* **估价项目名称：**

北京市房山区西潞街道北潞馨家园8号101至105号商业用房房地产抵押价值预评估

* **估价委托人：**

北京昊远隆基房地产开发有限公司

* **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：**

崔锴（注册号：1120100036)、郑燚（注册号：1120070131)

* **估价报告编号：**

康正预评字2019-1-0006-P02DYGJ1号

# 评估意见函

**北京昊远隆基房地产开发有限公司：**

受贵公司委托，我公司对北京市房山区西潞街道北潞馨家园8号101至105号商业用房房地产抵押价值进行了预评估。

**估价对象：**估价对象为北京市房山区西潞街道北潞馨家园8号101至105号商业用房房地产，为北京昊远隆基房地产开发有限公司所有。根据《国有土地使用证》[京房国用（2009出）第00042号]、《房屋所有权证》[X京房权证房字第070236号]、《土地分摊测绘说明》，估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积（以下简称“分摊土地面积”）为1101.29平方米，建筑面积为1547.62平方米。

估价对象位于北京市房山区西潞街道北潞馨家园8号，属北京昊远隆基房地产开发有限公司开发建设的“北潞馨家园”住宅项目，本次评估估价对象为北潞馨家园8号一层101至105号商业用房，抵押物清单详见附表。

**估价目的：**为估价委托人在向昆仑信托有限责任公司办理贷款手续过程中，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：**2019年1月4日（评估专业人员实地查勘之日）

**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2019年1月4日，估价对象规划用途为住宅，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商业27.82年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为商业，实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、燃气）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为商业27.82年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”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除抵押担保权以外的其他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，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预评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

结果表-1

|  |  |
| --- | --- |
|  估价对象项目及结果 | 估价对象 |
| 1.房地产价值 | 总价 | 5208 |
| 单价 | 33652 |
| 2.估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额 | 0 |
| （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 | 5208 |
| 单价 | 33652 |

单位：万元、元/平方米（单位：人民币）

（转下页）

结果表-2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 名 称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | 建筑物价值 | 房地产价值 |
| 总价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 |
| 北京市房山区西潞街道北潞馨家园8号101至105号商业用房房地产 | 1547.62 | 1101.29 | 4156 | 26854 | 1052 | 6798 | 5208 | 33652 |
| 大写金额 | 肆仟壹佰伍拾陆万元整  | 壹仟零伍拾贰万元整  | 伍仟贰佰零捌万元整  |
| **估价师知悉的法定优先受偿款** | **0** |
| 大写金额 | 零元整 |
| **房地产抵押价值** | **5208** |
| 大写金额 | 伍仟贰佰零捌万元整 |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

**特别提示：**

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《国有土地使用证》[京房国用（2009出）第00042号]复印件、《房屋所有权证》[X京房权证房字第070236号]原件，截至价值时点，估价对象抵押权未见登记。本次评估设定估价对象不存在抵押权。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。

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。

6.本《评估意见函》所依据的权属及其它证明材料,由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。估价委托人未能提供估价对象《国有土地证》[京房国用（2009出）第00042号]原件进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

7.估价对象《房屋所有权证》[X京房权证房字第070236号]中未对其建成年代进行标注，根据估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，估价对象所在物业建成于2010年。

8.根据《国有土地使用证》[京房国用（2009出）第00042号]、《房屋所有权证》[X京房权证房字第070236号]，土地使用人和房屋所有权人为北京昊远隆基房地产开发总公司，根据《名称变更通知》，北京昊远隆基房地产开发总公司于2018年9月18日经北京市工商行政管理局房山分局核准名称变更为北京昊远隆基房地产开发有限公司。

9.根据估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，截至价值时点，估价对象已全部出租使用。由于估价委托人未能提供租赁信息，故本次评估未考虑租赁权对估价结果的影响。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

二○一九年一月七日

附件：

抵押物清单

| 序号 | 楼号 | 房号 | 所在楼层 | 抵押房产面积 | 规划用途 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 8 | 101 | 1 | 310.14 | 商业 |
| 2 | 8 | 102 | 1 | 309.31 | 商业 |
| 3 | 8 | 103 | 1 | 309.43 | 商业 |
| 4 | 8 | 104 | 1 | 309.43 | 商业 |
| 5 | 8 | 105 | 1 | 309.31 | 商业 |
| 合计 | —— | 1547.62 | —— |