|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押物价格预评估单(房地合一产证) | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| 担保品概况 | 坐落位置 | | 北京市朝阳区久文路6号院60号楼1至3层101、102室共两套商业用房房地产 | | | | |
| 产权证号 | | 京（2016）朝阳区不动产权第0116786、0116780号 | | 权利人 | 北京亿彼恩科技有限公司 | |
| 物业名称 | | 宇达创意中心 | | 土地使用权来源或取得方式 | 出让 | |
| 土地用途 | | 商业 | | 房屋类型 | 商品房 | |
| 宗地（丘）面积（m2） | | —— | | 建筑面积（m2） | 合计499.72㎡，其中101号259.88㎡、102号239.84㎡ | |
| 使用权面积（m2） | | —— | | 所在层数/总层数 | 1-3/3 | |
| 土地使用期限 | | —— | | 竣工年限 | 2012 | |
| 结构 | | 钢混 | | 产证附记 | —— | |
| 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） | 11000（其中101号：5720、102号：5280） | | 合理税费（人民币千元） | | | 合计为590，其中101号：310、102号：280 |
| 折合（地上）建筑面积平均单价（人民币千元/m2） | 22.012 | | 预估净值（人民币千元） | | | 合计为10410，其中101号：5410，102号为5000 |
| 预估时点 | 2020年2月13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 | | | 王紫煜 |
| 联系电话 | 010-82253558-356 | | 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《不动产权证书》[京（2016）朝阳区不动产权第0116786、0116780号]复印件，截至价值时点，估价对象未设立抵押登记，故本次评估设定估价对象不存在估价师知悉的法定优先受偿款。

2.估价对象《不动产权证书》[京（2016）朝阳区不动产权第0116786、0116780号]中未标注建成年代，根据评估专业人员的调查，本次评估设定估价对象建成年代为2012年。

3. 由于疫情原因，截至本《评估意见函》出具之日，评估专业人员未能对估价对象现状进行现场查勘，故，本次评估设定估价对象内部装修情况为简单装修。疫情结束后，不动产权利人需配合评估专业人员进行实地勘察，若勘察情况与上述设定不一致，估价结果将进行相应调整。提请金融机构注意。

4. 截至本《评估意见函》出具之日，不动产权利人未能提供《不动产权证书》[京（2016）朝阳区不动产权第0116786、0116780号]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《不动产权证书》[京（2016）朝阳区不动产权第0116786、0116780号]复印件与原件一致为估价的假设前提。

北京康正宏基房地产评估有限公司 （盖章）

2020年2月18日