

房 地 产 抵 押 估 价 报 告

估价报告编号： 深同诚评字(2020T)03QB 第
0001 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 2-001 等共 72
个车位用途房地产抵押价值评
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： 深圳市同致诚土地房地产估价
顾问有限公司

注册房地产估价师：

朱爱宏【注册证书号： 1120130067】

荣 利【注册证书号： 1120110075】

估价报告出具日期： 二〇二〇年三月二十日

电脑编号： 2020-24009774

防伪查询请登录“同致诚评估”

官方网站： www.tzcp.com



防伪码(2020-24009774)

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，我对房屋所有权人北京中关村科技发展（控股）股份有限公司单独所有的、位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位用途房地产抵押价值进行了评估。

估价目的：为南京银行确定估价对象抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

估价对象：估价对象为房屋所有权人北京中关村科技发展（控股）股份有限公司单独所有的、位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位用途房地产。根据房屋所有权人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]（具体详见下表），共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，估价对象规划用途为车位，建筑面积为3276.54平方米，房屋结构为钢混，房屋总层数为25（-2）层，所在层数为-2层，土地使用权取得方式为有偿（出让）。截至价值时点，估价对象已设立抵押登记。

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	所在层数	建筑面积（m ² ）
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）	-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）	-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）	-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）	-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）	-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）	-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	2013/3/14	商品房	车位	25（-2）	-2	42.79

	号	份有限公司		2-008						
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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-2	42.79
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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-2	42.4
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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-2	44.84
36	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9	2013/3/22	商品房	车位	25(-2)	-2	44.84

	1224510号	(控股)股份有限公司		号楼-2层 2-040						
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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-2	42.4
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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-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)	-2	46.9
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)	-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)	-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)	-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)	-2	52.51
65	X京房权证朝字第	北京中关村科技发展	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9	2013/3/14	商品房	车位	25(-2)	-2	52.51

	1221781号	(控股)股份有限公司		号楼-2层2-072						
66	X京房权证朝字第1221771号	北京中关村科技发展有限公司(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)	-2	52.51
67	X京房权证朝字第1221906号	北京中关村科技发展有限公司(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)	-2	46.2
68	X京房权证朝字第1221815号	北京中关村科技发展有限公司(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)	-2	46.2
69	X京房权证朝字第1221804号	北京中关村科技发展有限公司(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)	-2	46.2
70	X京房权证朝字第1221793号	北京中关村科技发展有限公司(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)	-2	49.79
71	X京房权证朝字第1221811号	北京中关村科技发展有限公司(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)	-2	49.79
72	X京房权证朝字第1221914号	北京中关村科技发展有限公司(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)	-2	49.79
合计			——	——	——	——	——	——		3276.54

价值时点：2019年10月11日

价值类型：本次估价的价值是指估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点2019年10月11日的房地产抵押价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点2019年10月11日的估价结果为（币种：人民币）：

评估结果明细表

序号	坐落	建筑面积(m ²)	规划用途	房屋总层数	房屋所在层	评估单价(万元/个)	评估总价(万元)	知悉的法定优先受偿款(万元)	抵押价值(万元)
1	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	47.42	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
2	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	47.42	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
3	朝阳区左家庄中街6号	47.42	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7

	院 9 号楼-2 层 2-003								
4	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-005	33.58	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
5	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-006	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
6	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-007	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
7	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-008	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
8	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-009	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
9	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-010	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
10	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-011	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
11	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-012	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
12	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-013	42.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
13	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-015	49.17	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
14	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-016	49.17	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
15	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-017	49.17	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
16	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-018	49.17	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
17	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-019	49.17	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
18	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-020	49.17	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
19	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-021	47.6	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
20	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-022	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
21	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-023	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
22	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-025	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
23	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-026	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
24	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-027	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
25	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-028	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
26	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-029	49.52	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
27	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-030	49.52	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
28	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-031	49.52	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
29	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-032	49.52	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
30	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-033	49.52	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
31	朝阳区左家庄中街 6 号	49.52	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7



	院 9 号楼-2 层 2-035								
32	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-036	41.77	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
33	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-037	36.09	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
34	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-038	44.84	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
35	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-039	44.84	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
36	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-040	44.84	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
37	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-041	44.53	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
38	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-042	44.53	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
39	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-043	44.53	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
40	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-045	43.87	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
41	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-046	43.87	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
42	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-047	43.87	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
43	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-048	41.57	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
44	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-049	43.8	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
45	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-050	44.77	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
46	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-051	43.8	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
47	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-052	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
48	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-053	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
49	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-055	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
50	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-056	42.4	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
51	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-057	44.84	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
52	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-058	44.84	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
53	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-059	44.84	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
54	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-060	44.84	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
55	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-061	53.67	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
56	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-062	53.67	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
57	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-063	53.67	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
58	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-065	46.9	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
59	朝阳区左家庄中街 6 号	46.9	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7

	院 9 号楼-2 层 2-066								
60	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-067	46.9	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
61	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-068	38.85	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
62	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-069	38.85	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
63	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-070	38.85	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
64	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-071	52.51	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
65	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-072	52.51	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
66	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-073	52.51	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
67	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-075	46.2	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
68	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-076	46.2	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
69	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-077	46.2	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
70	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-078	49.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
71	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-079	49.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
72	朝阳区左家庄中街 6 号 院 9 号楼-2 层 2-080	49.79	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7	0	36.7
合计		3276.54	——	——	——	——	2642.4	0	2642.4

1. 估价对象市场价值

总建筑面积：3276.54平方米

房地产总价：2642.4万元

大写：人民币贰仟陆佰肆拾贰万肆仟元整

2. 估价对象抵押价值

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权下的价值-注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》等相关资料，估价对象已设立抵押登记，截至价值时点，该项权利尚未注销。根据估价委托人介绍，在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权。故本次评估以估价委托人在办理本次抵押登记前注销上述抵押权为假设前提，设定估价对象的价值类型为抵押担保债权已注销时的抵押价值。

截至价值时点，未发现估价对象存在其他法定优先受偿款，具体估价结果如下：

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目		评估结果
1、假定未设立法定优先受偿权下的市场价值	总价（万元）	2642.4
	单价（元/m ² ）	——
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	2642.4
	单价（元/m ² ）	——

特别提示：

1、本次估价是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

2、本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

3、估价报告应用有效期：自估价报告出具日起壹年内有效（即 2020 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 19 日）。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

陈平



二〇二〇年三月二十日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	12
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
十四、估价对象变现能力分析与风险提示	16
估 价 技 术 报 告	20
一、估价对象描述与分析	20
二、市场背景描述与分析	23
三、最高最佳利用分析	26
四、估价方法适用性分析	27
五、估价测算过程	29
六、估价结果确定	40
附 件	44
一、《房地产估价委托书》	44
二、估价对象位置图	44
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	44
四、估价委托人暨房屋所有权人营业执照副本复印件	44
五、《房屋所有权证》[X京房权证朝字第 1221807 号、1221757 号、1221740 等]复印件	44
六、法定优先受偿款调查情况表	44
七、可比实例位置图和外观照片	44
八、专业帮助情况和相关专业意见	44
九、估价所依据的其他文件资料	44
十、房地产估价机构《营业执照》(副本)	44
十一、估价资质证书、房地产估价机构备案证书复印件	44
十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件	44



估价师声明

我们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本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本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。
4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 对于估价对象产权，估价对象房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司单独所有，以房屋所有权人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]记载为依据，但因估价委托人的原因，本次估价未能核实到权属证书的原件，在无理由怀疑其权属的前提下，本次估价以价值时点权利人提供的权属证书复印件与原件一致且真实、合法、完整、有效为假设前提。

(2) 估价对象建筑面积等有关数据，以房屋所有权人提供的《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提。

(3) 无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。不考虑特殊的买方和卖方，即特殊交易方式。

(5) 本估价报告中的抵押价值，等于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。

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。

市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。这里假设：

① 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

② 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

③ 在此期间物业价值将保持稳定；

④ 该物业可以在公开市场上自由转让；

⑤ 不考虑特殊买家的额外出价。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

(1) 根据房屋所有权人提供的《房屋所有权证》等相关资料，估价对象已设立抵押登记，截至价值时点，该项权利尚未注销。根据估价委托人介绍，在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权。故本次评估以估价委托人在办理本次抵押登记前注销上述抵押权为假设前提，设定估价对象的价值类型为抵押担保债权已注销时的抵押价值。

(2) 经现场查勘，估价对象部分车位已对外出租，由于估价委托人未提供租赁合同，故本次估价不考虑这部分车位的租赁因素对评估结果的影响

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供的估价对象相关资料复印件未记载估价对象房屋的建成年份信息，经注册房地产估价师调查，该房屋建成年份约为 2008 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。如在出具报告后估价委托人获取相关信息，请告知本机构以重新核定是否对评估结果产生较大影响。

二、估价报告使用限制

(1) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式、价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能存在的房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

(2) 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

(3) 估价对象权属合法，清晰，能够正常上市交易。

(4) 本报告的编写及其中的数据处理基于房屋所有权人提交的估价对象相关法律文件、图表及数字、文字说明等证明性材料，其真实性由估价委托人负责。估价人员已充分关注房屋所有权人提交的本次估价相关资料，未发现明显异常，若因上述资料失实致使估价结果产生差异，本公司不承担法律责任。

(5) 本估价报告的估价结果为估价对象于价值时点的抵押价值。以注册房地产估价师通过常规流程可知悉的法定优先受偿权为假设前提（估价委托人经刻意伪造、掩饰等非法途径隐瞒的法定优先受偿权利及款项，不在注册房地产估价师可知悉的范围之内，注册房地产估价师对上述事项不承担相应责任）。估价利害关系人在确定抵押贷款额度时，应充分考虑未来房地产市场事项不承担利率变动以及抵押房地产的变现能力。

(6) 本次估价的评估价值为估价对象于价值时点状态下的抵押价值，其中包含市场地价及预计转让时应发生的各项税费，但未考虑将来市场价格的波动、税费率的变化及抵押到期清偿或强制处分等因素对估价结果的影响。

(7) 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减

损。提请估价利害关系人：应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。

(8) 本报告及估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不对其他用途负责。

(9) 本评估报告必须完整使用，对仅使用报告中部分内容所导致可能的损失，本公司不承担责任。

(10) 对未在估价的前提条件及假设、限制条件下使用本估价报告或将本估价运用本次估价目的以外的任何经济行为及由此带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，本公司不承担任何法律责任。

(11) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

(12) 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年（二〇二〇年三月二十日至二〇二一年三月十九日）。若此期间法律、法规和相关政策以及房地产市场等有较大变化，估价结果需作相应的调整或重新评估。

(13) 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告发表于公开媒体。

(14) 本估价报告对估价结果进行了取整。

(15) 本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
住所：北京市海淀区中关村南大街 32 号
法定代表人：许钟民

二、房地产估价机构

名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
法定代表人：陈平
统一社会信用代码：91440300728566509J
营业执照营业期限：自二〇〇一年五月十八日至永续经营
备案等级：壹级（证书编号：粤建房估深备[2017]0006 号）
地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室
电 话：（0755）82541218
北京分公司地址：北京市朝阳区东四环中路 82 号 A 座 1206
电 话：（010）65388685

三、估价目的

为南京银行确定估价对象抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等共 72 个车位用途房地产。估价对象范围为其房屋所有权及相应出让的国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象为合法取得，权属清晰，依法属于可抵押的房地产。

（二）估价对象基本状况

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等共 72 个车位
坐 落	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 3276.54 平方米。
规划用途	为车位
使用现状	部分出租、部分空置
权 属	房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司



1、 权属登记状况

房屋所有权证

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	所在层数	建筑面积 (㎡)	土地使用权取得方式	楼号	幢号	部位及房号	房屋结构	附记
1	X京房权证朝字第1221807号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-001	钢混	已抵押
2	X京房权证朝字第1221757号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-002	钢混	已抵押
3	X京房权证朝字第1221740号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	47.42	有偿(出让)	9号楼	—	2-003	钢混	已抵押
4	X京房权证朝字第1221834号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	33.58	有偿(出让)	9号楼	—	2-005	钢混	已抵押
5	X京房权证朝字第1221830号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-006	钢混	已抵押
6	X京房权证朝字第1221761号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-007	钢混	已抵押
7	X京房权证朝字第1221862号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-008	钢混	已抵押
8	X京房权证朝字第1221907号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-009	钢混	已抵押
9	X京房权证朝字第1221794号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-010	钢混	已抵押
10	X京房权证朝字第1221859号	北京中关村科技股份发展(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-011	钢混	已抵押



11	X京房权证朝字第1221902号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-012	钢混	已抵押
12	X京房权证朝字第1221867号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.79	有偿(出让)	9号楼	—	2-013	钢混	已抵押
13	X京房权证朝字第1221825号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-015	钢混	已抵押
14	X京房权证朝字第1221925号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-016	钢混	已抵押
15	X京房权证朝字第1221967号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-017	钢混	已抵押
16	X京房权证朝字第1222051号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-018	钢混	已抵押
17	X京房权证朝字第1221863号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-019	钢混	已抵押
18	X京房权证朝字第1221996号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.17	有偿(出让)	9号楼	—	2-020	钢混	已抵押
19	X京房权证朝字第1222075号	北京中关村科技股份(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)	-2	47.6	有偿(出让)	9号楼	—	2-021	钢混	已抵押
20	X京房权证朝字第1221910号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-022	钢混	已抵押
21	X京房权证朝字第1224479号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-023	钢混	已抵押
22	X京房权证朝字第1224488号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-025	钢混	已抵押
23	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-026	钢混	已抵押

24	X京房权证朝字第1224398号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-027	钢混	已抵押
25	X京房权证朝字第1224487号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-028	钢混	已抵押
26	X京房权证朝字第1224478号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-029	钢混	已抵押
27	X京房权证朝字第1224471号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-030	钢混	已抵押
28	X京房权证朝字第1224491号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-031	钢混	已抵押
29	X京房权证朝字第1224477号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-032	钢混	已抵押
30	X京房权证朝字第1224403号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-033	钢混	已抵押
31	X京房权证朝字第1224493号	北京中关村科技股份(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)	-2	49.52	有偿(出让)	9号楼	—	2-035	钢混	已抵押
32	X京房权证朝字第1224360号	北京中关村科技股份(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)	-2	41.77	有偿(出让)	9号楼	—	2-036	钢混	已抵押
33	X京房权证朝字第1224512号	北京中关村科技股份(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)	-2	36.09	有偿(出让)	9号楼	—	2-037	钢混	已抵押
34	X京房权证朝字第1224590号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-038	钢混	已抵押
35	X京房权证朝字第1224474号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-039	钢混	已抵押
36	X京房权证朝字第1224510号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-040	钢混	已抵押

37	X京房权证朝字第1224593号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-041	钢混	已抵押
38	X京房权证朝字第1224520号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-042	钢混	已抵押
39	X京房权证朝字第1224496号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.53	有偿(出让)	9号楼	—	2-043	钢混	已抵押
40	X京房权证朝字第1224472号	北京中关村科技股份(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)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-045	钢混	已抵押
41	X京房权证朝字第1224516号	北京中关村科技股份(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)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-046	钢混	已抵押
42	X京房权证朝字第1224502号	北京中关村科技股份(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)	-2	43.87	有偿(出让)	9号楼	—	2-047	钢混	已抵押
43	X京房权证朝字第1224387号	北京中关村科技股份(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)	-2	41.57	有偿(出让)	9号楼	—	2-048	钢混	已抵押
44	X京房权证朝字第1224480号	北京中关村科技股份(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)	-2	43.8	有偿(出让)	9号楼	—	2-049	钢混	已抵押
45	X京房权证朝字第1224504号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.77	有偿(出让)	9号楼	—	2-050	钢混	已抵押
46	X京房权证朝字第1224417号	北京中关村科技股份(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)	-2	43.8	有偿(出让)	9号楼	—	2-051	钢混	已抵押
47	X京房权证朝字第1224434号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-052	钢混	已抵押
48	X京房权证朝字第1220228号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-053	钢混	已抵押
49	X京房权证朝字第1221872号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-055	钢混	已抵押

50	X京房权证朝字第1221810号	北京中关村科技股份(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)	-2	42.4	有偿(出让)	9号楼	—	2-056	钢混	已抵押
51	X京房权证朝字第1221711号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-057	钢混	已抵押
52	X京房权证朝字第1221739号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-058	钢混	已抵押
53	X京房权证朝字第1221729号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-059	钢混	已抵押
54	X京房权证朝字第1221839号	北京中关村科技股份(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)	-2	44.84	有偿(出让)	9号楼	—	2-060	钢混	已抵押
55	X京房权证朝字第1221773号	北京中关村科技股份(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)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-061	钢混	已抵押
56	X京房权证朝字第1221903号	北京中关村科技股份(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)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-062	钢混	已抵押
57	X京房权证朝字第1221775号	北京中关村科技股份(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)	-2	53.67	有偿(出让)	9号楼	—	2-063	钢混	已抵押
58	X京房权证朝字第1221765号	北京中关村科技股份(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)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-065	钢混	已抵押
59	X京房权证朝字第1222093号	北京中关村科技股份(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)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-066	钢混	已抵押
60	X京房权证朝字第1221786号	北京中关村科技股份(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)	-2	46.9	有偿(出让)	9号楼	—	2-067	钢混	已抵押
61	X京房权证朝字第1221916号	北京中关村科技股份(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)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-068	钢混	已抵押
62	X京房权证朝字第1221780号	北京中关村科技股份(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)	-2	38.85	有偿(出让)	9号楼	—	2-069	钢混	已抵押

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)	-2	38.85	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-070	钢混	已抵 押
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)	-2	52.51	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-071	钢混	已抵 押
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)	-2	52.51	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-072	钢混	已抵 押
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)	-2	52.51	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-073	钢混	已抵 押
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)	-2	46.2	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-075	钢混	已抵 押
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)	-2	46.2	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-076	钢混	已抵 押
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)	-2	46.2	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-077	钢混	已抵 押
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)	-2	49.79	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-078	钢混	已抵 押
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)	-2	49.79	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-079	钢混	已抵 押
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)	-2	49.79	有偿 (出 让)	9号 楼	—	2-080	钢混	已抵 押
合计										3276.54	—	—	—	—	—	—

2、土地状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
四 至	东至市政道路（未命名）、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路（未命名）
面积（m ² ）	——
使用权取得方式	有偿（出让）
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 3276.54 平方米
规划用途	为车位
层 数	总楼层 25（-2）层
建筑结构	钢混结构
层 高	层高为 4.0 米。
建成时间	2008 年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为条形砖，地面为环氧树脂，内墙为乳胶漆。
设施设备	水、电、电梯等设施设备较齐全。
使用现状	部分出租、部分空置
建筑功能	车位
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	较好
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙、室内无损坏情况，综合成新率约为八成新。

五、价值时点

本次估价的实地查勘期为 2019 年 10 月 11 日，根据《房地产估价规范》相关规定，确定本次估价的时点为实地查勘期 2019 年 10 月 11 日。

六、价值类型

(1) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为抵押价值，是指估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2019 年 10 月 11 日的房地产抵押价值。

(2) 价值定义

抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权下的房地产市场价格减去房地产估价师所知悉的法定优先受偿款。

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。但不包括诉讼费用、拍卖费用、估价费用、增值税等拍卖、变卖的费用和税金。

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

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

估价对象在价值时点已取得《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1221807 号、1221757 号、1221740 等]，具有合法的产权且用途合法。根据《担保法》和《物权法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

3、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象已取得《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1221807 号、1221757 号、1221740 等]，规划用途为车位。经估价人员现场勘查，估价对象周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场较活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用

市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

本次估价中采用比较法，就是遵循替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

5、价值时点原则

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。

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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

6、谨慎性原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

八、估价依据

1、有关的法律、法规及技术标准文件

(1) 《中华人民共和国物权法》[中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行]；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令 28 号，2004 年 08 月 28 日起实施]；

(3) 《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，2009 年 8 月 27 日第二次修正]；

(4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行]；

(5) 《中华人民共和国担保法》[1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号、1995 年 10 月 1 日起施行]；

(6) 《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，2001 年 8 月 15 日颁布实施]；

(7) 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起施行]；

(8) 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施]；

(9) 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》及附件《房地产抵押估价指导意见》[建住房[2006]8 号，自 2006 年 3 月 1 日起施行]；

(10)《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[2014]26号]

(11)《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,自2016年12月1日起施行]

(12)《商业银行房地产贷款风险管理指引》[银监发〔2004〕57号];

(13)城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准(试行)》的通知(城住字[1984]第678号,1985年1月1日试行)

2、估价委托人提供的资料

(1)《房地产估价委托书》;

(2)《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等];

(3)估价委托人暨房屋所有权人营业执照副本复印件;

3、估价人员实地勘查的有关资料

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》,估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的,对上述估价方法分析如下:

(1) 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。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率、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

估价人员根据本次估价目的,遵循估价原则,对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料,经综合分析,运用比较法和收益法,全面分析了影响估价对象价值的各项因素,经过细致缜密的测算和分析、判断,确定估价对象在价值时点2019年10月11日的估价结果为(币种:人民币):

1. 估价对象市场价值

总建筑面积:3276.54平方米

房地产总价:2642.4万元

大写:人民币贰仟陆佰肆拾贰万肆仟元整

2. 估价对象抵押价值

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权下的价值-注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》等相关资料，估价对象已设立抵押登记，截至价值时点，该项权利尚未注销。根据估价委托人介绍，在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权。故本次评估以估价委托人在办理本次抵押登记前注销上述抵押权为假设前提，设定估价对象的价值类型为抵押担保债权已注销时的抵押价值。

截至价值时点，未发现估价对象存在其他法定优先受偿款，具体估价结果如下：

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目		评估结果
1、假定未设立法定优先受偿权下的市场价值	总价（万元）	2642.4
	单价（元/m ² ）	——
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	2642.4
	单价（元/m ² ）	——

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
朱爱宏	1120130067	朱爱宏	2020年3月20日
荣 利	1120110075	荣利	2020年3月20日

十二、实地查勘期

2019年10月11日

十三、估价作业期

2019年10月11日至2020年3月20日

十四、估价对象变现能力分析与风险提示

（一）估价对象变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。影响抵押房地产变现能力影响因素主要有房地产实物状况、区位状况、市场状况以及处分方式等方面。根据实地查勘的情况，结合目前的市场状况，它主要体现在以下几个方面：

(1) 通用性分析：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；

(2) 房地产用途：估价对象规划用途为车位，区域市场同类物业多，变现能力较强；

(3) 开发程度：估价对象所处宗地已完成七通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整），变现能力较强；

(4) 区位状况：估价对象所处朝阳区，区域房地产发展较成熟，变现能力较强；

(5) 房地产价值大小：估价对象为车位物业，共72个，其所需资金要求相对较高，变现能力较弱。

(6) 该类房地产市场状况：类似房地产成交市场较活跃，变现能力较强。

(7) 独立使用性分析：指估价对象可否独立使用而不受限制，有独立的《房屋所有权证》，设计为车位用途，估价对象为独立的房地产单元，独立使用性较强。

(8) 可分割转让性分析：是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。指估价对象在物理上、经济上是否可以分离开来使用，估价对象有独立的《房屋所有权证》，根据车位物业使用特性，变现转让时无需分割，如需分割须经政府房地产相关部门许可。

(9) 变现时间长短

若为整体拍卖，由于体量较大，经济可承受群体较少，根据目前市场状况，抵押物业现状条件下变现能力相对较弱，变现时间较长（约半年以上）。

(10) 变现可能产生的费用

拍卖过程需要发生的费用主要包括拍卖手续费、底价评估费和律师费等，另外估价对象交易还需缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。

处置抵押房地产所得金额应依以下顺序分配：支付处分抵押房地产的费用（主要包括拍卖公司佣金、诉讼费用）、抵押房地产应缴纳的各种税金（主要包括：增值税金及附加、印花税、交易费、土地增值税）、偿还抵押债券本息及支付违约金、赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的伤害，剩余款项交还抵押人。

(11) 变现价值与评估价值差异程度分析

若采用拍卖方式变现，其交易过程易受到交易信息的公开程度、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素的影响，分析认为，估价对象类似房地产选用拍卖方式实现的变现价值与其市场价值存在一定的差距。

结合对同一供求圈内抵押品拍卖市场的调查，拍卖底价一般约为市场价格的 70%，具体视拍卖房地产状况不同有所区别。结合对影响估价对象快速变现能力的因素分析，取 70% 为快速变现率，即：

快速变现价值=评估价格×70%

(二) 风险提示

1. 影响房地产抵押价值下跌的因素分析

(1) 经济因素：包括经济发展状况、物价水平、工资及就业水平、房价租金比等因素。

若房地产所在区域的经济的发展状况滞后或缓慢，物价水平过高，工资及就业水平低，房价租金比差异大，可能导致房地产抵押价值下降。

(2) 政策因素：包括房地产供给政策、房地产金融政策、房地产产权及交易政策、房地产价格政策等因素。

若房地产所在区域的房地产供给政策变化，造成供给过剩，供大于求；政府实行紧缩的货币政策，如提高存款准备金率、提高贷款利率或首付比例；提高房地产交易税费；实行房地产限价政策等措施，都可能导致房地产抵押价值下降。

(3) 环境因素：包括大气环境、噪音环境、视觉环境、卫生环境等因素。

房地产所在区域受大气污染、噪音增加、采光及景观等视觉环境的变差、卫生环境的恶化等，会导致房地产抵押价值下降。

(4) 房地产状况：包括房地产区位状况、权益状况、实物状况等因素。

片区规划的负面调整，又或配套设施如商场、公园的搬迁造成负面影响；房地产使用和保养情况差等各种自身因素，亦可能导致房地产抵押价值下降。

(5) 心理因素：主要指影响房地产的心里因素。

(6) 法定优先受偿款：指在抵押期间增加的法定优先受偿款，包括抵押权实现的费用，如企业拖欠员工工资、劳保费用、税款等，可能导致房地产抵押价值下降。

2. 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

(1) 估价对象状况

估价对象权利状况：估价对象目前已办理了独立的《房屋所有权证》，房屋性质为商品房，规划用途为车位，现状为部分出租、部分空置，产权清晰，可按相关规定进入市场自由转让。

估价对象实物状况：估价对象房屋规划用途为车位，现状为部分出租、部分空置。估价对象有独立的《房屋所有权证》。根据现场查勘，估价对象建筑物平面布局合理，整体维护使用状况较好。

估价对象产权明晰，目前使用正常，维护状况较好，有利于房地产抵押价值的保持；随着时间变化，估价对象在生产经营活动中因分割使用、非正常使用、维护不充分及不能获得赔偿的意外事故等均可能导致其抵押价值发生一般损耗或严重减损；

（2）房地产市场状况

因社会环境、经济环境、法律环境变化，可能导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化，进而导致估价对象房地产抵押价值发生减损；

相关法律法规变化致使已抵押的房地产部分或全部不再适合设定抵押时，亦将导致已抵押房地产在市场价格变化不大的前提下，抵押价值却发生减损。

3. 抵押期间可能产生的房地产信贷风险

房地产抵押期间可能产生信贷风险包括：

（1）借款人自身原因引起不能还贷的风险；

（2）开发商不能按约定准时将房地产交付使用，导致银行被迫陷入债务纠纷的风险；

（3）金融机构贷后管理风险；

（4）抵押物自身的风险，包括是否适当使用，保养良好，房地产市场价格波动对抵押物价格的影响所引起的风险。

4. 合理使用评估价值

本估价报告有关结论仅为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，不对其他用途负责；估价委托人应完整使用本估价报告，合理使用估价结论。

5. 定期或适时再评估

影响房地产市场的因素较多，房地产市场价格、抵押价值亦经常处于波动状态，建议金融机构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。

估 价 技 术 报 告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、土地状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
四 至	东至市政道路（未命名）、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路（未命名）
面积（m ² ）	——
使用权取得方式	有偿（出让）
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。
土地状况分析	根据实地查勘，估价对象土地实物状况较好，无不良地质现象，有利于开发建设。

2、建筑物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 3276.54 平方米
规划用途	为车位
层 数	总楼层 25（-2）层
建筑结构	钢混结构
层 高	层高为 4.0 米。
建成时间	2008 年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为条形砖，地面为环氧树脂，内墙为乳胶漆。
设施设备	水、电、电梯等设施设备较齐全。
使用现状	部分出租、部分空置
建筑功能	车位
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	较好
平面布置	较好

使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙、室内无损坏情况，综合成新率约为八成新。
建筑物状况分析	根据实地查勘，估价对象建筑物实物状况较好，有利于估价对象的出租或进行其他经营管理活动

(二) 权益状况描述与分析

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
权属证明	《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1221807 号、1221757 号、1221740 等]
房屋所有权状况	房屋所有权人 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
	房屋性质 商品房
	规划用途 车位
	共有情况 单独所有
	房屋来源 购买
	占有房屋份额 ——
	建筑面积 总建筑面积为 3276.54 平方米
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	部分出租、部分空置
用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	无
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（估价委托人未提供《国有土地使用证》，以下内容根据上述《房屋所有权证》填写）

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
权属证明	《房屋所有权证》[X 京房权证朝字第 1221807 号、1221757 号、1221740 等]
土地所有权状况	国有
土地使用状况	权属人 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
	使用权取得方式 有偿（出让）
	土地用途 ——



土地面积 (m ²)	——
土地使用年限	——
土地使用管制	无
其他特殊情况	无

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	部分出租、部分空置
查封	无
权属清晰情况	清晰

(三) 区位状况描述与分析

类别	名称	描 述
位置状况	坐落	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院
	方位	东至市政道路 (未命名)、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路 (未命名)
	与重要场所 (设施) 的距离	距离天安门约 6.5 公里
	临街 (路) 状况	东至市政道路 (未命名)、南至左家庄中街、西至左家庄北里、北至市政道路 (未命名)
	所处楼幢	豪成大厦
	朝向	全方位
交通状况	所在楼层	-2 层
	道路状况	主要左家庄西街、左家庄东街、香河园路等构成其对外交通路网, 道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁 13 号线柳芳站直线距离 800 米, 周边有 (左家庄中街站) 110 路、515 路等公交车经过并设站, 交通便捷度较高。
	交通管制情况	一般无交通管制。
环境状况	停车便利度程度	停车位较多, 停车较方便
	自然环境	附近绿化带较多, 周边有香河园公园, 自然环境较好
	人文环境	人口密度较大, 治安状况较好
外部配套设施	景观	香河园公园
	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等, 公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述, 估价对象地理位置条件较好, 交通状况较好, 自然及人文环境较好, 外部配套设施状况较齐全。	

二、市场背景描述与分析

1、北京市概况

北京是中华人民共和国的首都、直辖市和国家中心城市，是中国的政治、文化、科教和国际交往中心，中国经济、金融的决策和管理中心，也是中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

北京位于华北平原的北部，背靠燕山，有永定河流经老城西南，毗邻天津市和河北省。北京下辖东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、门头沟区、房山区、大兴区、通州区、顺义区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县等 16 个区县。截至 2014 年末，全市常住人口 2151.6 万人，其中常住外来人口 818.7 万，户籍人口 1333.4 万人。

2、2019 年 1 至 3 季度北京市经济运行情况

1-3 季度，面对复杂严峻的外部环境，全市坚持稳中求进工作总基调，深化供给侧结构性改革，持续推进创新驱动积蓄发展动能，加快结构转型升级提升发展质量，加大改革开放增强发展活力，为经济平稳运行和高质量发展提供了关键动力。

2-1、经济运行总体平稳

从主要宏观经济指标看，一是经济运行保持在合理区间。初步核算，1-3 季度全市实现地区生产总值 23130.0 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%，增速比上半年回落 0.1 个百分点，继续运行在合理区间。二是价格涨势温和。居民消费价格同比上涨 2.1%，略高于上半年 0.2 个百分点。三是就业形势保持稳定。3 季度城镇调查失业率为 4.2%，与 2 季度持平，1-3 季度城镇新增就业 29.9 万人。四是居民收入增长快于 GDP。全市居民人均可支配收入实际增长 6.7%，快于经济增速 0.5 个百分点。

2-2、三大动力形成关键支撑

①创新驱动积蓄发展动能

企业创新投入较快增长。1-8 月，全市大中型重点企业研究开发费用合计 1147 亿元，同比增长 17.4%。中关村示范区规模（限额）以上高新技术企业研究开发费用增长 16.1%，快于总收入增速 3.6 个百分点。

中关村技术收入比重持续提高。1-8 月，中关村示范区企业实现技术收入 6445.5 亿元，同比增长 15.5%；占总收入比重为 17.4%，同比提高 0.5 个百分点；示范区内技术收入亿元以上企业达 640 家，同比增加 57 家。

②结构优化提升发展质量

新产业新业态稳步发展。1-3 季度，规模以上工业中高技术制造业、战略性新兴产业增加值增速高于工业平均水平，对工业增长的贡献率均在 5 成左右（二者有交叉）。限额以上批发零售业企业网上零售额占社会消

费品零售总额的比重为 26.4%，同比提高 5.2 个百分点。1-8 月，规模以上互联网信息服务、平台服务、数据服务企业收入均增长 30% 以上。

消费结构持续升级。1-3 季度，全市服务性消费增速快于社会消费品零售总额 5.4 个百分点，对总消费增长的贡献率达到 7 成以上。商品性消费中的升级类消费保持较快增长，其中智能家电和可穿戴智能设备类商品零售额增速均在 20% 以上。居民消费支出中，交通和通信，医疗保健，教育、文化娱乐等消费支出占比超过 3 成。

研发等投资比重提升。全市资本形成总额中，以研发、计算机软件为代表的无形资产投资比重逐年提升，2018 年占比超过 4 成，对经济增长的贡献率达到 20% 以上，为创新发展、结构转型提供重要支撑。

③ 改革开放增强发展活力

减税降费红利不断释放。市财政局数据显示，1-3 季度，一般公共预算收入中个人所得税、企业所得税分别下降 30.7% 和 7.1%；居民工资性收入增长 8.9%，同比提高 1.5 个百分点。1-8 月，规模以上工业企业应交增值税同比下降 11.6%，规模以上服务业企业流转税率为 2.1%，同比降低 0.2 个百分点。

减量发展打造集约高效。一方面，减量发展有序推进。1-3 季度，全市规模以上法人单位减少 402 家，其中城六区占到 7 成以上，制造业、批发零售业和住宿餐饮业合计占一半以上。另一方面，产业发展提效降耗。1-8 月，规模以上工业企业劳动生产率为 47.9 万元/人，同比提高 3.7 万元/人；规模以上服务业企业人均创收增长 16.4%，同比提高 15.9 个百分点；1-3 季度，规模以上工业单位增加值能耗下降 1.7%。

服务业扩大开放拓宽产业发展空间。1-8 月，服务业扩大开放七大领域规模以上非公法人单位实现收入 1.3 万亿元，同比增长 12.2%，高于规模以上服务业法人单位收入增速 6.2 个百分点。市商务局数据显示，服务业新设外商投资企业 1072 家，同比增长 8.5%；服务业实际利用外资 96.1 亿美元，同比增长 7.5%，其中信息服务业和科技服务业分别增长 87.9% 和 51.8%。

总的来看，1-3 季度全市经济继续保持在合理区间，创新发展、结构升级、改革开放为经济高质量发展提供了有力支撑。下阶段，要继续以新发展理念为指引，积极应对复杂多变的外部环境，不断巩固发展基础，增强发展动力，提升发展活力，为首都经济高质量发展持续积蓄发展动能。

3、2019 年 1 至 3 季度北京市房地产市场运行情况

3-1、房地产市场建设情况

1-3 季度，全市房地产开发企业房屋新开工面积为 1525.8 万平方米，同比增长 1.2%。其中，住宅新开工面积为 774.8 万平方米，同比下降 3.4%；

办公楼为 108.9 万平方米，下降 32.1%；商业营业用房为 99.6 万平方米，增长 27.9%。

全市房屋竣工面积为 543.6 万平方米，同比下降 8%。其中，住宅竣工面积为 226.2 万平方米，下降 12.2%；办公楼为 121.1 万平方米，增长 19.7%；商业营业用房为 46.8 万平方米，下降 43%。

3-2、房地产市场销售情况

1-3 季度，全市商品房销售面积为 584.9 万平方米，同比增长 43.7%。其中，住宅销售面积为 495.1 万平方米，增长 62.2%；办公楼为 29.1 万平方米，下降 19.6%；商业营业用房为 24.1 万平方米，下降 8.7%。

3-3、房地产开发企业到位资金情况

1-3 季度，全市房地产开发企业到位资金为 3820.6 亿元，同比下降 1.4%。其中，国内贷款为 974.9 亿元，下降 11.2%；自筹资金为 799.1 亿元，下降 32.4%；定金及预收款为 1649.2 亿元，增长 35.8%。

4、2019 年 1 至 3 季度北京市车位状况

在北京，靠近城六区，有一部分的停车位出现白天没地方停，晚上没车放。很多住宅小区也同样面临着这个问题。同样，在很多停车位成规模的地方存在停车位的购买情况，车位的购买使得每一个停车位都是有主的，这也就大大的限制了停车位的有效的利用率。进而使得一部分停车位愈加的紧张。

①供需不平衡。土地资源本来就严重不足，因此随着城市机动车保有量的增长，车位资源也变得日趋紧张。在规划建设时没有意识到私家车的成长速度，项目车位的配比存在着明显不足，且缺口会越来越大。②我国大中城市才刚刚进入汽车时代 3 至 5 年，交通和停车的尖锐矛盾才刚刚显现，社会对停车位的重视也不过是 2 至 3 年内才开始有的，未来停车的租金和售价将进入高速增长期，类似 10 年前住宅地产。③停车位定价并不需要向市住建委报批，一般全是结合周边项目的价格、自身的定位以及业主的接受程度定价的，将充分反映未来进一步趋紧的供需矛盾。④未来 10 年，车位将成为最为稀缺的不动产品种，国际大都市的车与车位配比为 1:1.3，根据开发建设领域的经验，在北京主要商业区域再建一个车位的成本已达到 40 至 50 万/个（含建安和地价），未来车位售价已无低价可能。⑤国家层面对停车进行严管，集中治理机动车违法停放专项行动，有力打击停车乱收费和私自设立停车场等问题，并提出有位购车，2016 年完成立法，以上措施必定带动车位价格的上涨。⑥“十三五”规划提出将适时出台拥堵收费政策，放开停车收费由市场进行定价，车位租金随之上扬。⑦国家现阶段发展新能源汽车，新能源汽车不限购，不限行，新能源汽车保有量增加，需要加大充电桩建设势必带动车位的需求量。

2019年三季度，车位的配比存在着明显不足，且缺口会越来越大，车位价格不断上涨，车位租金随之上扬。

三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用是指房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象所属项目已经取得《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]，房屋所有权人北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有估价对象的占有、使用、收益权、处分权，产权清晰、合法。

2、技术上可能：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。估价对象为钢混结构，该建筑技术已经成熟并得到大量应用。截至价值时点，估价对象建筑物竣工验收合格，已经取得《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]，能正常使用，技术上能满足要求。

3、财务上可行：即估价结果应是各种可能的使用方式中，以财务上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，产权方可以将其对外出租，能获得稳定的租赁现金回报，其收入现值大于支出现值，具有财务可行性。

4、价值最大化，即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象规划用途为车位，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、财务上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

5、外部环境分析，即房地产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象周边有较多类似物业，估价对象现实用途符合项目区内需求，交通便捷度较高，基础和公共配套设施较齐全。估价对象现状用途符合最高最佳利用原则。

6、使用前提说明与分析，估价对象为已建成建筑物，现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。我们认为按其法定用途使用最为有利，以法定用途为前提条件进行估价。

综上所述，我们认为估价对象按其法定用途使用为其最高最佳利用途径。

四、估价方法适用性分析

由于本次估价是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此估价人员在认真分析研究估价委托人提供的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的估价程序采用比较法求取估价对象房地产价值。

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

(1)、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。

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象为北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等共72个车位用途房地产，近期有类似房地产交易案例，另根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。因此本次评估可采用比较法进行评估。

(2)、收益法

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象《房屋所有权证》证载规划用途为车位，可以对外出租，属于收益性房地产，适宜采用收益法。

(3)、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。

成本法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、可比实例少的地区的房地产估价。按照《房地产估价规范》中有关估价方法选用要求，对于那些很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，宜选用成本法。本次评估的估价对象规划用途为车位，周边交易市场较活跃，因此本次评估未采用成本法进行测算。

(4)、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。

假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。故本次未选用假设开发法。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法进行测算，评估估价对象房地产价值。

2、估价的思路

(1) 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。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

其计算公式为：

待估房地产价值 = 可比实例房地产价格 × (待估房地产交易情况指数 / 可比实例交易情况指数) × (待估房地产价值时点房地产价格指数 / 可比实例成交日期房地产价格指数) × (待估房地产权益状况条件指数 / 可比实例房地产权益状况条件指数) × (待估房地产区位状况条件指数 / 可比实例房地产区位状况条件指数) × (待估房地产实物状况条件指数 / 可比实例房地产实物状况条件指数)

具体步骤如下：

- A. 搜集交易实例；
- B. 选取可比案例；
- C. 建立比较基础
- D. 进行交易情况修正
- E. 进行市场状况调整
- F. 进行房地产状况调整
- G. 计算比较价值

(2) 收益法

收益法，是预测估价对象未来收益，利用报酬率、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。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的基本计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

根据近年来估价对象周边同类房地产出租市场的调查，确定区域内同类房地产的市场价格呈递增趋势，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式： $V=A/(Y-g) \times (1-((1+g)/(1+Y))^n)$

其中：V --- 收益价值

A --- 年净收益

Y --- 报酬率

g --- 逐年递增的比率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 搜集有关收入和费用的资料；
- 估算租金水平；
- 估算有效年租金；
- 估算运营费用；
- 估算净收益；
- 选用适当的报酬率。

五、估价测算过程

思路：首先选取朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001为例，采用比较法和收益法测算出每个车位的单价（万元/个），然后乘以车位个数，测算出车位总价。

➤ I、比较法（朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001）

根据估价人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象周边类似用途的案例，并分别进行交易情况、成交日期、房地产状况（区位、实物）的修正。

1、选取可比实例并作因素条件说明

通过对北京市地下车位市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个可比实例进行比较。

可比实例一：

- 项目名称：浩鸿园地下车位*号
- 项目坐落：北京市朝阳区西坝河南路3号浩鸿园
- 成交日期：2019年10月
- 车位所处空间位置：地下
- 用途：车位

交易价格为单价360000元/个，用途为车位。交易情况正常；所在区域有左家庄西街、左家庄东街、香河园路等，道路通达性较高；距离地铁13号线柳芳站直线距离100米，周边有（西坝河南路站）104路、110路等

公交车经过并设站，公共交通便利度较高；停车场周边道路无交通管制；周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足；区域基础设施情况为“七通”，目前已拥有完善的基础设施配套保障，购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务配套设施完善度较高；自然及人文环境较好；建筑结构为钢混；该车位附属于住宅物业；停车场出入口较多，便捷度较高；层高约4.0米，停车场的安全及服务管理条件较高；业主消费层次为中高档；建筑观察成新较高。

可比实例二：

- 项目名称：US联邦公寓地下车位*号
- 项目坐落：北京市朝阳区东方东路US联邦公寓
- 成交日期：2019年10月
- 车位所处空间位置：地下
- 用途：车位

交易价格为单价372000元/个，用途为车位。交易情况正常；所在区域有霄云路、东三环北路等，道路通达性较高；距离地铁10号线亮马桥站直线距离600米，周边有（天泽路站）405路、416路等公交车经过并设站，公共交通便利度较高；停车场周边道路无交通管制；周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足；区域基础设施情况为“七通”，目前已拥有完善的基础设施配套保障，购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务配套设施完善度较高；自然及人文环境较好；建筑结构为钢混；该车位附属于住宅物业；停车场出入口较多，便捷度较高；层高约4.0米，停车场的安全及服务管理条件较高；业主消费层次为中高档；建筑观察成新较高。

可比实例三：

- 项目名称：芳馨园地下车位*号
- 项目坐落：北京市朝阳区西坝河南路6号
- 成交日期：2019年10月
- 车位所处空间位置：地下
- 用途：车位

交易价格为单价350000元/个，用途为车位。交易情况正常；所在区域有西坝河南路、左家庄东街、香河园路等，道路通达性较高；距离地铁13号线柳芳站直线距离200米，周边有（西坝河南路站）104路、110路等公交车经过并设站，公共交通便利度较高；停车场周边道路无交通管制；周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足；区域基础设施情况为“七通”，目前已拥有完善的基础设施配套保障，购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务配套设施完善度较高；自然及人文环境较好；建筑结构为钢混；该车位附属于住宅物业；停车场出入口较多，便捷度较高；层

高约4.0米，停车场的安全及服务管理条件较高；业主消费层次为中高档；建筑观察成新较高。

表1 比较因素条件说明表

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称			豪成大厦	浩鸿园地下车位*号	US 联邦公寓地下车位*号	芳馨园地下车位*号
来源			——	市场调查	市场调查	市场调查
外观照片						
单价(元/个)			——	360000	372000	350000
成交日期			2019年10月	2019年10月	2019年10月	2019年10月
交易情况			正常	正常	正常	正常
市场状况			正常	正常	正常	正常
房地产状况	区位状况	道路通达度	周边有左家庄西街、左家庄东街、香河园路等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅	周边有左家庄西街、左家庄东街、香河园路等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅	周边有霄云路、东三环北路等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅	周边有西坝河南路、左家庄东街、香河园路等，道路通达性较高，路面宽敞，车辆行驶通畅
		交通便捷度	距离地铁13号线柳芳站直线距离800米，周边有（左家庄中街站）110路、515路等公交车经过并设站，交通便捷度较高。	距离地铁13号线柳芳站直线距离100米，周边有（西坝河南路站）104路、110路等公交车经过并设站，交通便捷度较高。	距离地铁10号线亮马桥站直线距离600米，周边有（天泽路站）405路、416路等公交车经过并设站，交通便捷度较高。	距离地铁13号线柳芳站直线距离200米，周边有（西坝河南路站）104路、110路等公交车经过并设站，交通便捷度较高。
		交通管制	停车场周边道路无交通管制	停车场周边道路无交通管制	停车场周边道路无交通管制	停车场周边道路无交通管制
		供求情况	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足	周边物业对车位的需求量较大，该地段车位较充足
		公共服务配套设施	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，公共设施完善度较高	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，公共设施完善度较高	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，公共设施完善度较高	周边有中国工商银行、中国建设银行、煤炭总医院、昆仑购物中心、家乐福超市、左家庄第二小学等，公共设施完善度较高
		用途	该车位附属于写字楼物业	该车位附属于住宅物业	该车位附属于住宅物业	该车位附属于住宅物业
	实物状况	规模	停车场规模较大	停车场规模较大	停车场规模较大	停车场规模较大
		出入口便捷度	停车场出入口较少，便捷度一般	停车场出入口较多，便捷度较高	停车场出入口较多，便捷度较高	停车场出入口较多，便捷度较高
		车位所处空间位置	车位所处空间位置为地下	车位所处空间位置为地下	车位所处空间位置为地下	车位所处空间位置为地下
		管理条件	停车场的安全及服务管理条件较高	停车场的安全及服务管理条件较高	停车场的安全及服务管理条件较高	停车场的安全及服务管理条件较高

权益状况	车位类型	自然车位	自然车位	自然车位	自然车位
	业主消费层次	业主消费层次为 中高档	业主消费层次为 中高档	业主消费层次为中 高档	业主消费层次为中 高档
	停车费水平	中等水平	中等水平	中等水平	中等水平
	剩余使用年限（年）	37	37	37	37
	规划限制条件	无特殊规划条件 限制	无特殊规划条件 限制	无特殊规划条件限 制	无特殊规划条件限 制
	租约限制条件	无租约条件限制	无租约条件限制	无租约条件限制	无租约条件限制

2、编制比较因素修正指数表（见表2）

各因素条件指数确定说明如下：

（1）成交日期价格指数的确定

由于估价对象和可比实例交易时间相同，均为2019年10月，修正指数为100。

（2）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和可比实例交易情况相同，均为正常交易，修正指数为100。

（3）房地产状况修正

①. 区位状况

区位状况等级说明表

区位状况	等 级 划 分					每等级向下修正幅度
道路通达度	高	较高	一般	较低	低	1-3
公共交通便利度	高	较高	一般	较低	低	1-3
交通管制	有		无			1-3
车位供求情况	充足	较充足	一般	较少	少	1-3
公共服务配套设施度	高	较高	一般	较低	低	1-3
车位附属用途	车位附属 于商场	车位附属属于写字楼		车位附属属于住宅		1-3

②. 实物状况

实物状况等级说明表

实物状况	等 级 划 分					每等级向下修正幅度
停车场规模	大	较大	一般	较小	小	1-3
出入口便捷度	高	较高	一般	较低	低	1-3
车位所处空间位置	地上		地下			1-3
管理条件	高	较高	一般	较低	低	1-3



车位类型	自然车位		机械车位			1-3
业主消费层次	高档	中高档	中档	普通	低档	1-3
停车费水平	高档水平	中高档水平	中档水平	普通水平	低水平	1-3

③. 权益状况

权益状况	等 级 划 分	每等级向下修正幅度
土地使用年限	依据年期修正	——
规划限制条件	视具体情况	——
租约限制条件	视具体情况	——

表2：比较因素修正指数表

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
单价(元/个)			——	360000	372000	350000
成交日期			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
市场状况			100	100	100	100
房地产状况	区位状况	道路通达度	100	100	100	100
		交通便捷度	100	100	100	100
		交通管制	100	100	100	100
		供求情况	100	100	100	100
		公共服务配套设施	100	100	100	100
		用途	100	101	101	101
	实物状况	规模	100	100	100	100
		出入口便捷度	100	101	101	101
		车位所处空间位置	100	100	100	100
		管理条件	100	100	100	100
		车位类型	100	100	100	100
		业主消费层次	100	100	100	100
		停车费水平	100	100	100	100
	权益状况	剩余使用年限(年)	100	100	100	100
		规划限制条件	100	100	100	100
		租约限制条件	100	100	100	100

3、因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例成交日期修正、交易情况因素修正，即估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象的比较价值(见表3)：

表3：比较因素修正系数表

因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
单价(元/个)			360000	372000	350000
成交日期			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
市场状况			100/100	100/100	100/100
房地产状况	区位状况	道路通达度	100/100	100/100	100/100
		交通便捷度	100/100	100/100	100/100
		交通管制	100/100	100/100	100/100
		供求情况	100/100	100/100	100/100
		公共服务配套设施	100/100	100/100	100/100
		用途	100/101	100/101	100/101
	实物状况	规模	100/100	100/100	100/100
		出入口便捷度	100/101	100/101	100/101
		车位所处空间位置	100/100	100/100	100/100
		管理条件	100/100	100/100	100/100

权益 状况	车位类型	100/100	100/100	100/100
	业主消费层次	100/100	100/100	100/100
	停车费水平	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年限（年）	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100/100	100/100	100/100
	租约限制条件	100/100	100/100	100/100
修正结果系数		0.9803	0.9803	0.9803
修正后的价格（元/个）		352908	364672	343105

4、比较法求取估价对象的评估价格

结合估价对象的比较价值情况以及《房地产估价规范》中有关结果确定方法，取三个可比实例修正后的价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\begin{aligned}\text{比较价值} &= (352908 + 364672 + 343105) \div 3 \\ &= 35.4 \text{ (万元/个)} \text{ (保留至千位)}\end{aligned}$$

➤ II、收益法（朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001）

由于估价对象规划用途为车位，估价人员对同一供需圈内，格局相近、装修类似、附属设施类似、用途相同的房地产进行了租金市场调查，选取三个可比实例，如下表：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	左家庄北里	左家庄北里	左家庄北里
位置	朝阳区	朝阳区	朝阳区
成交租金 (元/平方米·日)	1.50	1.50	1.60
车位所处空间位置	地下	地下	地下
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
成交日期	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月
建筑面积 (m ²)	40	42	44

对可比实例区位因素、实物因素、权益因素、交易情况、交易日期进行调整，得到比较价值，计算如下表：

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
名称	左家庄北里		左家庄北里		左家庄北里	
成交租金（元/平方米·日）	1.50		1.50		1.60	
区位因素修正系数	100	100	100	100	100	100
实物因素修正系数	100	100	100	100	100	100
权益因素修正	100	100	100	100	100	100
交易情况因素修正	100	100	100	100	100	100
交易日期修正	100	100	100	100	100	100
建筑面积修正	100	100	100	100	100	100
修正系数	1.00		1.00		1.00	
比较价值（元/平方米·日）	1.5		1.50		1.6	

由于上述三个比较价值比较接近，所以我们采用简单算术平均综合得出一个价格作为估价结果： $(1.5+1.50+1.6)/3=1.5$ 元/平方米·日。

根据上述搜集的市场租金，周边出租的房地产近几年租金水平稳中有升，我们预计未来租金水平能够保持这种趋势。同时结合估价对象自身的使用状况，我们认为估价对象所处地段类似车位房地产的平均正常客观租金为1.5元/日·平方米较合理。

(2) 估价对象使用现状为部分出租、部分空置，由于估价委托人未提供这部分出租车位的租赁合同，故本次估价不考虑租赁因素对评估结果的影响。

(3) 确定有效出租面积

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，本次估价对象的有效出租面积为47.42平方米。

(4) 确定空置率

空置率通常按照一定比例估算，根据估价人员对该片区市场目前出租率情况的调查，目前该片区车位物业空置率较高，一般在8%-12%左右，估价人员根据片区车位房地产市场的特点、片区发展规划及对未来市场的预测，本次评估空置率按照10.0%计算。

(5) 确定估价对象有效年租金

有效年租金为估价对象年租金扣除空置损失后的收入。

2、建筑物重置价值

A. 建造成本

a. 建安费用

根据房屋所有权人提供的相关资料，估价对象建筑结构为混合结构，本次评估参考北京市现行建筑工程概(预)算标准，采用北京市建设工程造价管理处公布的同类建筑的建安水平，综合考虑确定建安费用为3000元/平方米。

b. 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费，则：

勘察设计和前期工程费 = $3000 \times 5\% = 150$ (元/平方米)

c. 公共商业设施费用

公共商业设施费用是指城市规划要求居住项目需商业建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。估价对象规划用途为车位，故本项费用不计取。

d. 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求商业的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用，估价对象红线内实际开发程度为“七通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整）”，结合估价对象所在区域实际情况，确定估价对象的红线内市政基础设施费按250元/平方米取费。

e. 开发期间税费

包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如绿化建设费、人防工程费；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费，则：

$$\text{相关税费} = 3000 \times 1.5\% = 45 \text{ (元)}$$

f. 建造成本合计

$$\text{建造成本} = a+b+c+d+e = 3000+150+0+250+45 = 3445 \text{ (元/平方米)}$$

B. 管理费用

管理费用包括人员工资、商业费、差旅费等，按照建造成本的3%计算，则：

$$\text{管理费用} = 3445 \times 3\% = 103 \text{ (元/平方米)}$$

C. 销售费用

假设建筑物重置价值为 $V_{\text{建}}$ ，按照建筑物重置价值的3%计算，则：

$$\text{销售费用} = V_{\text{建}} \times 3\% \text{ (元/平方米)}$$

D. 贷款利息

建筑物工期按2年计算，取1~3年期固定资产贷款年利率4.75%，以建造成本、管理费用及销售费用为基数，计息期按建筑物工期一半计算，则：

$$\begin{aligned} \text{贷款利息} &= (3445+103+V_{\text{建}} \times 3\%) \times [(1+4.75\%)^{2 \times 0.5} - 1] \\ &= 169 + V_{\text{建}} \times 0.00143 \text{ (元)} \end{aligned}$$

E. 建筑物开发利润

根据北京市房地产开发市场的平均开发利润，并结合估价对象的实际情况，确定开发项目的投资利润率为20%，则：

$$\begin{aligned} \text{建筑物投资利润} &= (3445+103 + V_{\text{建}} \times 3\%) \times 20\% \\ &= 710 + V_{\text{建}} \times 0.006 \text{ (元)} \end{aligned}$$

F. 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以建筑物重置价值为基数，税率为9.25%，则：

$$\text{销售税费} = V_{\text{建}} \times 9.25\% \text{ (万元)}$$

G. 建筑物重置价值

$$\text{建筑物重置价值} = a+b+c+d+e+f$$

$$V_{\text{建}} = 3445 + 103 + V_{\text{建}} \times 3\% + 169 + V_{\text{建}} \times 0.00143 + 710 + V_{\text{建}} \times 0.006 + V_{\text{建}} \times 9.25\%,$$

则： $V_{\text{建}} = 5088$ （元/平方米）

3、确定年总费用

主要包括维修管理费、租赁手续费、房产税、增值税及附加、保险费等。

（1）维修管理费：是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用及对出租房屋进行的必要管理所需的费用，应按房屋重置价的0.1%。

（2）租赁手续费：是指对房屋出租进行的必要佣金、广告费用等，按年房地产有效年租金的1%计。

（3）房产税：按照国家相关标准，按有效年租金的12%计算。

（4）增值税及附加是指增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，合计为年房地产有效年租金的9.25%。

（5）保险费：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，按房屋重置价的1%计。

4、确定押金年收益

押金年收益指租赁保证金、押金等利息收入，应接单利计算，以一个月租金为押金，利率取一年期存款利率1.5%。

5、年租金纯收益

年租金纯收益 = 有效年收益 - 年经营费用 + 押金年收益

6、报酬率的确定

在确定报酬率时一般采用累加法和市场提取法，其中：

累加法：报酬率 = 无风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

市场提取法：是利用与估价对象房地产具有类似收益特征的可比实例房地产的价格、净收益等资料，选用相应的报酬资本化公式，反求出报酬率的方法。

根据北京市房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年期定期存款利率（即1.5%），风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

①投资风险报酬率，是指当投资与收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。商业房地产投资项目风险程度较高，取3.0%。

②管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券，本次取管理负担补偿率 1%。

③缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。本次取缺乏流动性补偿率 0.5%。

④投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，本次评估仅考虑易于获得融资的优惠率，取值 0.5%。

公式为：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

$$=1.5\%+3.0\%+1\%+0.5\%-0.5\%=5.5\%$$

综上所述，最终确定估价对象的报酬率为5.5%。

7、租金年递增率

根据近年来估价对象周边同类房地产出租市场的调查，确定区域内同类房地产的市场价格呈递增趋势，年递增率根据区域内市场状况取2.5%。

8、收益年限的确定

经调查，估价对象于2008年建成，合理开发建设期按2年计算，至价值时点，土地已使用年期为13年，剩余土地使用年期为办公用途法定最高使用年限50年减去已使用的13年，即37年；估价对象于2008年建成，钢混结构，根据相关规定，钢混结构非生产用房的经济耐用年限为60年，截至价值时点，估价对象剩余经济耐用年限为49年；由于土地剩余使用年限小于建筑物经济耐用年限，根据孰短原则，本次评估确定估价对象收益年限以土地剩余使用年限为准，即37年。

9、房地产收益价值的确定

根据公式

$$V = \frac{A_1}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：

V- 收益价值

A₁-年净收益

Y-报酬率

g-净收益每年递增比率

n-获取净收益的持续年限

具体计算过程如下表：

收益法测算表

物业名称:		豪成大厦	
序 号	基础内容	建筑面积 (m ²)	47.42
		房屋重置价 (元/m ²)	5088
		收益年限 (n)	37.00
		报酬率	5.50%
		月租金 (元/m ²) [根据市场调查确定]	45.00
		年递增率 (g) [根据市场调查确定]	2.50%
		空置率 [根据市场调查确定]	10.00%
		利率	1.50%
1	有效年租金 (元/m ²)	月租金 * (1 - 空置率) * 12	486
2	年经营费用 (元/m ²)	(1) + (2) + (3) + (4) + (5)	118
(1)	增值税及附加 (元/m ²)	城市建设维护税 7%、教育费附加 3%，地方教育费附加 2%	45
(2)	房产税	(租金收入) * 12%	58
(3)	维修管理费 (元/m ²)	房屋重置价 * 0.1%	5
(4)	租赁手续费 (元/m ²)	有效年租金 * 1%	4.9
(5)	保险费 (元/m ²)	房屋重置价 * 0.1%	5
3	押金年收益 (元/m ²)	押金 * 年利率 (押金为一般为三个月租金)	2
4	年租金纯收益 (元/m ²)	有效年收益 - 年经营费用 + 押金年收益	370
5	评估单价 (元/m ²)	年租金纯收益 / (Y - g) * (1 - ((1 + g) / (1 + Y)) ⁿ)	8092
6	收益价值 (元)	评估单价 * 建筑面积	380000

通过以上测算，收益法测算估价对象为 380000 元/个。

六、估价结果确定

1、估价对象市场价值

以上两种方法计算结果，从不同角度反映了估价对象的市场价值，估价人员经过综合分析，并根据估价对象的特点，认为比较法估价结果和收益法估价结果都能反映市场客观事实，比较法取权重 50%，收益法取权重 50%。以两种估价结果加权平均数作为估价对象的评估结果。最终确定估价对象的估价结果为（币种：人民币）：

评估方法	权重	单价 (元/个)
比较法	50%	354000
收益法	50%	380000
评估单价 (万元/个)	36.7	

根据估价委托人提供的资料，估价对象的车位个数共 72 个，具体详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	房屋总层数	房屋所在层数	评估单价 (万元/个)	评估总价 (万元)
1	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001	47.42	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7
2	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-002	47.42	车位	25 (-02)	-2	36.7	36.7



3	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	47.42	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
4	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	33.58	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
5	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
6	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
7	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
8	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
9	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
10	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
11	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
12	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	42.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
13	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	49.17	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
14	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	49.17	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
15	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	49.17	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
16	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	49.17	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
17	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	49.17	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
18	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	49.17	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
19	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	47.6	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
20	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
21	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
22	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
23	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
24	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
25	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
26	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	49.52	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
27	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	49.52	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
28	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	49.52	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
29	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	49.52	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
30	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	49.52	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
31	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	49.52	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
32	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	41.77	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
33	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	36.09	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
34	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	44.84	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
35	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	44.84	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
36	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	44.84	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
37	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	44.53	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
38	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	44.53	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
39	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	44.53	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
40	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	43.87	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
41	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	43.87	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
42	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	43.87	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
43	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	41.57	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
44	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	43.8	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
45	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	44.77	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
46	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	43.8	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
47	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
48	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7

49	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
50	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	42.4	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
51	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	44.84	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
52	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	44.84	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
53	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	44.84	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
54	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	44.84	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
55	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	53.67	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
56	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	53.67	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
57	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	53.67	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
58	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	46.9	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
59	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	46.9	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
60	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	46.9	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
61	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	38.85	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
62	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	38.85	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
63	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	38.85	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
64	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	52.51	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
65	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	52.51	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
66	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	52.51	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
67	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	46.2	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
68	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	46.2	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
69	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	46.2	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
70	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	49.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
71	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	49.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
72	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	49.79	车位	25(-02)	-2	36.7	36.7
合计		3276.54	——	——	—	——	2642.4

估价对象市场价值:

总建筑面积: 3276.54平方米

房地产总价: 2642.4万元

大写: 人民币贰仟陆佰肆拾贰万肆仟元整

2、估价对象抵押价值

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权下的价值-注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》等相关资料,估价对象已设立抵押登记,截至价值时点,该项权利尚未注销。根据估价委托人介绍,在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权。故本次评估以估价委托人在办理本次抵押登记前注销上述抵押权为假设前提,设定估价对象的价值类型为抵押担保债权已注销时的抵押价值。

截至价值时点,未发现估价对象存在其他法定优先受偿款,具体估价结果如下:

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目		评估结果
1、假定未设立法定优先受偿权下的市场价值	总价（万元）	2642.4
	单价（元/m ² ）	——
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	2642.4
	单价（元/m ² ）	——

附 件

- 一、《房地产估价委托书》
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价委托人暨房屋所有权人营业执照副本复印件
- 五、《房屋所有权证》[X京房权证朝字第1221807号、1221757号、1221740等]复印件
- 六、法定优先受偿款调查情况表
- 七、可比实例位置图和外观照片
- 八、专业帮助情况和相关专业意见
注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故无此附件。
- 九、估价所依据的其他文件资料
注：本报告以估价委托人提供的《房屋所有权证》为依据，未提供其他文件资料，故无此附件。
- 十、房地产估价机构《营业执照》（副本）
- 十一、估价资质证书、房地产估价机构备案证书复印件
- 十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件