**房地产抵押评估复估单**

报告编号：康正评字2024-1-0296-P03DYGJ1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价委托人** | 兴业银行股份有限公司北京市分行 | | | | | |
| **估价对象** | 北京市昌平区医科路9号院4号楼1至9层101 | | | | | |
| **估价目的** | 为兴业银行股份有限公司确定押品复估抵押价值。 | | | | | |
| **询价时点** | 2024年4月18日 | | | | | |
| **基础信息** | 项目名称 | 医药科技中心 | 建筑面积 | | 18811.88平方米 | |
| 房屋总层数 | 9层 | 所在层数 | | 1-9层 | |
| 规划用途 | 研发实验、食堂、物业用房 | 房屋结构 | | 钢筋混凝土结构 | |
| 其他 | —— | | | | |
| 他项权利状况 | 估价对象于咨询时点存在抵押权，本次评估为房地产抵押贷后监测提供参考依据而评估房地产抵押价值，故不考虑此项优先受偿权。 | | | | |
| **估价结果** | 抵押价值单价 | **26027元/平方米** | | 抵押净值单价 | | **23132元/平方米** |
| 抵押价值总价 | **48378万元** | | 抵押净值总价 | | **43516万元** |
| 大写金额 | **肆亿捌仟叁佰柒拾捌万元整** | | 大写金额 | | **肆亿叁仟伍佰壹拾陆万元整** |
| **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。 | | | | | |
| 3、以估价对象不存在偏离市场的长期租约及影响估价结果的债权债务关系为假设前提条件。 | | | | | |
| 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○二四年四月十九日