|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押物价格预评估单(房地合一产证) | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| 担保品概况 | 坐落位置 | 北京市东城区花市枣苑甲3号、4号楼部分商业用房房地产 | | | | | |
| 产权证号 | 京房权证崇私字第07001001号 | | | 权利人 | 王智民、徐珮瑜、蔡国源 | |
| 物业名称 | —— | | | 土地使用权来源或取得方式 | 出让 | |
| 土地用途 | 商业 | | | 房屋类型 | 商业 | |
| 宗地（丘）面积（m2） | —— | | | 建筑面积（m2） | 2099.23 | |
| 使用权面积（m2） | —— | | | 所在层数/总层数 | -1至2 | |
| 土地使用期限 | 2003年7月4日起2043年7月3日止 | | | 竣工年限 | 2002、2003 | |
| 结构 | 钢混 | | | 产证附记 | 徐珮瑜百分之三十三 京房权证崇私共字第070063号  蔡国源百分之三十三 京房权证崇私共字第070064号  2016年7月15日已设立抵押登记 | |
| 物业管理费 | —— | | | | | |
| 估价  目的 | 为办理抵押贷款事宜而评估房地产抵押价值 | | | | | | |
| 预估  结果 | 总价（人民币千元） | | 87070 | 合理税费（人民币千元） | | | 25530 |
| 折合（地上）建筑面积平均单价（人民币千元/m2） | | 414770 | 预估净值（人民币千元） | | | 61540 |
| 预估时点 | | 2019年5月6日 | 预估价格有效期 | | | 自估价时点12个月 |
| 估价机构 | | 北京康正宏基房地产评估有限公司 | 估价人员 | | | 王曦 |
| 联系电话 | | 010-82253558-106 | 审核人员 | | | 赵雯、崔锴 |
| 审核  意见 |  | | | 复核人（签字） | | |  |
| 审核人（签字） | | |  |

说明：

(1)本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果，准确金额以本公司出具的正式《房地产评估报告》为准。

(2)本《评估意见函》仅供金融机构进行内部审核使用，不做其他目的之用。

(3)抵押双方在办理抵押登记手续时，应使用本公司出具的正式《房地产评估报告》，特提醒报告使用者注意。

(4) 本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：

根据估价对象《房屋所有权证》[京房权证崇私字第07001001号]及介绍，截至价值时点，估价对象已设定抵押权。设定日期为2016年7月15日，权利价值为人民币3000万元，抵押人为富邦华一银行有限公司。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（3000万元）作为法定优先受偿款予以扣减。  
 (5)本《评估意见函》中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2019年5月6日