

— 估价项目名称：

北京市东城区崇文门外大街 18-15 号 1 幢 01 层 101 等 4 套商业用房房地产抵押价值预评估

— 估价委托人：

北京国瑞兴业地产股份有限公司

— 房地产估价机构：

北京康正宏基房地产评估有限公司

— 注册房地产估价师：

刘梅 (注册号：1120140022)、吴薇 (注册号：1419970001)

— 估价报告编号：

康正预评字 2018-1-0032-P01DYGJ2 号



评估意见函

北京国瑞兴业地产股份有限公司：

受贵公司委托，我对北京市东城区崇文门外大街 18-15 号 1 幢 01 层 101 等 4 套商业用房房地产抵押价值进行了预评估。

估价对象：估价对象为北京市东城区崇文门外大街 18-15 号 1 幢 01 层 101 等 4 套商业用房房地产，为北京国瑞兴业地产股份有限公司所有。根据《国有土地使用证》[京东国用（2011 出）第 0005 6 号]、《房屋所有权证》[X 京房权证东字第 050478 号]、《北京国瑞兴业地产股份有限公司房屋用地面积分摊计算表》，估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积共计为 518.77 平方米，建筑面积共计为 3761.79 平方米。

估价对象属于国瑞购物中心，属于大型商业综合项目，估价对象为该项目 01 层 101、01 层 102、02 层 201、03 层 301 共计四套商业用房房地产，建筑面积共计 3761.79 平方米，全部为商业用途，具体情况见下表。

房号	楼层	建筑面积 (m ²)	分摊出让国有建设用地使用权面积 (m ²)	用途
101	1	460.02	63.44	商业
102	1	445.93	61.5	商业
201	2	1428.02	196.93	商业
301	3	1427.82	196.9	商业
合计	—	3761.79	518.77	—

估价目的：为估价委托人在向兴业银行股份有限公司北京分行办理贷款手续过程中，确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

价值时点：2018 年 1 月 3 日（评估专业人员实地查勘之日）

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。



本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2018 年 1 月 3 日，估价对象规划用途为商业，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业 26.66 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为商业，实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、燃气）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为商业 26.66 年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。本次估价的“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

估价方法：本次评估采用的主估价方法为比较法和收益法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产预评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）



估价结果一览表

结果表-1

项目及结果		估价对象	估价对象
1. 房地产价值	总价		20789
	单价		55264
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额		0
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	未扣减, 详见特别提示 4	
(2) 拖欠的建设工程价款	总额		0
(3) 其他法定优先受偿款	总额		0
3. 抵押担保权已注销时的房地产抵押价值	总价		20789
	单价		55264

单位: 万元、元/平方米 (单位: 人民币)

(转下页)



结果表-2

项 目 名 称	建筑面积	分摊土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
北京市东城区崇文门外大街 18-15 号 1 幢 01 层 101 等 4 套商业用房 3761.79 地产		518.77	16174	42996	4615	12268	20789	55264
大写金额			壹亿陆仟壹佰柒拾肆万元整		肆仟陆佰壹拾伍万元整		贰亿零柒佰捌拾玖万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
抵押担保权已注销时的房地产抵押价值			20789					
大写金额			贰亿零柒佰捌拾玖万元整					

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）





特别提示:

1.本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果,准确金额以本公司出具的正式《房地产评估报告》为准。

2.本《评估意见函》仅供金融机构进行内部审核使用,不做其他目的之用。

3.抵押双方在办理抵押登记手续时,应使用本公司出具的正式《房地产评估报告》,特提醒报告使用者注意。

4.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

(1)根据估价对象《国有土地使用证》[京东国用(2011出)第00056号]复印件、《房屋所有权证》[X京房权证东字第050478号]复印件,截至价值时点,估价对象已设定抵押。上述抵押权设定日期为2015年4月,权利人为北京银行股份有限公司光明支行,权利范围为崇文门外大街18-15号1幢:01层101、01层102、02层201、03层301的房地产,分摊土地面积518.77平方米与土地证号:1)京崇国用(2007出)第00033号;2)京崇国用(2009出)第00003号;3)京东国用(2011出)第00172号;4)京东国用(2013出)第00106号;5)京东国用(2012出)第00026号;6)京东国用(2012)第00039号的部分房地产,权利价值为80000万元整,抵押期限为2015年4月14日至2020年4月14日,他项权利证号为京东他项(2015)第00139号,他项权利顺序为第二。截至价值时点,该笔抵押登记尚未注销。根据估价委托人介绍,因金融机构去办理本次抵押登记前,要求估价委托人先注销上述抵押登记,因此,本次评估以在办理本次抵押登记手续前先办理上述抵押登记注销手续为假设前提。本次评估房地产抵押价值未考虑上述抵押权权利价值对估价结果的影响。估价结果为设定上述抵押担保权已注销时的房地产抵押价值。估价对象不存在除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

5.本《评估意见函》中数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,故可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6.截至本《评估意见函》出具日,估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》[京东国用(2011出)第00056号]、《房屋所有权证》[X京房权证东字第050478号]等相关资料原件供估价人员进行



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。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

