



房地产抵押估价报告

估价报告编号：深国策估字 FBJ[2025]100021 号

估价项目名称：北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位房地产抵押价值评估

估价委托人：南京银行股份有限公司北京分行

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

金晓飞（注册证书编号：1120130047）

刘丽佳（注册证书编号：3720130016）

估价报告出具日期：2025 年 10 月 27 日



防伪编码：20251003360

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com



致估价委托人函

南京银行股份有限公司北京分行：

承蒙委托，我对位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位房地产在现状利用条件下的抵押价值进行了评估。估价对象及估价摘要如下：

1、估价对象基本情况：根据权利人提供的《房屋所有权证》，估价对象为北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位用途房地产，建筑面积合计为3276.54平方米，房屋规划用途为车位。根据权利人提供的《项目情况说明》，估价对象土地用途为商务金融用地，土地使用年限终止日期为2053年5月25日。至价值时点，土地剩余使用年限为27.7年。

2、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。

3、价值时点：2025年9月8日（实地查勘日）。

4、价值类型：抵押价值，是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

5、估价方法：成本法、收益法。

6、估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的估价结果如下：

（币种：人民币，单价取整至百位）

（1）假定未设立法定优先受偿权下的价值（ V_1 ）为：**总值：RMB25,229,358元，大写人民币贰仟伍佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾捌元整。**评估单价详见《房地产抵押价值评估结果汇总表》

（2）估价师知悉的法定优先受偿款（ V_2 ）为：**0元**

（3）抵押价值（ $V=V_1-V_2$ ）为：**总值RMB25,229,358元，大写人民币贰仟伍佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾捌元整。**

（4）预期实现抵押权的费用和税金（ V_3 ）为：**总值：2,811,898元，大写金额：人民币贰佰捌拾壹万壹仟捌佰玖拾捌元整。**

（5）抵押净值（ $V'=V-V_3$ ）为：**总值：22,417,460元，大写金额：人民币贰仟贰佰肆拾壹万柒仟肆佰陆拾元整。**

具体估价结果详见房地产抵押价值评估结果汇总表（见下页）：

房地产抵押价值评估结果汇总表

序号	估价对象			评估单价 (元/㎡)	假定未设立 法定优先受 偿权下的价 值(元)	估价师知 悉的法定 优先受偿 款(元)	抵押价值 (元)	预计税费 (元)	抵押净值 (元)
	坐落	用途	权利人						
1	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	车位	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	47.42	7,700	365,134	0	365,134	40,695
2	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	车位		47.42	7,700	365,134	0	365,134	40,695
3	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	车位		47.42	7,700	365,134	0	365,134	40,695
4	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	车位		33.58	7,700	258,566	0	258,566	28,818
5	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
6	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
7	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
8	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
9	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
10	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
11	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
12	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	车位		42.79	7,700	329,483	0	329,483	36,723
13	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	车位		49.17	7,700	378,609	0	378,609	42,197
14	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	车位		49.17	7,700	378,609	0	378,609	42,197
15	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	车位		49.17	7,700	378,609	0	378,609	42,197
16	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	车位		49.17	7,700	378,609	0	378,609	42,197
17	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	车位		49.17	7,700	378,609	0	378,609	42,197
18	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	车位		49.17	7,700	378,609	0	378,609	42,197
19	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	车位		47.60	7,700	366,520	0	366,520	40,849
20	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387
21	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387

序号	估价对象				评估单价 (元/m ²)	假定未设立 法定优先受 偿权下的价 值(元)	估价师知 悉的法定 优先受偿 款(元)	抵押价值 (元)	预计税费 (元)	抵押净值 (元)
	坐落	用途	权利人	建筑面积 (m ²)						
22	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
23	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
24	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
25	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
26	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	车位		49.52	7,700	381,304	0	381,304	42,497	338,807
27	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	车位		49.52	7,700	381,304	0	381,304	42,497	338,807
28	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	车位		49.52	7,700	381,304	0	381,304	42,497	338,807
29	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	车位		49.52	7,700	381,304	0	381,304	42,497	338,807
30	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	车位		49.52	7,700	381,304	0	381,304	42,497	338,807
31	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	车位		49.52	7,700	381,304	0	381,304	42,497	338,807
32	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	车位		41.77	7,700	321,629	0	321,629	35,846	285,783
33	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	车位		36.09	7,700	277,893	0	277,893	30,972	246,921
34	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	车位		44.84	7,700	345,268	0	345,268	38,481	306,787
35	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	车位		44.84	7,700	345,268	0	345,268	38,481	306,787
36	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	车位		44.84	7,700	345,268	0	345,268	38,481	306,787
37	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	车位		44.53	7,700	342,881	0	342,881	38,216	304,665
38	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	车位		44.53	7,700	342,881	0	342,881	38,216	304,665
39	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	车位		44.53	7,700	342,881	0	342,881	38,216	304,665
40	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	车位		43.87	7,700	337,799	0	337,799	37,650	300,149
41	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	车位		43.87	7,700	337,799	0	337,799	37,650	300,149
42	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	车位		43.87	7,700	337,799	0	337,799	37,650	300,149
43	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	车位		41.57	7,700	320,089	0	320,089	35,674	284,415

序号	估价对象				评估单价 (元/m ²)	假定未设立 法定优先受 偿权下的价 值(元)	估价师知 悉的法定 优先受偿 款(元)	抵押价值 (元)	预计税费 (元)	抵押净值 (元)
	坐落	用途	权利人	建筑面积 (m ²)						
44	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	车位		43.80	7,700	337,260	0	337,260	37,589	299,671
45	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	车位		44.77	7,700	344,729	0	344,729	38,420	306,309
46	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	车位		43.80	7,700	337,260	0	337,260	37,589	299,671
47	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
48	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
49	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
50	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	车位		42.40	7,700	326,480	0	326,480	36,387	290,093
51	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	车位		44.84	7,700	345,268	0	345,268	38,481	306,787
52	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	车位		44.84	7,700	345,268	0	345,268	38,481	306,787
53	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	车位		44.84	7,700	345,268	0	345,268	38,481	306,787
54	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	车位		44.84	7,700	345,268	0	345,268	38,481	306,787
55	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	车位		53.67	7,700	413,259	0	413,259	46,060	367,199
56	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	车位		53.67	7,700	413,259	0	413,259	46,060	367,199
57	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	车位		53.67	7,700	413,259	0	413,259	46,060	367,199
58	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	车位		46.90	7,700	361,130	0	361,130	40,250	320,880
59	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	车位		46.90	7,700	361,130	0	361,130	40,250	320,880
60	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	车位		46.90	7,700	361,130	0	361,130	40,250	320,880
61	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	车位		38.85	7,700	299,145	0	299,145	33,340	265,805
62	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	车位		38.85	7,700	299,145	0	299,145	33,340	265,805
63	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	车位		38.85	7,700	299,145	0	299,145	33,340	265,805
64	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	车位		52.51	7,700	404,327	0	404,327	45,064	359,263
65	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	车位		52.51	7,700	404,327	0	404,327	45,064	359,263

序号	估价对象				评估单价 (元/m ²)	假定未设立 法定优先受 偿权下的价 值(元)	估价师知 悉的法定 优先受偿 款(元)	抵押价值 (元)	预计税费 (元)	抵押净值 (元)
	坐落	用途	权利人	建筑面积 (m ²)						
66	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	车位		52.51	7,700	404,327	0	404,327	45,064	359,263
67	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	车位		46.20	7,700	355,740	0	355,740	39,648	316,092
68	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	车位		46.20	7,700	355,740	0	355,740	39,648	316,092
69	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	车位		46.20	7,700	355,740	0	355,740	39,648	316,092
70	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	车位		49.79	7,700	383,383	0	383,383	42,729	340,654
71	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	车位		49.79	7,700	383,383	0	383,383	42,729	340,654
72	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	车位		49.79	7,700	383,383	0	383,383	42,729	340,654
合计		——	——	3276.54	——	25,229,358	0	25,229,358	2,811,898	22,417,460

7、特别提示:

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 根据《不动产登记查询结果告知单》及《项目情况说明》，至价值时点，估价对象设有抵押权。本次评估为续贷房地产抵押估价，且抵押权人相同，根据房地产估价规范的相关规定，抵押价值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额。故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象无他项权利限制为估价前提，不考虑此项法定优先受偿款。

(3) 根据估价人员现场勘查及产权人提供的《项目情况说明》，估价对象原为72个地下车位，现改造成170个机械车位，提请报告使用人注意。

(4) 本次评估土地增值税按照定额方式计征，提请报告使用人注意。

(5) 预计税费为假定估价对象在价值时点实现预期抵押权时应缴纳的相关费用及税金。



(6) 抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。本次评估估价师知悉的法定优先受偿款（即已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款、其它法定优先受偿款等）为 0，房地产抵押价值等于假定未设定法定优先受偿权下的价值，抵押净值等于抵押价值减去预计税费。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法人代表：

（注册房地产估价师）

二〇二五年十月二十七日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
变现能力分析与风险提示	18
一、估价对象变现能力分析	18
二、抵押风险提示	19
估价技术报告	21
一、估价对象描述与分析	21
二、市场背景描述与分析	24
三、估价对象最高最佳利用分析	24
四、估价方法适用性分析	33
五、估价测算过程	34
六、估价结果确定	47
附 件	51
一、税费表	
二、估价对象地理位置示意图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、权利人营业执照复印件	
五、估价对象权属证明文件复印件	
六、房地产评估机构《营业执照》、《房地产估价机构备案证书》复印件	
七、房地产估价人员《注册证书》复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师是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》及建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、权利人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件（见附件）。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以权属文件所载及产权查档结果的相关内容作为本次估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，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安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，评估时我们以产权证所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、本次为房地产抵押价值评估，价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2025 年 9 月 8 日。本次评估以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据《不动产登记查询结果告知单》及《项目情况说明》，至价值时点，估

价对象设有抵押权。本次评估为续贷房地产抵押估价，且抵押权人相同，根据房地产估价规范的相关规定，抵押价值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额。故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象无他项权利限制为估价前提，不考虑此项法定优先受偿款。

2、根据估价产权方提供的《车位租用协议》估价对象部分现已对外出租，由于租约期内租金与市场客观租金相近，故本次评估不考虑租约限制对评估价值带来的影响，并采用市场客观租金进行测算。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告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，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2025 年 10 月 27 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。

（三）本报告评估的假定未设立法定优先受偿权下的价值是指未设定法定优先受偿权的房地产价值，抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值，抵押净值等于抵押价值减去预计税费。

（四）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（六）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（七）本估价报告含若干附件与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：南京银行股份有限公司北京分行

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

分公司地址：北京市朝阳区东四环中路 60 号楼 23 层 2303

联系人：蔡庄宝

联系电话：（010）85911588

三、估价目的

南京银行股份有限公司北京分行委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对估价对象进行评估，估价目的是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）估价对象财产范围

本次评估的估价对象为权利人北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拥有的位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位房地产。财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

本次评估的估价对象为北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位房地产。估价对象建筑面积合计为 3276.54 平方米，房屋规划用途为车位。估价对象面积构成等明细如下：



序号	估价对象	总层数	所楼层	建筑 结构	建筑面积 (m ²)	规划 用途
1	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	25(-02)	-2	钢混	47.42	车位
2	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	25(-02)	-2	钢混	47.42	车位
3	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	25(-02)	-2	钢混	47.42	车位
4	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	25(-02)	-2	钢混	33.58	车位
5	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
6	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
7	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
8	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
9	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
10	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
11	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
12	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	25(-02)	-2	钢混	42.79	车位
13	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	25(-02)	-2	钢混	49.17	车位
14	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	25(-02)	-2	钢混	49.17	车位
15	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	25(-02)	-2	钢混	49.17	车位
16	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	25(-02)	-2	钢混	49.17	车位
17	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	25(-02)	-2	钢混	49.17	车位
18	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	25(-02)	-2	钢混	49.17	车位
19	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	25(-02)	-2	钢混	47.60	车位
20	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
21	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
22	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
23	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
24	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
25	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
26	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	25(-02)	-2	钢混	49.52	车位
27	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	25(-02)	-2	钢混	49.52	车位
28	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	25(-02)	-2	钢混	49.52	车位
29	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	25(-02)	-2	钢混	49.52	车位
30	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	25(-02)	-2	钢混	49.52	车位
31	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	25(-02)	-2	钢混	49.52	车位
32	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	25(-02)	-2	钢混	41.77	车位
33	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	25(-02)	-2	钢混	36.09	车位
34	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	25(-02)	-2	钢混	44.84	车位
35	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	25(-02)	-2	钢混	44.84	车位
36	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	25(-02)	-2	钢混	44.84	车位
37	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	25(-02)	-2	钢混	44.53	车位
38	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	25(-02)	-2	钢混	44.53	车位
39	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	25(-02)	-2	钢混	44.53	车位
40	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	25(-02)	-2	钢混	43.87	车位

序号	估价对象	总层数	所楼层	建筑 结构	建筑面积 (m ²)	规划 用途
41	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	25(-02)	-2	钢混	43.87	车位
42	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	25(-02)	-2	钢混	43.87	车位
43	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	25(-02)	-2	钢混	41.57	车位
44	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	25(-02)	-2	钢混	43.80	车位
45	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	25(-02)	-2	钢混	44.77	车位
46	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	25(-02)	-2	钢混	43.80	车位
47	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
48	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
49	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
50	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	25(-02)	-2	钢混	42.40	车位
51	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	25(-02)	-2	钢混	44.84	车位
52	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	25(-02)	-2	钢混	44.84	车位
53	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	25(-02)	-2	钢混	44.84	车位
54	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	25(-02)	-2	钢混	44.84	车位
55	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	25(-02)	-2	钢混	53.67	车位
56	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	25(-02)	-2	钢混	53.67	车位
57	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	25(-02)	-2	钢混	53.67	车位
58	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	25(-02)	-2	钢混	46.90	车位
59	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	25(-02)	-2	钢混	46.90	车位
60	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	25(-02)	-2	钢混	46.90	车位
61	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	25(-02)	-2	钢混	38.85	车位
62	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	25(-02)	-2	钢混	38.85	车位
63	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	25(-02)	-2	钢混	38.85	车位
64	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	25(-02)	-2	钢混	52.51	车位
65	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	25(-02)	-2	钢混	52.51	车位
66	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	25(-02)	-2	钢混	52.51	车位
67	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	25(-02)	-2	钢混	46.20	车位
68	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	25(-02)	-2	钢混	46.20	车位
69	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	25(-02)	-2	钢混	46.20	车位
70	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	25(-02)	-2	钢混	49.79	车位
71	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	25(-02)	-2	钢混	49.79	车位
72	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	25(-02)	-2	钢混	49.79	车位
合计		——	——	——	3276.54	——

1、估价对象产权登记情况

《房屋所有权证》

序号	证号	房屋所有 权人	房屋坐落	规划 用途	房屋总 层数	所在 楼层	结构	建筑面积 (m ²)
1	X京房权证朝字第1221807号		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	车位	25(-02)	-2	钢混	47.42

序号	证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋总层数	所在楼层	结构	建筑面积(m ²)
2	X京房权证朝字第 1221757 号	北京中关村科技发展有限公司	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-002	车位	25(-02)	-2	钢混	47.42
3	X京房权证朝字第 1221740 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-003	车位	25(-02)	-2	钢混	47.42
4	X京房权证朝字第 1221834 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-005	车位	25(-02)	-2	钢混	33.58
5	X京房权证朝字第 1221830 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-006	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
6	X京房权证朝字第 1221761 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-007	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
7	X京房权证朝字第 1221862 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-008	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
8	X京房权证朝字第 1221907 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-009	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
9	X京房权证朝字第 1221794 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-010	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
10	X京房权证朝字第 1221859 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-011	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
11	X京房权证朝字第 1221902 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-012	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
12	X京房权证朝字第 1221867 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-013	车位	25(-02)	-2	钢混	42.79
13	X京房权证朝字第 1221825 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-015	车位	25(-02)	-2	钢混	49.17
14	X京房权证朝字第 1221925 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-016	车位	25(-02)	-2	钢混	49.17
15	X京房权证朝字第 1221967 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-017	车位	25(-02)	-2	钢混	49.17
16	X京房权证朝字第 1222051 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-018	车位	25(-02)	-2	钢混	49.17
17	X京房权证朝字第 1221863 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-019	车位	25(-02)	-2	钢混	49.17
18	X京房权证朝字第 1221996 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-020	车位	25(-02)	-2	钢混	49.17
19	X京房权证朝字第 1222075 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-021	车位	25(-02)	-2	钢混	47.60
20	X京房权证朝字第 1221910 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-022	车位	25(-02)	-2	钢混	42.40
21	X京房权证朝字第 1224479 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-023	车位	25(-02)	-2	钢混	42.40

序号	证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋总层数	所在楼层	结构	建筑面积 (m ²)
22	X京房权证朝字第 1224488 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-025	车位	25(-02)	-2	钢混	42.40
23	X京房权证朝字第 1224534 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-026	车位	25(-02)	-2	钢混	42.40
24	X京房权证朝字第 1224398 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-027	车位	25(-02)	-2	钢混	42.40
25	X京房权证朝字第 1224487 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-028	车位	25(-02)	-2	钢混	42.40
26	X京房权证朝字第 1224478 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-029	车位	25(-02)	-2	钢混	49.52
27	X京房权证朝字第 1224471 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-030	车位	25(-02)	-2	钢混	49.52
28	X京房权证朝字第 1224491 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-031	车位	25(-02)	-2	钢混	49.52
29	X京房权证朝字第 1224477 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-032	车位	25(-02)	-2	钢混	49.52
30	X京房权证朝字第 1224403 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-033	车位	25(-02)	-2	钢混	49.52
31	X京房权证朝字第 1224493 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-035	车位	25(-02)	-2	钢混	49.52
32	X京房权证朝字第 1224360 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-036	车位	25(-02)	-2	钢混	41.77
33	X京房权证朝字第 1224512 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-037	车位	25(-02)	-2	钢混	36.09
34	X京房权证朝字第 1224590 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-038	车位	25(-02)	-2	钢混	44.84
35	X京房权证朝字第 1224474 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-039	车位	25(-02)	-2	钢混	44.84
36	X京房权证朝字第 1224510 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-040	车位	25(-02)	-2	钢混	44.84
37	X京房权证朝字第 1224593 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-041	车位	25(-02)	-2	钢混	44.53
38	X京房权证朝字第 1224520 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-042	车位	25(-02)	-2	钢混	44.53
39	X京房权证朝字第 1224496 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-043	车位	25(-02)	-2	钢混	44.53
40	X京房权证朝字第 1224472 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-045	车位	25(-02)	-2	钢混	43.87
41	X京房权证朝字第 1224516 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-046	车位	25(-02)	-2	钢混	43.87

序号	证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋总层数	所在楼层	结构	建筑面积 (m²)
42	X京房权证朝字第 1224502 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-047	车位	25 (-02)	-2	钢混	43.87
43	X京房权证朝字第 1224387 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-048	车位	25 (-02)	-2	钢混	41.57
44	X京房权证朝字第 1224480 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-049	车位	25 (-02)	-2	钢混	43.80
45	X京房权证朝字第 1224504 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-050	车位	25 (-02)	-2	钢混	44.77
46	X京房权证朝字第 1224417 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-051	车位	25 (-02)	-2	钢混	43.80
47	X京房权证朝字第 1224434 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-052	车位	25 (-02)	-2	钢混	42.40
48	X京房权证朝字第 1220228 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-053	车位	25 (-02)	-2	钢混	42.40
49	X京房权证朝字第 1221872 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-055	车位	25 (-02)	-2	钢混	42.40
50	X京房权证朝字第 1221810 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-056	车位	25 (-02)	-2	钢混	42.40
51	X京房权证朝字第 1221711 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-057	车位	25 (-02)	-2	钢混	44.84
52	X京房权证朝字第 1221739 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-058	车位	25 (-02)	-2	钢混	44.84
53	X京房权证朝字第 1221729 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-059	车位	25 (-02)	-2	钢混	44.84
54	X京房权证朝字第 1221839 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-060	车位	25 (-02)	-2	钢混	44.84
55	X京房权证朝字第 1221773 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-061	车位	25 (-02)	-2	钢混	53.67
56	X京房权证朝字第 1221903 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-062	车位	25 (-02)	-2	钢混	53.67
57	X京房权证朝字第 1221775 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-063	车位	25 (-02)	-2	钢混	53.67
58	X京房权证朝字第 1221765 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-065	车位	25 (-02)	-2	钢混	46.90
59	X京房权证朝字第 1222093 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-066	车位	25 (-02)	-2	钢混	46.90
60	X京房权证朝字第 1221786 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-067	车位	25 (-02)	-2	钢混	46.90
61	X京房权证朝字第 1221916 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-068	车位	25 (-02)	-2	钢混	38.85

序号	证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋总层数	所在楼层	结构	建筑面积 (m²)
62	X京房权证朝字第 1221780 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-069	车位	25(-02)	-2	钢混	38.85
63	X京房权证朝字第 1221774 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-070	车位	25(-02)	-2	钢混	38.85
64	X京房权证朝字第 1221887 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-071	车位	25(-02)	-2	钢混	52.51
65	X京房权证朝字第 1221781 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-072	车位	25(-02)	-2	钢混	52.51
66	X京房权证朝字第 1221771 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-073	车位	25(-02)	-2	钢混	52.51
67	X京房权证朝字第 1221906 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-075	车位	25(-02)	-2	钢混	46.20
68	X京房权证朝字第 1221815 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-076	车位	25(-02)	-2	钢混	46.20
69	X京房权证朝字第 1221804 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-077	车位	25(-02)	-2	钢混	46.20
70	X京房权证朝字第 1221793 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-078	车位	25(-02)	-2	钢混	49.79
71	X京房权证朝字第 1221811 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-079	车位	25(-02)	-2	钢混	49.79
72	X京房权证朝字第 1221914 号		朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-080	车位	25(-02)	-2	钢混	49.79

2、估价对象土地基本情况

(1) 土地所有权人：估价对象的土地所有权属国家所有。

(2) 土地使用权人：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司。

(3) 土地使用权年期：根据权利人提供的《项目情况说明》，估价对象土地用途为商务金融用地，土地使用年限终止日期为 2053 年 5 月 25 日。至价值时点，土地剩余使用年限为 27.7 年。

(4) 土地实物状况如下：

名称		北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位房地产
土地实物状况描述	四至	东：左家庄北里南区 南：左家庄中街 西：左家庄北里西区 北：力鸿花园
	形状	较规则多边形
	地形地势	地势较平坦，坡度<3%
	地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地
	土壤状况	土壤未受污染
	基础设施完备程度	宗地外已达七通（给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通天然气），宗地内土地平整
	开发程度	地上已建成物业

3、估价对象建筑物基本情况

名称		北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位房地产
建筑物 实物 状况 描述	规模 (建筑面积)	合计 3276.54 m ²
	规划用途	车位
	层数或高度	房屋总层数：25（-02），所在层：-2层
	建筑结构	钢混
	层高	部分约 6.2 米，部分约 6.5 米
	空间结构	空间布局合理
	建成时间	2008 年（调查）
	设施及设备	电梯、自动喷淋、烟感报警、网络接线、监控系统等
	维护状况	维护及保养状况好
	其他	部分出租
装修 状况 描述	外墙	条形砖
	天花	乳胶漆
	内墙	乳胶漆
	地面	水泥地
	门窗	——
	完损状况 (成新率)	估价对象建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙基本完好，楼面较平整，油漆光泽度较好，墙面较平整，顶棚面层完好无脱落现象，设备、管道通畅，水、电照明齐全，房屋完损等级为基本完好房。

4、估价对象他项权利设立情况

根据《不动产登记查询结果告知单》及《项目情况说明》，至价值时点，估价对象设有抵押权。本次评估为续贷房地产抵押估价，且抵押权人相同，根据房地产估价规范的相关规定，抵押价值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额。故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象无他项权利限制为估价前提，不考虑此项法定优先受偿款。

根据估价产权方提供的《车位租用协议》估价对象部分现已对外出租，由于租约期内租金与市场客观租金相近，故本次评估不考虑租约限制对评估价值带来的影响，并采用市场客观租金进行测算。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

依据《房地产抵押估价指导意见》，本次评估的价值时点确定为估价对象实地查勘之日，即 2025 年 9 月 8 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产抵押价值。

（二）价值定义

房地产抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

其中：

1、假定未设立法定优先受偿权下的价值是遵循谨慎原则下的市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

2、法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款，其他法定优先受偿款。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。



依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据权利人提供的合法权属证明等资料进行评估。

(三) 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价值或价格偏高的一面。具体到抵押估价是指在面对不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

本次评估中，遵循谨慎原则充分考虑了估价对象存在的不确定因素，分析了可能存在的风险并在估价报告中作出了风险提示。

(四) 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的房地产价值。

收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等

参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，遵循了价值时点原则。

(五) 替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，收益法的收益、报酬率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，遵循了替代原则。

(六) 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，1999年1月1日起施行，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）

5、《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，1990 年 5 月 19 日起施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

6、《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第 98 号，2021 年 3 月 30 日住房和城乡建设部令第 52 号修改）

7、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

（二）估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》（2006 年 3 月 1 日起施行）

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、权利人营业执照复印件
- 2、权利人提供的《房屋所有权证》复印件及相关资料

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、北京市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究和综合考虑，选取成本法和收益法作为本次估价的基本方法。

（一）成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

（二）收益法是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化为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据权利人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，运用成本法、收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在



价值时点 2025 年 9 月 8 日，假定未设立法定优先受偿权下的价值为 **RMB25,229,358** 元，大写人民币**贰仟伍佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾捌元整**，抵押价值为 **RMB25,229,358** 元，大写人民币**贰仟伍佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾捌元整**；抵押净值为 **RMB22,417,460** 元，大写人民币**贰仟贰佰肆拾壹万柒仟肆佰陆拾元整**。

估价方法测算结果汇总表

估价对象	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位		
成本法测算单价（元/m ² ）	9689	权重	70%
收益法测算单价（元/m ² ）	2972	权重	30%
综合单价（元/m ² ）	7700		

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及结果	估价对象	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（元）	25,229,358
	单价（元/m ² ）	7700
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（元）	0
3、抵押价值	总价（元）	25,229,358
	单价（元/m ² ）	7700

特别提示：

（1）本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

（2）根据《不动产登记查询结果告知单》及《项目情况说明》，至价值时点，估价对象设有抵押权。本次评估为续贷房地产抵押估价，且抵押权人相同，根据房地产估价规范的相关规定，抵押价值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额。故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象无他项权利限制为估价前提，不考虑此项法定优先受偿款。

（3）根据估价人员现场勘查及产权人提供的《项目情况说明》，估价对象原为 72 个地下车位，现改造成 170 个机械车位，提请报告使用人注意。

（4）本次评估土地增值税按照定额方式计征，提请报告使用人注意。

（5）预计税费为假定估价对象在价值时点实现预期抵押权时应缴纳的相关费用及税金。

（6）抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。本次评估估价师知悉的法定优先受偿款（即已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款、其它法定优先受偿款等）为 0，房地产抵押价值等于假定未设定法定优先受偿权下的价值，抵押净值等于抵押价值减去预计税费。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
金晓飞	1120130047		2025年10月27日
刘丽佳	3720130016		2025年10月27日

十二、实地查勘期

二〇二五年九月八日。

十三、估价作业期

二〇二五年九月八日至二〇二五年十月二十七日。

变现能力分析 with 风险提示

一、估价对象变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的速度。影响房地产变现能力的因素主要体现在以下几个方面：

(一) 房地产的通用性

通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言否常见、普遍使用。

估价对象产权清晰、完整，其法定用途、规划用途为车位，估价对象位处北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位，其规划用途符合该区域的未来发展方向，通用性一般。

(二) 房地产的独立使用性

独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制。

估价对象位处北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位，估价对象能够实现独立使用，独立使用性好。

(三) 可分割出租转让性

可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。

估价对象为单独办理产权证的房地产，估价对象建筑面积较小，可单独出租可单独转让。

(四) 房地产价值量大小

估价对象总建筑面积合计为 3276.54 m²，总值为 25,229,358 元。总价值量较大，对受让方资金实力有较高要求。

(五) 房地产的区位

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼，周边区域繁华度较高；各项配套设施完善，道路和轨道交通都比较便利。

(六) 房地产的开发程度

估价对象所处位置周边较少有待开发用地出让，房地产开发程度较好，较有利于现有物业的保值升值。

(七) 房地产市场状况

2025 年进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一

步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。

(八)快速变现价值

在处置抵押房地产时，影响成交价格的主要因素有区位、用途、配套设施条件、建筑面积、周边环境、建筑物状况等。参考银行按揭贷款的有关规定和本市拍卖成交案例的，最可能实现的价格约为其市场价格的 50%-70%左右。

(九)变现时间

假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价值减损。通过上述估价对象通用性、独立使用性、可分割转让性的分析，本次估价对象通用性较好，但规模较大，购买群体有限，变现时间可能会较长。

(十)变现费用、税金的种类

房地产变现的费用主要有拍卖和变卖的诉讼费用、执行费用、和拍卖佣金（成交价格的 1.5%至 5%）等。在变现过程中主要涉及的税金种类包括增值税及附加、印花税、土地增值税等。

(十一)清偿顺序

对处置房地产所得金额，依法应按下列顺序分配：

- ① 支付处分抵押房地产的费用；② 扣除抵押房地产应缴纳的地价款、税款；
- ③ 清偿拖欠的工程款；④ 偿还抵押权人债权本息及支付的违约金；⑤ 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；⑥ 剩余金额交还抵押人。

综上所述，我们认为估价对象的变现能力一般。

二、抵押风险提示

（一）估价对象所处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。依托快速发展的宏观经济和真实的市场有效需求，北京市房地产市场近几年保持了快速的发展势头。加之政府不断增加对市政基础设施的建设投入，带动了北京市房地产业的发展。预测北京市房地产市场在未来几年中将依然保持良好的发展势头，但上涨幅度将明显收窄。在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用的情况下，预计估价对象在未来几年内将能实现保值增值。

（二）在抵押期间估价对象房屋会产生一定的经济折旧及功能折旧，以及有可能

产生非正常损坏，包括人为损坏和自然灾害等，办理房地产抵押时请注意办理相关财产保险。

(三) 定期或房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。一般的估价报告有效使用年限不超过一年，而多数的抵押贷款期限较长，而房地产价格由于受多种因素的影响，价格会发生较大变化，为防范金融风险，当房地产市场价格变化较快时，应及时对估价对象进行再评估，以尽量控制抵押贷款风险。

(四) 抵押期间可能存在抵押人无法按时足额偿还借款的风险，金融机构应加强前期信贷资信调查，严防贷款挪作他用。

(五) 估价报告使用者应当合理使用评估结果，在确定贷款额时关注处置房地产时快速变现及处置费用的影响。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、环境状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

1、估价对象区位状况描述表

名称（坐落）		北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位房地产
位置状况	方位	朝阳区，二环至三环
	所在楼层	-2层
	临路状况	东：左家庄北里南区 南：左家庄中街 西：左家庄北里西区 北：力鸿花园
	与重要场所的距离	距朝阳公园约3.5公里
交通状况	道路状况	区域内交通路网发达，道路体系为网格状，区域内有左家庄中街、左家庄西街等交通主次干道，道路通达度较好
	出入可利用交通工具	附近有104路、110路、515路、专26路等多条公交线路通过，距离地铁17号线北段左家庄站约600米，交通便捷度较好
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	设有地下车库，停车方便
环境状况	自然环境	估价对象所在区域空气质量较优，自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域治安状况好，人文环境较好
	景观	无
外部配套设施状况	基础设施	区域内基础设施已达市政“七通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、通热力）配套条件，区域水、电供应保证率高，基础设施完善。 道路：区域内多条次干道纵横交错，路网发达，交通较便捷； 电力：所在区域供电来自市政供电，供电保障率高； 供水：所在区域供水来自市政供水，供水保障率高； 排水：所处区域内有市政统一铺设的排水管网，雨水、污水分流，排水保障率高； 通讯：所在区域通讯与市政通讯网相连，通讯条件较优； 通气：所在区域通气来自市政通气，通气保障率高； 通热力：所在区域通热力来自市政供暖，供暖保障率高。

公共服务设施	教育：朝阳区实验小学(左家庄分校)、清华附中朝阳学校、朝阳实验小学(柳芳校区)等； 金融：中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等； 医疗：应急总医院、北京和平中西医结合医院等； 商业：华欣生活超市(左家庄店)、京客隆超市等； 各项公共服务设施齐全。
----------------------	---

2、估价对象区位状况及未来发展趋势分析

估价对象位于北京市朝阳区。

朝阳区：朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 39° 49' 至 40° 5'，东经 116° 21' 至 116° 38'。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。朝阳区辖 24 个街道、19 个地区。

根据《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》，朝阳区属于北京中心城区，功能定位是：东部、北部地区强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区、国际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地；南部地区将传统工业区改造为文化创意与科技创新融合发展区。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

根据权利人提供的相关权属资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地实物状况如下：

1、土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述	
名称(坐落)	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位房地产
四至	东：左家庄北里南区 南：左家庄中街 西：左家庄北里西区 北：力鸿花园
用途	车位
土壤、地质、水文	土壤没有受过污染，无不良地质现象，地基承载力及稳定性较好，自然排水状况良好，洪水淹没的可能性较小
形状	较规则多边形
地形地势	该宗地与周边高低落差较小，地形平坦，地势平坦
开发程度	宗地外围基础设施达“七通”(给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通燃气)，各项基础设施完备，宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施

2、建筑物实物状况描述与分析

建筑物 实物 状况 描述	名称	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位房地产
	规模 (建筑面积)	合计 3276.54 m ²
	规划用途	车位
	层数或高度	房屋总层数: 25 (-02), 所在层: -2 层
	建筑结构	钢混
	层高	部分约 6.2 米, 部分约 6.5 米
	空间结构	空间布局合理
	建成时间	2008 年 (调查)
	设施及设备	电梯、自动喷淋、烟感报警、网络接线、监控系统等
	维护状况	维护及保养状况好
装 修 状 况 描 述	外墙	条形砖
	天花	乳胶漆
	内墙	乳胶漆
	地面	水泥地
	门窗	——
	完损状况 (成新率)	估价对象建筑物地基无不均匀沉降, 房屋承重结构构件和围护墙基本完好, 楼面较平整, 油漆光泽度较好, 墙面较平整, 顶棚面层完好无脱落现象, 设备、管道通畅, 水、电照明齐全, 房屋完损等级为基本完好房。
	其他	部分出租

分析结论: 估价对象土地形状呈较规则多边形, 对土地布局利用无不良影响; 地形地势和土壤地基状况对利用无不利影响; 基础设施完备, 土地利用现状较好, 达区域平均水平。估价对象建筑物地基无不均匀沉降, 房屋承重结构构件和围护墙基本完好, 楼面较平整, 油漆光泽度较好, 墙面较平整, 顶棚面层完好无脱落现象, 设备、管道通畅, 水、电照明齐全, 房屋完损等级为基本完好房。因此估价对象实物状况良好, 对实现其市场价值无不利影响。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

根据权利人提供的《房屋所有权证》, 估价对象土地、建筑物权益状况如下:

1、土地权益状况

土地 权益 状 况 描 述	名称	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位房地产
	土地所有权状况	国有
	土地使用权状况	土地使用年限终止日期为 2053 年 5 月 25 日。至价值时点, 土地剩余使用年限为 27.7 年
	土地使用管制	无特殊规划限制, 未受到任何管制
	他项权利设立情况	已抵押
	其他	——

估价对象土地使用权由北京中关村科技发展(控股)股份有限公司合法取得，来源合法。至价值时点，该地块进行正常经营，土地使用权未受到任何管制。其土地使用权产权明晰，四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，无使用管制。

2、建筑物权益状况

名称		北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位房地产
建筑物权益状况	房屋所有权状况	权利人北京中关村科技发展(控股)股份有限公司合法取得房屋所有权，房屋规划用途为车位
	出租或占用情况	部分出租、部分空置
	他项权利设立情况	已抵押
	其他	——

估价对象房屋所有权由北京中关村科技发展(控股)股份有限公司合法取得，来源合法，产权明晰，无争议，无权属纠纷，目前房屋处于正常使用。

分析结论：

1、估价对象的房屋所有权及土地使用权合法、完整、清晰。规划用途为车位，目前使用状况为车位。因此，权利人可拥有估价对象的完全产权，依法享有占用、使用、收益、处分的权利，在权益上符合房地产使用和转让的条件。

2、根据《不动产登记查询结果告知单》及《项目情况说明》，至价值时点，估价对象设有抵押权。本次评估为续贷房地产抵押估价，且抵押权人相同，根据房地产估价规范的相关规定，抵押价值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额。故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象无他项权利限制为估价前提，不考虑此项法定优先受偿款。

3、根据估价产权方提供的《车位租用协议》估价对象部分现已对外出租，由于租约期内租金与市场客观租金相近，故本次评估不考虑租约限制对评估价值带来的影响，并采用市场客观租金进行测算。

4、根据权利人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

二、市场背景描述与分析

(一) 北京市经济发展状况

1、北京市城市基本状况



地理位置：北京市位于北纬 39 度 56 分，东经 116 度 20 分，地处华北大平原的北部。北京市东部与天津市毗邻，东南距渤海约 150 千米，其余均与河北省交界。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。

自然资源：北京全市土地面积 16807.8 平方公里。其中平原面积 6390.3 平方公里，占 38%；山区面积 10417.5 平方公里，占 62%；城区面积 87.8 平方公里。与河北交界的东灵山海拔 2303 米，为北京市最高峰。西部是太行山余脉的西山，北部是燕山山脉的军都山，两山在南口关沟相交，形成一个向东南展开的半圆形大山弯，人们称之为“北京弯”，它所围绕的小平原即为北京小平原。山地有煤、铁等多种矿物和花岗石、大理石等优良建筑材料。北京天然河道自西向东贯穿五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系、蓟运河水系。多由西北部山地发源，穿过崇山峻岭，向东南蜿蜒流经平原地区，最后分别汇入渤海。北京没有天然湖泊。全市有水库 85 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。

城市由来：北京是中华人民共和国的首都，也是世界历史文化名城和古都之一，有 3000 多年建城史，800 多年建都史，曾为辽、金、元、明、清五朝帝都。1949 年 10 月 1 日中华人民共和国成立，北京从此成为新中国的首都。

行政区划和人口：解放后北京的行政区划范围经过多次调整，直至 1986 年底形成 10 区、8 县的格局，即下辖东城、西城、宣武、崇文、海淀、朝阳、丰台、门头沟、石景山、房山等 10 区和昌平、延庆、怀柔、密云、顺义、平谷、通县、大兴等 8 县。2001 年，根据国务院批复，撤销大兴县、怀柔县和平谷县，设立大兴区、怀柔区和平谷区，形成 16 区 2 县（即密云县和延庆县）的格局。2010 年根据国务院同意北京市调整首都功能核心区行政区划的批复，撤销原东城区、原崇文区、原西城区、原宣武区，设立新的东城区和新的西城区，形成 14 区、2 县格局。2015 年 11 月，撤销密云县、延庆县，设立密云区、延庆区。目前北京市共辖 16 个市辖区，分别是东城区、西城区、朝阳区、丰台区、石景山区、海淀区、顺义区、通州区、大兴区、房山区、门头沟区、昌平区、平谷区、密云区、怀柔区、延庆区。北京市人民政府驻通州区运河东大街 57 号。2024 年年末全市常住人口 2183.2 万人，比上年末减少 2.6 万人。其中，城镇人口 1926.0 万人，占常住人口的比重为 88.2%。

城市发展定位：在中国共产党北京市第十三次代表大会上，提出了在北京市未来五年的奋斗目标就是加强“四个中心”的城市战略定位。会上提出新时代首都发

展，本质上是首都功能的发展。全部要义就是加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”水平，更好服务党和国家工作大局，更好满足人民群众对美好生活需要，其根本要求就是要是高质量的发展，并且出发点和落脚点都是要让人民群众生活幸福。北京市的“四个中心”指的是中国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。由这四个中心来牢牢把握北京的城市战略定位，来大力加强“四个中心”功能建设、提高“四个服务”水平。首先北京市全力做好保障服务政治中心，严格落实北京市的功能核心区控规，营造一个安全、高效、有序的政务环境。其次，北京市扎实推进全国文化中心的建设，坚持以社会主义核心价值观为引领，争创全国文明典范城市，为其他城市做好榜样的标杆。再次，北京市还全面加强国际交往中心设施的建设，全面系统的提升国家主场外交和重大国事活动服务的保障水平，由此来优化国际化的环境和服务。最后北京市加快形成国际科技创新中心，积极打造国家战略科技力量，发挥“三城一区”的主平台作用，积极建设成为世界性的主要的科学中心和创新高地。

2、北京市宏观经济分析

根据地区生产总值统一核算结果，2025年上半年北京市实现地区生产总值25029.2亿元，按不变价格计算，同比增长5.5%。分产业看，第一产业实现增加值45.7亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值3356.1亿元，增长4.7%；第三产业实现增加值21627.5亿元，增长5.6%。

（1）农业生产保持增长，乡村旅游升温向好

上半年，全市实现农林牧渔业总产值97.9亿元，按可比价格计算，同比增长2.2%。其中，实现农业（种植业）产值47亿元，增长3.9%，蔬菜（含食用菌）播种面积和产量分别增长4.3%和7.4%，夏粮播种面积持续扩大；实现林业产值23.6亿元，下降12.4%；实现牧业产值20.9亿元，增长11.8%，生猪、牛、禽出栏量分别增长22.4%、32.3%和14.1%。乡村休闲旅游接待1123万人次，同比增长4.7%。

（2）工业生产增速提升，高端制造加快布局

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长7.0%，比一季度提高0.2个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长24.6%，汽车制造业增长16.7%，电力、热力生产和供应业增长3.9%，医药制造业下降9.1%，五大装备制造业延续回暖态势，增长9.7%。高端制造业表现活跃，规模以上工业战略性新兴产业、高技术制造业增加值分别增长16.8%和9.9%（二者有交叉），锂离子电池、新能源汽车、医疗仪器设备及器械、集成电路等产品产量分别增长3.3倍、

1.5 倍、1.1 倍和 14.9%。规模以上工业实现销售产值 13045.8 亿元，增长 5.9%；其中，内销产值 12019.1 亿元，增长 6.1%，出口交货值 1026.7 亿元，增长 4.1%。

(3) 服务业发挥稳定器作用，优势行业有力支撑

上半年，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 5.6%，比一季度提高 0.2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 6193.8 亿元，增长 11.1%；金融业实现增加值 4362.8 亿元，增长 8.1%，两个行业对第三产业增长的贡献率超过八成；租赁和商务服务业实现增加值 1341.3 亿元，增长 3.4%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值 646.8 亿元，增长 6.0%。

(4) 固定资产投资快速增长，设备购置投资带动明显

上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 14.1%。其中，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长 99.0%，占全市固定资产投资的比重为 28.2%，同比提高 12 个百分点。分领域看，基础设施投资增长 2.0%，制造业投资增长 8.9%，房地产开发投资下降 7.5%。分产业看，第一产业投资增长 80.0%，第二产业投资增长 12.7%，第三产业投资增长 14.2%。高技术产业投资保持活跃，增长 72.9%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，汽车制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业投资分别增长 1.6 倍、41.7%和 9.4%。

上半年，全市房屋施工面积 9896 万平方米，同比下降 8.0%，其中住宅施工面积 4904.6 万平方米，下降 8.8%。全市新建商品房销售面积 537.6 万平方米，同比增长 5.4%，其中住宅销售面积 352.3 万平方米，下降 0.8%，住宅中的纯商品住宅销售面积增长 33.8%。

(5) 服务性消费较为活跃，社会消费品零售总额仍呈降势

上半年，全市市场总消费额同比增长 0.9%。其中，服务性消费在信息、交通、文化娱乐等领域带动下增长 4.7%；实现社会消费品零售总额 6734.2 亿元，下降 3.8%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 6061.6 亿元，下降 3.8%；餐饮收入 672.6 亿元，下降 3.6%。从商品类别看，限额以上批发和零售业中，基本生活类和时尚类商品销售较好，粮油食品类、金银珠宝类、体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长 13.9%、36.1%、9.3%和 7.6%；消费品“以旧换新”政策继续显效，家用电器和音像器材类、文化办公用品类商品零售额分别增长 4.6%和 3.1%；受市场竞争激烈、销售渠道更加多元影响，汽车类、通讯器材类商品零售额分别下降 20.0%和 24.0%，对社会消费品零售总额产生较大下拉作用。

(6) 居民消费价格平稳运行，工业生产者出厂价格延续降势

上半年，全市居民消费价格同比下降 0.3%。其中，消费品价格下降 0.7%，服务价格上涨 0.1%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨 9.8%，生活用品及服务类价格上涨 0.9%，居住类价格上涨 0.3%，衣着类价格上涨 0.2%，食品烟酒类价格下降 1.1%，交通通信类价格下降 2.7%，教育文化娱乐类价格下降 1.1%，医疗保健类价格下降 0.6%。6 月份，居民消费价格同比下降 0.1%，环比下降 0.4%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降 1.8%，购进价格同比下降 1.1%。6 月份，工业生产者出厂价格同比下降 1.7%，环比下降 0.3%；购进价格同比下降 2.3%，环比下降 0.3%。

(7) 就业形势总体平稳，居民收入稳步增加

上半年，全市城镇调查失业率均值为 4.1%，与一季度持平；6 月份，城镇调查失业率为 4.1%，环比上升 0.1 个百分点。

上半年，全市居民人均可支配收入 45144 元，同比增长 4.8%，扣除价格因素，实际增长 5.1%。其中，工资性收入增长 5.3%，经营净收入增长 2.4%，财产净收入增长 2.3%，转移净收入增长 5.2%。城镇居民人均可支配收入 48666 元，同比增长 4.6%，农村居民人均可支配收入 22124 元，同比增长 6.1%。

(二) 2025 年上半年北京市房地产市场运行情况

1、房地产建设情况

上半年，全市房地产开发企业房屋新开工面积 674.3 万平方米，同比下降 7%。其中，住宅新开工面积 429.5 万平方米，下降 6.5%；办公楼 15 万平方米，下降 21.1%；商业营业用房 42.2 万平方米，增长 38.1%。

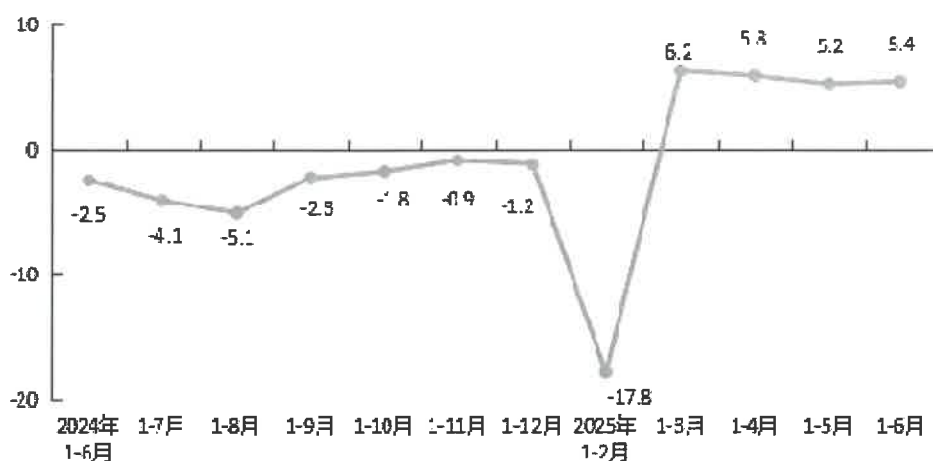
全市房屋竣工面积 526.8 万平方米，同比增长 28.6%。其中，住宅竣工面积 290.1 万平方米，增长 24.7%；办公楼 5 万平方米，下降 74.4%；商业营业用房 27.4 万平方米，增长 14.9%。

2、房地产市场销售情况

上半年，全市新建商品房销售面积 537.6 万平方米，同比增长 5.4%。其中，住宅销售面积 352.3 万平方米，下降 0.8%；办公楼 37.5 万平方米，下降 0.6%；商业营业用房 32.1 万平方米，增长 11.6%。

全市新建商品房销售面积增速

单位：%

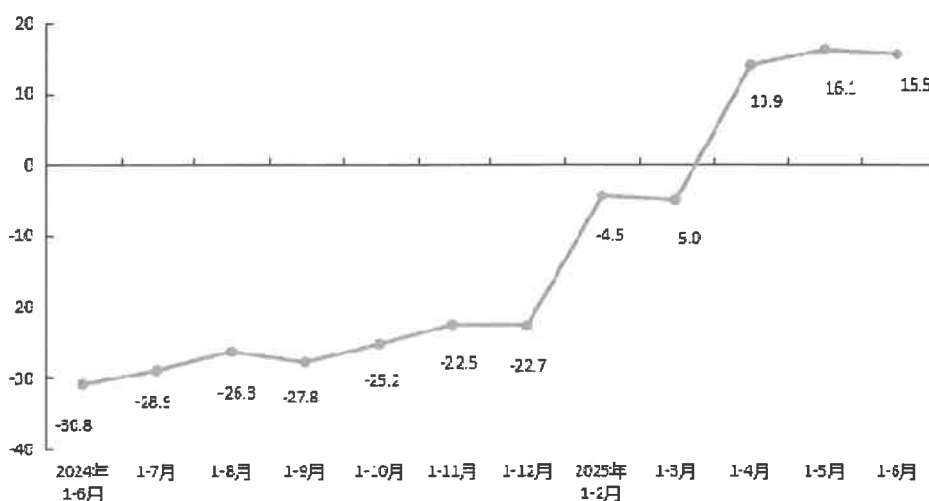


3、房地产开发企业到位资金情况

上半年，全市房地产开发企业本年到位资金 2169.7 亿元，同比增长 15.5%。其中，定金及预收款 806.1 亿元，增长 2.7%；自筹资金 471.1 亿元，增长 23%；国内贷款 439.2 亿元，增长 25.4%。

全市房地产开发企业本年到位资金增速

单位：%

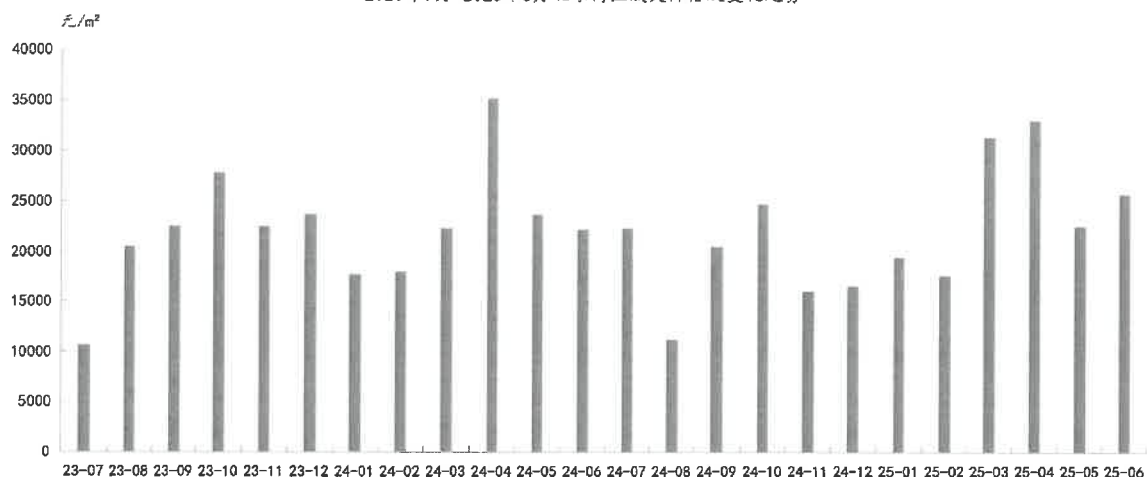


(三) 2025 年上半年北京市商业房地产市场分析

1、销售市场

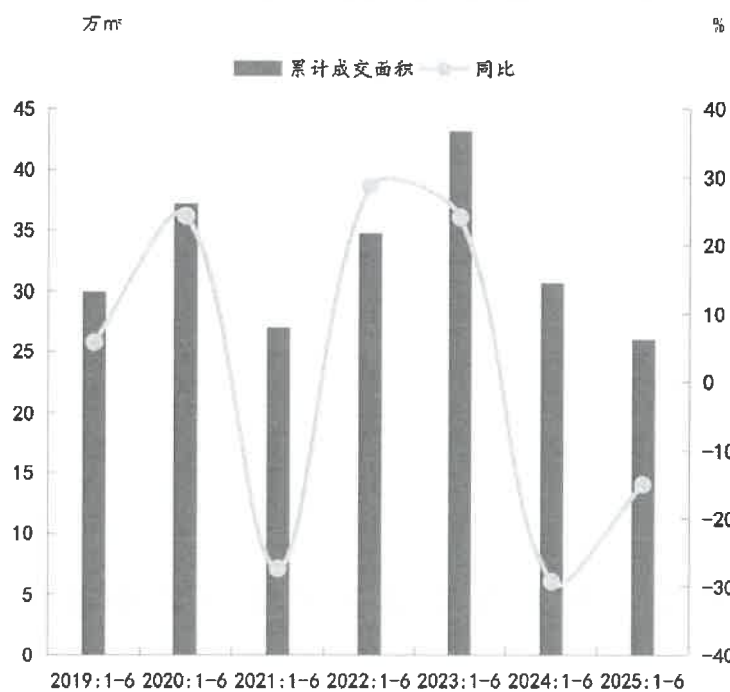
2025 年 1-6 月，北京商业成交均价为 23385 元/m²，同比上涨 15.6%。

2023年7月-2025年6月北京商业成交价格及变化趋势



2025年1-6月，北京商业成交面积为26.0万m²，同比下降15.0%；商业成交套数为614套，同比下降35.7%。

2019年-2025年北京市商业1-6月成交量及同比走势



2025年1-6月，朝阳区、通州区、昌平区等区域为北京商业成交主力区域，共成交16.65万m²，占城市成交面积的64.1%。其中，成交面积同比增长的区域有朝阳区、怀柔区、平谷区等，同比分别增长468.6%、35.0%、16.2%；成交面积同比下降的区域有海淀区、丰台区、延庆区等，同比分别下降87.0%、86.9%、86.9%。

2025年1-6月北京市商业分区域成交面积情况



2、租赁市场

2025 年第二季度，北京非核心商圈交付两个城市更新项目，带来上半年仅有的 24 万平方米的新增商业面积。其中中海大吉巷位于长期新增商业欠缺的西城老城区，以四合院式的古典商业设计为亮点，获得较高的开业上铺率。同期开业的昌平超极合生汇西区，与去年开业的东区实现“双翼共展”的完整布局，整体商业面积可达 43 万平方米，通过满足不同消费群体的多样化需求，为京北区域带来商业新活力。

尽管今年 1-5 月北京全市餐饮收入下降 3.7%，就上半年新增拓店需求来看，餐饮仍以 48% 的新增店铺占比位列头筹。竞争日益激烈的市场推动餐饮业态推陈出新，地方特色菜系（如小江西、潮汕鲜牛记、胶东小馆）扩张有抬头趋势；而茶饮果汁类拓店步伐有所缩窄。运动户外品类持续强劲，如安踏超级首店落位昌平超极合生汇西区、迪桑特大铺围挡华贸中心等，在此带动下服饰零售整体同比小幅上涨 4 个百分点至 31%。作为上半年少数涨势喜人的商品零售业态，珠宝首饰类开铺亦持续活跃，如近期泡泡马特旗下珠宝产品线 POPOP 及周六福·吉文创形象店皆在国贸商城开出首店。全市上半年净吸纳量合计 16.2 万平方米，空置率累计上涨 0.2 个百分点至 7.5%。

可选消费需求和承租能力品牌拓店需求持续谨慎，致使全市购物中心首层平均租金延续下行趋势，季末同样本比上半年累计下跌 0.7% 至每天每平方米 30.8 元。其中次级商圈由于同质化竞争激烈、调改项目繁多、消费层级下沉等原因领降，业主短期内招商运营以调整租金保证出租率为主要方向。

下半年，预计将有共计超过 39 万平方米体量的零售物业在次级圈陆续开业，包括已经部分试运营的中关村大融城及隆福寺二期等，同期个别老牌项目由于经营理念落后或品牌定位老旧亦考虑闭店调改。近期政府在时尚产业高质量发展实施方案

及时尚消费专项行动方案中指出，要积极推进科技潮品、时尚名品、健康新品、创意精品等四大重点发展领域相关措施落地，以场景为载体、以活动为引擎、以品牌为支点、以产业为支撑、以城市氛围为背景，通过全面激发时尚消费活力促进消费回暖。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。

根据权利人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下按规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值，即估价对象作为车位用途使用为其最高最佳利用方式，这是因为：

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）

对于每一种潜在的利用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。

估价对象已取得《房屋所有权证》，产权清晰、合法。估价对象证载用途为车位，实际用途为车位，符合相关政策法规。

（二）技术上可行

对于法律所允许的每一种利用方式，要检查它在技术上是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。

估价对象证载用途为车位，实际用途为车位，其规模、空间布局、设施设备、装饰装修宜作为车位等使用，故估价对象不做任何改变，维持规划用途使用在技术上是可行的。

（三）财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验，只有收入价值大于支出现值的利用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼，所在区域商业繁华程度

较高，可以自用也可以出租，作为车位使用能获得持续、稳定的收益，故估价对象以维持规划用途使用，在财务上是可行的。

(四) 价值最大

在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

估价对象证载用途为车位，实际用途为车位，可以获得较稳定的收益，能使估价对象的价值达到最大化。

通过以上分析，我们确定估价对象均在满足合法原则的前提下以维持现状、继续利用最为合理，最高最佳利用状况均为车位。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究，最终选取收益法、成本法对估价对象进行估价。

选取方法的理由：

估价对象现为已开发完成的物业，其建筑物在开发建设工程中的基础、结构。装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及使用范围，故本次评估采用成本法进行估价。

收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为车位用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估采用收益法进行估价。

未选取其他方法的理由：

估价对象周边同类型物业房地产市场成交案例较少，较难收集成交案例。故本次评估不采用比较法对估价对象进行估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法

以外的方法测算的估价对象。本次评估估价对象均为已建成房地产的分割单元，不具备开发或再开发潜力，故本次评估不采用假设开发法进行估价。

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法求取估价对象的成本价值,基本公式如下:

成本价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

2、收益法

收益法是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。

根据我公司估价人员市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的同类型房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升。本次估价采用净收益按一定比率递增的“全剩余寿命模式”收益法进行估价。

选用公式如下:

$$V = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

其中：

V: 收益价值: a: 第一年年纯收益:

r: 报酬率; g: 收益年递增比率;

n: 收益递增年期:

五、估价测算过程

(一) 运用成本法测算估价对象房地产市场价值

1、运用基准地价法求取估价对象土地取得成本

(1) 基准地价介绍

根据 2022 年 3 月 14 日北京市人民政府发布的《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》（京政发〔2022〕12 号），本次更新的基准地价内涵如下

1. 基准地价是级别(区片)基准地价是在正常市场条件下各土地级别(区片)内土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整(简称“七通一平”)或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平

整(简称“五通一平”)在平均容积率条件下各土地用途的法定最高出让年限条件下国有建设用地使用权的平均价格。

2. 基准地价表现形式为楼面熟地价。

3. 基准期日：2021 年 1 月 1 日。

4. 基准地价对应的平均容积率为

土地级别 用途类别		一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业类		3.5	2.5		2.0
办公类		3.5	2.5		2.0
住宅类			2.5		1.5
工业类	M4	2.5	2.0		1.5
	一般类	1.5	1.2		1.0
公共服务类		2.5	2.0		1.5

5. 基准地价对应的土地使用年限为商业用地 40 年、办公用地 50 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共服务用地 50 年。

6. 土地开发程度：一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整(简称“七通一平”)八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整(简称“五通一平”)。

(2) 北京市基准地价表

北京市级别基准地价表(楼面地价)

基准期日：2021 年 1 月 1 日

单位：元/平方米

土地级别 用途	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
一级	35380	35180	35030	13780	25980
二级	29960	29800	29690	10100	21690
三级	24480	24380	25590	7010	17060
四级	19370	19290	21280	4910	13090
五级	15050	14980	17300	3450	9900
六级	11550	11490	13850	2400	7390
七级	8630	8580	10740	1720	5420
八级	6620	6580	7830	1260	4040
九级	4900	4860	5540	950	2930
十级	3380	3340	3630	730	1990
十一级	2230	2200	2180	570	1330
十二级	1390	1360	1340	450	860

(3) 运用基准地价法求取得待估宗地地价

根据上述 2021 年北京市基准地价地下部分楼面熟地价计算公式为：

地下部分楼面熟地价 = 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期

修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

①宗地适用基准地价水平的确定

a、待估宗地的土地用途、级别及基准地价的确定

待估宗地地上主用途为办公，根据《北京市基准地价级别（区片）范围说明》及《北京市出让国有建设用地使用权基准地价办公类级别（区片）图》，确定估价对象为二级办公用地（II-18）。根据《北京市区片基准地价表》，二级办公用地（II-18）区片价格为 27770 元/建筑平方米。

b. 土地开发程度修正

宗地土地开发程度与基准地价界定不一致时需对适用的基准地价进行土地开发程度差异修正后作为下一步宗地地价评估的基准。

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

费用 级别	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通热	通燃气	平整	合计
一至二级	80	70	20	30	45	60	50	20	375
三至七级	70	60	15	25	40	50	40	15	315
八至十二级	60	50	10	20	35	40	30	10	255

开发程度差异修正后的基准地价=适用的基准地价±（上表中的开发费用/级别平均容积率），由于估价对象开发程度为七通一平与基准地价内涵为七通一平，开发程度一致，不需要进行土地开发程度修正。

②用途修正系数的确定

待估宗地为商务金融用地，根据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》，待估宗地的用途修正系数为 1.0。

③期日修正系数的确定

期日修正系数=宗地价值时点地价指数/基准地价基准日地价指数

本次基准地价基准期日为 2021 年 1 月 1 日，估价对象的价值时点为 2025 年 9 月 8 日，参考北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率，则期日修正系数办公用地 0.9785。

④年期修正系数的确定

年期修正系数 $k=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^N]$

其中：r——土地还原率

n ——宗地剩余使用年限

N ——基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10%、15%确定且须分别不低于 5.5%、5.5%、5%、5%、5% 不高于 6.5%、6.5%、6%、6%、6%。本次待估宗地的办公类的土地还原率取 5.5%，由上文可知，剩余土地使用权年限为 27.7 年，基准地价规定的相应用途土地使用年限办公类为 50 年，则年期修正系数为 0.8301。

⑤ 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率(楼层)、期日、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数表》根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数 应用以下公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n K_i$$

其中 K_i —第 i 种因素的修正系数。

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。待估宗地为二级办公用地（II-8）。根据《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》，待估宗地因素总修正幅度为±9.5%，根据《北京市基准地价因素权重表》打分汇总后，确定估价对象待估宗地因素修正系数为 1.0477。

计算过程如下：

因素	优劣度	修正幅度	权重	加权修正幅度
办公集聚程度	较优	0.0475	25%	0.0119
交通便捷度	较优	0.0475	26%	0.0124
城市规划及区域土地利用方向	较优	0.0475	11%	0.0052
临街宽度和深度	较优	0.0475	5%	0.0024
临街道路状况	较优	0.0475	5%	0.0024
宗地形状及可利用程度	较优	0.0475	6%	0.0029
公共服务设施状况	较优	0.0475	6%	0.0029
基础设施完备状况	较优	0.0475	9%	0.0043
自然和人文环境状况	较优	0.0475	7%	0.0033
因素修正幅度				0.0477
因素修正系数				1.0477

⑥ 地下空间修正系数

根据北京市基准地价地下空间修正系数表，如下表：

地下空间用途	适用基准地价	地下空间修正系数		
		一至二级	三至七级	八至十二级
地下车库	地上主用途	0.20	0.15	0.10

待估宗地为二级办公用地，则待估宗地地下车库空间修正系数 0.20。

⑦求楼面熟地价

地下部分楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

$$\begin{aligned} \text{地下车库熟地价} &= 27770 \times 1.0 \times 0.9785 \times 0.8301 \times 1.0477 \times 0.20 \\ &= 4726 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

$$\text{土地总价} = 3276.54 \times 4726 = 15,484,928 \text{ 元}$$

$$\text{土地使用权价值} = 15,484,928 \times (1 + 3.05\%) = 15,957,218 \text{ 元}$$

2、运用成本法测算建筑物价值

(1) 建筑物建造成本

建造成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，主要包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、开发期间税费。

A. 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造建筑物及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等。附属工程指房屋周围的围墙、水池、绿化等。根据我们掌握的房地产市场资料、所在区域地质状况及估价对象结构、建造标准、装修标准、安装工程内容等因素，根据现行《北京市建设工程预算定额》，建筑市场价格水平等因素综合考虑估价对象建筑安装工程费按钢混结构、开发期 2 年，确定房屋建筑安装工程费为 2800 元/平方米。

B. 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费包括各种房地产开发前期费用，主要包括①工程勘察费，包括水文、文物、工程地质勘察费；②建筑规划及设计费，包括建筑工程设计费，建筑规划测绘费用等；③标底编制费；④前期工程费，包括施工通水、通电、通气、通路及平整土地的费用；⑤勘察设计和前期工程建设中发生的其他费用。如市场调研，可行性研究，项目策划，工程勘察，环境影响评价，交通影响评价，规划及建筑设计，建设工程招标，临时用房等开发项目前期工作的必要支出。根据估价对象实际情况，确定勘察设计和前期工程费为建筑安装工程费的 5%。

C. 室外配套



a. 基础设施建设费

基础设施建设费包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、电信、燃气、有线电视等设施的建设费用。估价对象宗地红线外的基础设施建设费已包含在土地取得成本中。这里计算的是估价对象宗地红线内基础设施开发费，一般综合项目宗地红线内基础设施开发费为建筑安装工程费的 5-15%，确定基础设施建设费为建筑安装工程费的 10%。

b. 公共设施配套建设费

公共设施配套建设费是指开发项目内独立的、非营利性的、且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出。如城市规划要求的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。通常以建筑安装工程费为基数，一般按 5%-10% 的比例综合确定。根据估价人员现场查勘，估价对象所在项目为非住宅房地产，并未建设相关公共配套设施，故取值为 0%。

D 其他工程费

其他工程费包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等，一般按 10-20 元/平方米确定，本次评估依据估价对象实际情况按 20 元/平方米确定。

E. 开发期间税费

开发期间税费包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等，一般为建筑安装工程费的 2-5%。根据我们掌握的房地产市场资料和估价对象实际情况，开发期间税费取建筑安装工程费的 3%。

（2）管理费用

管理费用包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，根据房地产开发中发生的平均水平，管理费用一般均为土地取得成本与开发成本的 3%~5%，本报告结合估价对象自身状况，管理费用取开发成本的 3%。

（3）销售费用

销售费用也成为销售成本，是预售或销售开发完成后的房地产的必要支持，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房建设费、销售人员费用或销售代理费。销售费用通常按照开发完成后的房地产价值的 2%~5%，本项目取 2%。

销售费用=房地产重置成本×2%

（4）投资利息

投资利息是指房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的

利息。计息基数为土地取得成本、建造成本、管理费用和销售费用。

利息率取价值时点银行 1-3 年期贷款利率 4.75%，开发期假设为 2 年，以复利计算。假设建筑物建造成本、管理费及销售费用在整个开发期内均匀投入。

投资利息 = 土地取得成本 $\times [(1+4.75\%)^2 - 1]$ + (建筑物建造成本 + 管理费用 + 销售费用) $\times [(1+4.75\%)^{2/2} - 1]$

(5) 销售税金及附加

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加，根据相关规定增值税为房地产价值的 5%，城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2% 和印花税 0.05%，本次取房地产重置价的 5.38%。

销售税金及附加 = 房地产重置成本 $\times 5.38\%$

(6) 开发利润

开发利润是房地产开发商进行特定的房地产开发所希望获得的利润（平均利润）。根据评估人员掌握的目前房地产市场的有关资料，考虑到估价对象的用途，结合估价对象的实际情况和所在区域同类型房地产的平均投资回报水平，确定开发利润采用投资利润率测算，利润率通常按照土地取得成本、建造成本、管理费用、销售费用之和的 10%~20%，本次取 10%。

开发利润 = (土地取得成本 + 建造成本 + 管理费用 + 销售费用) $\times 10\%$

(7) 建筑物重置成本

建筑物重置成本 = 建造成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税金及附加 + 开发利润

(8) 成新率

建筑物成新率即折旧，是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损。根据引起折旧的原因不同，建筑物折旧包括：

物质折旧：是指建筑物在实体上的老化、磨损损坏造成的建筑物价值减损

功能折旧：是指建筑物在功能上的缺乏、落后或过剩造成的建筑物价值减损

外部折旧：是指建筑物以外的各种不利因素造成的建筑物价值减损

估价对象建成于 2008 年。其布局合理，配套设施完善，能够满足车位使用要求，估价人员根据市场调研和分析，北京市车位类房地产市场近年来基本保持稳定，故功能和外部折旧为零，本报告采用观察法和直线法综合确定估价对象的物质折旧。

a、用直线法确定成新率：

直线法成新率 = $[1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{有效年龄} \div \text{耐用年限}] \times 100\%$

估价对象建筑结构为钢混结构，建成于 2008 年，钢混结构非生产用房建筑经济耐用年限为 60 年，残值率为 0%，已使用 17 年，剩余土地使用年限为 27.7 年。则：

$$\text{年限法成新率} = [1 - (1 - 0\%) \times 17 \div (17 + 27.7)] \times 100\% = 62\%$$

b、实际观察法确定成新率：

即依据建筑物成新率的评分标准，包括建筑物整体成新率评分标准，以及按不同构成部分的评分标准进行对照打分，汇总得出建筑物的成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场技术鉴定。主要鉴定内容为：

结构部分：

地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降现象，对上部结构未产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙完好坚固，屋架、屋面板未发现变形、锈蚀，柱、墙无下沉开裂等；非承重墙墙体无裂缝、破损，墙板节点牢固；屋面防水、隔热、保温、排水可用；楼地面整体面层牢固，无损坏。

装修部分：

门窗开关、玻璃、五金、油漆基本完好；内外粉饰完好，外墙裙面砖勾缝密实；顶棚面层完好。

设备部分：

水卫系统上下水管道畅通，各种卫生器具齐全，完好，零件齐全；电器线路及各种照明装置完好，符合绝缘要求，特种设备无损坏等。

根据上述标准，按房屋的建筑工程及安装工程组成部分的完好和损坏程度，委估建筑物属基本完好房。具体情况如下：

房屋建筑物成新率打分表

类别	建筑工程						安装工程
分部工程	基础	结构	屋面	门窗	楼地面	装修	
现状	无沉降	完好	无渗漏	基本完好	基本完好	基本完好	基本完好
评分(100)	80	80	80	80	80	80	80
权重	10%	40%	10%	10%	5%	10%	15%
综合分(%)	8	32	8	8	4	8	12

各部分综合打分 8%。

C、成新率的确定

根据建筑物的使用特点，采用加权平均的方法综合确定成新率，综合计算建筑物成新率。具体计算公式如下：

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{耐用年限法成新率} \times 30\% + \text{实际观察法成新率} \times 70\% \\
 &= 62\% \times 30\% + 80\% \times 70\% \\
 &= 75\%
 \end{aligned}$$

2、成本法测算估价对象价值

项目		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位		
	建筑面积(m²)		费率	3276.54
(1)	土地取得成本	A+B		15,957,218
	A. 地价		4726	15,484,928
	B. 取地税费	$A \times 3.05\%$	3.05%	472,290
(2)	建造成本	A+B+C+D+E	3324	10,891,219
	A. 建筑工程费	a+b+c+d	2800	9,174,312
	a. 基础工程		200	655,308
	b. 主体工程		1500	4,914,810
	c. 安装工程费	1+2+3+4+5+6+7	600	1,965,924
	1. 水电安装		200	655,308
	2. 电梯		200	655,308
	3. 消防		70	229,358
	4. 通讯		10	32,765
	5. 智能化系统		20	65,531
	6. 空调或采暖		100	327,654
	7. 煤气管道		0	0
	d. 装饰装修工程费	包括外立面、公共部分装修等	500	1,638,270
	B. 勘察设计和前期工程费	$A \times (5\% \sim 10\%)$	5%	458,716
	C. 室外配套	a+b		917,431
	a. 基础设施建设费	$A \times 5\% \sim 15\%$	10%	917,431
	b. 公共配套设施费	$A \times 5\% \sim 10\%$	0%	0
	D. 其他工程费	包括工程监理费、竣工验收费等	20	65,531
	E. 开发期间税费	$A \times (2\% \sim 5\%)$	3%	275,229
项目				
(3)	管理费用	$((1)+(2)) \times (3\% \sim 5\%)$	3%	805,453
(4)	销售费用	$(9) \times (2\% \sim 5\%)$	2%	704,615
(5)	投资利息	$(1) \times [(1+R)^N - 1] + ((2)+(3)+(4)) \times [(1+R)^{N/2} - 1]$	4.75%	2,141,000
(6)	销售税金及附加	$(9) \times 5.38\%$	5.38%	1,895,416
(7)	开发利润	$((1)+(2)+(3)+(4)) \times 10\%$	10%	2,835,851
(8)	建筑物重置成本	(2)-(7)之和	——	13,942,707
(9)	房地产重置成本	(1)-(7)之和		35,230,772
(10)	成新率		75%	——
(11)	建筑物折旧额	建筑物重置成本×成新率		3,485,677

(12)	建筑物现值	建筑物重置成本-建筑物折旧额	——	10,457,030
(13)	评估总值	房地产重置成本-建筑物折旧额		31,745,095
(14)	评估单价	评估总值÷建筑面积		9,689

成本法计算单价=9689 元/平方米

(二) 运用收益法求取估价对象房地产价值

1、潜在毛租金收入：是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入，包括潜在毛租金收入加上其他收入。

①客观租金的确定：

由于估价对象用途相同的房地产进行了租金市场调查，选取三个可比实例，如下表：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	国门大厦	中冶大厦	南银大厦
位置	朝阳区左家庄街道左家庄 1 号	朝阳区曙光西里 28 号	朝阳区东三环北路 2 号
成交租金(元/个.月)	1000	900	1100
车位类型	地下车位	地下车位	地下车位
成交日期	2025 年 8 月	2025 年 7 月	2025 年 8 月

对可比实例区位因素、实物因素、权益因素、交易情况、交易日期进行调整，得到比准价格，计算如下表：

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
名称	国门大厦		中冶大厦		南银大厦	
交易租金（元/个.月）	1000		900		1100	
区位因素修正系数	100	100	100	100	100	100
实物因素修正系数	100	100	100	100	100	100
权益因素修正	100	100	100	100	100	100
交易情况因素修正	100	100	100	100	100	100
交易日期修正	100	100	100	100	100	100
修正系数	1.0000		1.0000		1.0000	
修正价格（元/个.月）	1000		900		1100	
租金（元/个.月）	1000					

由于上述三个比准价格比较接近，所以采用简单算术平均综合得出一个价格作为估价结果： $(1000+900+1100)/3=1000$ 元/个·月。

根据上述搜集的市场租金，周边出租的房地产近几年租金水平稳中有升，我们预计未来租金水平能够保持这种趋势。同时结合估价对象自身的使用状况，我们认为估价对象所处地段类似研发楼的平均正常客观租金为 1000 元/个·月较合理。

②本次评估采用市场客观租金进行测算。

③北京市车位租金一般以个表示，故本次估价以《房屋所有权证》记载的个数为准。

④其他收入：主要为押金收益，租赁押金一般为 1~3 个月租金，本次评估取一个月租金，利息按一年期存款利率 1.5% 计。

2、有效毛收入：是从潜在毛收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

①北京市房地产出租市场比较成熟，一般空置率较低，根据估价对象周边类似房地产的出租情况，并结合估价对象的自身情况，确定估价对象各类房地产每年正常的空置天数均约为 20 天。

空置率 = $20 \div 365 \times 100\% \approx 5\%$ ，即估价对象空置率为 5%。

②北京市房地产出租一般情况下按月付租，押金为 1~3 个月的租金，因此在收益期内未因拖欠租金造成收入损失很少，本次评估不考虑收租损失。

3、运营费用：是维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营费用一般包括房地产税（包括房产税、增值税及其附加、土地使用税）、保险费、房屋租赁管理费、维修费等。而物业管理费、水电费、有线电视及通信、燃气等费用一般由承租人负担。

①房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1977.13]90 号）第四条规定及财政部国家税务总局《关于营改增后契稅、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），房产税应纳税额的计算分为以下两种情况，其计算公式为：

a、以房产原值为计税依据的

应纳税额 = 房产原值 $\times$ (1-10% 或 30%) $\times$ 税率 (1.2%)

b、以房产租金收入为计税依据的

应纳税额 = 房产租金收入 / 1.05 $\times$ 税率 (12%)

本次按不含税的房地产年租金收益的 12% 计征。

②增值税：依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局 2016 年第 16 号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

增值税应纳税额=含税销售额÷(1+5%)×5%

③教育附加费及地方教育费附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》【国务院令[2005]第448号】，教育费附加的征收率为3%；根据《北京市人民政府关于印发〈北京市地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》【京政发[2011]72号】，地方教育附加的征收率为2%。

④城市维护建设税：应纳税额=增值税税额×适用税率，根据京财税(2021)1770号《关于明确北京市城市维护建设税纳税人所在地具体地点的通知》，纳税人所在地在全市各区的街道办事处管辖范围内的，税率为百分之七。纳税人所在地在全市各区的镇范围内的，税率为百分之五。纳税人所在地不在上述范围内的，税率为百分之一。估价对象位于北京市朝阳区左家庄街道，本次估价按增值税的7%计征。

⑤印花税：依据《中华人民共和国印花税法》所附《印花税法税率表》规定，租赁合同属按租金的0.1%计征，故本次评估按年租金的0.1%计征。

⑥房屋租赁管理费用是指出租经营过程中发生的广告宣传、交通、通讯、商业、人员工资等成本。根据市场调查，类似管理费约为年租金收益的1~3%，结合估价对象所属的物业类型及同类物业的管理费用支出情况，考虑到估价对象为物业管理水平较好，管理费支出较少，本次按租金收入的1%计取。

⑦维修管理费一般为建筑物重置成本的1~3%。本次按建筑物重置成本的1%计取维修费。

⑧房地产的保险费一般按建筑物现值的0.1%计取。即保险费等于建筑物现值(建筑物重置价×成新率)×保险费率。

4、净收益：为有效毛收益扣除运营费用后的余值

5、报酬率r确定

①根据北京市房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年期定期存款利率(即1.5%)，风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

②投资风险报酬率，是指当投资与收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。房地产投资项目风险程度较高，取2.5%。

③管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券，本次取管理负担补偿率0.5%。

④缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。本次取缺乏流动性补偿率 0.5%。

⑤投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，本次评估仅考虑易于获得融资的优惠率，取值 0.5%。

公式为：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

$$=1.5\%+2.5\%+0.5\%+0.5\%-0.5\%=4.5\%$$

6、变化趋势分析

根据我公司估价人员的市场调查及收集相关资料、信息，估价对象所处地段同类物业年租金收益近 3 年呈递增趋势，收益年递增率保持在 1%-2%。同时根据经验分析，我们预计这种递增趋势未来收益年限内保持不变，结合片区同类型物业的租售市场现状，我们认为估价对象在递增年限内保持年租金净收益增长率 1%较为合理。

7、收益年限

根据权利人提供的《项目情况说明》，估价对象土地使用年限终止日期为 2053 年 5 月 25 日。至价值时点，土地剩余使用年限为 27.7 年；估价对象为钢混结构，2008 年建成，钢混结构用房的经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用 17 年，剩余建筑物经济寿命约为 43 年。根据二者孰短原则，收益年限取 27.7 年。

8、采用收益法确定房地产价格

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的估价方法。

收益法计算公式： $V=a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$

9、测算过程详见“收益法测算表”

收益法测算表

单位：元

序号	项目内容	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位		费率及取值
		建筑面积 (m ²)		3276.54
		收益年限 (n)		27.7
		报酬率 (r)		4.5%
		租金 (元/个.月)		1000
		每月天数		30
		租金年递增率 (g)	[根据市场调查确定]	1%
		空置率	[根据市场调查确定]	5%

		一年期存款利率	1.50%
	月租金收益	月租金	72,000
1	年空置损失租金收益	空置率×月租金收益×12	43,200
	其他收入（押金收入）	月租金×存款利率	1,080
2	年租金有效毛收入	月租金收益×12-年空置损失收益+其他收入	821,880
	运营费用	A+B+C+D+E+F+G+H	263,884
	A. 房产税	年租金有效毛收入的/（1+5%）×12%计取	93,929
	B. 增值税	年租金有效毛收入/（1+5%）×5%	39,137
3	C. 教育费附加及地方教育费附加	增值税×5%	1,957
	D. 城建税	增值税×7%	2,740
	E. 印花税	年租金有效毛收入×0.1%	822
	F. 房屋租赁管理费	年租金有效毛收入×1%	8,219
	G. 维修费	房屋重置价×1%	108,912
	H. 保险费	房屋现值×0.1%	8,168
5	年租金纯收益	年租金有效毛收入-运营费用	557,996
6	收益总值	年租金纯收益/（r-g）×{1-[(1+g)/(1+r)] ⁿ }	9,737,713
7	评估单价	收益总值÷建筑面积	2,972

10、评估测算结果

根据收益法估价计算表计算结果，我们确定估价对象收益价值

收益价值（单价）=2972 元/平方米

六、估价结果确定

（一）假定未设立法定优先受偿权利下价值的确定

在本项目的评估过程中，由于估价对象现为已开发完成的物业，其建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，故选用成本法；由于估价对象可对外出租，类似用途的租赁市场较为成熟且租金收益相对比较稳定，所以选用收益法求取估价对象价值。

根据估价人员分析，估价对象北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位实际为车位，且两种方法测算结果有一定差距，估价人员认为成本法更能体现估价对象的价值，本次估价赋予成本法计算结果70%的权重，收益法计算结果取权重30%。估价对象房地产价值详见下表：

估价对象	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位		
成本法测算单价（元/m ² ）	9689	权重	70%
收益法测算单价（元/m ² ）	2972	权重	30%
综合单价（元/m ² ）	7700（取整）		

（二）抵押价值的确定

1、法定优先受偿款分析与确定

法定优先受偿款为假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款，其他法定优先受偿款。

根据《不动产登记查询结果告知单》及《项目情况说明》，至价值时点，估价对象设有抵押权。本次评估为续贷房地产抵押估价，且抵押权人相同，根据房地产估价规范的相关规定，抵押价值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额。故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象无他项权利限制为估价前提，不考虑此项法定优先受偿款。

抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。本次评估估价师知悉的法定优先受偿款（即已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款、其它法定优先受偿款等）为0，房地产抵押价值等于假定未设定法定优先受偿权下的价值。

2、抵押价值的确定

抵押价值=未设定法定优先受偿权下的价值-估价师知悉的法定优先受偿款

$$=25,229,358-0$$

$$=25,229,358（元）$$

大写人民币贰仟伍佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾捌元整。

（三）抵押净值的确定

1、预计税费的确定

预计税费为预期抵押权实现时，估价对象在价值时点转让时应缴纳的相关费用及税金。详细测算见附件《预计税费计算表》。

2、抵押净值的确定

抵押净值=抵押价值-预计税费

$$=25,229,358-2,811,898$$

=22,417,460（元）

大写人民币**贰仟贰佰肆拾壹万柒仟肆佰陆拾元整**。

（四）估价结果的确定

通过对估价对象的实物、权益、区位及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析之后，根据市场调查及评估人员的经验，运用成本法和收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2025 年 9 月 8 日，假定未设立法定优先受偿权下的价值为 **RMB25,229,358 元**，大写**贰仟伍佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾捌元整**，抵押价值为 **RMB25,229,358 元**，大写人民币**贰仟伍佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾捌元整**；抵押净值为 **RMB22,417,460 元**，大写人民币**贰仟贰佰肆拾壹万柒仟肆佰陆拾元整**。

估价方法测算结果汇总表

估价对象	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位		
成本法测算单价（元/m ² ）	9689	权重	70%
收益法测算单价（元/m ² ）	2972	权重	30%
综合单价（元/m ² ）	7700		

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及结果		估价对象	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼-2 层 2-001 等 72 个车位
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（元）	25,229,358	
	单价（元/m ² ）	7700	
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（元）	0	
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（元）	0	
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（元）	0	
2.3 其他法定优先受偿款	总额（元）	0	
3、抵押价值	总价（元）	25,229,358	
	单价（元/m ² ）	7700	

特别提示：

（1）本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

（2）根据《不动产登记查询结果告知单》及《项目情况说明》，至价值时点，估价对象设有抵押权。本次评估为续贷房地产抵押估价，且抵押权人相同，根据房地产估价规范的相关规定，抵押价值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额。故本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，以估价对象无他项权利限制为估价前提，不考虑此项法定优先受偿款。

（3）根据估价人员现场勘查及产权人提供的《项目情况说明》，估价对象原为 72 个地下车位，现改造成 170 个机械车位，提请报告使用人注意。

（4）本次评估土地增值税按照定额方式计征，提请报告使用人注意。



(5) 预计税费为假定估价对象在价值时点实现预期抵押权时应缴纳的相关费用及税金。

(6) 抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。本次评估估价师知悉的法定优先受偿款（即已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款、其它法定优先受偿款等）为 0，房地产抵押价值等于假定未设定法定优先受偿权下的价值，抵押净值等于抵押价值减去预计税费。

附 件

- 一、税费表
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、权利人营业执照复印件
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

预计税费汇总表

序号	估价对象	转让额(元)	增值税(元)	城建维护税(元)	教育费附加(元)	地方教育费附加(元)	印花税(元)	土地增值税(元)	处置费用(元)	预计税费(元)
1	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	365134	17387	1217	522	348	183	17387	3651	40695
2	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	365134	17387	1217	522	348	183	17387	3651	40695
3	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	365134	17387	1217	522	348	183	17387	3651	40695
4	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	258566	12313	862	369	246	129	12313	2586	28818
5	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
6	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
7	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
8	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
9	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
10	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
11	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
12	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	329483	15690	1098	471	314	165	15690	3295	36723
13	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	378609	18029	1262	541	361	189	18029	3786	42197
14	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	378609	18029	1262	541	361	189	18029	3786	42197
15	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	378609	18029	1262	541	361	189	18029	3786	42197
16	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	378609	18029	1262	541	361	189	18029	3786	42197
17	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	378609	18029	1262	541	361	189	18029	3786	42197
18	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	378609	18029	1262	541	361	189	18029	3786	42197
19	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	366520	17453	1222	524	349	183	17453	3665	40849
20	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
21	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
22	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
23	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
24	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
25	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
26	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	381304	18157	1271	545	363	191	18157	3813	42497
27	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	381304	18157	1271	545	363	191	18157	3813	42497
28	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	381304	18157	1271	545	363	191	18157	3813	42497
29	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	381304	18157	1271	545	363	191	18157	3813	42497
30	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	381304	18157	1271	545	363	191	18157	3813	42497
31	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	381304	18157	1271	545	363	191	18157	3813	42497
32	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	321629	15316	1072	459	306	161	15316	3216	35846
33	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	277893	13233	926	397	265	139	13233	2779	30972
34	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	345268	16441	1151	493	329	173	16441	3453	38481
35	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	345268	16441	1151	493	329	173	16441	3453	38481

36	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	345268	16441	1151	493	329	173	16441	3453	38481
37	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	342881	16328	1143	490	327	171	16328	3429	38216
38	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	342881	16328	1143	490	327	171	16328	3429	38216
39	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	342881	16328	1143	490	327	171	16328	3429	38216
40	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	337799	16086	1126	483	322	169	16086	3378	37650
41	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	337799	16086	1126	483	322	169	16086	3378	37650
42	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	337799	16086	1126	483	322	169	16086	3378	37650
43	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	320089	15242	1067	457	305	160	15242	3201	35674
44	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	337260	16060	1124	482	321	169	16060	3373	37589
45	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	344729	16416	1149	492	328	172	16416	3447	38420
46	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	337260	16060	1124	482	321	169	16060	3373	37589
47	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
48	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
49	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
50	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	326480	15547	1088	466	311	163	15547	3265	36387
51	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	345268	16441	1151	493	329	173	16441	3453	38481
52	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	345268	16441	1151	493	329	173	16441	3453	38481
53	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	345268	16441	1151	493	329	173	16441	3453	38481
54	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	345268	16441	1151	493	329	173	16441	3453	38481
55	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	413259	19679	1378	590	394	207	19679	4133	46060
56	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	413259	19679	1378	590	394	207	19679	4133	46060
57	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	413259	19679	1378	590	394	207	19679	4133	46060
58	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	361130	17197	1204	516	344	181	17197	3611	40250
59	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	361130	17197	1204	516	344	181	17197	3611	40250
60	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	361130	17197	1204	516	344	181	17197	3611	40250
61	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	299145	14245	997	427	285	150	14245	2991	33340
62	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	299145	14245	997	427	285	150	14245	2991	33340
63	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	299145	14245	997	427	285	150	14245	2991	33340
64	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	404327	19254	1348	578	385	202	19254	4043	45064
65	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	404327	19254	1348	578	385	202	19254	4043	45064
66	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	404327	19254	1348	578	385	202	19254	4043	45064
67	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	355740	16940	1186	508	339	178	16940	3557	39648
68	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	355740	16940	1186	508	339	178	16940	3557	39648
69	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	355740	16940	1186	508	339	178	16940	3557	39648
70	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	383383	18256	1278	548	365	192	18256	3834	42729
71	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	383383	18256	1278	548	365	192	18256	3834	42729
72	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	383383	18256	1278	548	365	192	18256	3834	42729
合计		25229358	1201402	84096	36043	24037	12622	1201402	252296	2811898

附件二、估价对象位置示意图



区域位置图



详细位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片



周边道路



项目入口



物业楼外观



楼座入口



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价人员现场照

项目情况说明

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司：

因抵押贷款的需要，需对位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001等72个车位房地产于2025年9月8日在现状利用条件下的抵押价值进行评估。现将委估对象基本情况说明如下：

1、委估对象已取得《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1221807号】等72个，证载房屋用途为车位，证载房屋建筑面积合计为3276.54平方米，委估对象现状作为地下车位使用。委估对象建筑物建成于2008年。

2、委估对象存在抵押他项权利，至2025年9月8日，上述抵押他项权利尚未注销，本次是以同一抵押物向同一金融机构申请贷款的项目；另外委估对象部分存在租赁他项权利，具体详见《租赁台账》；除此之外，委估对象不存在其他担保等他项权利。

3、委估对象为地下72个地下车位，现我公司已对其改造成170个机械车位。

4、委估对象所在项目土地用途为商务金融用地，土地使用权终止日期为2053年5月25日。

5、委估对象所在项目地上建筑容积率为4.05。

6、由于委估对象的《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1221807号】等72个原件暂存在原贷款银行，无法取出，故无法提供其原件供贵司查看。

我公司对我方提供估价所需各项资料的合法性、真实性、时效性、完整性负责，并为估价工作提供必要协助，保证估价工作顺利进行。

特此说明。

产权人(盖章):北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

2025年9月8日





91110000700225606B

其他股份有限公司(上市)

法定代表人 许钟民

经
理
范
周

建市装属服开的的
目、城、饰、金木、项批项目
项铁、购技目批项目
技筑、理、间营后制
科咨经准限
售市、政、管息择批和限
销售、计、物信选门止和限
通、设、物济选门止和限
发、交、建、房、法相政、策
开的源、包、品、发、依、业
产品的能承商设企业、产
和用、总销电（项本
技民工、发、机、械、推从事
新业、项开、机、服、推得
高工设地材车须、不
服务、类建建房须、法、动、
服务、各路、公、装、建、共、活、
服务、咨、公、安、公、车、（营、
接入资、设、安、公、车、动、
接投入高备大、活、展、动、
互联网项目、设、机、营、开、活、
互设铁修材、料、经、营、展、内、

成 立 日 期 1999年06月08日

营业期限 1999年06月08日至长期

𠔁

所 北京市海淀区中关村南大街32号

登记机关

2019年08月06日



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

房权证 字第 1221807 号

权利人

房屋坐落

房屋平面

房屋用途

房屋结构

房屋层数

房屋面积

房屋价值

房屋来源

房屋状况

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

房屋座落

中关村大街6号院9号楼-2层2-001

房屋用途

房屋结构

房屋层数

建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
47.41	13.60	

土地使用权取得方式

土地使用年限

至 止

附 记



2015.11.25

填发单位(盖章)



第 122 页

上海外灘商務印書館

2000

100

建筑面积

建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
---------------------------	-----------------------------

其他

12.50

二、使用权取得方式

土地使用年限

111

The figure consists of two separate line graphs. The left graph plots 'Rate of reaction' on the y-axis against 'Temperature' on the x-axis. The curve starts at a low rate at low temperatures and rises linearly as temperature increases. The right graph also plots 'Rate of reaction' on the y-axis against 'Temperature' on the x-axis. This curve starts at a low rate at low temperatures, remains relatively flat for a short range, and then rises very steeply as temperature increases, indicating a significant change in the rate-determining step at higher temperatures.

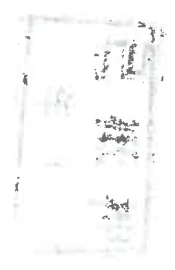
附記

2015.11.15

填发单位(盖章)

房屋所有权人 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				
房屋坐落 朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2003				
登记时间 2013 03 14				
房屋性质 商品房				
规划用途 车位				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	25 (-2)	47.42	13.60	
	合计	47.42		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让(出让)		
			至 止	

附 记



2015 11 25

填发单位 (盖章)



房权证 朝 字第 1221834 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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2/层2-005		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	33.58	9.63	
25(-2)	33.58		
合计	33.58		
土地	1 地使用权取得方式	土地使用年限	
	出让(出让)	至 止	

附 记



2015.11.7



填发单位(盖章)

京 房权证朝 字第 1221830 号

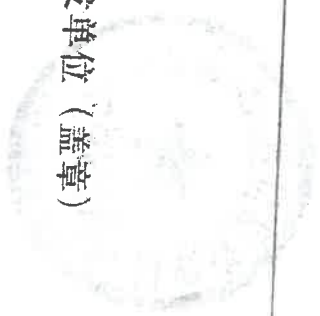
房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
具 有 情 况		单独所有		
房 屋 坐 落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006		
登 记 时 间		2013-03-14		
房 屋 性 质		商品房		
规 划 用 途		车位		
房 屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	25(-2)	42.79	12.27	
	合计	42.79		
地 号		土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记



2015.02.25

填发单位(盖章)



房权证朝字第1221761号

房屋所有权人	北京九州科技发展有限公司（控股）股份有限公司		
共有情况	无共有		
房屋坐落	朝阳区... 2221761		
登记时间	2011		
房屋性质	商业		
规划用途	商业		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	42.78	12.27	
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
001		至 止	

附 记



2015.11.25

填发单位（盖章）



房屋产权证

字第 1221862 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(2)	42.79	12.27
	合计	42.79	
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附

记



2015.11.25

填发单位(盖章)



房权证 字第 121301 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区... 房屋坐落... 房屋坐落...		
登记时间	2013-03-13		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	25(2)	12.79	12.39
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让(出让)	至 止

附 记



2015.11.18

填发单位(盖章)



X京 房权证朝 字第 1221794 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.79	12.27
	其他		
合计	42.79		
土地状况	地号	1.地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至止

附 记



2015 11 15

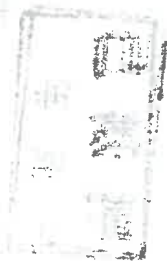
填发单位(盖章)



京 房权证 朝 字第 1221859 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2/层2-011		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.79	12.27
	合计	42.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015.11.25

填发单位(盖章)



房屋产权证 字第 1221902 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院8号楼-2层2-012		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.79	12.27
土地状况	合计	42.79	
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让(出让)	至止

附 记

2015 11 25

填发单位(盖章)



房权证朝字第1221867号

权利人	北京朝林发展(控股)股份有限公司		
坐落	北京市朝阳区... 2层201室		
用途	商业		
时间	2000年		
面积	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	12.23		
取得方式	土地使用权取得方式		
使用年限	土地使用年限		
备注	至止		

附 记



2005.11.25

填发单位(盖章)



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	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015		
房屋用途	商品房		
取得时间	2013-03-14		
房屋面积	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	49.17	14.10	
土地使用年限	土地取得方式		
	出让(出让)		

附 记



2015.11.25



填发单位(盖章)

房屋产权证

字第 1221925 号

房屋所有权人		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	
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼 2层2-016	
登记时间		2013-03-14	
房屋性质		商品房	
规划用途		车位	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	49.17	14.10
其他			
土地状况		49.17	
土地号		1.地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015.11.25

填发单位 (盖章)



房权证朝 字第 1221967 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区中街6号院9号楼2层2017		
登记时间	2013.03.14		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(2)	42.17	14.10
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让(出让)	至 止

1. 房屋坐落: 朝阳区中街6号院9号楼2层2017
2. 房屋性质: 商品房
3. 房屋用途: 办公
4. 房屋结构: 框架
5. 房屋层数: 25层
6. 房屋面积: 42.17平方米
7. 房屋套内面积: 14.10平方米
8. 房屋所有权人: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
9. 房屋共有情况: 单独所有
10. 房屋登记时间: 2013.03.14

附 记

2013.11.25

填发单位 (盖章)

房权证 字第 1222051 号

房屋所有人	北京中天科技发展有限公司（控股）股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	昌平区回龙观镇6号院9号楼-2层2-018		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	139.17	14.10
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	出让(国有)	至 止	

附 记



2015.11.15

填发单位(盖章)



房屋坐落 房屋性质 房屋用途 房屋层数 房屋面积 套内建筑面积 其他 土地使用权取得方式 土地使用年限 填发单位(盖章)

京 房权证朝 字第 1221863 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	49.17	14.10
房屋状况			
合计	49.17		
地号	1.地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止	

附 记

2015.11.15



填发单位 (盖章)

房权证 字第 1221996 号

房屋所有权人	北京中...科技发展有限公司（控股）股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区...路...号...层...单元...号		
登记时间	2013.01.14		
房屋性质	商业用房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25.00	15.1	14.10
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记



2015.11.15

填发单位（盖章）



房权证 字第 12220125 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区望京街道望京科技园9号楼 1层2-021		
登记时间	2013 03 14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(2)	47.80	18.00
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记



2015 11 25

填发单位 (盖章)



房权证 字第 号

1221010

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.40	12.10
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限 至 止

附 记



2015.11.15

填发单位 (盖章)



房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-3)	42.40	12.16
	合计	42.40	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015 11 25

填发单位 (盖章)



房屋产权证 字第224488 号

房屋所有权人		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		
房屋坐落		朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025		
登记时间		2013-03-22		
房屋性质		商品房		
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)		
				至 止

附 记



2015.11.25

填发单位(盖章)



京京
 房权证朝
 字第1224534
 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司		
具 有 情 况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.40	12.16
	合计	42.40	
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015 11 18



房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-027		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总套数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(套)	42.40	12.16
	合计	42.40	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

已抵押
年 月 日

2015.11.25

填发单位(盖章)



京 房权证 朝 字第 1224487 号

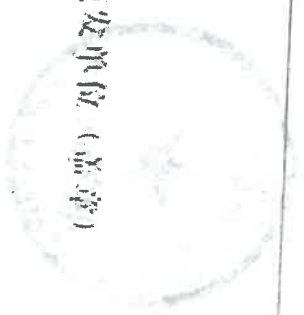
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.40	12.16
房屋状况	合计	42.40	
	土地	土地使用权取得方式	土地使用年限
土地状况	有偿(出让)		至 止

附 记

2011.11.25



填发单位(盖章)



房权证朝字第1224478号

权利人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
自 然 人 情 况	单独所有		
座 落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029		
记 时 间	2013-03-22		
房 产 类 别	商品房		
划 用 途	车位		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	25(2)	49.52	14.20
合 计	49.52		
地 号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	至 止	

附 记



2015 11 15



房权证 字第224471 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-030		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	49.52	14.20
	合计	49.52	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

2015.11.25

填发单位(盖章)

京 房权证朝 字第 1224491 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	49.52	14.20
房屋状况	合计	49.52	
	土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015 11 25

填发单位(盖章)



京京
 房权证朝
 字第1224477
 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	49.52	14.20
	合计	49.52	
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附
记

已抵押

2015 11 25



X京 房权证制 字第1224403 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区东直门中街6号50号楼2层2-033		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	49.52	14.20
	合计	49.52	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让(出让)	至止

附 记

已抵押
年 月 日

2015.11.25

填发单位(盖章)



X京 房权证朝 字第1224360 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	41.77	11.98
	合计	41.77	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有证(出让)	至止

附 记
2015 12 7

填发单位 (盖章)

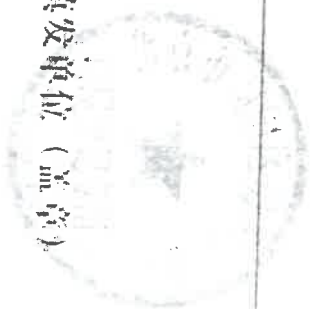
京 房权证朝 字第1224512 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	36.09	10.35
合计	36.09		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有租(出让)	至止

附 记

2015 11 15

填发单位（盖章）



京 房权证 字第1224590 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋层数	总建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(2)	44.84	12.86
其他			
合计	44.84		
土地	土地使用权取得方式	土地使用年限	
地号	有偿(出让)		至 止

附 记
2011.12



填发单位(盖章)

京
朝
证
权
房
第
1224474
号

房屋所有权人	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			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.84	12.86	
合计		44.34		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附記



2015 11 25



京 房权证朝 字第 1224510 号

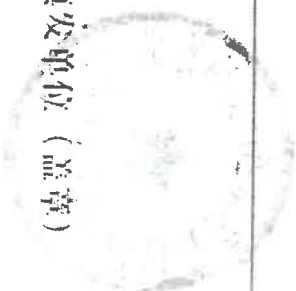
房屋所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-040		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	44.84	12.86
其他状况			
合计	44.84		
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015.11.25

填发单位（盖章）



X京 房权证 制 字第 1224593 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	44.53	12.77
房屋状况	合计	44.53	
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
土地状况		有偿(出让)	至 止

附 记

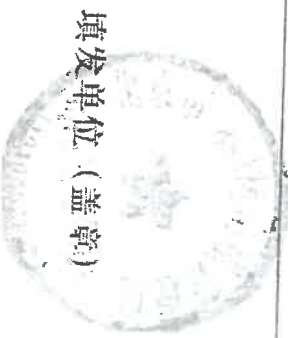
2015.11.25



X京 房权证朝 字第 1224520 号

房屋所有权人	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			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-042			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.53	12.77	
土地状况	合计	44.53		
	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
		有偿(出让)		至 止

附 记
已抵押 2013.03.22



房屋产权证 字第 1224496 号

房屋所有权人	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			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043			
登记时间	2013-03-22			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(-2)	44.53	12.77	
	合计	44.53		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止
		有偿(出让)		

附 记

2011.15

填发单位(盖章)



京 房权证朝 字第 1224472 号

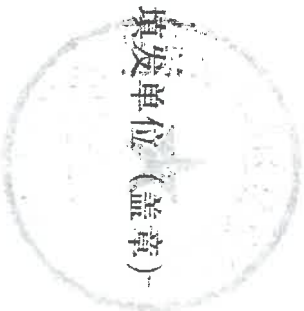
房屋所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	43.87	12.58
	合计	43.87	
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限
		有价(出让)	至 止

附 记



2015.11.15

填发单位(盖章)



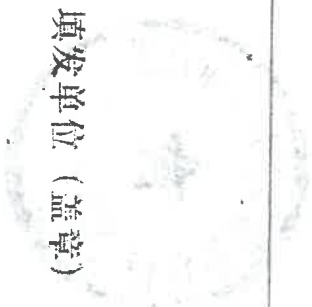
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	43.87	12.58
合计	43.87		
土地状况	土地	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

2015.11.15



填发单位(盖章)



京 房权证朝 字第 1224502 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	43.87	12.58
	合计	43.87	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有价(出让)	至 止

附 记

2015.12.7

填发单位(盖章)



京京
 房权证朝 字第1224387 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	41.57	11.92
	合计	41.57	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015.11.15

填发单位 (盖章)



京 房权证朝 字第1224480 号

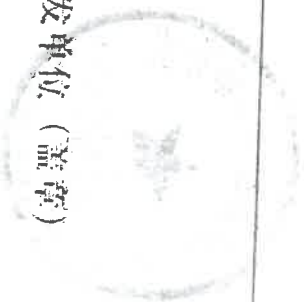
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
25(-2)	43.80	12.56	
合计	43.80		
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有偿(出让)	年 月 日	

附 记



2015.11.25

填发单位(盖章)



京京 房权证朝 字第 1224504 号

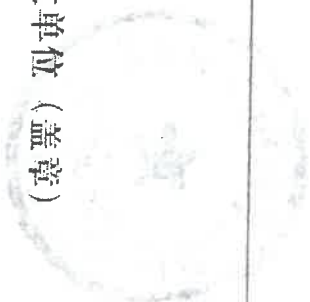
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
具 有 情 况	单独所有		
房 屋 坐 落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-050		
登 记 时 间	2013-03-22		
房 屋 性 质	商品房		
规 划 用 途	车位		
房 屋 状 况	总人数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	25(-2)	44.77	12.84
合 计	44.77		
地 号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)	至 止	

附 记



2015 11 15

填发单位(盖章)



京 房权证朝 字第 1224417 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-051		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	43.80	12.56
	合计	43.80	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

2015 11 25

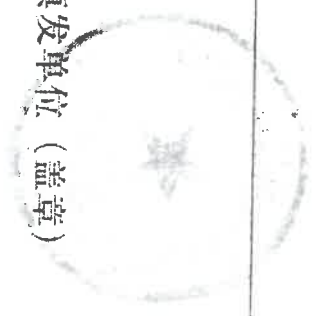
填发单位(盖章)

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.40	12.16
	合计	42.40	
土地状况	地号	1.地使用权取得方式	1.地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

2015.12.7

填发单位 (盖章)



京 房权证朝 字第 1220228 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053		
登记时间	2013-03-08		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	42.40	12.16
	合计	42.40	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2015.1.25

填发单位 (盖章)



房屋产权证 字第1221872 号

房屋所有权人	北京宁关村科技发展(控股)股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区东三环中路16号院9号楼1层2055			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(2)	42.40	12.16	
	合计	42.40		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有证(出让)		至 止	

附 记



2015.12.7

填发单位(盖章)



X京 房权证朝 字第 1221810 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-056		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	25(-2)	42.40	12.16
合计	42.40		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	有价(出让)	至	

附 记



2015.11 25

填发单位(盖章)



房权证制 字第 1231211 号

权利人		北京房地产开发有限公司	
房屋状况			
房屋坐落			
房屋用途			
房屋面积			
房屋结构			
房屋层数			
建筑面积 (m ²)		套内建筑面积 (m ²)	其他
土地使用权取得方式		土地使用年限	

附 记	
2015 11 25	

填发单位 (盖章)

房屋产权证 字第 1221739 号

房屋所有人	北京中安科技发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区东直门中街6号院9号楼2层2-058		
登记时间	2013 03 14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋面积	总建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(2)	44.84	12.86
房屋状况	合计	44.84	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

2015 11 25

填发单位 (盖章)



金田三郎

填发单位 (盖章)

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

单独所有

朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-060

2013-03-14

商品房

车位

建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
---------------------------	-----------------------------	----

44.84 12.86

44.84

1. 土地使用权取得方式 土地使用年限

有偿(出让)

至 止

附 记

已抵押

2015.11.25

填发单位(盖章)



房权证 字第 1221773 号

权利人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
坐落情况	牛驼房村		
房屋坐落	牛驼房村16号院9号楼 2层2-061		
房屋面积	2001.03 14		
房屋用途	住宅		
房屋结构	框架		
建筑面积 (m ²)	室内建筑面积 (m ²)	其他	
2001.03 14	15.39		
土地使用权取得方式	土地使用年限		
(出让)	至 止		

附 记

已抵押

2015 11 15

填发单位 (盖章)



房权证 字第 1221903 号

权利人	包河经济开发区股份有限公司		
共有情况	无		
坐落	合肥市包河区包河经济开发区包河苑15幢101室		
用途	商业		
建成时间	2005年		
房屋性质	商品房		
规划用途	商业		
层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
1	15.30		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162			
163			
164			
165			
166			
167			
168			
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			
202			
203			
204			
205			
206			
207			
208			
209			
210			
211			
212			
213			
214			
215			
216			
217			
218			
219			
220			
221			
222			
223			
224			
225			
226			
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			
245			
246			
247			
248			
249			
250			
251			
252			
253			
254			
255			
256			
257			
258			
259			
260			
261			
262			
263			
264			
265			
266			
267			
268			
269			
270			
271			
272			
273			
274			
275			
276			
277			
278			
279			
280			
281			
282			
283			
284			
285			
286			
287			
288			
289			
290			
291			
292			
293			
294			
295			
296			
297			
298			
299			
300			
301			
302			
303			
304			
305			
306			
307			
308			
309			
310			
311			
312			
313			
314			
315			
316			
317			
318			
319			
320			
321			
322			
323			
324			
325			
326			
327			
328			
329			
330			
331			
332			
333			
334			
335			
336			
337			
338			
339			
340			
341			
342			
343			
344			
345			
346			
347			
348			
349			
350			
351			
352			
353			
354			
355			
356			
357			
358			
359			
360			
361			
362			
363			
364			
365			
366			
367			
368			
369			
370			
371			
372			
373			
374			
375			
376			
377			
378			
379			
380			
381			
382			
383			
384			
385			
386			
387			
388			
389			
390			
391			
392			

房权证 字第 1221765 号

房屋所有人 北京 房地产开发有限公司 股份有限公司			
房屋情况 房屋座落 101号10层10单元1005			
房屋坐落			
房屋性质 商品房			
房屋用途 住宅			
房屋面积	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
101.58	101.58	83.45	
101.58			
土地使用情况取得方式		土地使用年限	
出让		至 止	

附 记
2015 11 25

填发单位 (盖章)



房屋产权证 字第 1222093 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-066		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	46.90	13.45
	合计	46.90	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

2015 11 25

填发单位(盖章)



房权证朝字第1221786号

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司			
单独所有			
朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067			
2013-03-14			
商品房			
车位			
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他	
46.90	13.45		
46.90			
土地权利取得方式		土地使用年限	
有偿(出让)		至	

附 记

2014.15

填发单位(盖章)



房权证 字第 1221916 号

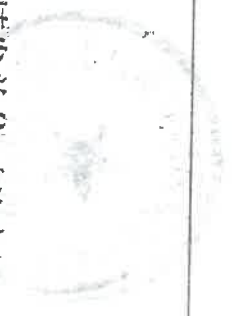
房屋所有权人	北京中成博科技发展有限公司（控股）股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区东三环北路15号中成博大厦12层068		
登记时间	2013 03 14		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25 / 26	238.89	11.14
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	
			至 止

附 记



2015 11 25

填发单位（盖章）



房权证朝 字第 1221780 号

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

单独所有

朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069

2013-03-14

商品房

车位

建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
38.85	11.14	
38.85		
土地使用权取得方式		土地使用年限
有偿(出让)		

附 记

2015.11.25

填发单位(盖章)



房权证明 字第1221774 号

房屋所有权人	北京中义村科技发展（控股）股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区三里屯中街6号院8号楼2层2-070		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(2)	38.85	11.14
	合计	38.85	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让(出让)	至止

附 记

2015.11.25

填发单位(盖章)

房权证 字第 1221887 号

房屋所有人	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		
房屋坐落	朝阳区三里屯中街6号院9号楼-2层2-071		
登记时间	2013 03 14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	52.51	15.06	
土地	52.51		
土地	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地	出让(出让)	至 止	

附 记

已抵押
年 月 日

2015 12 7



填发单位(盖章)

房权证明 字第 1221781 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	中关村二街6号院9号楼2层2072		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	年代		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(2)	52.51	15.06
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



2013.11.15

填发单位 (盖章)

X京 房权证朝 字第 1221771 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	52.51	15.06
	合计	52.51	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

2015 11 25

填发单位(盖章)

房权证 字第 1221906 号

房屋所有权人		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			
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075			
登记时间	2013-03-14			
房屋性质	商品房			
规划用途	4层			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25(2)	46.20	13.25	
土地状况	合计	46.20		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让(出让)	年 月 日	

附 记



2015 11 25

填发单位 (盖章)



房屋产权证 字第 1221815 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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076		
房屋时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
用途	车位		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
25(-2)	46.20	13.25	
合计	46.20		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	行权(出租)	至 止	

附 记



2015 11 25



填发单位(盖章)

房权证朝字第1221804号

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

单独所有

朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077

2013-03-14

商品房

车位

总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
-----	---------------------------	-----------------------------	----

26(-2) 46.20 13.25

46.20

土地取得方式 土地使用年限

自(他)用(出)

附记

已抵押

2015.11.25

填发单位(盖章)

产权证 字第 1221793 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
房屋情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
房屋用途	车位		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	49.79	14.28	
25(2)			
合计	49.79		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	自修(自建)	至止	

附 记



2015.11.25

填发单位(盖章)



房权证朝字第1221811号

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

单独所有

朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079

2013-03-14

商品房

车位

建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
49.79	14.28	
49.79		
土地使用权取得方式 土地使用年限		

附记

已抵押

2015 11 25



填发单位(盖章)

房权证

字第 1221914 号

房屋所有权人	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		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层2-080		
登记时间	2013-03-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车位		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25(-2)	49.79	14.28
	合计	49.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让(出让)	至 止

附 记

2005 11 25

填发单位(盖章)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192381740H



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2022年01月28日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至 2027年02月02日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年02月02日



9
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00224321

姓名 / Full name

刘丽佳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152801198904070943

注册号 / Registration No.

3720130016

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-15

持证人签名 / Bearer's signature



2
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00300333

姓名 / Full name

金晓飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342622198503093796

注册号 / Registration No.

1120130047

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-12-08

持证人签名 / Bearer's signature

