|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **抵押物价格预评估单(房地合一产证)** | | | | | | | |
| 担保品概况 | 坐落位置 | 北京市朝阳区北土城东路惠忠庵北京书院项目部分住宅、商业用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | | | | | |
| 产权证号 | 京朝国用（2012出）第00324号 | | | 权利人 | 北京远洋一品房地产开发有限公司 | |
| 物业名称 | 北京书院 | | | 土地使用权来源或取得方式 | 出让 | |
| 土地用途 | 住宅、商业、地下车库 | | | 房屋类型 | 住宅、商业、地下车库 | |
| 宗地（丘）面积（m2） | 6621.5平方米 | | | 建筑面积（m2） | 26970.66平方米（其中住宅17863.96平方米、商业6484.71平方米、地下车库1184.53平方米） | |
| 使用权面积（m2） | 5502.64平方米 | | | 所在层数/总层数 | 住宅21层、商业8层 | |
| 土地使用期限 | 住宅2073年2月8日、商业2043年2月8日、地下车库2053年2月8日 | | | 竣工年限 | —— | |
| 结构 | 钢混 | | | 产证附记 | 依据生效法律文书办理 | |
| 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 | | | | | | |
|  | 总价（人民币千元） | | 187002 | 合理税费（人民币千元） | | | 56084 |
| 折合建筑面积平均单价（人民币千元/m2） | | 69.335 | 预估净值（人民币千元） | | | 130918 |
| 预估时点 | | 2020年1月16日 | 预估价格有效期 | | | 自价值时点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 | | | 周彤 |
| 联系电话 | | 010-82253558-214 | 审核人员 | | | 王曦、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《国有土地使用证》[京朝国用（2012出）第00324号]复印件，

截至价值时点，估价对象所属地块已设定抵押，权利范围为：30055.24平方米在建工程及相应土地使用权，权利人为北京时间国通资产管理有限责任公司，抵押期限为2019年1月11日至2029年1月10日，截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。

2. 本《抵押物价格预评估单(房地合一产证)》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《国有土地使用证》[京朝国用（2012出）第00324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。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2020年1月16日