**房地产报告补充说明**

对应报告编号：康正评字2018-1-0639-F01HDZC1号

北京华恒业房地产开发有限公司：

根据贵方要求，我公司对北京市通州区“新光大中心”项目（部分）房地产于2018年8月31日的房地产抵押价格进行了评估，并出具了《不动产估价报告书》【康正评字2018-1-0639-F01HDZC1号】，评估值为1387370万元。应贵公司要求，我司对其中IV－08多功能用地项目商业用房房地产市场价值进行拆分，房地产价值为85754万元，大写金额人民币捌亿伍仟柒佰伍拾肆万元整，估价结果明细详见下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象名称 | 房地产价值（万元） |
| 1 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地项目8A商务办公楼（1-3层） | 12095 |
| 2 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地项目8BC商务公寓楼（1-3层） | 44570 |
| 3 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地项目8D商业用房（1-3层） | 17755 |
| 4 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地土地使用权（即北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地地下商业用房） | 11334 |
| 合 计 | | 85754 |

截至《不动产估价报告书》【康正评字2018-1-0639-F01HDZC1号】出具日，IV－08多功能用地项目商业用房房地产尚未取得《不动产权证书》，根据贵方于2019年1月7日提供的《不动产权证书》[京（2018通不动产权第0058486、0058490、0058497号）]、《建设工程规划许可证》[2015规（通）建字0008号]及附件、《面积说明》，IV－08多功能用地项目商业用房房地产各部分土地面积及建筑面积如下：

（转下页）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象名称 | 数量 |
| 1 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地项目8A商务办公楼（1-3层） | 分摊土地面积231.79平方米，房屋及建筑物2732.46平方米 |
| 2 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地项目8BC商务公寓楼（1-3层） | 分摊土地面积856.64平方米，房屋及建筑物10098.54平方米 |
| 3 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地项目8D商业用房（1-3层） | 分摊土地面积354.83平方米，房屋及建筑物4182.99平方米 |
| 4 | 北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地土地使用权（即北京市通州区运河核心区IV－08多功能用地地下商业用房） | 分摊土地面积3650.17平方米，房屋及建筑物43030.48平方米 |

说明：

1、上述拆分的房地产价值是基于以下假设与限制条件得出的：本《房地产报告补充说明》价值时点为2018年8月31日，对应报告编号为：康正评字2018-1-0639-F01HDZC1号。

2、本次所拆分对象的估价结果需满足《不动产估价报告书》【康正评字2018-1-0639-F01HDZC1号】中假设前提与限制条件，若相应条件发生变化，需做相应调整。

3、本《房地产报告补充说明》自出具日起计算，至2019年11月11日有效。

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**2019年1月8日**