

房地产抵押估价报告

— **估价报告编号：**

康正评字 2022-1-0659-F01DYGJ1 号

— **估价项目名称：**

北京市丰台区汽车博物馆东路 1 号院 3 号楼 25 层 2902 号办公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通州分行

— **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：**

郑焱（注册号：1120070131）、崔锴（注册号：1120100036）

— **估价报告出具日期：**

2022 年 12 月 13 日



致估价委托人函

交通银行股份有限公司北京通州分行：

贵公司的委托，我对北京市丰台区汽车博物馆东路 1 号院 3 号楼 25 层 2902 号办公用房房地产抵押价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市丰台区汽车博物馆东路 1 号院 3 号楼 25 层 2902 号办公用房房地产，为秦尚玉、秦月共同所有，其中秦尚玉共有份额为 80%，秦月共有份额为 20%。根据《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第 0077761、0077762 号]，估价对象建筑面积为 507.9 平方米。

估价目的：北京曼科斯托空调设备科技发展有限公司拟使用北京市丰台区汽车博物馆东路 1 号院 3 号楼 25 层 2902 号办公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通州分行办理贷款手续。交通银行股份有限公司北京通州分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 10 月 24 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 10 月 24 日，估价对象用途为办公，土地取得方式为出让，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比较法和收益法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的是，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，确定估价对象在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	比较法	收益法
测算结果	总价		20624295	15943970
	单价		40607	31392
评估价值	总价		18284400	
	单价		36000	

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2（房地产抵押价值）

抵押物名称		建筑面积
北京市丰台区汽车博物馆东路1号院3号楼25层2902号办公用房房地产		507.9
1. 房地产价值	总价	18284400
	大写金额	壹仟捌佰贰拾捌万肆仟肆佰元整
	单价	36000
2. 估价师所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	0
(2) 拖欠的建设工程款	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	18284400
	大写金额	壹仟捌佰贰拾捌万肆仟肆佰元整
	单价	36000

单位：平方米、元、元/平方米（币种：人民币）



特殊事项说明表

房屋性质	商品房	规划用途	办公	现状用途	办公
房屋使用状况	自用		建成年代	2014 年	
土地使用权类型	有偿（出让）	法定最高土地 使用年限	50 年	土地剩余使用年 限	_____
法定优先受偿款 （单位：元）	已抵押担保的债权数额		_____		
	土地出让金、综合地价款、房价款		_____		
他项权利状况	抵押权		_____		
	租赁权		_____		

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十二月十三日