竞得土地的开发建设项目中可售住房的销售管理。具体内容如下:在限房价项目办理施工许可后,由北京市房地产市场管理事务中心会同北京市保障性住房建设投资中心(以下简称“市保障房中心”)对该项目可售住房的市场价格进行评估,形成评估价;市保障房中心收购限房价项目时,应与开发建设单位签订收购协议,明确各自权利、义务,并应在购房合同开始网签之日起十个月内向开发建设单位付清全部收购款;市保障房中心收购转化的共有产权住房,具备本市共有产权住房购房资格的家庭均可申购。摇号配售时,项目所在区户籍和在项目所在区工作的本市其他区户籍、非京籍家庭作为优先组配售,具备共有产权住房购房资格的家庭选购后仍有剩余房源的,市保障房中心可向具备本市购房资格的无房居民家庭进行销售,其中建筑面积大于 140 平米的住房可向具备本市购房资格的居民家庭进行销售。

(三) 北京市 2018 年上半年房地产市场总体状况

1. 房地产市场建设情况

上半年,全市商品房新开工面积为909.3万平方米,同比下降8.8%。其中,住宅新开工面积为511.6万平方米,增长16.3%;办公楼为88.1万平方米,下降56.3%;商业营业用房为41.5万平方米,下降42.7%。

全市商品房竣工面积为335.3万平方米,同比下降31.2%。其中,住宅竣工面积为173万平方米,下降17.6%;办公楼为34.8万平方米,下降68.4%;商业营业用房为41.2万平方米,增长1.8%。

2. 房地产市场销售情况

上半年,全市商品房销售面积为229.9万平方米,同比下降46.2%。其中,住宅销售面积为161.4万平方米,下降41.1%;办公楼为22.5万平方米,下降65.1%;商业营业用房为15.7万平方米,下降71.1%。

3. 房地产开发企业项目资金到位情况

上半年,全市房地产开发企业项目到位资金为2346.9亿元,同比下降26.7%。其中,国内贷款为817.9亿元,下降10.2%;自筹资金为539.6亿元,下降9.9%;定金及预收款为711.5亿元,下降38.4%。

三、估价对象最高最佳利用分析

(一) 法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束,在运用最高最佳使用原则估价时,首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价对象《房屋所有权证》证载用途为车位,实际用途为车位,法律上允许。

(二) 技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持,不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构高层楼,而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

(三) 财务上可行

确定房地产最高最佳使用时,还应注意财务上可行,不能通过不

经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中,选择收入现值大于支出现值的方式,寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看,办公人口较高,停车位需求较大,可获得较大收益,在财务上是可行的。

(四) 价值最大化

估价对象已取得相关权属资料,用途、规模已经确定,故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下,使估价对象产生最高经济收益,实现价值最大化,符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

(一) 估价技术思路

1. 采用收益法求取估价对象假设未设立法定优先受偿权利下的价值。
2. 确定注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。
3. 将估价对象假设未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款,求取估价对象房地产抵押价值。

(二) 本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求,根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,本次评估估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了收益法作为本次评估的基本方法,主要出于以下考虑:

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入,所以适合采用收益法。

(三) 本次估价未选取方法的理由

1. 由于估价对象周边同类房地产交易案例较少,故未选取比较法。
2. 估价对象周边类似房地产出租的可比实例较多,收益法比成本法能够更好的体现估价对象车位用途的房地产价值,故未选取成本法。

3. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产,也无重建或改扩建的规划,故未选取假设开发法。

五、估价测算过程

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法,即预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{n-t} \right] + V'$$

其中: V——房地产在价值时点的收益价值

A——房地产各年净收益

Y——房地产的报酬率(折现率)

n——房地产的收益年限

t——净收益有变化的期限

V'——剩余建筑物价值折现

1. 租金水平的确定

根据估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测,确定估价对象地下车库机械车位租金为600元/个·月,空置率前15年为15%,后23年为10%,预计每五年可增长100元/个·月。根据《估价委托书》,估价对象地下车库合计机械车位共170个。

2. 收益法估价测算汇总表

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

车位年有效毛收入确定表							
按每月停车费 计算	2018.8.24- 2023.8.23	2023.8.24- 2028.8.23	2028.8.24- 2033.8.23	2033.8.24- 2038.8.23	2038.8.24- 2043.8.23	2043.8.24- 2048.8.23	2048.8.24- 2056.8.23
每月停车费	600	700	800	900	1000	1100	1200
空置率	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%
有效每月停车收入	510	595	680	810	900	990	1080
年房地产有效毛收入	6120	7140	8160	9720	10800	11880	12960

收益法估价测算汇总表

序号	项目	2018.8.24- 2023.8.23	2023.8.24- 2028.8.23	2028.8.24- 2033.8.23	2033.8.24- 2038.8.23	2038.8.24- 2043.8.23	2043.8.24- 2048.8.23	2048.8.24- 2056.8.23
1	年房地产有效 毛收入	6120.00	7140.00	8160.00	9720.00	10800.00	11880.00	12960.00
2	年运营费用	1746.96	1869.45	1991.94	2179.28	3408.42	3648.06	3887.71
(1)	维修费	828.84	828.84	828.84	828.84	828.84	828.84	828.84
(2)	管理费	61.20	71.40	81.60	97.20	108.00	118.80	129.60
(3)	房产税	667.64	778.91	890.18	1060.36	1178.18	1296	1413.82
(4)	城镇土地使用 税	114.37	114.37	114.37	114.37	114.37	114.37	114.37

一级房地产估价机构、A 级资信土地估价、(RICS) 执业单位

序号	项目	2018.8.24- 2023.8.23	2023.8.24- 2028.8.23	2028.8.24- 2033.8.23	2033.8.24- 2038.8.23	2038.8.24- 2043.8.23	2043.8.24- 2048.8.23	2048.8.24- 2056.8.23	说明
(5)	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	1099.44	1209.38	1319.33	包括增值税及附加, 增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税(2018)32号】进行计算, 增值税=销项税额-进项税额; 出租不动产税率为10%, 则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div 1.1 \times 10\%$; 进项税额由购入房地产价款产生, 税率为10%, 即进项税额=收益价值 $\div 1.1 \times 10\%$, 在进项税额大于或等于销项税额期间, 增值税为0, 直至进项税额抵扣完为止。
(6)	印花税	6.12	7.14	8.16	9.72	10.80	11.88	12.96	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的0.1%计算, 则第一年 $6120 \times 0.1\% = 6.12$, 以后各年同理计算。
(7)	保险费	68.79	68.79	68.79	68.79	68.79	68.79	68.79	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 可按年房屋现值的1%计。
3	年租金净收益 (A)	4373.04	5270.55	6168.06	7540.72	7391.58	8231.94	9072.29	3=1-2。
4	报酬率(Y)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	结合该区域房屋租售的调查情况, 采用安全利率加风险调整值方法确定。
5	可获收益年限n	5	5	5	5	5	5	8	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命, 根据“孰短原则”, 以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
6	租金分	20027.24	20821.28	21019.1	22166.25	18742.63	18005.67	26237.25	第一段为

序号	项目	2018.8.24-2023.8.23	2023.8.24-2028.8.23	2028.8.24-2033.8.23	2033.8.24-2038.8.23	2038.8.24-2043.8.23	2043.8.24-2048.8.23	2048.8.24-2056.8.23	说明
	收益价值折现								4373.04÷3%×[1-1÷(1+3%)^5]=20027.24 元, 第二段为 $5270.55 \div 3\% \times [1 - 1 \div (1 + 3\%)^5] \div [(1 + 3\%)^5] = 20821.28$ 元, 以后各段同理计算。
7	剩余建筑物价值折现								根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势, 结合估价对象的建筑结构、设备安 装及装修水平等实际情况, 确定估价对象建筑物 于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 88673.85 元/个车位。根据估价人员实地查勘, 估价对象维护状况较好, 故预测至土地使用权终 止之日, 仍能正常使用, 并遵循谨慎原则, 确定 其成新率为可正常使用的最低成新率 40%。并结 合该区域房屋租售的调查情况, 采用安全利率加 风险调整值方法确定建筑物的报酬率 Y' 为 4%。
	单价 (V')								7990.77
8	收益价值								=租金收益价值折现+剩余建筑物价值折现
	单价 (V)								155010
	总价								2635
									单位: 万元, 车位个数为 170 个。

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

1. 采用收益法测算假定未设立法定优先受偿权利下的价值

项目	估价方法	测算结果(万元)
估价对象	收益法	2635

2. 确定估价师知悉的法定优先受偿款

根据《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押他项权利。故本次评估需扣减的估价师知悉的法定优先受偿款为0。

3. 抵押价值

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的价值-估价师知悉的法定优先受偿款=2635-0=2635(万元)

(二) 估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用收益法评估得到估价对象于价值时点2018年8月24日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：3276.54平方米

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			
项目及结果	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	2635	—
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2
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《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押他项权利，故本次评估已抵押担保债权数额为0。
2.2 其他法定优先受偿款	总额	0	无
3. 抵押价值	总价	2635	3=1-2
	大写	贰仟陆佰叁拾伍万元整	
	单位建筑面积价值	8042	—

估价结果明细表

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	总价(万元)
1	X京房权证朝字第1221807号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	47.42	36.60
2	X京房权证朝字第1221757号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	47.42	36.60
3	X京房权证朝字第1221740号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	47.42	36.60
4	X京房权证朝字第1221834号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	33.58	36.40
5	X京房权证朝字第1221830号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	42.79	36.60
6	X京房权证朝字第1221761号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	42.79	36.60
7	X京房权证朝字第1221862号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	42.79	36.60
8	X京房权证朝字第1221907号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	42.79	36.60
9	X京房权证朝字第1221794号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	42.79	36.60
10	X京房权证朝字第1221859号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	42.79	36.60
11	X京房权证朝字第1221902号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	42.79	36.60
12	X京房权证朝字第1221867号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	42.79	36.60
13	X京房权证朝字第1221825号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	49.17	36.60
14	X京房权证朝字第1221925号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	49.17	36.60
15	X京房权证朝字第1221967号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	49.17	36.60
16	X京房权证朝字第1222051号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	49.17	36.60
17	X京房权证朝字第1221863号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	49.17	36.60
18	X京房权证朝字第1221996号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	49.17	36.60
19	X京房权证朝字第1222075号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	47.6	36.60
20	X京房权证朝字第1221910号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	42.4	36.60
21	X京房权证朝字第1224479号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	42.4	36.60
22	X京房权证朝字第1224488号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	42.4	36.60
23	X京房权证朝字第1224534号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	42.4	36.60
24	X京房权证朝字第1224398号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	42.4	36.60
25	X京房权证朝字第1224487号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	42.4	36.60
26	X京房权证朝字第1224478号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	49.52	36.60
27	X京房权证朝字第1224471号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	49.52	36.60
28	X京房权证朝字第1224491号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	49.52	36.60
29	X京房权证朝字第1224477号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	49.52	36.60
30	X京房权证朝字第1224403号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	49.52	36.60
31	X京房权证朝字第1224493号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	49.52	36.60
32	X京房权证朝字第1224360号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	41.77	36.60
33	X京房权证朝字第1224512号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	36.09	36.60
34	X京房权证朝字第1224590号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	44.84	36.60
35	X京房权证朝字第1224474号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	44.84	36.60
36	X京房权证朝字第1224510号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	44.84	36.60
37	X京房权证朝字第1224593号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	44.53	36.60
38	X京房权证朝字第1224520号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	44.53	36.60
39	X京房权证朝字第1224496号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	44.53	36.60

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (㎡)	总价(万 元)
40	X 京房权证朝字第 1224472 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-045	43.87	36.60
41	X 京房权证朝字第 1224516 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-046	43.87	36.60
42	X 京房权证朝字第 1224502 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-047	43.87	36.60
43	X 京房权证朝字第 1224387 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-048	41.57	36.60
44	X 京房权证朝字第 1224480 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-049	43.8	36.60
45	X 京房权证朝字第 1224504 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-050	44.77	36.60
46	X 京房权证朝字第 1224417 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-051	43.8	36.60
47	X 京房权证朝字第 1224434 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-052	42.4	36.60
48	X 京房权证朝字第 1220228 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-053	42.4	36.60
49	X 京房权证朝字第 1221872 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-055	42.4	36.60
50	X 京房权证朝字第 1221810 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-056	42.4	36.60
51	X 京房权证朝字第 1221711 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-057	44.84	36.60
52	X 京房权证朝字第 1221739 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-058	44.84	36.60
53	X 京房权证朝字第 1221729 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-059	44.84	36.60
54	X 京房权证朝字第 1221839 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-060	44.84	36.60
55	X 京房权证朝字第 1221773 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-061	53.67	36.60
56	X 京房权证朝字第 1221903 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-062	53.67	36.60
57	X 京房权证朝字第 1221775 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-063	53.67	36.60
58	X 京房权证朝字第 1221765 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-065	46.9	36.60
59	X 京房权证朝字第 1222093 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-066	46.9	36.60
60	X 京房权证朝字第 1221786 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-067	46.9	36.60
61	X 京房权证朝字第 1221916 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-068	38.85	36.60
62	X 京房权证朝字第 1221780 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-069	38.85	36.60
63	X 京房权证朝字第 1221774 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-070	38.85	36.60
64	X 京房权证朝字第 1221887 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-071	52.51	36.60
65	X 京房权证朝字第 1221781 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-072	52.51	36.60
66	X 京房权证朝字第 1221771 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-073	52.51	36.60
67	X 京房权证朝字第 1221906 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-075	46.2	36.60
68	X 京房权证朝字第 1221815 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-076	46.2	36.60
69	X 京房权证朝字第 1221804 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-077	46.2	36.60
70	X 京房权证朝字第 1221793 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-078	49.79	36.60
71	X 京房权证朝字第 1221811 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-079	49.79	36.60
72	X 京房权证朝字第 1221914 号	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-080	49.79	36.60
合计	----	----	3276.54	2635

特别提示:

上述估价结果中不包含抵押物抵押、使用及处置时的抵押登记费用、水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

附 件

1. 估价委托书（复印件）
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1221807 号】等 72 个（复印件）
5. 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。

6. 估价委托人营业执照（复印件）
7. 房地产估价机构营业执照（复印件）
8. 房地产估价机构资质证书（复印件）
9. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

估价委托书

北京仁达房地产评估有限公司：

因向南京银行股份有限公司申请抵押贷款的需要，特委托贵公司对我公司所属的位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼（豪成大厦）地下二层72个车位（现改为170个机械车位）的房地产抵押价值进行评估。价值时点为2018年8月24日。现对委估对象的情况做以下说明：

1. 委估对象位于地下二层，地下二层为109个《房屋所有权证》，原为109个车位，为了满足地上建筑物与地下车位配比要求，我公司已将估价对象改为机械车位，故实际车位数共计252个。本次评估的委估对象为其中的72个《房屋所有权证》，改造的机械车位为170个。

2. 委估对象已取得《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1221807号】等72个，总建筑面积为3276.54平方米。详见下表。

3. 委估对象于价值时点不存在抵押他项权，部分车位于价值时点存在租赁他项权利。

4. 委估对象所在项目容积率为4.05。

5. 委估对象所在项目于2008年建成。

为确保房地产估价机构客观、公正、合理的进行评估，我方承诺不干预评估工作，对所提供资料的有效性、真实性、合法性和完整性负责。

特此说明。

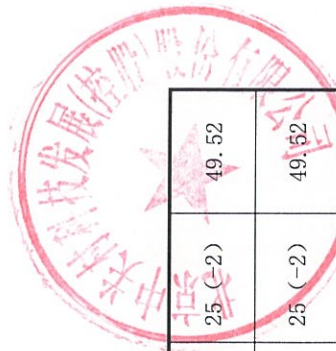
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2018年8月24日



序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m²)
1	X京房权证朝字第1221807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-2层2-001	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
2	X京房权证朝字第1221757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-2层2-002	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
3	X京房权证朝字第1221740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-2层2-003	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
4	X京房权证朝字第1221834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-2层2-005	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	33.58
5	X京房权证朝字第1221830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-2层2-006	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
6	X京房权证朝字第1221761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-2层2-007	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
7	X京房权证朝字第1221862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-2层2-008	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
8	X京房权证朝字第1221907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-2层2-009	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
9	X京房权证朝字第1221794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-2层2-010	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
10	X京房权证朝字第1221859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-2层2-011	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
11	X京房权证朝字第1221902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-2层2-012	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
12	X京房权证朝字第1221867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-2层2-013	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79

13	X京房权证朝字第1221825号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
14	X京房权证朝字第1221925号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
15	X京房权证朝字第1221967号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
16	X京房权证朝字第1222051号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
17	X京房权证朝字第1221863号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
18	X京房权证朝字第1221996号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.17
19	X京房权证朝字第1222075号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.6
20	X京房权证朝字第1221910号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.4
21	X京房权证朝字第1224479号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
22	X京房权证朝字第1224488号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
23	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
24	X京房权证朝字第1224398号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
25	X京房权证朝字第1224487号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4



26	X京房权证朝字第1224478号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
27	X京房权证朝字第1224471号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
28	X京房权证朝字第1224491号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
29	X京房权证朝字第1224477号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
30	X京房权证朝字第1224403号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
31	X京房权证朝字第1224493号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	49.52
32	X京房权证朝字第1224360号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	41.77
33	X京房权证朝字第1224512号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	36.09
34	X京房权证朝字第1224590号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.84
35	X京房权证朝字第1224474号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.84
36	X京房权证朝字第1224510号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.84
37	X京房权证朝字第1224593号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.53
38	X京房权证朝字第1224520号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.53



39	X京房权证朝字第1224496号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.53
40	X京房权证朝字第1224472号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.87
41	X京房权证朝字第1224516号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.87
42	X京房权证朝字第1224502号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.87
43	X京房权证朝字第1224387号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	41.57
44	X京房权证朝字第1224480号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.8
45	X京房权证朝字第1224504号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	44.77
46	X京房权证朝字第1224417号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	43.8
47	X京房权证朝字第1224434号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	2013-3-22	商品房	车位	25 (-2)	42.4
48	X京房权证朝字第1220228号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	2013-3-8	商品房	车位	25 (-2)	42.4
49	X京房权证朝字第1221872号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.4
50	X京房权证朝字第1221810号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.4
51	X京房权证朝字第1221711号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84

52	X京房权证朝字第1221739号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
53	X京房权证朝字第1221729号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
54	X京房权证朝字第1221839号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
55	X京房权证朝字第1221773号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	53.67
56	X京房权证朝字第1221903号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	53.67
57	X京房权证朝字第1221775号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	53.67
58	X京房权证朝字第1221765号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.9
59	X京房权证朝字第1222093号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.9
60	X京房权证朝字第1221786号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.9
61	X京房权证朝字第1221916号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	38.85
62	X京房权证朝字第1221780号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	38.85
63	X京房权证朝字第1221774号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	38.85
64	X京房权证朝字第1221887号	北京中关村科技发展有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	52.51

65	X 京房权证朝字第 1221781 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-2 层 2-072	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	52.51
66	X 京房权证朝字第 1221771 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-2 层 2-073	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	52.51
67	X 京房权证朝字第 1221906 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-2 层 2-075	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.2
68	X 京房权证朝字第 1221815 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-2 层 2-076	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.2
69	X 京房权证朝字第 1221804 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-2 层 2-077	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.2
70	X 京房权证朝字第 1221793 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-2 层 2-078	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.79
71	X 京房权证朝字第 1221811 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-2 层 2-079	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.79
72	X 京房权证朝字第 1221914 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-2 层 2-080	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.79



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110000700225606B

名称 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
 类型 其他股份有限公司(上市)
 住所 北京市海淀区中关村南大街32号
 法定代表人 侯占军
 注册资本 75312.6982万元
 成立日期 1999年06月08日
 营业期限 1999年06月08日至 长期
 经营范围

互联网接入服务; 高新技术和产品的开发、销售; 科技项目、建设项目投资; 各类工业、民用、能源、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目工程总承包; 建筑设计; 建筑装饰、装修; 设备安装; 房地产开发; 销售商品房; 物业管理; 购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备; 经济信息咨询; 技术服务; 机动车公共停车场服务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 06 月 20 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

附件 2 估价对象位置示意图



附件3 估价对象实地查勘照片



楼外观



入门处



估价对象 1



估价对象 2



估价对象 3



估价对象 4



估价对象 5



电梯间