**房地产抵押评估复估单**

报告编号：康正评字2024-1-0058-P01DYGJ3

|  |  |
| --- | --- |
| **估价委托人** | 中国银行股份有限公司北京市分行 |
| **估价对象** | 北京市海淀区复兴路44号1号楼等[7]套商业用房 |
| **估价目的** | 为中国银行股份有限公司确定押品复估抵押价值。 |
| **询价时点** | 2024年1月23日 |
| **基础信息** | 项目名称 | 全聚德（玉泉路店） | 建筑面积 | 1113.5平方米 |
| 房屋总层数 | 1号楼2层；2-7幢1层 | 所在层数 | 1号楼1-2层；2-7幢1层 |
| 规划用途 | 商业 | 房屋结构 | 1号楼、3幢混合；2、4-6幢砖木、7幢其他 |
| 其他 | —— |
| 他项权利状况 | 估价对象于咨询时点存在抵押权，本次评估以原有的抵押权注销后再设立新的抵押权为假设前提，故不考虑此项优先受偿权。 |
| **估价结果** | 抵押价值单价 | **35312元/平方米** |
| 抵押价值总价 | **3932万元** |
| 大写金额 | **人民币叁仟玖佰叁拾贰万元整** |
| **有关说明** | 1、本次复估单所依据的资料由估价委托人提供，估价人员未对其权属资料的真实性、完整性、准确性进行核验，如实际情况与之不符，估价结果需做相应调整。 |
| 2、本次复估单所列示的估价结果为参考性价格，仅供估价委托人内部了解其价值时点可能的房地产抵押价值做参考，不作为估价委托人最终确定放款额度的依据以及办理抵押登记的有效文件。本复估单不具有最终的法律效力，最终价值水平应以估价委托人补充相关资料、且本估价机构完成实地勘查后出具的正式评估报告为准，且估价委托人应以本估价机构出具的正式报告作为有效文件存档。 |
| 3、本次复估仅对估价对象房屋做一般性查勘，未对其进行结构、装饰及设施等内在质量的测试，不对该房屋是否有内部缺陷作鉴定。本次复估以估价对象的建筑质量达到国家或行业规定的标准要求为估价假设前提条件。 |
| 4、根据评估专业人员实地现场查勘及不动产权利人介绍，估价对象1号楼加建3-4层，现状作为餐厅包间及宴会厅使用；2-6号楼加建2-3层，2层东侧现状作为厨房加工间使用，2层西侧现状作为办公使用；3层现状作为更衣室及设备间使用；上述建筑均未取得权属文件且无相关报建手续。上述建筑物不在本次估价范围内，估价对象建筑面积以《不动产权证书》[京（2021）海不动产权第0071970号]证载信息为准，估价结果不含上述建筑物价值。5、若改变估价目的、价值时点、估价假设前提及使用条件，估价结果亦会发生变化，需向本估价机构咨询后重新出具复估单。由此对复估单使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。 |
| 6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，估价中未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。 |
| **复估有效期** | 本复估单自出具之日起**壹年**内有效，但在此期间市场变化较快或国家经济、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，应重新评估。 |

北京康正宏基房地产评估有限公司

二○二四年一月二十六日