**房地产抵押评估复估单**

报告编号：康正评字2024-1-0089-P07DYGJ1

|  |  |
| --- | --- |
| **估价委托人** | 中国银行股份有限公司北京市分行 |
| **估价对象** | 北京市门头沟区冯石环路416号院2号楼1至2层2-9、10号楼1至2层10-2、5号楼3层301 |
| **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** | 2025年1月2日 |
| **基础信息** | 项目名称 | 首开保利欢乐大都汇 | 建筑面积 | 合计447.64㎡（其中2-9：87.01㎡；10-2：141.2㎡；5-301：219.43㎡） |
| 房屋总层数 | 2号楼3层、10号楼15（-2）层、5号楼4（-2层） | 所在层数 | 商业位于1-2层、办公位于3层 |
| 规划用途 | 2-9及10-2商业、301办公 | 房屋结构 | 钢混 |
| 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** | 房号 | 2号楼2-9 | 10号楼10-2 | 5号楼301 | **合计** |
| 抵押价值单价 | 38500元/㎡ | 37000元/㎡ | 23000元/㎡ | **30426元/㎡** |
| 抵押价值总价 | 335万元 | 522万元 | 505万元 | **1362万元** |
| 大写金额 | **壹仟叁佰陆拾贰万元整** |
| **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、本次复估未对估价对象进行实地勘查，若实际情况与估价委托人提供的信息有所差异时，会对估价结果产生影响，相关数据会发生变化，估价结果需做相应调整。 |
| 4、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。 |
| 5、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○二五年一月二日