**房地产报告补充说明**

编号：康正评字2020-1-0209-F03DYGJ1号

北京亿世界商业经营管理有限公司：

根据贵方要求，我公司对北京市海淀区中关村大街11号部分办公（商贸、综合）、地下车库、地下仓储用房房地产于2020年4月26日的房地产抵押价值进行了评估，并出具了《不动产估价报告书》【康正评字2020-1-0209-F02DYGJ1号】，评估值为213922万元，大写金额人民币贰拾壹亿叁仟玖佰贰拾贰万元整。应贵公司要求，我司对估价对象各《房屋所有权证》对应的房地产市场价值进行拆分，估价结果明细详见附表。

说明：

1、该房地产价值是基于以下假设与限制条件得出的：本《房地产报告补充说明》价值时点为2020年4月26日，对应报告编号为：康正评字2020-1-0209-F02DYGJ1号。

2、本次所拆分对象的估价结果需满足《不动产估价报告书》【康正评字2020-1-0209-F02DYGJ1号】中假设前提与限制条件，若相应条件发生变化，需做相应调整。

3、本《房地产报告补充说明》有效期同《不动产估价报告书》【康正评字2020-1-0209-F02DYGJ1号】报告有效期。

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**2020年5月25日**

附表：

估价结果明细

| 序号 | 《房屋所有权证》证号 | 规划用途 | 所在楼层 | 建筑面积(平方米) | 总价（万元） | 单价（元/平方米） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | X京房权证海其字第044267号 | 车库 | -4 | 4624.22 | 2447 | 5292 |
| 2 | X京房权证海其字第044263号 | 车库 | -3 | 10905.28 | 5771 | 5292 |
| 库房 | -3 | 1257.42 | 1818 | 14458 |
| 3 | X京房权证海其字第044297号 | 车库 | -2 | 12365.48 | 6544 | 5292 |
| 4 | X京房权证海其字第044300号 | 车库 | -1 | 1169.85 | 619 | 5292 |
| **小计** | 车库 | —— | 29064.83 | 15381 | 5292 |
| 库房 | —— | 1257.42 | 1818 | 14458 |
| 5 | X京房权证海字第074994号 | 综合配套 | -1 | 1574.62 | 3579 | 22732 |
| 6 | X京房权证海其字第050134号 | 综合配套 | -1 | 3055.41 | 6946 | 22732 |
| 7 | X京房权证海其字第044294号 | 商贸综合 | 1 | 7328.41 | 33300 | 45440 |
| 8 | X京房权证海其字第050137号 | 商贸综合 | 2 | 3096.41 | 14070 | 45440 |
| 9 | X京房权证海字第075014号 | 商贸综合 | 3 | 302.69 | 1376 | 45440 |
| 10 | X京房权证海字第075253号 | 商贸综合 | 3 | 13.15 | 60 | 45440 |
| 11 | X京房权证海字第075054号 | 商贸综合 | 4 | 664.59 | 3020 | 45440 |
| 12 | X京房权证海字第304357号 | 商贸综合 | 4 | 11.05 | 50 | 45440 |
| 13 | X京房权证海其字第050136号 | 餐饮综合 | 5 | 9458.71 | 45336 | 47930 |
| 14 | X京房权证海字第075069号 | 办公 | 6 | 6604.14 | 31654 | 47930 |
| 15 | X京房权证海字第075245号 | 办公 | 6 | 164.84 | 790 | 47930 |
| 16 | X京房权证海字第075010号 | 办公 | 7 | 180.32 | 864 | 47930 |
| 17 | X京房权证海字第075052号 | 办公 | 8 | 108.80 | 521 | 47930 |
| 18 | X京房权证海字第075195号 | 办公 | 9 | 108.80 | 521 | 47930 |
| 19 | X京房权证海字第075141号 | 办公 | 10 | 108.96 | 550 | 50471 |
| 20 | X京房权证海字第075007号 | 办公 | 11 | 4688.36 | 23663 | 50471 |
| 21 | X京房权证海字第080273号 | 办公 | 13 | 3926.41 | 19817 | 50471 |
| 22 | X京房权证海字第080274号 | 办公 | 14 | 2101.39 | 10606 | 50471 |
| **小计** | 综合配套、商贸综合、餐饮综合、办公 | —— | 43497.06 | 196723 | 45227 |
| **合 计** | 73819.31 | 213922 | 28979 |