

房地产抵押估价报告

估价报告编号：威华地[2025]房字第 20373 号

估价项目名称：北京市朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼地下一层商业
1、3、6、9 共 4 套商业用房地产抵押价值的评估

估价委托人：烟台银行股份有限公司威海分行



房地产估价机构：威海华地土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王青松 注册号：3720110067

董建英 注册号：3720110068

估价报告出具日期：2025 年 8 月 13 日

致估价委托人函

烟台银行股份有限公司威海分行：

承蒙委托，我公司委派专业人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在对估价对象进行合理的假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在价值时点的价值进行了专业分析、测算和判断，评估工作现已完成，报告主要内容如下：

估价目的：为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。

估价对象：北京市朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼地下一层商业 1、3、6、9 共 4 套商业用房地产的房屋所有权和相关土地的国有土地使用权。委托方提供了估价对象的产权证复印件。其名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况详见下表：

房屋所有权人	产别	坐落	房号	建筑面积	房屋总层数
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	股份制产	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	见登记表	75994.56	17（-3）
房屋用途	建筑结构	房产证号	附记		备注
商业、住宅	钢混	京房权证朝股份制字第 00134 号	另有地下 3 层人防建筑面积 6387.19 m ² ，不在以上总建筑面积以内		以上建筑面积含商业建筑面积 9121.95 m ² ，车库建筑面积 5602.97 m ²
权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	110105 002001 GB00032 W00000000	国有建设用地使用权	出让
用途	面积	使用期限	权利其他状况	不动产证号	附记
住宅、商业、车库	14490.94 平方米	住宅：70 年，商业：40 年，地下车库：50 年		京（2017）朝不动产权第 0000139 号	朝阳区吉庆里 9 号、10 号楼地下-2、-3 层共 157 套房已办理房屋与土地不动产权证书

估价对象具体情况表：

估价对象	建筑面积 (m²)	所在楼层	总层数	现状
商业用房 1	399.27	-1	17 (-3)	已打通，现为一体
商业用房 2	658.3	-1	17 (-3)	
商业用房 3	731.74	-1	17 (-3)	已打通，现为一体
商业用房 4	399.27	-1	17 (-3)	
合计	2188.58			

价值时点：2025年6月3日，为估价对象实地查勘日。

价值类型：此次评估的价值类型为房地产抵押价值。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：

1、假定未设立法定优先受偿权利下的价值：根据评估确定对象在满足本次估价的价值定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点2025年6月3日假定未设立法定优先受偿权利下的价值为4753.6万元，人民币大写：肆仟柒佰伍拾叁万陆仟元整。详见估价结果一览表：

表1 估价结果一览表

权利人	座落	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (万元)
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层商业1、3、6、9共4套商业用	钢混	17 (-3)	-1	2188.58	21720	4753.6
备注	估价对象暂未分户，本次评估估价对象建筑面积依据委托方提供的测绘成果报告。						

2、法定优先受偿款：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价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。至价值时点2025年6月3日，经参与本次估价的注册房地产估价师实地查勘，并根据产权人提供的资料确认，估价对象不存在担保、出典等他项权

利,但存在抵押权,因为是续贷业务,故不考虑抵押权对估价结果的影响,故法定优先受偿款为0。

3、抵押价值: 房地产抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。在价值时点, 估价师知悉的法定优先受偿款为0, 故估价对象的抵押价值为4753.6万元, 人民币大写: 肆仟柒佰伍拾叁万陆仟元整。房地产抵押价值评估结果详见下表。

表2 房地产抵押价值评估结果汇总表

估价对象		北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层商业1、3、6、9共4套商业用
项目及结果		
1. 假定未设定法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	4753.6
	单价(元/m²)	21720
2. 估价师知悉的法定优先受偿权	总额(万元)	0.0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)	0.0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额(万元)	0.0
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0.0
3. 抵押价值	总价(万元)	4753.6
	单价(元/m²)	21720
4. 合计	总价(万元)	4753.6

特别提示: 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

威海华地土地房地产评估有限公司
法人代表: 陈永
二〇二五年八月十三日

目录

致估价委托人函	2
估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业日期	19
十四、估价对象变现能力分析	20
十五、风险提示	23
附件	25
1、估价对象实物图片、估价对象位置示意图	
2、估价对象权属证明复印件	
3、估价机构营业执照副本复印件	
4、估价机构资格证书复印件	
5、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师于二〇二五年六月三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

6、没有其他专业人员及机构对本估价报告提供重要专业帮助。

7、在估价报告中，我们对知悉的法定优先受偿权情况、抵押物变现能力情况、报告使用提示等作了相关的分析与阐述提请报告使用者应认真予以关注和阅知。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 估价人员对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎的检查,但由于受权利限制等问题未向政府等有关部门予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师在现场对估价对象进行了一般性的查勘,并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,但仅限于标的物的外观、使用状况和周边环境,并未对建筑物的内在结构及装修等隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象能正常使用。

3. 本次评估以估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提,即能满足以下条件:(1)交易双方自愿地进行交易;(2)交易双方处于利己动机进行交易;(3)交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4. 假设房地产市场稳定,国家宏观政策、经济形势未有重大变化,无不可抗力影响。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。

(二) 未定事项假设

对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。根据估价委托人提供的资料,

未记载估价对象的房屋建成年份,本次估价房屋建成年份以房地产估价师实际调查为准。

(三) 背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。至价值时点,估价对象有抵押权,由于本次评估为续贷业务,故不考虑该抵押权对估价结果的影响。估价对象有租约限制,因租金与市场租金接近,本次评估不考虑其对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致,估价对象的名称不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

二、本报告的限制条件

1. 本估价报告按照既定目的为借款方申请抵押贷款使用,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本报告受估价的假设前提限制,若发现并证实假设依据与事实不符

合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

3. 本估价结果为二〇二五年六月三日的市场价格，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 估价对象可能存在短期内不易变现或的跌价风险，评估过程中未考虑未来处置风险对估价对象价值的影响。

5. 本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供，报告使用方必须完整使用报告且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：烟台银行股份有限公司威海分行

二、估价机构

机构名称：威海华地土地房地产评估有限公司

地址：文化中路 80 号

法定代表人：滕江泉

统一社会信用代码：91371000495170692A

资质等级：壹级

资质证号：鲁评 061016

联系电话：（0631）5287916

三、估价目的

为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。

四、估价对象

（一）估价对象的财产范围

北京市朝阳区吉庆里 9 号楼、10 号楼地下一层商业 1、3、6、9 共 4 套商业用房地产的房屋所有权和相关土地的国有土地使用权，包含与估价对象不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施及装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本情况

1、估价对象基本状况：

（1）登记状况

根据估价师现场查勘和委托方提供的估价对象的产权证复印件，其名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况详见下表：

房屋所有权人	产别	坐落	房号	建筑面积	房屋总层数
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	股份制产	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	见登记表	75994.56	17（-3）
房屋用途	建筑结构	房产证号	附记		备注
商业、住宅	钢混	京房权证朝股份制字第 00134 号	另有地下 3 层人防建筑面积 6387.19 m ² ，不在以上总建筑面积以内		以上建筑面积含商业建筑面积 9121.95 m ² ，车库建筑面积 5602.97 m ²
权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	单独所有	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	110105 002001 GB00032 W000000000	国有建设用地使用权	出让
用途	面积	使用期限	权利其他状况	不动产证号	附记
住宅、商业、车库	14490.94 平方米	住宅：70 年，商业：40 年，地下车库：50 年		京（2017）朝不动产权第 0000139 号	朝阳区吉庆里 9 号、10 号楼地下-2、-3 层共 157 套房已办理房屋与土地不动产权证书

估价对象具体情况表：

估价对象	建筑面积（m ² ）	所在楼层	总层数	现状
商业用房 1	399.27	-1	17（-3）	已打通，现为整体
商业用房 2	658.3	-1	17（-3）	
商业用房 3	731.74	-1	17（-3）	已打通，现为整体
商业用房 4	399.27	-1	17（-3）	
合计	2188.58			

（2）法定优先受偿权利及他项权利状况

根据产权人提供的相关资料和房地产估价师的调查结果表明，估价对象权利状态清晰，在价值时点，估价对象不存在担保、出典等他项权利，但存在抵押权，由于本次评估为续贷业务，故不考虑该抵押权对估价结果的影响，法定优先受偿款为 0，估价对象有租约限制，因租金与市场租金接近，本次评估不考虑其对估价结果的影响。

2、土地基本状况：

(1) 用途:

估价对象所在宗地用途为住宅、商业、车库。

(2) 使用权类型及土地使用期限:

估价对象土地使用权为出让，土地使用期限住宅：70年，商业：40年，地下车库：50年。

(3) 形状、开发程度：估价对象土地形状较规则，大致呈长方形，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况；宗地外开发程度“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气），宗地内开发程度“七通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气及场地平整）。

3、建筑物基本状况:

估价对象为钢混结构地上17层、地下三层商住楼，估价对象位于其中地下一层的商业用房1、3、6、9室，该楼外墙部分干挂石材、部分贴墙砖，铝合金外窗，现商业用房1、3已打通成为一体，商业用房6、9已打通成为一体，室内地面铺地砖或不地板，墙面为部分为涂料，部分为壁纸，部分为墙砖，顶棚部分为石膏板艺术吊顶。水、电、暖等设施配套。

根据现场勘查，房屋基础、结构构件完好，无损坏、变形、不均匀沉降，表面装修和设备均完好，无明显的损毁状况，使用正常，整体维护状况良好。

4、估价对象区位状况

估价对象位于北京市朝阳区蓝筹名座小区内，东至吉市口东路，西至吉市口路，南至朝外北街，北至吉庆里小区西区，附近有白家庄小学（朝外校区）、北京市东城区职工大学、朝阳区中医医院、等公共服务设施和

中小型商业网点，商业繁华度高，交通便利，地理位置优越，基础设施配套完善。

五、价值时点

二〇二五年六月三日。根据《房地产抵押估价指导意见》第十条规定，房地产抵押价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，因此以估价人员完成现场查勘之日二〇二五年六月三日确定为价值时点。

六、价值类型

1、本次评估的价值类型为房地产抵押价值。等于假定未设立法定优先受偿权下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。该价格为交易双方负担各自税费的价格，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价格的影响。

2、本次估价采用公开市场价值标准。即在交易双方自愿进行交易，都追求各自最大利益，都了解交易对象，熟知市场行情，有较充裕的时间进行磋商谈判，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

3、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，但不包括为实现抵押权而发生的诉讼费用、估价费用、拍卖费用以及税费等。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。本次评估要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的，故要遵循独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。估价对象状况不可随意假定，必须依法判定，故要遵循合法原则。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。遵循价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。根据估价目的，本次评估的价值时点是唯一的、特定的，故要遵循价值时点原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格，合理的评估价值不会偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格，本次估价采用了成本法，造价指标的求取遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采用最高最佳利用方式充分

发挥其房地产的潜力，以获得最大的经济利益，本次估价遵循最高最佳利用原则。

6. 谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。本次估价目的为抵押，故遵循谨慎原则。

八、估价依据

（一）法律法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2019 年 8 月 26 日）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2019 年 8 月 26 日）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 5、《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人民代表大会常务委
员会第二十一次会议通过，2020 年 8 月 11 日）；
- 6、《城市房地产抵押管理办法》（2021 年 3 月 30 号住房和城乡建设部令第 52 号）；
- 7、《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）；
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 132 次常务会议修订通过，2021 年 4 月 21 日）；

11、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号）；

12、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释等。

（二）技术标准、规程、规范：

1、《房地产估价规范》：GB/T 50291—2015；

2、《房地产估价基本术语标准》：GB/T 50899—2013；

3、《城镇土地估价规程》：GB/T 18508-2014。

（三）产权依据

1、估价委托人提供的估价对象产权证复印件；

2、估价委托人提供的其他相关信息和资料。

（四）其他依据

1、估价人员现场查勘记录；

2、估价对象现场照片；

3、评估人员现场查看、调查所获取资料及市场收集的资料；

4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料，以及评估机构收集的有关询价资料和参数资料等。

九、估价方法

1、确定估价思路

根据建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布的《房地产抵押估价意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设

立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去房地产估师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值。具体计算公式为：

房地产抵押价值=未设立法定优先受偿权利下的市场价值-估价师知悉的法定优先受偿款。对于未设立法定优先受偿权利下的市场价值的求取，常采用公开市场价值标准。

2、估价方法的选择依据及定义

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，

可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象位于基准地价覆盖范围，土地取得成本数据较易获得，周边有同类项目，估价对象的开发成本、利润、税费等可根据区域类似项目比较取得，因此本次估价可采用成本法进行测算；估价对象用途为商业，能对外出租，为收益性物业，采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。因此，本次估价可采用该方法求取。对两种方法的估价结果结合估价经验进行综合处理得出评估对象的价值。

3、估价测算

成本法基本公式：

房地产价值=重置成本-物质折旧-功能折旧-外部折旧。

成本法估价按下列步骤进行：①选择具体的估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；④计算成本价值。

收益法基本公式： $v=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$

步骤：①测算收益期或持有期；②测算未来收益；③确定报酬率或资本化率、收益乘数；④计算收益价值；

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定本次估价对象在价值时点 2025 年 6 月 3 日的假定未设立法定优先受偿权利下评估价值为 4753.6 万元，人民币大写：肆仟柒佰伍拾叁万陆仟元整。估价结果详见下表。

表 4 估价结果一览表

权利人	座落	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (万元)
北京中关村科技发展(控股)股份有限	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼地下一层 商业 1、3、6、9 共 4 套商业用	钢混	17 (-3)	-1	2188.58	21720	4753.6

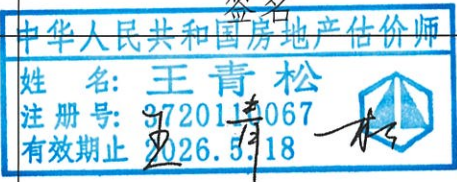
公司							
备注	估价对象暂未分户，本次评估估价对象建筑面积依据委托方提供的测绘成果报告。						

根据产权人提供的资料和房地产估价师的调查结果表明，至价值时点，估价师知悉的法定优先受偿款为0，因此估价对象在价值时点的评估抵押价值为4753.6万元，人民币大写：肆仟柒佰伍拾叁万陆仟元整。房地产抵押价值评估结果详见下表。

表5 房地产抵押价值评估结果汇总表

估价对象		北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层商业1、3、6、9共4套商业用
项目及结果		
1. 假定未设定法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	4753.6
	单价（元/㎡）	21720
2. 估价师知悉的法定优先受偿权	总额（万元）	0.0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0.0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0.0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0.0
3. 抵押价值	总价（万元）	4753.6
	单价（元/㎡）	21720
4. 合计	总价（万元）	4753.6

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王青松	3720110067		2025年8月13日
董建英	3720110068		2025年8月13日

十二、实地查勘期

2025年6月3日。

十三、估价作业日期

2025年6月3日至2025年8月13日。

十四、估价对象变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时,在没有过多的损失的条件下,将抵押房地产转换为现金的可能性。变现能力分析包括抵押房地产的通用性、独立使用性或者分割转让等方面的分析,假定在价值时点拍卖或者变卖时抵押物最有可能实现的价格与评估市场价值的差异程度,变现的时间长短及费用、税金种类、数额和清偿顺序。

1、变现能力定性分析

①估价对象的通用性

通用性是指房地产是否常见、是否能普遍使用。房地产通用性越强,则其需求者越多;通用性差的房地产则需求者较少。

估价对象设计用途为商业,其通用性良好,独立使用性较强。

②估价对象独立使用性

独立使用性是指能否单独使用而不受限制。房地产的独立使用性越强,其受相邻其他业主的影响限制越小,反之复杂的相邻关系将影响权利人对房地产的规划利用,故独立使用性越强其变现能力也会越强。

估价对象设计用途为商业,从其结构设计看,其使用上不对其他物业存在的依赖性,有独立出入口,其使用相对独立,故对变现能力影响不大。

③可分割转让性

可分割转让性是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。房地产若具备可分割转让性,则会有更多的需求者,会增强其变现能力。

估价对象设计用途为商业,可分户转让,故对变现能力影响不大。

④估价对象体量对变现能力影响分析

房地产体量大总价高不仅会影响需求者,而且会改变区域该类型房地产使用市场的供需关系,房地产体量大其变现能力会降低。

从体量上看,估价对象作为商业用房,其体量偏大,总价偏高,故对变现能力有一定负面影响。

⑤权利状况对变现能力影响分析

从房地产权利状况而言,若产权证书不齐、权利存在瑕疵、纠纷的房地产变现难度大。

至价值时点,估价对象存在抵押权,故对变现能力有一定负面影响。

⑥租约限制对变现能力影响分析

由于设定抵押前已有租约不受房地产处置的限制,如果长期租约的存在将限制自用型买主。

本次估价对象有租约限制,故对变现能力有一定负面影响。

⑦区域内房地产市场活跃公开程度对变现能力影响分析

一般而言,房地产交易中介发达、房地产交易活跃、供需旺盛的区域内房地产变现容易,房地产交易不活跃、供过于求的区域内房地产变现困难;且通常而言综合楼、商业房、办公房、工业仓储房地产市场活跃程度依次降低,其变现能力也依次降低。

就估价对象所在区域而言,商业用房地产市场及交易较活跃,故对变现能力无影响。

⑧变现期对变现能力影响分析

根据一般市场规律,房地产交易都有一个合理的交易时间,且和前述几大因素都密切相关,在目前市场情况下合理交易时间综合楼一般在3-6

个月内，商业办公类一般在3-9个月内，工业仓储类一般在6-24个月内变现，变现期限越短，其变现能力会越大。

估价对象设计用途为商业，根据估价对象所在区域目前市场状况分析，其合理的交易时间为不短于3个月。

金融机构处置抵押物一般都在一个较短时间内变现(通常要求在三个月内)，对其变现处置有一定负面影响。

2、变现价值与评估价值差异程度分析

注册房地产估价师根据估价对象建筑类型和当地类似房地产交易状况，因估价对象具有独立使用功能，在正常状态下，该类用房变现时间一般为3-9个月左右，变现价值与评估的市场价值差异一般在10%-30%之间，如果在强制处分或快速变现外部影响因素条件下，变现价值差异影响会更大，一般在20%-50%之间。

3、估价对象依法处置时的预计处置费用和税费

目前，处置抵押房地产一般通过法院拍卖，一般来说，以拍卖方式处置房地产变现时间最短，但变现价格较低，变现成本较高，要支付诉讼费、评估费、拍卖佣金、增值税、契税、手续费、印花税等，一般为房地产价值的15%-20%。

4、估价对象的清偿顺序一般按以下顺序依次受偿：第一顺序为变现费用和共益债权；第二顺序为拖欠工程款、已抵押担保的债权数额和其他法定优先受偿权；第三顺序为所欠国家税款；第四顺序为一般债权。

我们建议抵押权人根据估价对象状况结合抵押人状况，合理确定贷款额度，控制抵押风险。

十五、风险提示：

（一）关注房地产抵押价值未来下跌的风险，可能导致房地产抵押价值下跌的因素主要有如下几个方面：

1、估价对象房地产环境因素恶化或区位条件恶化。因房地产的位置固定性，其所属区位状况的变化将直接影响其价值。如房地产所处的自然环境或者人文景观环境恶化、区域交通拥堵、或者城市规划改变为不利于房地产的利用，将导致房地产抵押价值下跌。

2、由于经济衰退或房地产政策调整，区域范围内房地产市场价格整体下跌。国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损，目前地方政府主要致力于发展地方经济，对非居住用途建设项目在供地政策、税收政策等方面往往有积极政策。

3、由于保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要形成的房屋征收补偿风险因素。

4、因债务原因造成购买人心理阴影和降价暗示的心理因素。

5、自然灾害和人为使用、维护不当造成的贬值、建筑物自然老化、正常使用磨损、意外破坏毁损及延迟维修等物质损耗，以及人们消费观念的改变、建筑技术的进步、建筑设计的缺陷等功能损耗，土地使用期限缩短等，将导致建筑物抵押价值的下跌，若维护欠缺，房地产抵押价值将更为显著。

估价对象房地产目前的使用和维护情况均较好，由此而产生的抵押价值下跌风险较小。

(二) 本次评估估价对象系统续贷房地产, 近期本地非居住房地产价格的变化很小。

(三) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响, 在估价对象实物及区域因素不受意外伤害, 能正常维护使用, 且未增加法定优先受偿款, 房地产市场没有大的波动的情况下, 预计估价报告使用有效期内, 房地产抵押价值基本保持稳定, 如若发生变化, 则应重新进行估价。

(四) 在抵押期间可能产生的房地产信贷风险, 估价报告使用者应给予足够的重视。关注点主要有: (1) 估价对象是否发生转让、灭失或损坏、重复抵押、出租及房地产过度使用; (2) 抵押人的经营风险, 经营不善可能会导致还贷能力下降; (3) 是否出现法定优先受偿权利及其债权债务等法律风险。

(五) 估价报告使用者应合理使用评估价值, 本报告确定的房地产评估价值为在假设公开市场条件下抵押价值, 不能代替市场定价, 报告使用者应关注处置房地产时及费用的影响, 房地产价值可能低于房地产市场价格, 金融机构在确定贷款额度时须在评估抵押价值基础上确定合理的折扣率。

(六) 无论贷款是否到期, 报告使用者都应定期或者在房地产市场变化较快时, 对房地产抵押价值进行再评估, 以确保信贷资金得以顺利收回。

附件

- 1、估价对象实物图片、估价对象位置示意图
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价机构营业执照副本复印件
- 4、估价机构资格证书复印件
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件

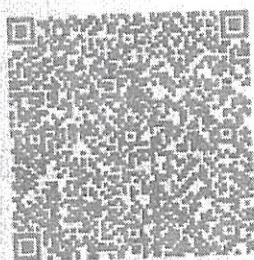
估价对象实物图片



估价对象位置示意图



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 11001558434

京 (2017) 朝 不动产权第 0000139 号

权利人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区吉庆里9号、10号楼
不动产单元号	110105002001GB00032W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅、商业、车库
面积	14490.94平方米
使用期限	住宅：70年，商业：40年，地下车库：50年
权利其他状况	

附 记

2018年05月31日 换发
原土地证号：京朝国用(2003出)字第0002号
原发证日期：2003年1月16日

朝阳区甘露寺9号、10号楼地下-2、-3层共157套房已办理房屋与土地
不动产权证书。
2018.6.5



骑缝专用章

附图页

宗地图

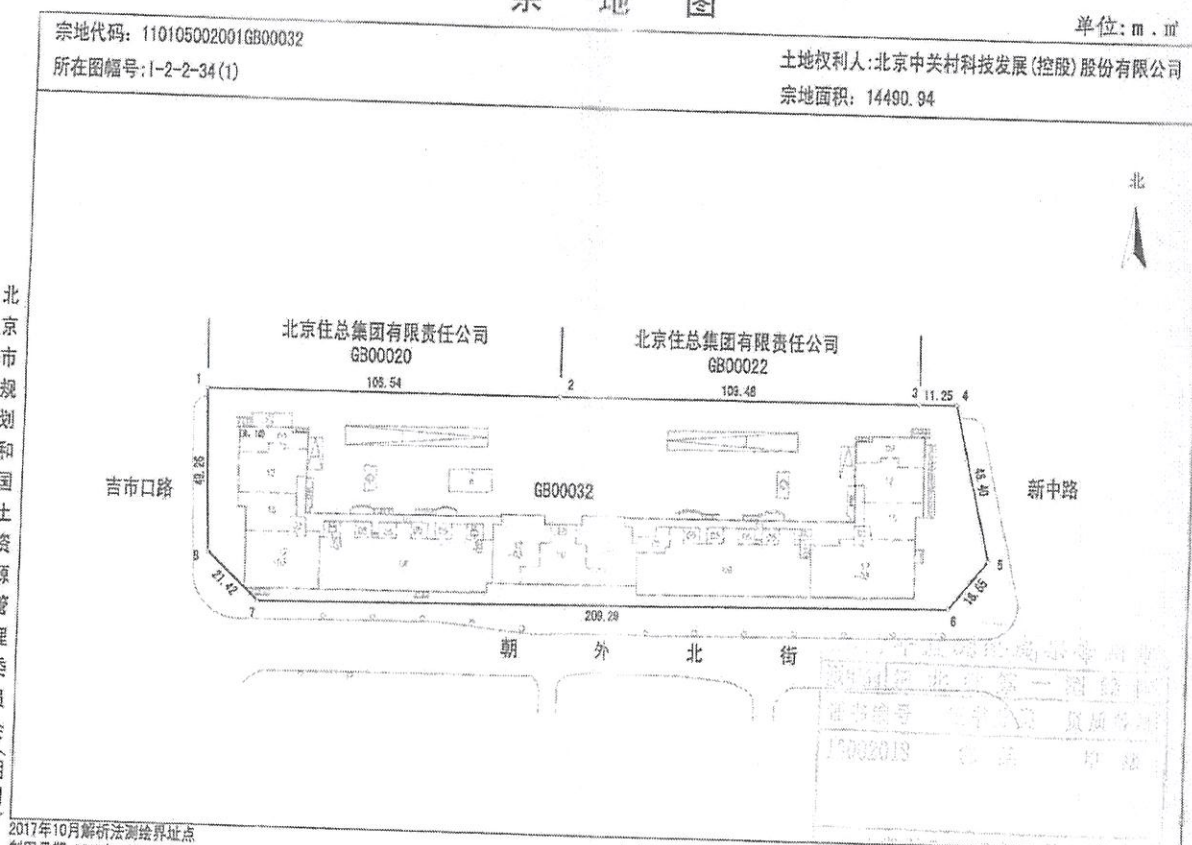
单位: m.m

宗地代码: 110105002001GB00032

所在图幅号: 1-2-2-34(1)

土地权利人: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
宗地面积: 14490.94

北京市规划和国土资源管理委员会(朝阳)



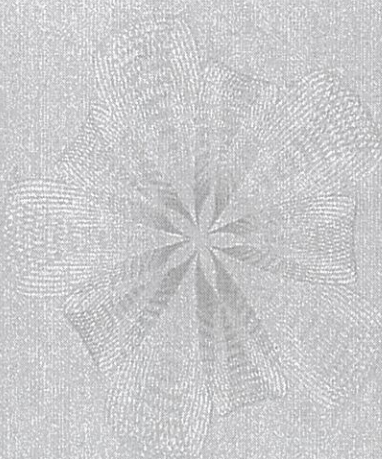
2017年10月解析法测绘界址点
制图日期: 2017年10月25日
审核日期: 2017年10月25日

制图者: 赵少波
审核表: 吕 皓

京 房权证 朝股份制字第 00134 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益,对所有权人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 11001

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司									
房屋坐落		朝阳区吉庆里9号楼10号楼									
丘(地)号	1-2-2-35(3)	产别		集体房产							
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
房屋登记簿					75994.56						
房屋状况											
合计					75994.56						
共有人		等	人	共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号	京朝国用(2008出)字第0002		使用面积(平方米)		14490.94						
权属性质	出让		使用年限	年	月	日至	年	月	日		
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定日期	注销日期					
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	抵押	房屋抵押	14490.94	2004/10/26	2004/10/26	2008/3/18					

附	记

北京市朝阳区国土资源和房屋管理局
 颁发单位(盖章)
 2004年05月21日
 颁发日期

北京市房屋登记表

共2页 第1页

面积单位:平方米(m²)

坐落	朝阳区吉庆里9号楼10号楼										图号	1-2-2-35(3)-	
所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司										地号		
产别	股份制产		房屋用途		商业、住宅		宗地面积		接、平房建筑面积		5675.72		
平房建筑面积	校房建筑面积		75994.56		接、平房建筑面积		75994.56						
楼或号层	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积	建筑占地面积	使用面积			
9、10	17		钢筋混凝土		56188.89		614.34		5675.72				
	3	-1-3	地下室		18665.79								
	1		附房1		41.36								
	2		附房2		200.30								
	1		附房3		35.27								
	1		附房4		35.27								
	1		附房5		35.27								
	3		附房6		222.47								
本页	小计				75424.62		614.34						
总计					75994.56		614.34		5675.72				
附记:	另有地下3层人防建筑面积6387.19m²不在以上总建筑面积以内												
备注:	以上建筑面积含商业建筑面积912.95 m²、车库建筑面积5602.97m²												

附记: 另有地下3层人防建筑面积6887.19m²不在以上总建筑面积以内

备注: 以上建筑面积含商业建筑面积9121.95 m², 车库建筑面积5602.97m²

测图日期: 2004年4月1日

填表人: 于世峰

校对人: 袁立强

填表日期: 2004年4月1日
北京市房地产勘察测绘所监制

北京市房屋登记表

共2页 第2页

面积单位:平方米(m²)

坐落		朝阳区吉庆里9号楼10号楼				图号		1-2-2-35(3)	
所有人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司							
产别		股份制产		房屋用途		商业、住宅		宗地面积	
平房建筑面积		楼房建筑面积		楼房建筑面积		楼房、平房建筑总面积		楼房、平房建筑占地面积	
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中 套内建筑面积 (含阳台)	共有分摊 建筑面积
9、10	3		附房7	钢混			222.47		
	1		附房8				35.27		
	1		附房9				35.27		
	1		附房10				35.27		
	2		附房11				200.30		
	1		附房12				41.36		
本		页		小		计		5675.72	
总		附		记		建筑总面积		5675.72	
备注		m ² 不在以上总建筑面积以内							

测绘日期: 2004年4月11日

填表人: 朱世锋

检查人:

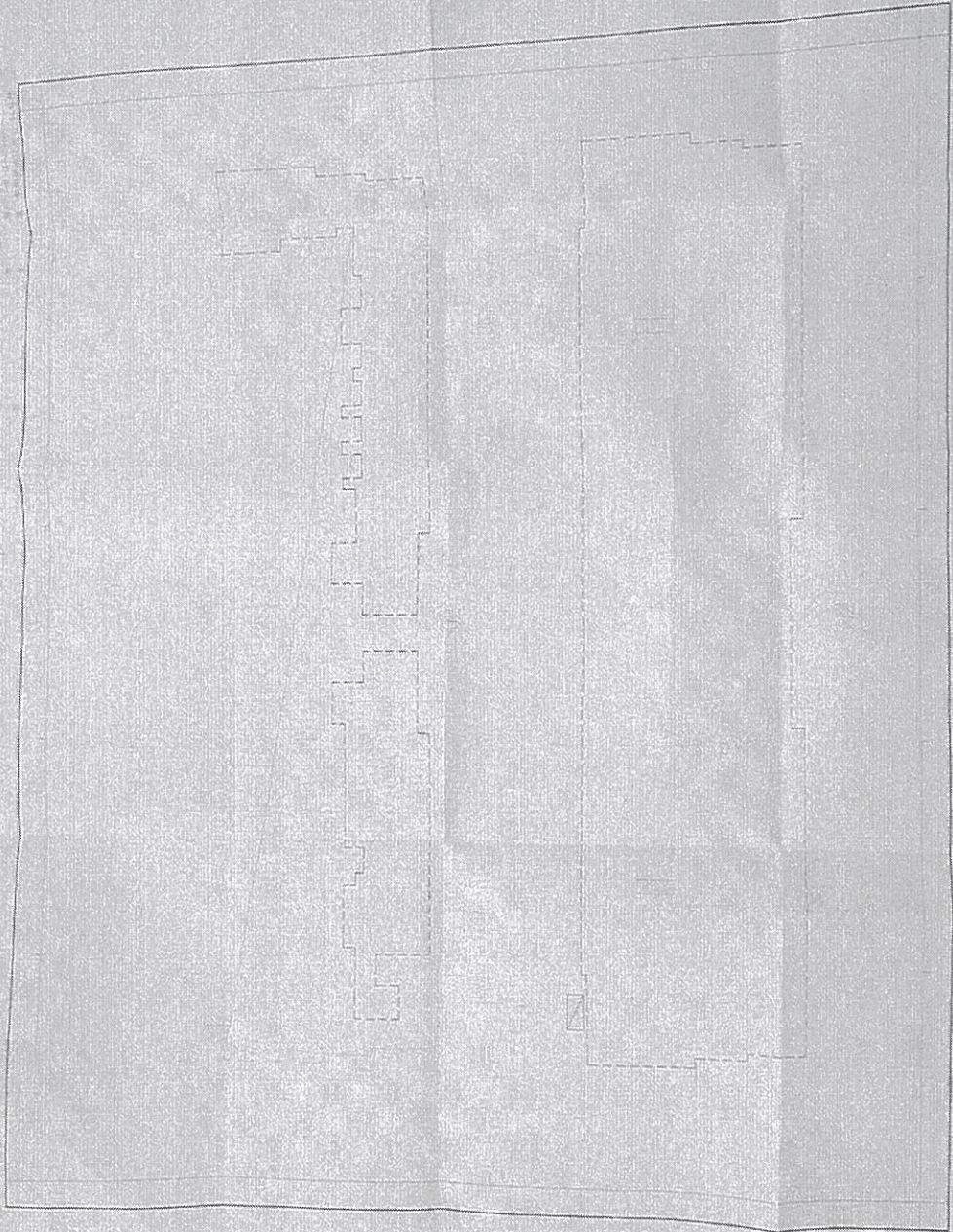
填表日期: 2004年4月11日
北京市房地产测绘院监制

7单元				8单元		9单元		10单元		11单元				12单元
301	302	303	306	301	302	301	302	301	302	301	302	303	305	301
401	402	403	406	501	502	501	502	501	502	501	502	503	505	501
501	502	503	506	601	602	601	602	601	602	601	602	603	605	601
601	602	603	606							701	702	703	705	701
701	702	703	706							801	802	803	805	801
801	802	803	806							901	902	903	905	901
901	902	903	906							1001	1002	1003	1005	1001
1001	1002	1003	1006							1101	1102	1103	1105	1102
1101	1102	1103	1106							1201	1202	1203	1205	1202
1201	1202	1203	1206							1501	1502	1503	1505	1502
1201	1202	1203	1206							1601	1602	1603	1605	
1501	1502	1503	1506							1701	1702	1703	1705	
1501	1502	1503	1506							1801	1802	1803	1805	
1601	1602	1603	1606							1902	1902	1903	1905	
1701	1702	1703	1706							2002	2002	2003	2005	

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 吉庆里9号楼10号楼底商房号表

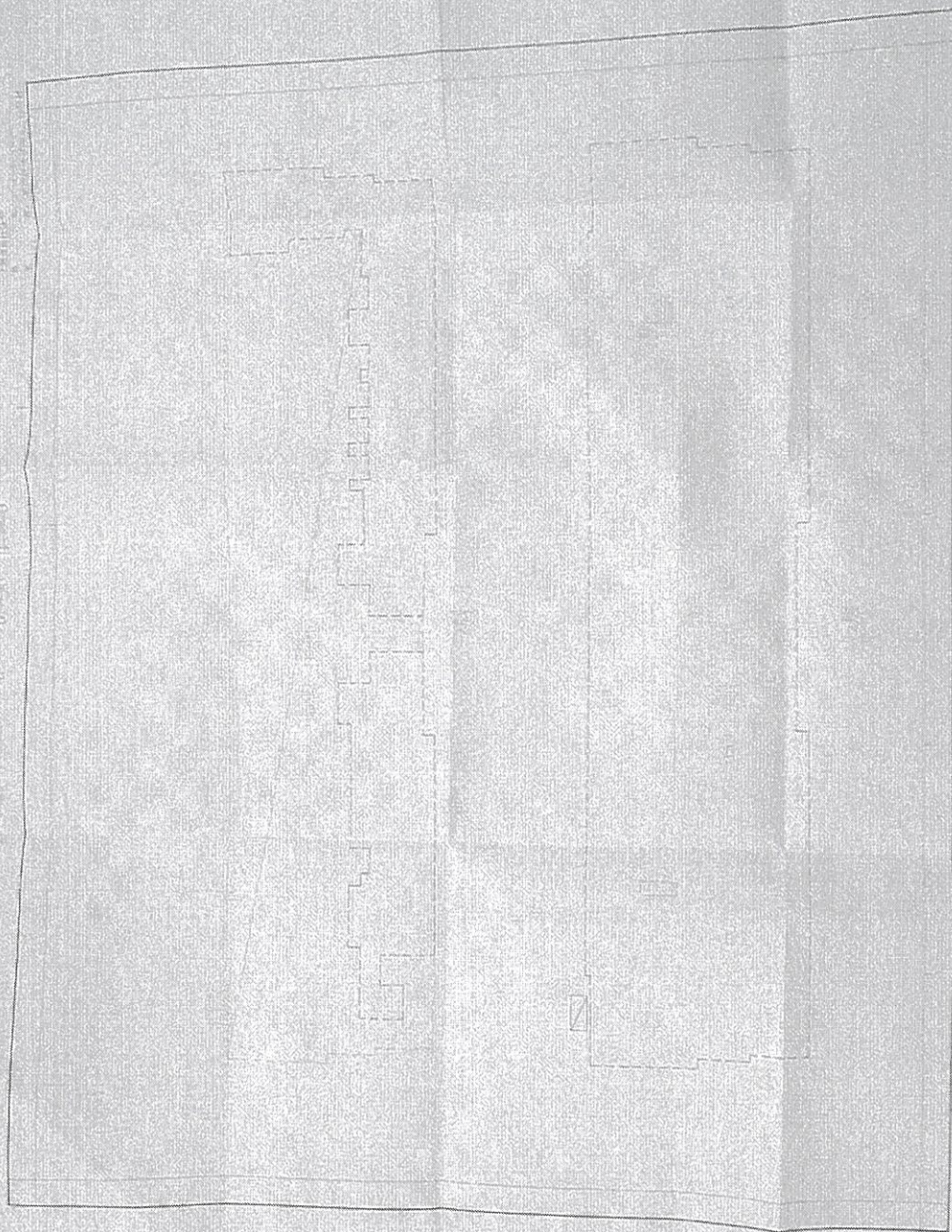
地下1层	1层		2层	
	1-2号	13号	12号	10号
1号(原1+2)				23号
3号(原3+4+5)	3号	17号	3号	11号
6号(原6+7+8)	4-6号	18号	4号	12号
9号(原9+10)	7号	20号	5号	13号
	9号	21-23号	6号	14-15号
	10号	25号	7号	16-19号
	12号	26-27号	8号	20号
			9号	21号
				22号
				31-32号
				33号

房屋平面图

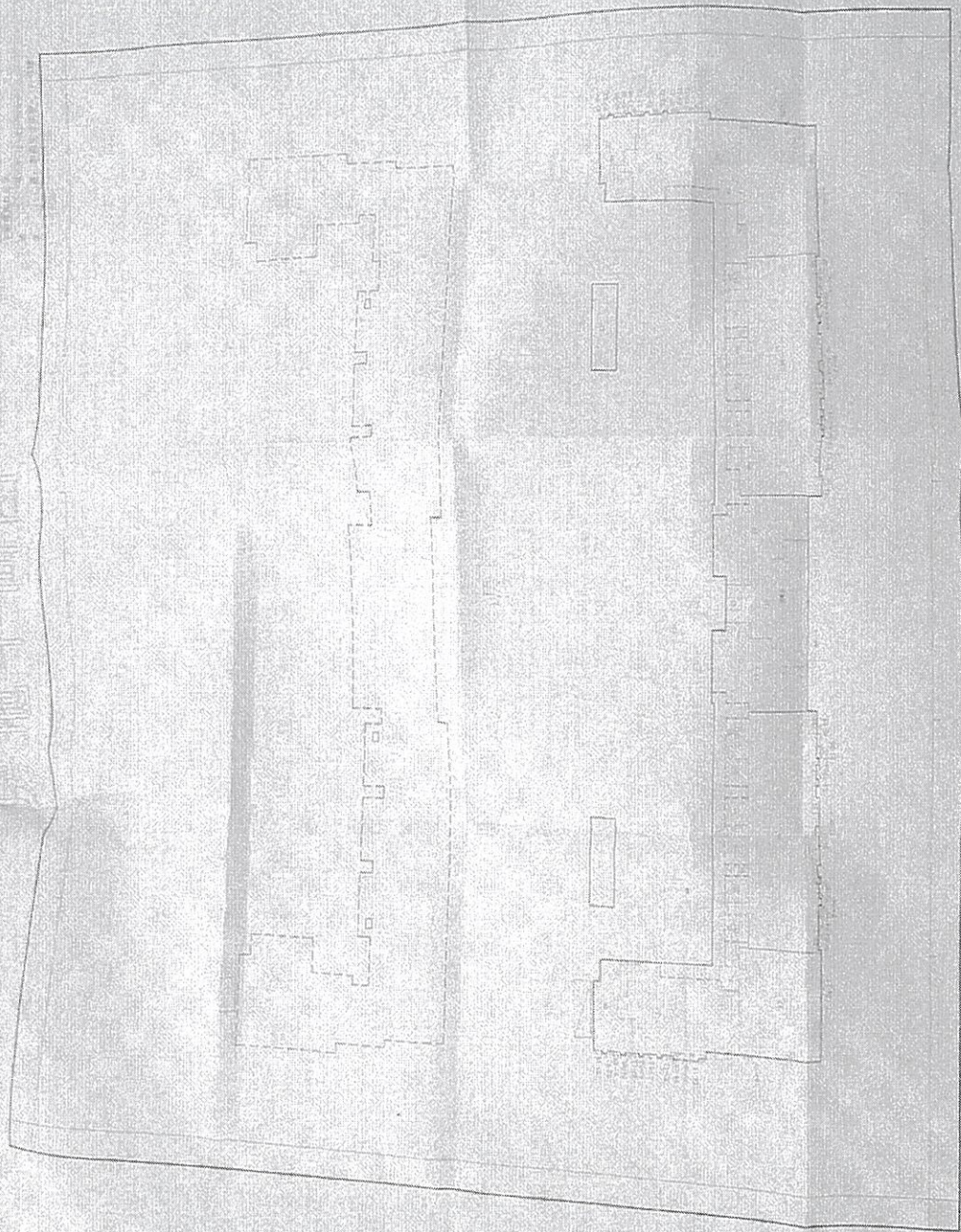


2008.9.28

基地平面图

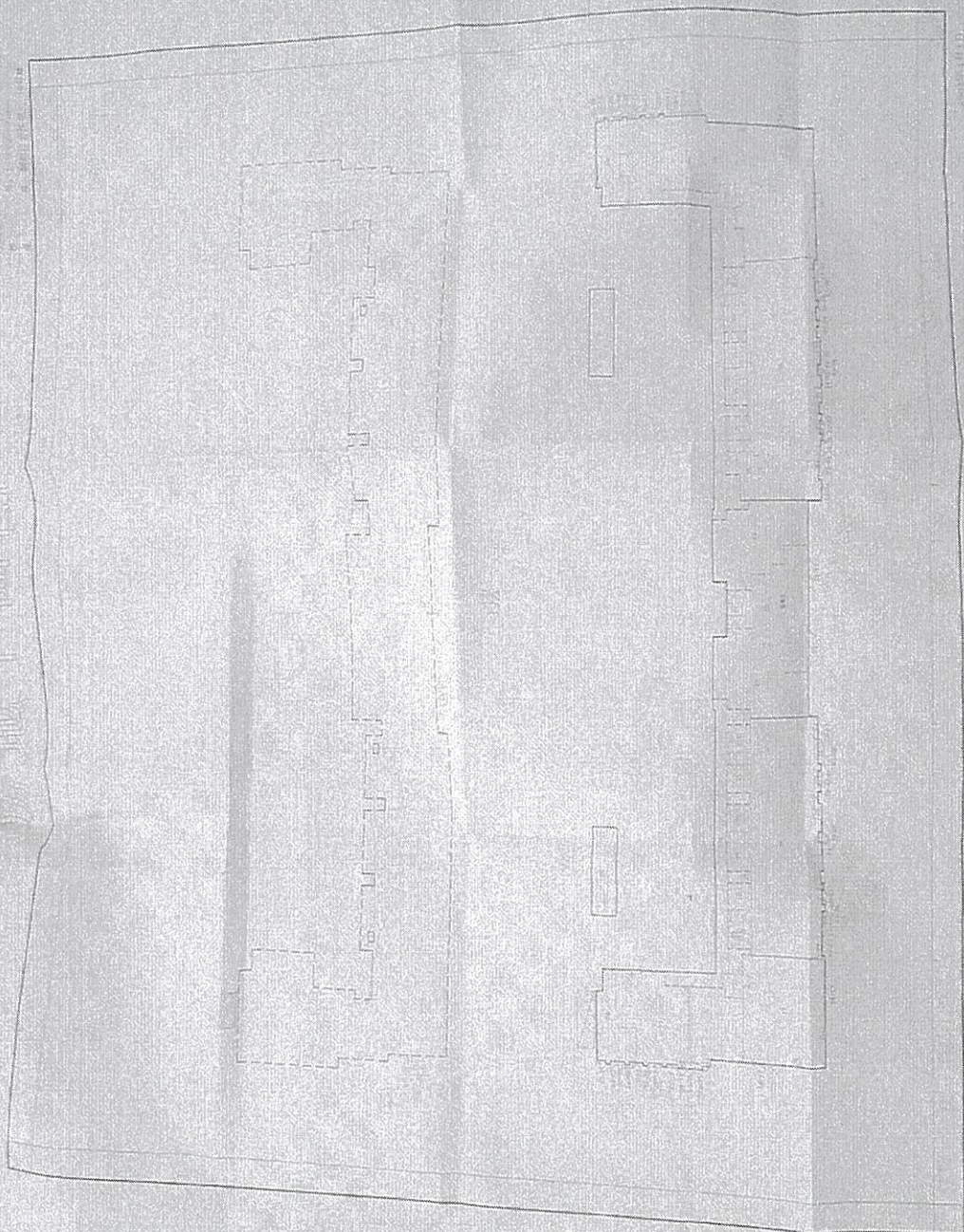


100m



建築平面圖

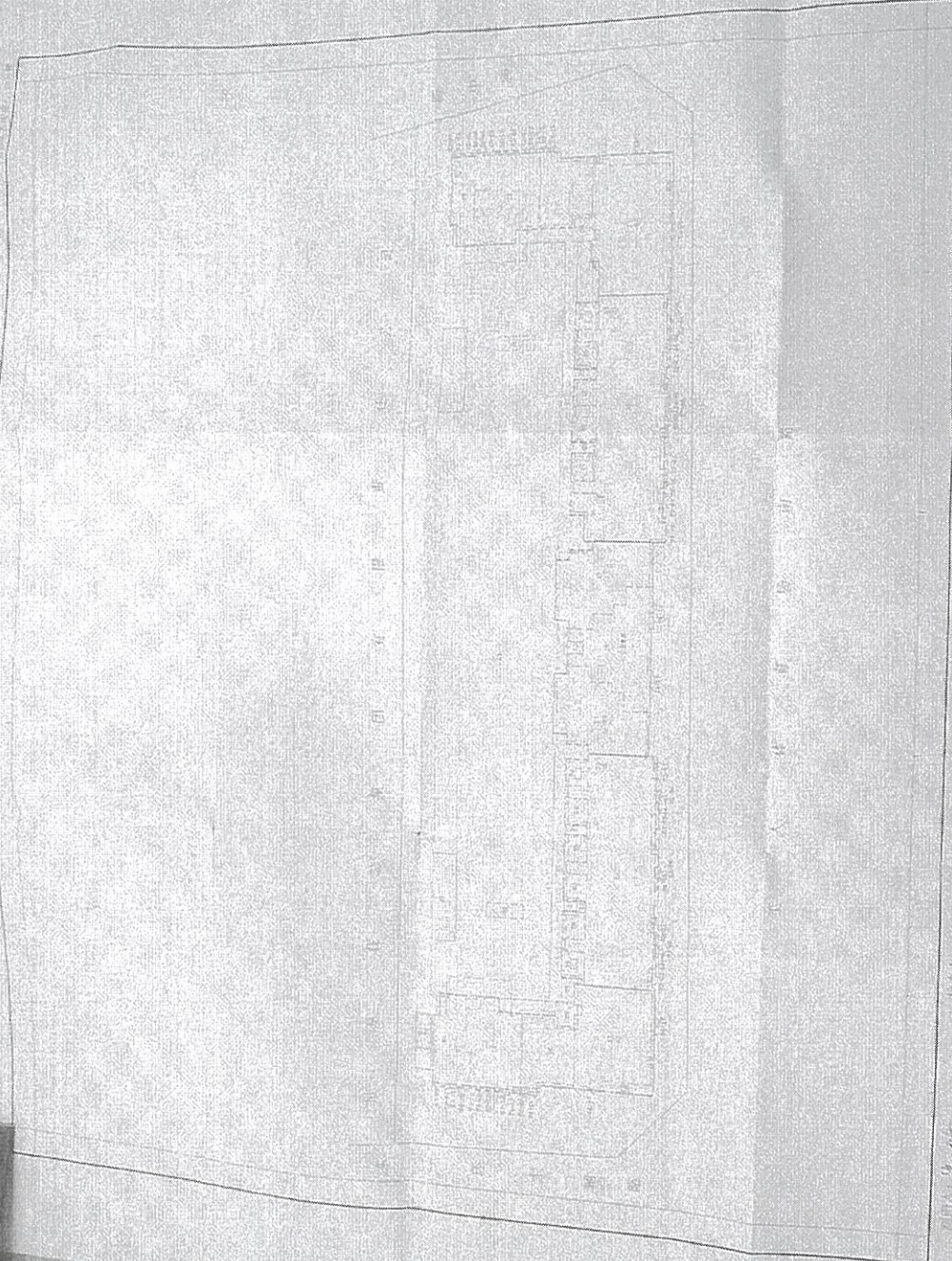
圖 圖 水 池



100

中华人民共和国
房屋所有

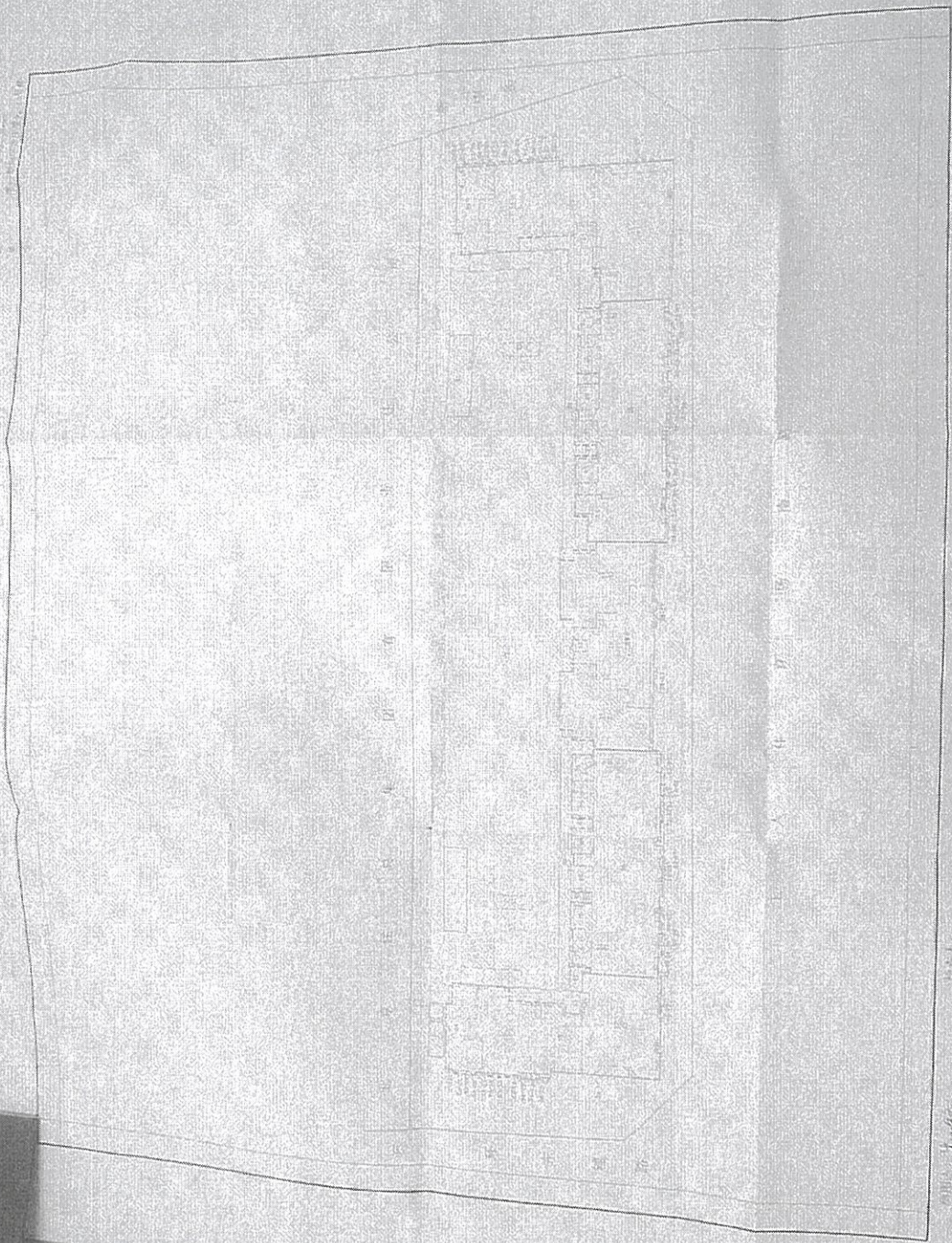
房屋平面图



1:200

房屋所有
中华人民共和国

房屋平面图



设计

编号 _____

房屋测绘技术报告书

(房屋面积认定)

朝阳区国土资源和房屋管理局测绘队

2003年2月15日

目录

作业说明

作业成果

一、房屋建筑面积汇总表

二、房屋建筑面积分层汇总表

三、共有共用建筑面积分层汇总表

四、房屋建筑面积分层平面示意图(房地平面图)

五、附件一:商品房销售面积明细表

六、附件二:共有共用建筑面积分摊说明

2005年度测绘成果

吉庆里9、10号楼测绘技术报告书

作业说明

一、此份资料使用的长度单位为米,面积单位为平方米。

二、委托方情况:

1. 委托方名称:北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
2. 委托方地址:朝阳区吉庆里9、10号楼
3. 委托方经办人:焦力强
4. 委托方电话:(010)65523556

三、项目名称:吉庆里9、10号楼

四、项目坐落:朝阳区吉庆里9、10号楼

五、项目类别:商业、住宅

六、作业目的:房屋面积认定

七、作业日期:2002年12月15日-2002年12月16日

八、作业依据:

1. 国标《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)
2. 《北京市地籍测绘规则》,《北京市地籍图图式》(城规发1998[285]号)。
3. 《北京市商品房销售面积计算及共有共用建筑面积分摊暂行规定》(京房地权字2000[369]号)。
4. 《北京市房地产测绘细则》(京房地测字1999[05]号)及补充规定。

吉庆里9、10号楼测绘技术报告书

5. 委托单位提供的符合相关规定共有共用建筑面积分摊说明及配套的分摊彩图。

6. 项目设计图纸及相关说明。

7. 其他依据:

测图人:李钢

检查人:薛建

审核人:

2003年2月15日

作业成果

一、房屋建筑面积汇总表

建筑物名称		吉庆里9、10号楼		宗地号		表1		
坐落		朝阳区吉庆里9、10号楼		图幅号		1-2-2-55		
用途		商业、住宅	结构	备注	产别	其它产		
面积统计	宗地面积							
	建筑总面积 (含人防)			82581.75				
	其中	地上主体面积			55981.53			
		地下室面积			13270.18			
		屋面附属用房面积			1139.88			
		人防面积			6387.19			
		车库面积			5602.97			
层数统计	地上层数			17				
	地下室层数			3				
备注:								

2005年4月

朝阳区国土局测绘队测绘队

二、房屋建筑面积分层汇总表

建筑物名称: 吉庆里9、10号楼

层数	A座		B座		C座		D座		E座	
地下-一层										
地下-二层										
地下-三层										
1										
2										
3	943.02	8.43	991.70	42.92	860.76	7.22	1037.50	42.56	1065.04	8.49
4	953.70	8.43	999.6	42.92	872.26	7.22				
5	953.70	8.43	999.6	42.92	872.26	7.22	1047.10	43.96	1076.07	8.49
6	953.70	8.43	999.6	42.92	872.26	7.22	1047.10	43.96	1076.07	8.49
7	953.70	8.43	103.44	10.28	872.26	7.22	1047.10	43.96	1076.07	8.49
8	953.70	8.43			872.26	7.22			1076.07	8.49
9	953.70	8.43			872.26	7.22			1076.07	8.49
10	809.73	5.83			872.26	7.22			1076.07	8.49
11	809.73	5.83			872.26	7.22			932.10	5.91
12	809.73	5.83			872.26	7.22			932.10	5.91
12A					872.26	7.22				
13	570.60	5.83								
15A	570.60	5.83			872.26	7.22				
15	570.60	5.83			872.26	7.22			932.10	5.91
16	102.14	5.83			872.26	7.22			692.98	5.91
17	192.34	5.83			872.26	7.22			692.98	5.91
18									692.98	5.91
19									614.52	6.11
20									514.82	6.11
附属附属用房	241.66		105.81		444.94		103.81		241.66	
合计	11832.55	103.81	5899.65	147.03	12522.84	108.10	4066.98	150.08	13667.40	107.11
汇总	82381.75									

此表的分层建筑面积为按房屋外墙围水平投影面积计算, 设有阳台及分摊共有其面积

2005年4月

朝阳区国土局测绘队测绘队

三、共有共用建筑面积汇总表

建筑物名称: 吉庆里9、10号楼A座

层数	共有共用面积名称	面积	分摊面积	备注
地下层	电梯井、管道井	26.25		A座商业、住宅
	配电室、风机房、分集小屋	328.57		商业、住宅
一层	大堂	298.68		A座商业、住宅
	1单元核心筒	32.72		A座商业、住宅
	2单元核心筒	78.03		A座商业、住宅
	配电室、公共卫生间	69.66		A座商业
	过道	16.48		A座商业
	外廊、平台	18.27		A座商业
	自行车库	42.16		A座商业
二层	1单元核心筒	32.72		A座商业、住宅
	2单元核心筒	78.03		A座商业、住宅
	配电室、公共卫生间、网络室	93.76		A座商业
	过道	127.24		A座商业
	外廊、平台	26.80		A座商业
三层	1单元核心筒	39.30		A座住宅
	2单元核心筒	77.78		A座住宅
	外廊、平台	23.04		A座住宅
四~十七层	1单元核心筒	286.76		A座住宅
	2单元核心筒	1058.82		A座住宅
	外廊、平台	276.38		A座住宅
A座汇总		3130.54		

注: 核心筒包括: 电梯井、(楼)电梯前厅、楼梯间、...

2005年4月

朝阳区国土局测绘队测绘队

建筑物名称: 吉庆里9、10号楼B座

层数	共有共用面积名称	面积	分摊面积	备注
地下层	电梯井	18.60		B座住宅
	楼梯间、风机房、公共卫生间、过道、外廊、平台	163.60		B座商业
一层	大堂	159.99		B座商业
	自行车库	87.62		B座住宅
	3单元核心筒	44.87		B座住宅
	4单元核心筒	47.08		B座住宅
	5单元核心筒	39.45		B座住宅
	楼梯间、公共卫生间	101.46		B座商业
	过道	22.53		B座商业
	外廊、平台	11.90		B座商业
二层	3单元核心筒	22.20		B座住宅
	4单元核心筒	22.20		B座住宅
	5单元核心筒	22.20		B座住宅
	楼梯间、公共卫生间	107.27		B座商业
	过道	65.89		B座商业
	外廊、平台	20.91		B座商业
三层	3单元核心筒	34.17		B座住宅
	4单元核心筒	34.17		B座住宅
	5单元核心筒	34.17		B座住宅
	外廊、平台	22.03		B座住宅
四~七层	3单元核心筒	109.23		B座住宅
	4单元核心筒	109.23		B座住宅
	5单元核心筒	109.23		B座住宅
	外廊、平台	64.53		B座商业
自行车库		105.81		B座住宅
B座汇总		1559.37		

注: 核心筒包括: 电梯井、(楼)电梯前厅、楼梯间、...

2005年4月

朝阳区国土局测绘队测绘队

2005 年度测绘成果
渝 (05) 字第 00000000 号

建筑物名称: 古庆里 9、10 号楼 C 座

表 5

层 次	共有共用面积名称	面 积		分摊范围	备 注
		应分摊	不分摊		
地下-一层	配电室、风机房、物业管理中心	504.90		商业、住宅	
一层	6 单元核心筒	57.01		C 座住宅	
	7 单元核心筒	57.01		C 座住宅	
二 层	消防中心	33.89		商业、住宅	
	6 单元核心筒	57.01		C 座住宅	
三 层	7 单元核心筒	57.01		C 座住宅	
	6 单元核心筒	57.01		C 座住宅	
四-七层	外挑平台	18.80		C 座住宅	
	6 单元核心筒	947.10		C 座住宅	
四-七层	7 单元核心筒	947.10		C 座住宅	
	外挑平台	278.18		C 座住宅	
屋面附属用房		90.40		C 座住宅	
C 座汇总		3183.71			

注: 核心筒包括: 电梯井、(楼) 电梯前厅、楼梯间、...

共 9 页 第 1 页

朝阳区国土和房屋管理局测绘队

2005 年度测绘成果
渝 (05) 字第 00000000 号

建筑物名称: 古庆里 9、10 号楼 D 座

表 6

层 次	共有共用面积名称	面 积		分摊范围	备 注
		应分摊	不分摊		
地下-一层	电梯井	18.66		D 座住宅	
	楼梯间、风机房、公共卫生间、过道、外挑平台	162.24		B、D 座商业	
一 层	大堂	191.45		B、D 座商业	
	(门)	71.76		D 座住宅	
二 层	8 单元核心筒	43.36		D 座住宅	
	9 单元核心筒	47.56		D 座住宅	
三 层	10 单元核心筒	44.87		D 座住宅	
	楼梯间、公共卫生间	105.30		B、D 座商业	
四 层	过道	12.67		B、D 座商业	
	外挑平台	14.88		B、D 座商业	
五 层	8 单元核心筒	22.20		D 座住宅	
	9 单元核心筒	22.20		D 座住宅	
六 层	10 单元核心筒	22.20		D 座住宅	
	楼梯间、公共卫生间	79.77		B、D 座商业	
七 层	过道	56.03		B、D 座商业	
	外挑平台	16.55		B、D 座商业	
八 层	8 单元核心筒	33.63		D 座住宅	
	9 单元核心筒	34.17		D 座住宅	
九 层	10 单元核心筒	34.17		D 座住宅	
	外挑平台	23.19		D 座住宅	
十 层	8 单元核心筒	68.59		D 座住宅	
	9 单元核心筒	100.23		D 座住宅	
十一 层	10 单元核心筒	100.23		D 座住宅	
	外挑平台	67.99		D 座住宅	
屋面附属用房		105.81			
D 座汇总		1543.81			

注: 核心筒包括: 电梯井、(楼) 电梯前厅、楼梯间、...

共 9 页 第 8 页

朝阳区国土和房屋管理局测绘队

2005 年度测绘成果
渝 (05) 字第 00000000 号

建筑物名称: 古庆里 9、10 号楼 E 座

表 7

层 次	共有共用面积名称	面 积		分摊范围	备 注
		应分摊	不分摊		
地下-一层	电梯井、管道井	26.25		E 座商业、住宅	
	配电室、风机房	252.90		E 座住宅	
	物业管理用房	29.50		E 座住宅	
一 层	大堂	302.63		E 座商业、住宅	
	11 单元核心筒	78.93		E 座商业、住宅	
二 层	12 单元核心筒	32.72		E 座商业、住宅	
	配电室、公共卫生间	68.55		E 座商业	
三 层	过道	16.17		E 座商业	
	外挑平台	22.23		E 座商业	
四 层	过道	42.16		E 座商业	
	11 单元核心筒	78.05		E 座商业、住宅	
五 层	12 单元核心筒	32.72		E 座商业、住宅	
	配电室、公共卫生间	93.34		E 座商业	
六 层	过道	146.06		E 座商业	
	外挑平台	36.68		E 座商业	
七 层	11 单元核心筒	82.42		E 座住宅	
	12 单元核心筒	39.30		E 座住宅	
八 层	外挑平台	24.23		E 座住宅	
	11 单元核心筒	118.74		E 座住宅	
九 层	12 单元核心筒	136.76		E 座住宅	
	外挑平台	36.85		E 座住宅	
E 座汇总		3271.95	241.60		

注: 核心筒包括: 电梯井、(楼) 电梯前厅、楼梯间、...

共 9 页 第 9 页

朝阳区国土和房屋管理局测绘队

商品房销售面积明细表

2005 年度测绘成果
渝 (05) 字第 00000000 号

共 9 页 第 1 页

层 次	房 位 及房号	销 售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	阳 台 建筑面积	分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数 0.2664
1单元						
3层	01	179.35	141.62	2.58	37.73	
	02	246.00	194.25		51.75	
4-9层	01	181.45	143.28	2.58	38.17	
	02	248.11	195.92		52.19	
10-12层	02	248.01	195.84		52.17	
2单元						
3层	01	245.53	170.19		16.31	
	02	142.18	112.21	3.33	29.91	
	03	113.55	89.66	1.29	23.89	
	05	121.46	95.91	1.23	25.55	
4-6层	01	217.63	171.85		45.78	
	02	144.05	113.75	3.33	30.30	
	03	115.42	91.14	1.29	24.28	
	05	124.70	98.47	1.23	26.23	
7-12层	01	217.65	171.85		45.78	
	02	142.96	112.89	3.33	30.67	
	03	115.42	91.14	1.29	24.28	
	05	124.70	98.47	1.23	26.23	
13层	01	219.15	173.05		46.10	
	02	142.96	112.89	3.33	30.67	
	03	115.42	91.14	1.29	24.28	
	05	124.70	98.47	1.23	26.23	
15A层	01	219.15	173.05		46.10	
	02	142.96	112.89	3.33	30.67	
本页小计		10713.46	8459.81	85.74	2253.62	
住宅总计		48923.36	38717.97	614.34	10205.39	

计算人: 李娟

检查人: 郭江

2005年02月18日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果
地号: 1-2-2-35
坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第2页

部位及房号	销售建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积	公用面积分摊系数
03	115.42	91.14	1.29	24.28	0.2664
05	124.70	98.47	1.23	26.23	
15层					
01	219.15	173.05		46.10	
02	142.96	112.89	3.33	30.07	
03	115.42	91.14	1.29	24.28	
05	124.70	98.47	1.23	26.23	
16-17层					
02	142.96	112.89	3.33	30.07	
03	115.42	91.14	1.29	24.28	
05	124.60	98.39	1.23	26.21	
3单元 3层					0.2980
01	187.63	144.35	7.26	43.08	
02	187.42	144.39	7.10	43.03	
5层					实际4层
01	189.44	145.95	7.26	43.49	
02	189.24	145.79	7.10	43.45	
6层					实际5层
01	189.44	145.95	7.26	43.49	
01跃层	148.69	114.55	2.38	34.14	
02	189.24	145.79	7.10	43.45	
02跃层	148.69	114.55	2.38	34.14	
4单元 3层					
01	187.42	144.39	7.10	43.03	
02	187.42	144.39	7.10	43.03	
5层					实际4层
01	189.24	145.79	7.10	43.45	
02	189.24	145.79	7.10	43.45	
6层					实际5层
01	189.24	145.79	7.10	43.45	
01跃层	148.69	114.55	2.38	34.14	
本页小计	4129.35	3212.22	105.79	917.13	
总计					

计算人: 李新

检查人: 薛建民

2003年02月15日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果
地号: 1-2-2-35
坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第3页

部位及房号	销售建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积	公用面积分摊系数
02	189.24	145.79	7.10	43.45	0.2980
02跃层	148.69	114.55	2.38	34.14	
5单元 3层					
01	187.42	144.39	7.10	43.03	
02	187.63	144.55	7.26	43.08	
5层					实际4层
01	189.24	145.79	7.10	43.45	
02	189.44	145.95	7.26	43.49	
6层					实际5层
01	189.24	145.79	7.10	43.45	
01跃层	148.69	114.55	2.38	34.14	
02	189.44	145.95	7.26	43.49	
02跃层	148.69	114.55	2.38	34.14	
6单元 3层					0.2712
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
4-6层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
7-12层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
本页小计	6323.26	4945.52	93.42	1377.74	
总计					

计算人: 李新

检查人: 薛建民

2003年02月15日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果
地号: 1-2-2-35
坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第4页

部位及房号	销售建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积	公用面积分摊系数
12A层					0.2712
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
15A层					实际14层
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
15-17层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
7单元 3层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
4-6层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
7-12层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
本页小计	4430.05	3484.93	12.49	943.12	
总计					

计算人: 李新

检查人: 薛建民

2003年02月15日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果
地号: 1-2-2-35
坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第5页

部位及房号	销售建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积	公用面积分摊系数
02	99.61	78.36	3.61	21.42	0.2712
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
12A层					实际13层
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
15A层					实际14层
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
15-17层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
8单元 3层					0.2822
01	244.13	190.40	6.90	53.73	
02	181.92	144.22	7.10	40.70	
5层					实际4层
01	247.72	193.20	8.30	54.52	
02	186.73	145.63	7.10	41.10	
6层					实际5层
01	247.72	193.20	8.30	54.52	
01跃层	178.98	138.39	7.70	39.30	
02	186.73	145.63	7.10	41.10	
本页小计	6158.52	4834.70	92.21	1323.82	
总计					

计算人: 李新

检查人: 薛建民

2003年02月15日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果

地号: 1-2-2-35-10-1

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第6页

部位 及房号	销售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积	分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数	备注
9单元 3层	146.86	114.54	2.38	32.32	0.2822	130
01	185.14	144.39	7.10	40.75		
02	185.14	144.39	7.10	40.75		
5层	186.93	145.79	7.10	41.14		实际4层
02	186.93	145.79	7.10	41.14		
6层	186.93	145.79	7.10	41.14		实际5层
01	186.93	145.79	7.10	41.14		
01跃层	146.86	114.55	2.38	32.33		
02	186.93	145.79	7.10	41.14		
02跃层	146.86	114.55	2.38	32.33		
10单元 3层	185.14	144.39	7.10	40.75		
02	185.14	144.55	7.26	40.79		
5层	186.93	145.79	7.10	41.14		实际4层
02	187.14	145.95	7.26	41.19		
6层	186.93	145.79	7.10	41.14		实际5层
01	186.93	145.79	7.10	41.14		
01跃层	146.86	114.55	2.38	32.33		
02	187.14	145.95	7.26	41.19		
02跃层	146.86	114.55	2.38	32.33		
11单元 3层	210.77	170.18		40.59	0.2385	
02	229.27	185.12	3.42	44.15		
03	130.49	105.30	1.11	25.13		
05	151.72	122.50	1.38	29.22		
5-7层	212.82	171.84		40.98		实际4-6层
02	212.82	171.84		40.98		
本页小计	1331.71	1045.78	103.49	915.93		
总计						

计算人: 李钢

检查人: 薛正

2003年02月15日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果

地号: 1-2-2-35-10-1

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第7页

部位 及房号	销售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积	分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数	备注
02	229.27	185.12	3.42	44.15	0.2385	
03	134.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
8-12层	212.82	171.84		40.98		实际7-11层
02	228.33	184.36	3.42	43.97		
03	134.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
15层	212.82	171.84		40.98		实际12层
01	228.33	184.36	3.42	43.97		
03	134.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
16-18层	214.50	173.03		41.27		实际13-15层
01	228.33	184.36	3.42	43.97		
02	134.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
19-20层	228.33	184.36	3.42	43.97		实际16-17层
02	228.33	184.36	3.42	43.97		
03	134.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
12单元 3层	175.40	141.62	2.58	33.78		
02	240.58	194.25		46.33		
5-10层	177.45	143.28	2.58	34.17		实际4-9层
01	212.65	168.92		46.73		
11-12层	242.65	195.84		46.71		实际10-11层
02	242.65	195.84		46.71		实际12层
02	242.65	195.84		46.71		
本页小计	12837.01	10364.98	101.20	2472.03		
总计						

计算人: 李钢

检查人: 薛正

2003年02月15日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果

地号: 1-2-2-35-10-1

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第8页

部位 及房号	销售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积	分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数	备注
1层						
商业用房1	399.27	301.83		97.34	0.3224	
商业用房3	658.30	497.81		160.49		
商业用房6	731.74	553.34		178.40		
商业用房9	399.27	301.83		97.34		
12层						
商业用房1-2	260.52	137.97		65.55	0.4751	
商业用房3	105.96	71.83		34.13		
商业用房4-6	291.53	199.67		91.86		
商业用房7	43.50	28.49		14.01		
商业用房9	326.16	216.87		79.59	0.3224	
商业用房10	270.39	206.67		65.63		
商业用房12	102.10	77.21		24.89		
商业用房13	58.65	41.33		11.30		
商业用房17	324.16	215.13		76.03		
商业用房18	326.16	216.87		79.59		
商业用房20	212.74	150.46		62.28	0.4159	
商业用房21-23	292.37	199.71		82.66		
商业用房25	161.55	71.82		29.73		
商业用房26-27	202.30	143.08		59.22		
2层						
商业用房1-2	213.80	144.34		18.86	0.4751	
商业用房3	112.87	76.52		36.35		
商业用房4	120.19	81.45		38.71		
商业用房5	46.66	31.77		15.09		
商业用房6	93.61	63.46		30.15		
商业用房7	121.90	82.64		39.26		
商业用房8	52.14	35.35		16.79		
商业用房9	48.84	33.11		15.73		
商业用房10	43.50	28.49		14.01		
商业用房11	47.10	35.62		11.48	0.3224	
商业用房12	402.86	304.65		98.21		
商业用房13	402.86	304.65		98.21		
4-页小计	6752.71	4949.82		1802.89		
商业总计	9122.04	6944.43		2427.61		

计算人: 李钢

检查人: 薛正

2003年02月15日

商品房销售面积明细表

2005年度测绘成果

地号: 1-2-2-35-10-1

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

共9页 第9页

部位 及房号	销售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积	分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数	备注
商业用房14-15	218.32	165.09		53.23	0.3224	
商业用房16-19	738.86	558.73		180.13		
商业用房20	402.87	304.65		98.22		
商业用房21	47.10	35.62		11.48		
商业用房22	47.27	33.43		13.84	0.4159	
商业用房23	95.58	67.49		27.98		
商业用房24	42.73	30.22		12.51		
商业用房25	46.81	33.11		13.70		
商业用房26	49.98	35.35		14.63		
商业用房27	116.84	82.61		34.20		
商业用房28	89.73	63.46		26.27		
商业用房29	115.20	81.48		33.72		
商业用房30	108.19	76.52		31.67		
商业用房31-32	204.93	144.94		59.99		
商业用房33	44.92	31.77		13.15		
本页小计	2369.33	1744.61		624.72		
总计						

计算人: 李钢

检查人: 薛正

2003年02月15日

附录 1

[illegible][illegible][illegible]

共2页第2页

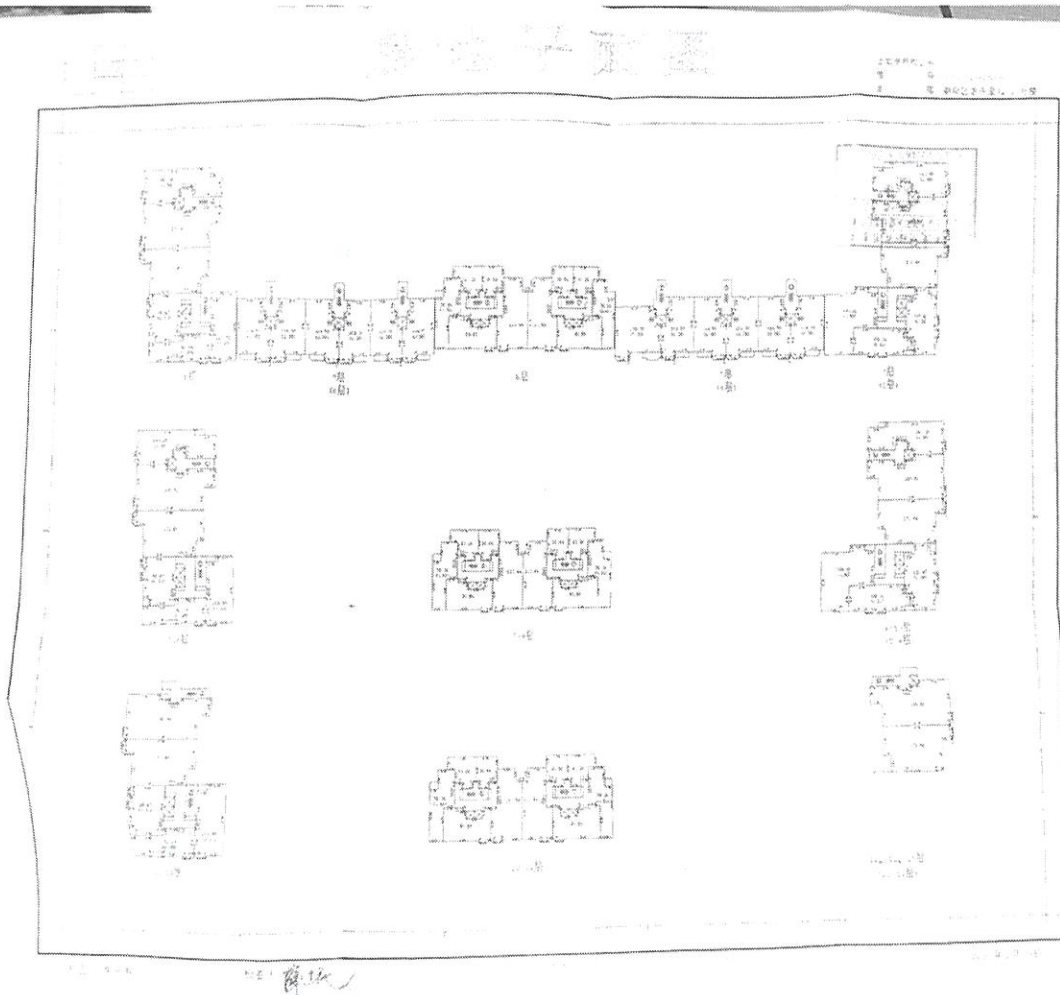
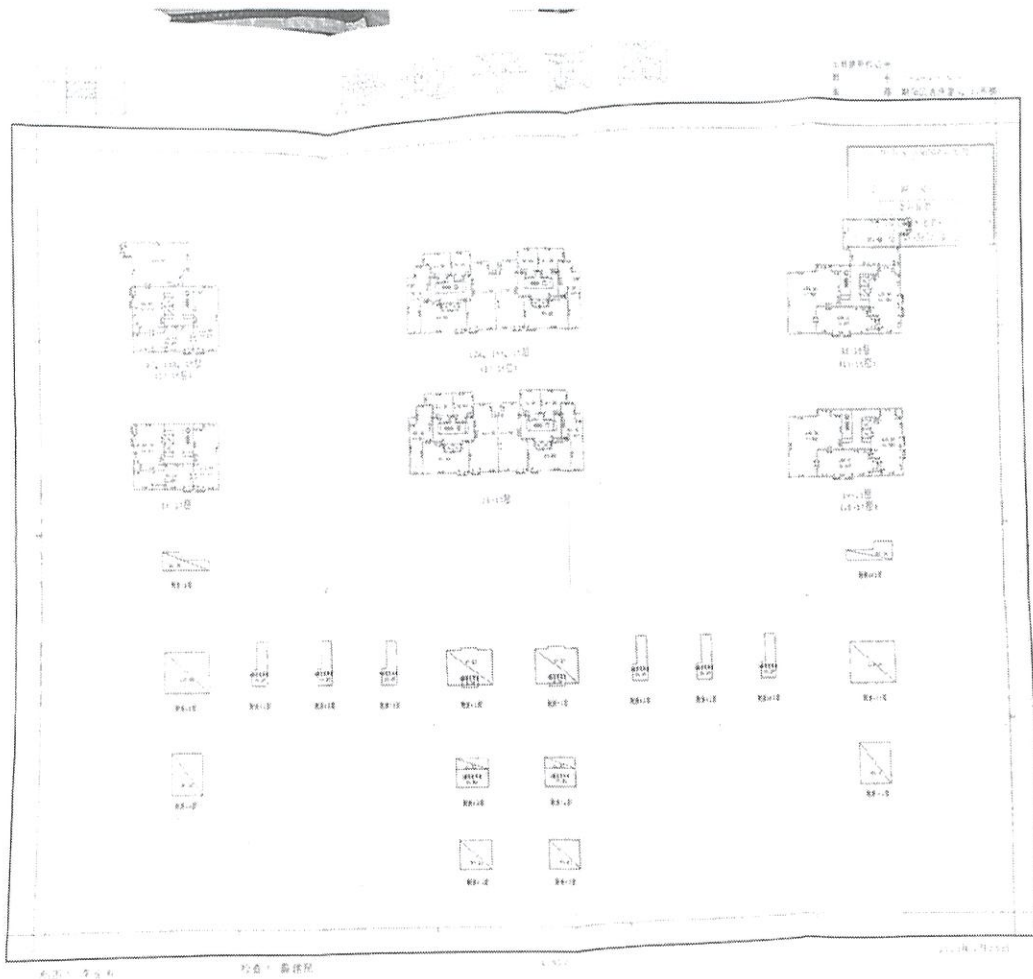
(g) 单位: 元/吨

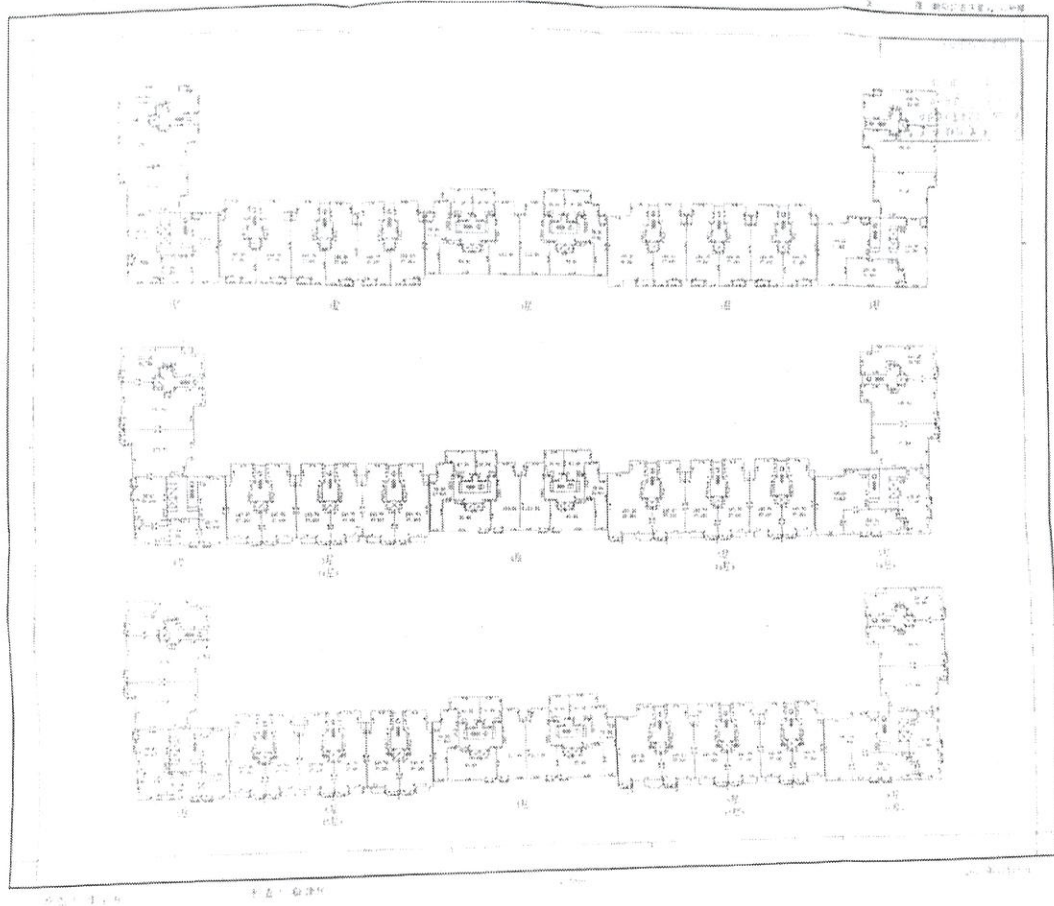
[illegible][illegible]

Figure 1

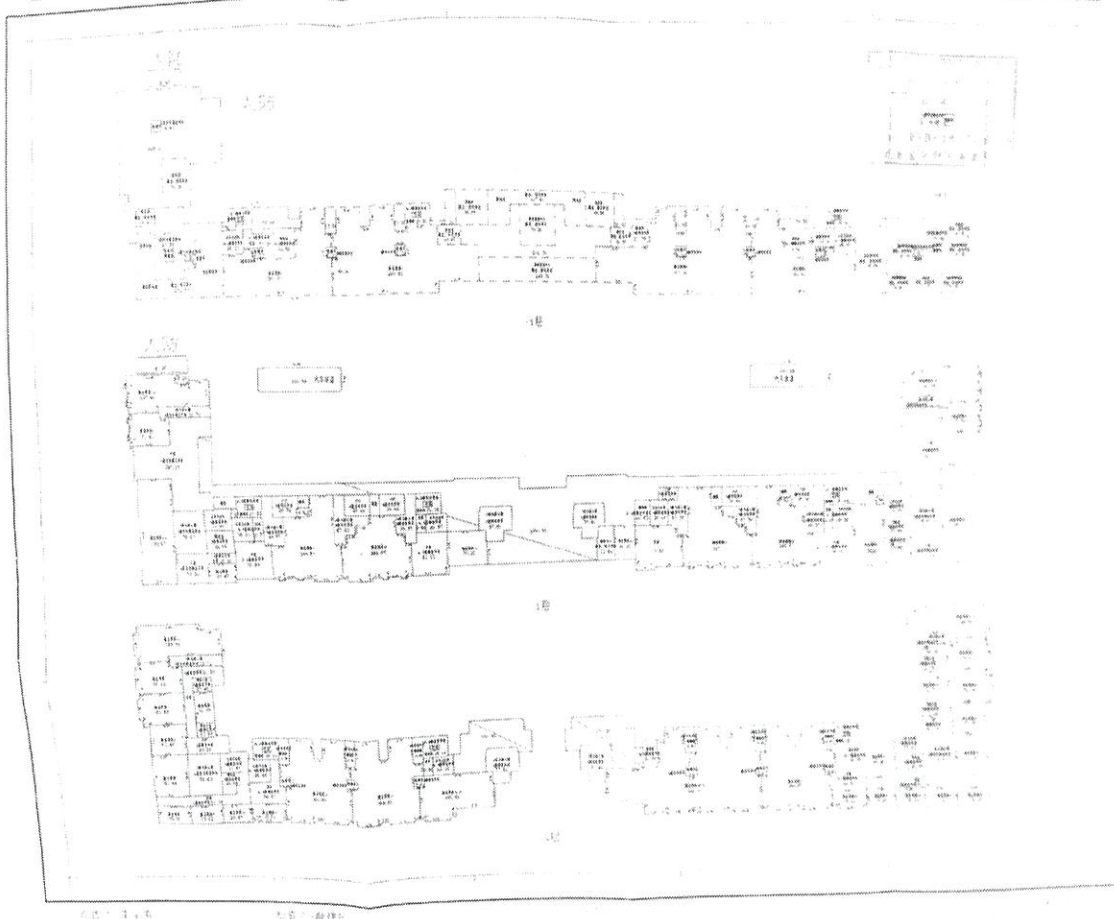
姓名: 李

[illegible]

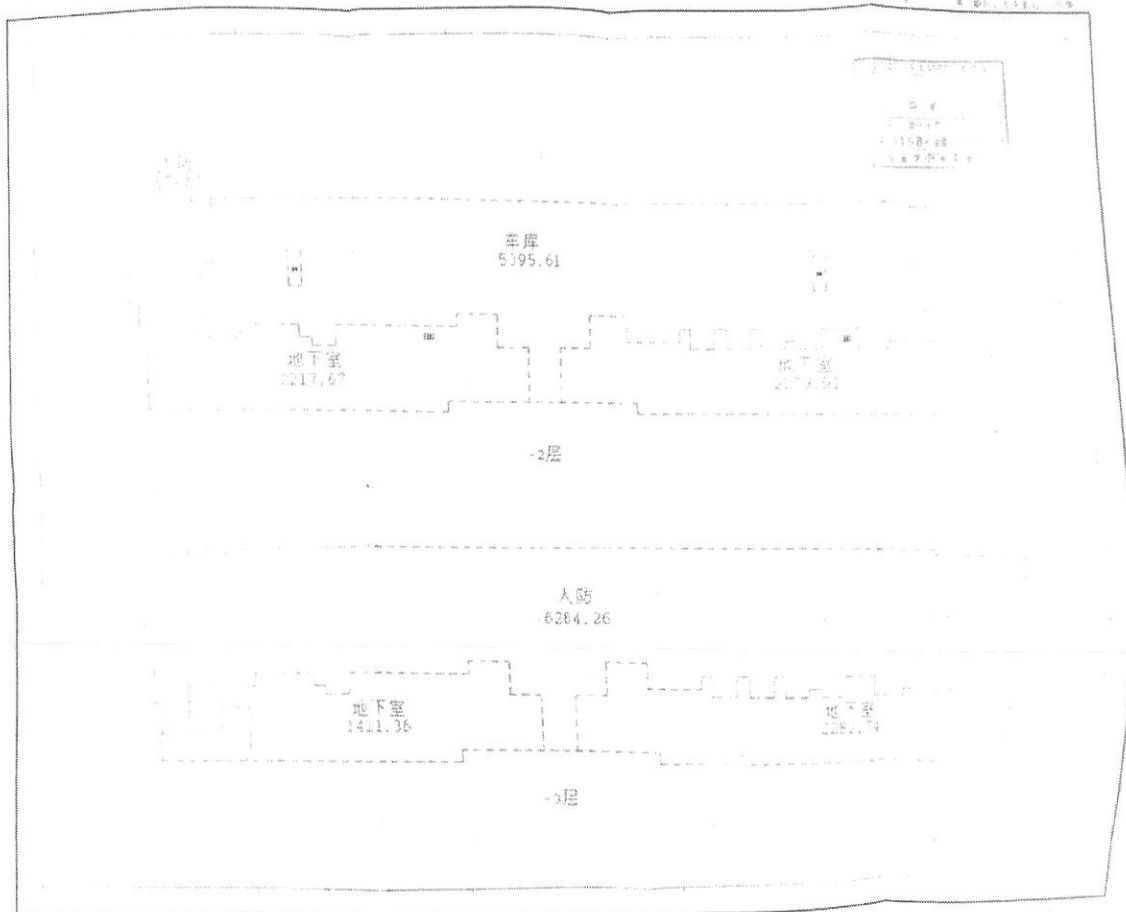




房地平面图



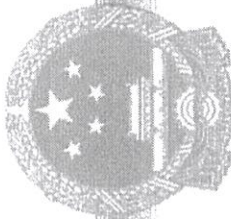
房地平面图



比例尺 1:100

设计人 陈瑞民

1:100



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91371000495170692A

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 威海华地土地房地产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年01月25日

法定代表人 滕江泉

住所 威海市文化中路80号楼

经营范围

一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估服务；土地整治服务；资产评估；破产清算服务；海洋服务；不动产经纪代理服务；机动车鉴定评估；社会稳定风险评估；市场调查（不含涉外调查）；工程管理服务；咨询策划服务；企业信用调查和评估；房屋拆迁服务；生态恢复及生态保护服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2024 年 10 月 21 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：威海华地土地房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

滕江泉

住所：威海市文化中路80号楼

统一社会信用代码：91371000495170692A

备案等级：壹级

证书编号：鲁评061016

有效期限：2023年12月1日至2026年11月30日

发证机关(公章)

2023年12月1日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务、有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00292008

姓名 / Full name

王青松

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

411481198408084281

注册号 / Registration No.

3720110067

执业机构 / Employer

威海华地土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-18

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称、执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00292010

姓名 / Full name

董建英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371082197803049360

注册号 / Registration No.

3720110068

执业机构 / Employer

威海华地土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-18

持证人签名 / Bearer's signature

