



房地产抵押估价报告

- 估价报告编号：
康正评字 2022-1-0081-F01DYGJ3 号
- 估价项目名称：
北京市顺义区信达路 17 号院 3 号楼“柚米寓（旭辉 26 街区店）”1 层 3-32 等共 601 套办公及商业用房房地产抵押价值评估
- 估价委托人：
交通银行股份有限公司北京慧忠里支行
- 房地产估价机构：
北京康正宏基房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：
王鹏（注册号：1120050019）、郑燧（注册号：1120070131）
- 估价报告出具日期：
2022 年 2 月 24 日



致估价委托人函

交通银行股份有限公司北京慧忠里支行：

受贵公司委托，我对北京市顺义区信达路 17 号院 3 号楼“柚米寓（旭辉 26 街区店）”1 层 3-32 等共 601 套办公及商业用房房地产抵押价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市顺义区信达路 17 号院 3 号楼“柚米寓（旭辉 26 街区店）”1 层 3-32 等共 601 套办公及商业用房房地产，为北京领哲商务咨询有限公司所有。根据《不动产权证书》[京（2019）顺不动产权第 0022212 号]等共 601 本、《抵押物清单》，估价对象建筑面积为 23771.06 平方米，其中，办公用房建筑面积 21447.96 平方米，商业用房建筑面积 2323.1 平方米。抵押物清单详见附表。

估价目的：北京领哲商务咨询有限公司拟使用北京市顺义区信达路 17 号院 3 号楼“柚米寓（旭辉 26 街区店）”1 层 3-32 等共 601 套办公及商业用房房地产作为抵押担保物，向交通银行股份有限公司北京慧忠里支行办理贷款手续。交通银行股份有限公司北京慧忠里支行特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

价值时点：2022 年 2 月 21 日

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2022 年 2 月 21 日，估价对象用途为办公、商业，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为办公 43 年、商业 33 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

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。

估价方法：本次评估采用的主估价方法为成本法和收益法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表
结果表-1 (房地产价值)

估价对象及结果		估价方法	成本法	收益法
测算结果	总价		56951	51134
	单价		23958	21511
评估价值	总价		54043	
	单价		22735	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2 (房地产抵押价值)

项目及结果		估价对象	估价对象
1. 房地产价值	总价		54043
	大写金额		伍亿肆仟零肆拾叁万元整
	单价		22735
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额		0
	大写金额		零元整
(1) 已抵押担保的债权数额	总额		已抵押（续贷，未扣减）
(2) 拖欠的建设工程价款	总额		0
(3) 其他法定优先受偿款	总额		0
3. 房地产抵押价值	总价		54043
	大写金额		伍亿肆仟零肆拾叁万元整
	单价		22735

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）



特别提示:

1.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

根据估价委托人介绍及《不动产权证书》[京(2019)顺不动产权第 0022212 号]等共 601 本,估价对象已设定抵押权,抵押权利人为交通银行股份有限公司北京慧忠里支行,不动产权利人未提供上述抵押权的其他相关资料。由于本次评估为同一抵押权人的续贷房地产抵押估价,故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.估价对象所属楼幢现整体作为长租公寓经营。截至价值时点,估价对象部分已出租。但不动产权利人未提供租赁合同、台账等相关资料,故本次估价未考虑已存在的租赁情况对于其房地产价值的影响。

在此提请金融机构注意。

3.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年二月二十四日