

房地产抵押估价报告

(本册附件无《不动产权证书》)

估价报告编号：金房 B2 估字【2023】3045 号

估价项目名称：北京市朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼（推广名：中国铁建广场 B 座）商业、办公、地下车位用途共 370 套房地产抵押价值评估

估价委托人：宁波银行股份有限公司北京分行

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：苗 永（注册号：1120100043）

张东楠（注册号：1120210008）

估价报告出具日期：2023 年 11 月 17 日



致估价委托人函

宁波银行股份有限公司北京分行：

承蒙委托，我公司对北京锡阁物业管理有限公司所属位于北京市朝阳区北苑东路19号院1号楼（推广名：中国铁建广场B座）商业、办公、地下车位用途共370套房地产【房屋规划及现状用途均为商业、办公、地下车位，建筑面积合计29266.48平方米，其中商业用途共11套，建筑面积合计3463.21平方米；办公用途共264套，建筑面积合计22317.74平方米；地下车位共95套，建筑面积合计3485.53平方米；土地使用权为分摊部分，以下简称“估价对象”】于价值时点2023年11月15日在符合假设和限制条件下的抵押价值进行了估价，为估价委托人了解估价对象房地产抵押价值提供参考依据，估价结果如下：

房地产抵押价值总价：103802.01万元

大写金额：壹拾亿叁仟捌佰零贰万零壹佰元整

房地产抵押价值平均单价：35468元/平方米（取整）

具体各套房屋价值详见“附表”。

特别提示：

1、估价结果为正常市场状况下的房地产抵押价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

2、依据权利人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权，尚未注销。由于权利人拟将现有抵押权注销后再进行本次抵押登记，故本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3、依据权利人提供的《租赁台账》及《项目情况说明》，估价对象部分商业用途及办公用途房地产于价值时点存在租赁权，由于剩余租期较短，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

4、权利人提供的《不动产权证书》未记载估价对象土地使用权终止日期，依据权利人提供的《中铁建广场B座商品房买卖合同》及《项目情况说明》，确定估价对象土地使用年限为办公用途：2008年3月12日至2058年3月11日，商业及地下车位用途：2008年3月12日至2048年3月11日，本次估价以此年限作为依据基础进行测算。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。



估价结果备注如下：

1、假定未设立法定优先受偿权下的价值

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价的工作程序，利用科学的估价方法（商业、办公：比较法、收益法；车位：比较法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2023 年 11 月 15 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：103802.01 万元

2、注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

依据权利人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权，尚未注销。由于权利人拟将现有抵押权注销后再进行本次抵押登记，故本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。

除此之外，权利人提供的资料中未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等属于法定优先受偿的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在担保权、典权等属于法定优先受偿的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系。

因此，依据权利人提供的资料，注册房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款合计为零。

3、估价对象于价值时点的抵押价值

房地产抵押价值 = 假定未设立法定优先受偿权下的价值 - 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

4、预计处置时需缴纳的税费

假设估价对象于价值时点发生处置行为，通常会发生增值税及附加、印花税、土地增值税和处置费用等，具体的税费水平根据估价对象的具体



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

情况不同会有一定差异，本次估价注册房地产估价师根据估价对象于价值时点的具体情况，对估价对象假设于价值时点发生处置行为所涉及的税费水平进行了相应测算，所涉及的相关税费的具体情况详见下表：

房地产预计处置时需缴纳的各项价款、税费一览表

币种：人民币

税(费)种			税(费)计算方法	估价对象具体情况		应交税费(万元)
增值税			应纳税额×9%	以预计处置金额扣减购置价格后的余额作为增值税测算依据		1965.30
城建税			增值税×7% 备注：根据纳税义务人所在地区不同税率有所区别，详情参考备注第六条	位于朝阳区，税率为7%		137.57
教育费附加			增值税×3%	—		58.96
地方教育附加			增值税×2%	—		39.31
印花税			销售额×0.05%	以预计处置金额作为印花税测算依据		47.62
土地 增值 税	扣 除 项 目 金 额	取得房地产所支付的金额	以购买原值作为计税依据	购买原值为80000万元	100833.91	—
		财政部规定的加计5%扣除金额	加计5%扣除金额=原购建价×购建年度起至转让年度止年份×5%	购置时间为2018年8月，金额为80000万元，加计金额为18348.62万元		
		购房契税	购买原值×3%	购房时缴纳的契税为2201.83万元		
		转让房地产有关的税金	转让房地产有关的税金=城建税+教育费附加+地方教育附加+印花税	详见以上测算过程，金额为283.46万元		
	土地增值额		转让额-扣除项目金额	以预计处置金额作为转让额	-5602.71	—
	土地增值税		土地增值税实行四级超率累进税率。应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数。	无土地增值额，免征土地增值税		0.00
处置费用			转让额×1%	以预计处置金额作为计税依据		1038.02
税费合计						3286.78
备注：						
1. 北京市按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《北京市人民政府关于征收土地增值税有关政策问题的通知》的规定征收土地增值税。						
2. 计算增值额的扣除项目，包括：(1)取得房地产所支付的金额；(2)财政部规定的加计5%扣除金额；(3)购房契税；(4)与转让房地产有关的税金。						
3. 计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：(1)增值额未超过扣除项目金额50%土地增值税税额=增值额×30%；(2)增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%；(3)增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%						



的土地增值税税额=增值额×50%－扣除项目金额×15%；（4）增值额超过扣除项目金额200%土地增值税税额=增值额×60%－扣除项目金额×35%。

4. 根据财税〔2016〕36号《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》的规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税；依据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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】，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，进行了税率调整。

5. 根据2021年9月1日起施行的《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局北京市民政局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》（京财税〔2021〕1770号），北京市根据纳税义务人所在地不同按照不同税率征收城市维护建设税。（1）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；（2）纳税人所在地在全市各区的镇范围内的，税率为百分之五；（3）纳税人所在地不在上述范围内的，税率为百分之一。

6. 表中转让额、售房款设定为含税销售额。

7. 表中应缴税费仅供参考，不作为实际发生处置行为时的缴纳依据。

5、评估净值

评估净值=抵押价值－预计处置时需缴纳的税费

附表：

估价对象各套房屋评估价值明细表

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
1	京(2018)朝不动产权第0129090号	101	252.88	商业	1-2	39630	1002.16	970.43	38375
2	京(2018)朝不动产权第0129091号	102	443.08	商业	1-2	39630	1755.93	1700.33	38375
3	京(2018)朝不动产权第0129783号	103	615.55	商业	1-2	38837	2390.61	2314.79	37605
4	京(2018)朝不动产权第0129100号	106	308.96	商业	1-2	39630	1224.41	1185.64	38375
5	京(2018)朝不动产权第0129101号	211	34.97	商业	2	34874	121.95	118.09	33769
6	京(2018)朝不动产权第0129042号	3000	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
7	京(2018)朝不动产权第0129108号	3001	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
8	京(2018)朝不动产权第0129040号	3002	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
9	京(2018)朝不动产权第0129039号	3004	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
10	京(2018)朝不动产权第0129038号	3007	38.21	车位	-3	-	26.28	25.45	6661
11	京(2018)朝不动产权第0129037号	3009	38.21	车位	-3	-	26.28	25.45	6661
12	京(2018)朝不动产权第0129035号	3010	38.21	车位	-3	-	26.28	25.45	6661
13	京(2018)朝不动产权第0128884号	3013	38.21	车位	-3	-	26.28	25.45	6661
14	京(2018)朝不动产权第0128899号	3017	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
15	京(2018)朝不动产权第0128906号	3020	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
16	京(2018)朝不动产权第0128913号	3023	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
17	京(2018)朝不动产权第0128917号	3024	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
18	京(2018)朝不动产权第0129052号	3025	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
19	京(2018)朝不动产权第0129055号	3026	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
20	京(2018)朝不动产权第0129057号	3027	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
21	京(2018)朝不动产权第0129059号	3028	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
22	京(2018)朝不动产权第0129061号	3029	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
23	京(2018)朝不动产权第0129063号	3030	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
24	京(2018)朝不动产权第0129065号	3031	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
25	京(2018)朝不动产权第0129067号	3032	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
26	京(2018)朝不动产权第0129069号	3033	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
27	京(2018)朝不动产权第0129071号	3034	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
28	京(2018)朝不动产权第0129152号	3035	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
29	京(2018)朝不动产权第0129160号	3036	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
30	京(2018)朝不动产权第0129164号	3037	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
31	京(2018)朝不动产权第0129166号	3038	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
32	京(2018)朝不动产权第0129169号	3039	37.85	车位	-3	-	26.28	25.45	6724
33	京(2018)朝不动产权第0129171号	3041	35.38	车位	-3	-	26.02	25.2	7123
34	京(2018)朝不动产权第0129173号	3043	35.38	车位	-3	-	26.02	25.2	7123
35	京(2018)朝不动产权第0129175号	3044	35.38	车位	-3	-	26.02	25.2	7123
36	京(2018)朝不动产权第0129177号	3045	35.38	车位	-3	-	26.02	25.2	7123
37	京(2018)朝不动产权第0129179号	3046	35.38	车位	-3	-	26.02	25.2	7123
38	京(2018)朝不动产权第0129109号	3047	33.21	车位	-3	-	25.75	24.93	7507
39	京(2018)朝不动产权第0129102号	401	78.93	办公	4	38489	303.79	294.17	37270
40	京(2018)朝不动产权第0129103号	402	99.85	办公	4	38489	384.31	372.14	37270
41	京(2018)朝不动产权第0129104号	403	100.99	办公	4	38489	388.7	376.39	37270
42	京(2018)朝不动产权第0129107号	404	98.4	办公	4	38489	378.73	366.74	37270
43	京(2018)朝不动产权第0129070号	405	78.86	办公	4	38489	303.52	293.91	37270
44	京(2018)朝不动产权第0129068号	406	63.1	办公	4	38489	242.87	235.18	37271
45	京(2018)朝不动产权第0129066号	407	78.85	办公	4	38489	303.49	293.88	37271
46	京(2018)朝不动产权第0129064号	408	81.34	办公	4	38489	313.07	303.16	37271
47	京(2018)朝不动产权第0129062号	409	80.53	办公	4	38489	309.95	300.14	37271
48	京(2018)朝不动产权第0129060号	410	91.94	办公	4	38489	353.87	342.67	37271
49	京(2018)朝不动产权第0129058号	411	76.68	办公	4	38489	295.13	285.78	37269
50	京(2018)朝不动产权第0129056号	501	78.93	办公	5	38489	303.79	294.17	37270
51	京(2018)朝不动产权第0129053号	502	99.85	办公	5	38489	384.31	372.14	37270
52	京(2018)朝不动产权第0129051号	503	100.99	办公	5	38489	388.7	376.39	37270
53	京(2018)朝不动产权第0129095号	504	98.4	办公	5	38489	378.73	366.74	37270
54	京(2018)朝不动产权第0129113号	505	78.86	办公	5	38489	303.52	293.91	37270
55	京(2018)朝不动产权第0129116号	506	63.1	办公	5	38489	242.87	235.18	37271
56	京(2018)朝不动产权第0129132号	507	78.85	办公	5	38489	303.49	293.88	37271
57	京(2018)朝不动产权第0129136号	508	81.07	办公	5	38489	312.03	302.15	37270
58	京(2018)朝不动产权第0129137号	509	80.24	办公	5	38489	308.84	299.06	37271
59	京(2018)朝不动产权第0129140号	510	91.94	办公	5	38489	353.87	342.67	37271
60	京(2018)朝不动产权第0129142号	511	76.68	办公	5	38489	295.13	285.78	37269
61	京(2018)朝不动产权第0129120号	601	78.93	办公	6	38489	303.79	294.17	37270
62	京(2018)朝不动产权第0129143号	602	99.85	办公	6	38489	384.31	372.14	37270
63	京(2018)朝不动产权第0129144号	603	100.99	办公	6	38489	388.7	376.39	37270
64	京(2018)朝不动产权第0129086号	604	98.4	办公	6	38489	378.73	366.74	37270
65	京(2018)朝不动产权第0128873号	605	78.86	办公	6	38489	303.52	293.91	37270



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
66	京(2018)朝不动产权第0129085号	606	63.1	办公	6	38489	242.87	235.18	37271
67	京(2018)朝不动产权第0129084号	607	78.85	办公	6	38489	303.49	293.88	37271
68	京(2018)朝不动产权第0129083号	608	81.07	办公	6	38489	312.03	302.15	37270
69	京(2018)朝不动产权第0129081号	609	80.24	办公	6	38489	308.84	299.06	37271
70	京(2018)朝不动产权第0129080号	610	91.94	办公	6	38489	353.87	342.67	37271
71	京(2018)朝不动产权第0129075号	611	76.68	办公	6	38489	295.13	285.78	37269
72	京(2018)朝不动产权第0129074号	701	78.93	办公	7	38881	306.89	297.17	37650
73	京(2018)朝不动产权第0129073号	702	99.85	办公	7	38881	388.23	375.94	37650
74	京(2018)朝不动产权第0129072号	703	100.99	办公	7	38881	392.66	380.23	37650
75	京(2018)朝不动产权第0129121号	704	98.4	办公	7	38881	382.59	370.48	37650
76	京(2018)朝不动产权第0129122号	705	78.86	办公	7	38881	306.62	296.91	37650
77	京(2018)朝不动产权第0129123号	706	63.1	办公	7	38881	245.34	237.57	37650
78	京(2018)朝不动产权第0129124号	707	78.85	办公	7	38881	306.58	296.87	37650
79	京(2018)朝不动产权第0129125号	708	81.07	办公	7	38881	315.21	305.23	37650
80	京(2018)朝不动产权第0129126号	709	80.24	办公	7	38881	311.98	302.1	37650
81	京(2018)朝不动产权第0129127号	710	91.94	办公	7	38881	357.47	346.15	37650
82	京(2018)朝不动产权第0129128号	711	76.68	办公	7	38881	298.14	288.7	37650
83	京(2018)朝不动产权第0129129号	801	78.93	办公	8	38881	306.89	297.17	37650
84	京(2018)朝不动产权第0128930号	802	99.85	办公	8	38881	388.23	375.94	37650
85	京(2018)朝不动产权第0128936号	803	100.99	办公	8	38881	392.66	380.23	37650
86	京(2018)朝不动产权第0128940号	804	98.4	办公	8	38881	382.59	370.48	37650
87	京(2018)朝不动产权第0128944号	805	78.86	办公	8	38881	306.62	296.91	37650
88	京(2018)朝不动产权第0128955号	806	63.1	办公	8	38881	245.34	237.57	37650
89	京(2018)朝不动产权第0128958号	807	78.85	办公	8	38881	306.58	296.87	37650
90	京(2018)朝不动产权第0128961号	808	81.07	办公	8	38881	315.21	305.23	37650
91	京(2018)朝不动产权第0128966号	809	80.24	办公	8	38881	311.98	302.1	37650
92	京(2018)朝不动产权第0128970号	810	91.94	办公	8	38881	357.47	346.15	37650
93	京(2018)朝不动产权第0129158号	811	76.68	办公	8	38881	298.14	288.7	37650
94	京(2018)朝不动产权第0128973号	1001	78.59	办公	10	38881	305.57	295.89	37650
95	京(2018)朝不动产权第0128892号	1002	99.62	办公	10	38881	387.33	375.07	37650
96	京(2018)朝不动产权第0129047号	1003	101.61	办公	10	38881	395.07	382.56	37650
97	京(2018)朝不动产权第0129157号	1004	97.97	办公	10	38881	380.92	368.86	37650
98	京(2018)朝不动产权第0129156号	1005	79.39	办公	10	38881	308.68	298.91	37651
99	京(2018)朝不动产权第0129155号	1006	63.28	办公	10	38881	246.04	238.25	37650
100	京(2018)朝不动产权第0129154号	1007	78.85	办公	10	38881	306.58	296.87	37650
101	京(2018)朝不动产权第0129153号	1008	81.07	办公	10	38881	315.21	305.23	37650
102	京(2018)朝不动产权第0129151号	1009	80.24	办公	10	38881	311.98	302.1	37650
103	京(2018)朝不动产权第0129150号	1010	91.91	办公	10	38881	357.36	346.04	37650
104	京(2018)朝不动产权第0129148号	1011	76.84	办公	10	38881	298.76	289.3	37650
105	京(2018)朝不动产权第0129147号	1101	78.59	办公	11	38881	305.57	295.89	37650
106	京(2018)朝不动产权第0129045号	1102	99.62	办公	11	38881	387.33	375.07	37650
107	京(2018)朝不动产权第0129044号	1109	80.24	办公	11	38881	311.98	302.1	37650



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
108	京(2018)朝不动产权第0129697号	1110	91.91	办公	11	38881	357.36	346.04	37650
109	京(2018)朝不动产权第0129043号	1111	76.84	办公	11	38881	298.76	289.3	37650
110	京(2019)朝不动产权第0006023号	104	453.38	商业	1-2	38837	1760.79	1705.04	37607
111	京(2019)朝不动产权第0006021号	105	348.88	商业	1-2	39630	1382.61	1338.83	38375
112	京(2019)朝不动产权第0006020号	107	183.8	商业	1-2	40423	742.97	719.44	39143
113	京(2019)朝不动产权第0006018号	108	335.71	商业	1-2	39630	1330.42	1288.29	38375
114	京(2019)朝不动产权第0006016号	109	147.25	商业	1-2	41215	606.89	587.67	39910
115	京(2019)朝不动产权第0006015号	1103	101.61	办公	11	38881	395.07	382.56	37650
116	京(2019)朝不动产权第0006014号	1104	97.97	办公	11	38881	380.92	368.86	37650
117	京(2019)朝不动产权第0006011号	1105	79.39	办公	11	38881	308.68	298.91	37651
118	京(2019)朝不动产权第0006006号	1106	63.28	办公	11	38881	246.04	238.25	37650
119	京(2019)朝不动产权第0006010号	1107	78.85	办公	11	38881	306.58	296.87	37650
120	京(2019)朝不动产权第0006077号	1108	81.07	办公	11	38881	315.21	305.23	37650
121	京(2019)朝不动产权第0006105号	1201	78.59	办公	12	38881	305.57	295.89	37650
122	京(2019)朝不动产权第0006104号	1202	99.62	办公	12	38881	387.33	375.07	37650
123	京(2019)朝不动产权第0006102号	1203	101.61	办公	12	38881	395.07	382.56	37650
124	京(2019)朝不动产权第0006100号	1204	97.97	办公	12	38881	380.92	368.86	37650
125	京(2019)朝不动产权第0006098号	1205	79.39	办公	12	38881	308.68	298.91	37651
126	京(2019)朝不动产权第0006099号	1206	63.28	办公	12	38881	246.04	238.25	37650
127	京(2019)朝不动产权第0006080号	1208	81.07	办公	12	38881	315.21	305.23	37650
128	京(2019)朝不动产权第0006071号	1209	80.24	办公	12	38881	311.98	302.1	37650
129	京(2019)朝不动产权第0006070号	1210	91.91	办公	12	38881	357.36	346.04	37650
130	京(2019)朝不动产权第0006069号	1211	76.84	办公	12	38881	298.76	289.3	37650
131	京(2019)朝不动产权第0006086号	1207	78.85	办公	12	38881	306.58	296.87	37650
132	京(2019)朝不动产权第0006067号	1301	78.59	办公	13	39274	308.65	298.88	38030
133	京(2019)朝不动产权第0006065号	1302	99.62	办公	13	39274	391.25	378.86	38031
134	京(2019)朝不动产权第0005971号	1311	76.84	办公	13	39274	301.78	292.22	38030
135	京(2019)朝不动产权第0005974号	1310	91.91	办公	13	39274	360.97	349.54	38031
136	京(2019)朝不动产权第0005977号	1309	80.24	办公	13	39274	315.13	305.15	38030
137	京(2019)朝不动产权第0005978号	1308	81.07	办公	13	39274	318.39	308.31	38030
138	京(2019)朝不动产权第0006059号	1307	78.85	办公	13	39274	309.68	299.87	38030
139	京(2019)朝不动产权第0006060号	1306	63.28	办公	13	39274	248.53	240.66	38031
140	京(2019)朝不动产权第0006061号	1305	79.39	办公	13	39274	311.8	301.93	38031
141	京(2019)朝不动产权第0006064号	1304	97.97	办公	13	39274	384.77	372.59	38031
142	京(2019)朝不动产权第0006062号	1303	101.61	办公	13	39274	399.06	386.42	38030
143	京(2019)朝不动产权第0007350号	1411	76.84	办公	14	39274	301.78	292.22	38030
144	京(2019)朝不动产权第0005969号	1402	99.62	办公	14	39274	391.25	378.86	38031
145	京(2019)朝不动产权第0005970号	1401	78.59	办公	14	39274	308.65	298.88	38030
146	京(2019)朝不动产权第0005968号	1403	101.61	办公	14	39274	399.06	386.42	38030
147	京(2019)朝不动产权第0005966号	1404	97.97	办公	14	39274	384.77	372.59	38031
148	京(2019)朝不动产权第0005965号	1405	79.39	办公	14	39274	311.8	301.93	38031
149	京(2019)朝不动产权第0005964号	1406	63.28	办公	14	39274	248.53	240.66	38031



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
150	京(2019)朝不动产权第0007357号	1407	78.85	办公	14	39274	309.68	299.87	38030
151	京(2019)朝不动产权第0007353号	1410	91.91	办公	14	39274	360.97	349.54	38031
152	京(2019)朝不动产权第0007356号	1408	81.07	办公	14	39274	318.39	308.31	38030
153	京(2019)朝不动产权第0007355号	1409	80.24	办公	14	39274	315.13	305.15	38030
154	京(2019)朝不动产权第0007351号	1501	78.59	办公	14	39274	308.65	298.88	38030
155	京(2019)朝不动产权第0007203号	1511	76.84	办公	15	39274	301.78	292.22	38030
156	京(2019)朝不动产权第0007196号	1509	80.24	办公	15	39274	315.13	305.15	38030
157	京(2019)朝不动产权第0007193号	1508	81.07	办公	15	39274	318.39	308.31	38030
158	京(2019)朝不动产权第0007199号	1510	91.91	办公	15	39274	360.97	349.54	38031
159	京(2019)朝不动产权第0007188号	1507	78.85	办公	15	39274	309.68	299.87	38030
160	京(2019)朝不动产权第0007171号	1506	63.28	办公	15	39274	248.53	240.66	38031
161	京(2019)朝不动产权第0007169号	1505	79.39	办公	15	39274	311.8	301.93	38031
162	京(2019)朝不动产权第0007166号	1504	97.97	办公	15	39274	384.77	372.59	38031
163	京(2019)朝不动产权第0007165号	1503	101.61	办公	15	39274	399.06	386.42	38030
164	京(2019)朝不动产权第0007164号	1502	99.62	办公	15	39274	391.25	378.86	38031
165	京(2019)朝不动产权第0007295号	1611	76.84	办公	16	39274	301.78	292.22	38030
166	京(2019)朝不动产权第0007208号	1601	78.59	办公	16	39274	308.65	298.88	38030
167	京(2019)朝不动产权第0007209号	1602	99.62	办公	16	39274	391.25	378.86	38031
168	京(2019)朝不动产权第0007212号	1603	101.61	办公	16	39274	399.06	386.42	38030
169	京(2019)朝不动产权第0007215号	1604	97.97	办公	16	39274	384.77	372.59	38031
170	京(2019)朝不动产权第0007221号	1605	79.39	办公	16	39274	311.8	301.93	38031
171	京(2019)朝不动产权第0007294号	1606	63.28	办公	16	39274	248.53	240.66	38031
172	京(2019)朝不动产权第0007293号	1607	78.85	办公	16	39274	309.68	299.87	38030
173	京(2019)朝不动产权第0007285号	1610	91.91	办公	16	39274	360.97	349.54	38031
174	京(2019)朝不动产权第0007291号	1608	81.07	办公	16	39274	318.39	308.31	38030
175	京(2019)朝不动产权第0007288号	1609	80.24	办公	16	39274	315.13	305.15	38030
176	京(2019)朝不动产权第0006000号	1711	76.84	办公	17	39274	301.78	292.22	38030
177	京(2019)朝不动产权第0007284号	1701	78.59	办公	17	39274	308.65	298.88	38030
178	京(2019)朝不动产权第0007282号	1702	99.62	办公	17	39274	391.25	378.86	38031
179	京(2019)朝不动产权第0007278号	1703	101.61	办公	17	39274	399.06	386.42	38030
180	京(2019)朝不动产权第0007276号	1704	97.97	办公	17	39274	384.77	372.59	38031
181	京(2019)朝不动产权第0006009号	1705	79.39	办公	17	39274	311.8	301.93	38031
182	京(2019)朝不动产权第0006008号	1706	63.28	办公	17	39274	248.53	240.66	38031
183	京(2019)朝不动产权第0006004号	1708	81.07	办公	17	39274	318.39	308.31	38030
184	京(2019)朝不动产权第0006005号	1707	78.85	办公	17	39274	309.68	299.87	38030
185	京(2019)朝不动产权第0006003号	1709	80.24	办公	17	39274	315.13	305.15	38030
186	京(2019)朝不动产权第0006002号	1710	91.91	办公	17	39274	360.97	349.54	38031
187	京(2019)朝不动产权第0007330号	1804	97.59	办公	18	39274	383.27	371.13	38030
188	京(2019)朝不动产权第0007334号	1805	79.93	办公	18	39274	313.92	303.98	38031
189	京(2019)朝不动产权第0007337号	1806	63.5	办公	18	39274	249.39	241.49	38030
190	京(2019)朝不动产权第0007339号	1807	78.6	办公	18	39274	308.69	298.92	38031
191	京(2019)朝不动产权第0005990号	1808	81.72	办公	18	39274	320.95	310.79	38031



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
192	京(2019)朝不动产权第0005989号	1809	80.75	办公	18	39274	317.14	307.1	38031
193	京(2019)朝不动产权第0005988号	1810	91.73	办公	18	39274	360.26	348.85	38030
194	京(2019)朝不动产权第0005998号	1803	102.4	办公	18	39274	402.17	389.44	38031
195	京(2019)朝不动产权第0005987号	1811	76.95	办公	18	39274	302.21	292.64	38030
196	京(2019)朝不动产权第0006012号	1801	78.24	办公	18	39274	307.28	297.55	38030
197	京(2019)朝不动产权第0005999号	1802	99.42	办公	18	39274	390.46	378.1	38031
198	京(2019)朝不动产权第0007245号	1911	76.95	办公	19	39667	305.24	295.58	38412
199	京(2019)朝不动产权第0005985号	1901	78.24	办公	19	39667	310.35	300.52	38410
200	京(2019)朝不动产权第0005979号	1902	99.42	办公	19	39667	394.37	381.88	38411
201	京(2019)朝不动产权第0005967号	1904	97.59	办公	19	39667	387.11	374.85	38411
202	京(2019)朝不动产权第0005972号	1903	102.4	办公	19	39667	406.19	393.33	38411
203	京(2019)朝不动产权第0005963号	1905	79.93	办公	19	39667	317.06	307.02	38411
204	京(2019)朝不动产权第0005960号	1906	63.5	办公	19	39667	251.89	243.91	38411
205	京(2019)朝不动产权第0007261号	1907	78.6	办公	19	39667	311.78	301.91	38411
206	京(2019)朝不动产权第0007249号	1910	91.73	办公	19	39667	363.87	352.35	38412
207	京(2019)朝不动产权第0007259号	1908	81.72	办公	19	39667	324.16	313.9	38412
208	京(2019)朝不动产权第0007250号	1909	80.75	办公	19	39667	320.31	310.17	38411
209	京(2019)朝不动产权第0007242号	2003	102.4	办公	20	39667	406.19	393.33	38411
210	京(2019)朝不动产权第0007244号	2001	78.24	办公	20	39667	310.35	300.52	38410
211	京(2019)朝不动产权第0007263号	2004	97.59	办公	20	39667	387.11	374.85	38411
212	京(2019)朝不动产权第0007240号	2002	99.42	办公	20	39667	394.37	381.88	38411
213	京(2019)朝不动产权第0007262号	2011	76.95	办公	20	39667	305.24	295.58	38412
214	京(2019)朝不动产权第0007257号	2010	91.73	办公	20	39667	363.87	352.35	38412
215	京(2019)朝不动产权第0007248号	2009	80.75	办公	20	39667	320.31	310.17	38411
216	京(2019)朝不动产权第0007241号	2008	81.72	办公	20	39667	324.16	313.9	38412
217	京(2019)朝不动产权第0007235号	2007	78.6	办公	20	39667	311.78	301.91	38411
218	京(2019)朝不动产权第0007229号	2006	63.5	办公	20	39667	251.89	243.91	38411
219	京(2019)朝不动产权第0007233号	2005	79.93	办公	20	39667	317.06	307.02	38411
220	京(2019)朝不动产权第0007286号	3053	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
221	京(2019)朝不动产权第0007266号	3048	33.21	车位	-3	-	25.75	24.93	7507
222	京(2019)朝不动产权第0007270号	3049	33.21	车位	-3	-	25.75	24.93	7507
223	京(2019)朝不动产权第0007274号	3050	33.21	车位	-3	-	25.75	24.93	7507
224	京(2019)朝不动产权第0007277号	3051	33.21	车位	-3	-	25.75	24.93	7507
225	京(2019)朝不动产权第0007283号	3052	33.21	车位	-3	-	25.75	24.93	7507
226	京(2019)朝不动产权第0007349号	3054	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
227	京(2019)朝不动产权第0007348号	3055	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
228	京(2019)朝不动产权第0007347号	3057	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
229	京(2019)朝不动产权第0007344号	3059	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
230	京(2019)朝不动产权第0007333号	3070	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
231	京(2019)朝不动产权第0007332号	3073	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
232	京(2019)朝不动产权第0007331号	3074	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
233	京(2019)朝不动产权第0007329号	3076	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m ²)	用途	楼层	抵押单价(元/m ²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m ²)
234	京(2019)朝不动产权第0007327号	3077	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
235	京(2019)朝不动产权第0007321号	3078	36.71	车位	-3	-	26.28	25.45	6933
236	京(2019)朝不动产权第0007320号	3080	33.25	车位	-3	-	25.75	24.93	7498
237	京(2019)朝不动产权第0007317号	3081	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
238	京(2019)朝不动产权第0007314号	3082	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
239	京(2019)朝不动产权第0007311号	3083	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
240	京(2019)朝不动产权第0007175号	3084	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
241	京(2019)朝不动产权第0007177号	3085	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
242	京(2019)朝不动产权第0007179号	3086	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
243	京(2019)朝不动产权第0007183号	3087	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
244	京(2019)朝不动产权第0007184号	3088	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
245	京(2019)朝不动产权第0007297号	3089	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
246	京(2019)朝不动产权第0007303号	3090	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
247	京(2019)朝不动产权第0007306号	3091	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
248	京(2019)朝不动产权第0007309号	3092	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
249	京(2019)朝不动产权第0007318号	3093	37.58	车位	-3	-	26.28	25.45	6772
250	京(2019)朝不动产权第0007322号	3098	35.93	车位	-3	-	26.02	25.2	7014
251	京(2019)朝不动产权第0019056号	110	338.75	商业	1-2	39630	1342.47	1299.96	38375
252	京(2019)朝不动产权第0019060号	901	78.59	办公	9	38881	305.57	295.89	37650
253	京(2019)朝不动产权第0019063号	902	99.62	办公	9	38881	387.33	375.07	37650
254	京(2019)朝不动产权第0019067号	903	101.61	办公	9	38881	395.07	382.56	37650
255	京(2019)朝不动产权第0019070号	904	97.97	办公	9	38881	380.92	368.86	37650
256	京(2019)朝不动产权第0019076号	905	79.39	办公	9	38881	308.68	298.91	37651
257	京(2019)朝不动产权第0019077号	906	63.28	办公	9	38881	246.04	238.25	37650
258	京(2019)朝不动产权第0019079号	907	78.85	办公	9	38881	306.58	296.87	37650
259	京(2019)朝不动产权第0019080号	908	81.07	办公	9	38881	315.21	305.23	37650
260	京(2019)朝不动产权第0019082号	909	80.24	办公	9	38881	311.98	302.1	37650
261	京(2019)朝不动产权第0019346号	910	91.91	办公	9	38881	357.36	346.04	37650
262	京(2019)朝不动产权第0019351号	911	76.84	办公	9	38881	298.76	289.3	37650
263	京(2019)朝不动产权第0019062号	2101	78.24	办公	21	39667	310.35	300.52	38410
264	京(2019)朝不动产权第0019356号	2102	99.42	办公	21	39667	394.37	381.88	38411
265	京(2019)朝不动产权第0019360号	2103	102.4	办公	21	39667	406.19	393.33	38411
266	京(2019)朝不动产权第0019365号	2104	97.59	办公	21	39667	387.11	374.85	38411
267	京(2019)朝不动产权第0019376号	2105	79.93	办公	21	39667	317.06	307.02	38411
268	京(2019)朝不动产权第0019379号	2106	63.5	办公	21	39667	251.89	243.91	38411
269	京(2019)朝不动产权第0019382号	2107	78.6	办公	21	39667	311.78	301.91	38411
270	京(2019)朝不动产权第0019387号	2108	81.72	办公	21	39667	324.16	313.9	38412
271	京(2019)朝不动产权第0019066号	2109	80.75	办公	21	39667	320.31	310.17	38411
272	京(2019)朝不动产权第0019075号	2110	91.73	办公	21	39667	363.87	352.35	38412
273	京(2019)朝不动产权第0019081号	2111	76.95	办公	21	39667	305.24	295.58	38412
274	京(2019)朝不动产权第0019391号	2201	78.24	办公	22	39667	310.35	300.52	38410
275	京(2019)朝不动产权第0019089号	2202	99.42	办公	22	39667	394.37	381.88	38411



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
276	京(2019)朝不动产权第0019090号	2203	102.4	办公	22	39667	406.19	393.33	38411
277	京(2019)朝不动产权第0019097号	2204	97.59	办公	22	39667	387.11	374.85	38411
278	京(2019)朝不动产权第0019101号	2205	79.93	办公	22	39667	317.06	307.02	38411
279	京(2019)朝不动产权第0019110号	2206	63.5	办公	22	39667	251.89	243.91	38411
280	京(2019)朝不动产权第0019119号	2207	78.6	办公	22	39667	311.78	301.91	38411
281	京(2019)朝不动产权第0019216号	2208	81.72	办公	22	39667	324.16	313.9	38412
282	京(2019)朝不动产权第0019217号	2209	80.75	办公	22	39667	320.31	310.17	38411
283	京(2019)朝不动产权第0019219号	2210	91.73	办公	22	39667	363.87	352.35	38412
284	京(2019)朝不动产权第0019220号	2211	76.95	办公	22	39667	305.24	295.58	38412
285	京(2019)朝不动产权第0019222号	2301	78.24	办公	23	39667	310.35	300.52	38410
286	京(2019)朝不动产权第0019225号	2302	99.42	办公	23	39667	394.37	381.88	38411
287	京(2019)朝不动产权第0019227号	2303	102.4	办公	23	39667	406.19	393.33	38411
288	京(2019)朝不动产权第0019229号	2304	97.59	办公	23	39667	387.11	374.85	38411
289	京(2019)朝不动产权第0019230号	2305	79.93	办公	23	39667	317.06	307.02	38411
290	京(2019)朝不动产权第0019232号	2306	63.5	办公	23	39667	251.89	243.91	38411
291	京(2019)朝不动产权第0019380号	2307	78.6	办公	23	39667	311.78	301.91	38411
292	京(2019)朝不动产权第0019383号	2308	81.72	办公	23	39667	324.16	313.9	38412
293	京(2019)朝不动产权第0019385号	2309	80.75	办公	23	39667	320.31	310.17	38411
294	京(2019)朝不动产权第0019388号	2310	91.73	办公	23	39667	363.87	352.35	38412
295	京(2019)朝不动产权第0019394号	2311	76.95	办公	23	39667	305.24	295.58	38412
296	京(2019)朝不动产权第0019395号	2401	78.24	办公	24	39667	310.35	300.52	38410
297	京(2019)朝不动产权第0019398号	2402	99.42	办公	24	39667	394.37	381.88	38411
298	京(2019)朝不动产权第0019401号	2403	102.4	办公	24	39667	406.19	393.33	38411
299	京(2019)朝不动产权第0019405号	2404	97.59	办公	24	39667	387.11	374.85	38411
300	京(2019)朝不动产权第0019408号	2405	79.93	办公	24	39667	317.06	307.02	38411
301	京(2019)朝不动产权第0019087号	2406	63.5	办公	24	39667	251.89	243.91	38411
302	京(2019)朝不动产权第0019124号	2407	78.6	办公	24	39667	311.78	301.91	38411
303	京(2019)朝不动产权第0019130号	2408	81.72	办公	24	39667	324.16	313.9	38412
304	京(2019)朝不动产权第0019132号	2409	80.75	办公	24	39667	320.31	310.17	38411
305	京(2019)朝不动产权第0019156号	2410	91.73	办公	24	39667	363.87	352.35	38412
306	京(2019)朝不动产权第0019236号	2411	76.95	办公	24	39667	305.24	295.58	38412
307	京(2019)朝不动产权第0019239号	2501	78.24	办公	25	40059	313.42	303.5	38791
308	京(2019)朝不动产权第0019243号	2502	99.42	办公	25	40059	398.27	385.66	38791
309	京(2019)朝不动产权第0019250号	2503	102.4	办公	25	40059	410.2	397.21	38790
310	京(2019)朝不动产权第0019263号	2504	97.59	办公	25	40059	390.94	378.56	38791
311	京(2019)朝不动产权第0019848号	2505	79.93	办公	25	40059	320.19	310.05	38790
312	京(2019)朝不动产权第0019853号	2506	63.5	办公	25	40059	254.37	246.32	38791
313	京(2019)朝不动产权第0019855号	2507	78.6	办公	25	40059	314.86	304.89	38790
314	京(2019)朝不动产权第0019858号	2508	81.72	办公	25	40059	327.36	316.99	38790
315	京(2019)朝不动产权第0019859号	2509	80.75	办公	25	40059	323.48	313.24	38791
316	京(2019)朝不动产权第0019862号	2510	91.73	办公	25	40059	367.46	355.82	38790
317	京(2019)朝不动产权第0019864号	2511	76.95	办公	25	40059	308.25	298.49	38790



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	抵押单价(元/m²)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/m²)
318	京(2019)朝不动产权第0019866号	2601	78.24	办公	26	40059	313.42	303.5	38791
319	京(2019)朝不动产权第0019868号	2602	99.42	办公	26	40059	398.27	385.66	38791
320	京(2019)朝不动产权第0019872号	2603	102.4	办公	26	40059	410.2	397.21	38790
321	京(2019)朝不动产权第0020164号	2604	97.59	办公	26	40059	390.94	378.56	38791
322	京(2019)朝不动产权第0020170号	2605	79.93	办公	26	40059	320.19	310.05	38790
323	京(2019)朝不动产权第0020172号	2606	63.5	办公	26	40059	254.37	246.32	38791
324	京(2019)朝不动产权第0020175号	2607	78.6	办公	26	40059	314.86	304.89	38790
325	京(2019)朝不动产权第0020178号	2608	81.72	办公	26	40059	327.36	316.99	38790
326	京(2019)朝不动产权第0020180号	2609	80.75	办公	26	40059	323.48	313.24	38791
327	京(2019)朝不动产权第0020185号	2610	91.73	办公	26	40059	367.46	355.82	38790
328	京(2019)朝不动产权第0020186号	2611	76.95	办公	26	40059	308.25	298.49	38790
329	京(2019)朝不动产权第0020194号	2701	78.24	办公	27	40059	313.42	303.5	38791
330	京(2019)朝不动产权第0020196号	2702	99.42	办公	27	40059	398.27	385.66	38791
331	京(2019)朝不动产权第0019832号	2703	102.4	办公	27	40059	410.2	397.21	38790
332	京(2019)朝不动产权第0019833号	2704	97.59	办公	27	40059	390.94	378.56	38791
333	京(2019)朝不动产权第0019834号	2705	79.93	办公	27	40059	320.19	310.05	38790
334	京(2019)朝不动产权第0019836号	2706	63.5	办公	27	40059	254.37	246.32	38791
335	京(2019)朝不动产权第0019838号	2707	78.6	办公	27	40059	314.86	304.89	38790
336	京(2019)朝不动产权第0019839号	2708	81.72	办公	27	40059	327.36	316.99	38790
337	京(2019)朝不动产权第0019841号	2709	80.75	办公	27	40059	323.48	313.24	38791
338	京(2019)朝不动产权第0019842号	2710	91.73	办公	27	40059	367.46	355.82	38790
339	京(2019)朝不动产权第0019843号	2711	76.95	办公	27	40059	308.25	298.49	38790
340	京(2019)朝不动产权第0019844号	3119	37.52	车位	-3	-	26.28	25.45	6783
341	京(2019)朝不动产权第0019918号	3120	37.52	车位	-3	-	26.28	25.45	6783
342	京(2019)朝不动产权第0019933号	3121	37.94	车位	-3	-	26.28	25.45	6708
343	京(2019)朝不动产权第0019940号	3122	37.94	车位	-3	-	26.28	25.45	6708
344	京(2019)朝不动产权第0019945号	3130	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
345	京(2019)朝不动产权第0019946号	3131	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
346	京(2019)朝不动产权第0019959号	3166	32.88	车位	-3	-	25.75	24.93	7582
347	京(2019)朝不动产权第0019961号	3167	32.88	车位	-3	-	25.75	24.93	7582
348	京(2019)朝不动产权第0019967号	3172	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
349	京(2019)朝不动产权第0019970号	3173	36.8	车位	-3	-	26.28	25.45	6916
350	京(2019)朝不动产权第0019976号	3174	36.11	车位	-3	-	26.28	25.45	7048
351	京(2019)朝不动产权第0020242号	3175	36.11	车位	-3	-	26.28	25.45	7048
352	京(2019)朝不动产权第0020244号	3176	36.11	车位	-3	-	26.28	25.45	7048
353	京(2019)朝不动产权第0020247号	3177	30.9	车位	-3	-	25.23	24.43	7906
354	京(2019)朝不动产权第0020249号	3178	36.11	车位	-3	-	26.28	25.45	7048
355	京(2019)朝不动产权第0020250号	3179	36.11	车位	-3	-	26.28	25.45	7048
356	京(2019)朝不动产权第0020252号	3180	36.11	车位	-3	-	26.28	25.45	7048
357	京(2019)朝不动产权第0020257号	3181	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
358	京(2019)朝不动产权第0020276号	3182	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
359	京(2019)朝不动产权第0020290号	3183	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(㎡)	用途	楼层	抵押单价(元/㎡)	抵押总价(万元)	净值总价(万元)	净值单价(元/㎡)
360	京(2019)朝不动产权第0020277号	3184	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
361	京(2019)朝不动产权第0019765号	3185	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
362	京(2019)朝不动产权第0019769号	3186	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
363	京(2019)朝不动产权第0019775号	3187	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
364	京(2019)朝不动产权第0019781号	3188	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
365	京(2019)朝不动产权第0019782号	3189	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
366	京(2019)朝不动产权第0019784号	3190	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
367	京(2019)朝不动产权第0019786号	3191	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
368	京(2019)朝不动产权第0019788号	3192	37.16	车位	-3	-	26.28	25.45	6849
369	京(2019)朝不动产权第0019789号	3193	37.94	车位	-3	-	26.28	25.45	6708
370	京(2019)朝不动产权第0019795号	3194	37.94	车位	-3	-	26.28	25.45	6708
合计	-	-	29266.48	-	-	-	103802.01	100515.23	-

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：

2023年11月17日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、本次估价的一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	4
六、本报告使用的限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	31
六、价值类型	31
七、估价原则	31
八、估价依据	33
九、估价方法	38
十、估价结果	38
十一、注册房地产估价师	39
十二、实地查勘期	39
十三、估价作业期	39
估价对象变现能力分析与风险提示	40
一、变现能力影响因素分析	40
二、假定估价对象在价值时点拍卖或变卖最可能实现的价格	41
三、变现时间和费用	41
四、变现时的清偿顺序	42
五、风险提示	43
估价技术报告	46
一、估价对象描述与分析	46
二、市场背景描述与分析	49
三、最高最佳利用分析	56
四、估价方法适用性分析	57
五、估价测算过程	60
六、估价结果	92
附 件	96



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见，也与估价对象、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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

（一）于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

（二）以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让和抵押登记的房地产为假设前提。

（三）以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。

（四）以权利人合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有出让建设用地使用权，不存在共有人且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

（五）本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由权利人提供，由于《不动产权证书》原件在金融机构收押管理，注册房地产估价师未能对原件进行核实，本次估价以权利人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提。权利人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

（六）注册房地产估价师已于2023年11月15日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

（七）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患及环境污染问题且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假定估价对象能正常安全使用、无环境污染问题。

（八）本次估价所涉及估价对象的权属、面积、坐落、楼层、结构、用途、建成年代等情况均以权利人提供的《不动产权证书》（共370本）



及《项目情况说明》等为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

（九）权利人提供的《不动产权证书》未记载估价对象土地使用权终止日期，依据权利人提供的《中铁建广场B座商品房买卖协议》及《项目情况说明》，确定估价对象土地使用年限为办公用途：2008年3月12日至2058年3月11日，商业及地下车位用途：2008年3月12日至2048年3月11日，本次估价以此年限作为依据基础进行测算。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

（一）本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（二）本次估价未考虑可能与估价对象权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（三）本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

三、背离事实假设

（一）依据权利人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权，尚未注销。由于权利人拟将现有抵押权注销后再进行本次抵押登记，故本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

（二）依据权利人提供的《租赁台账》及《项目情况说明》，估价对象部分商业用途及办公用途房地产于价值时点存在租赁权，由于剩余租期较短，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。如上述情况发生变化，



估价结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

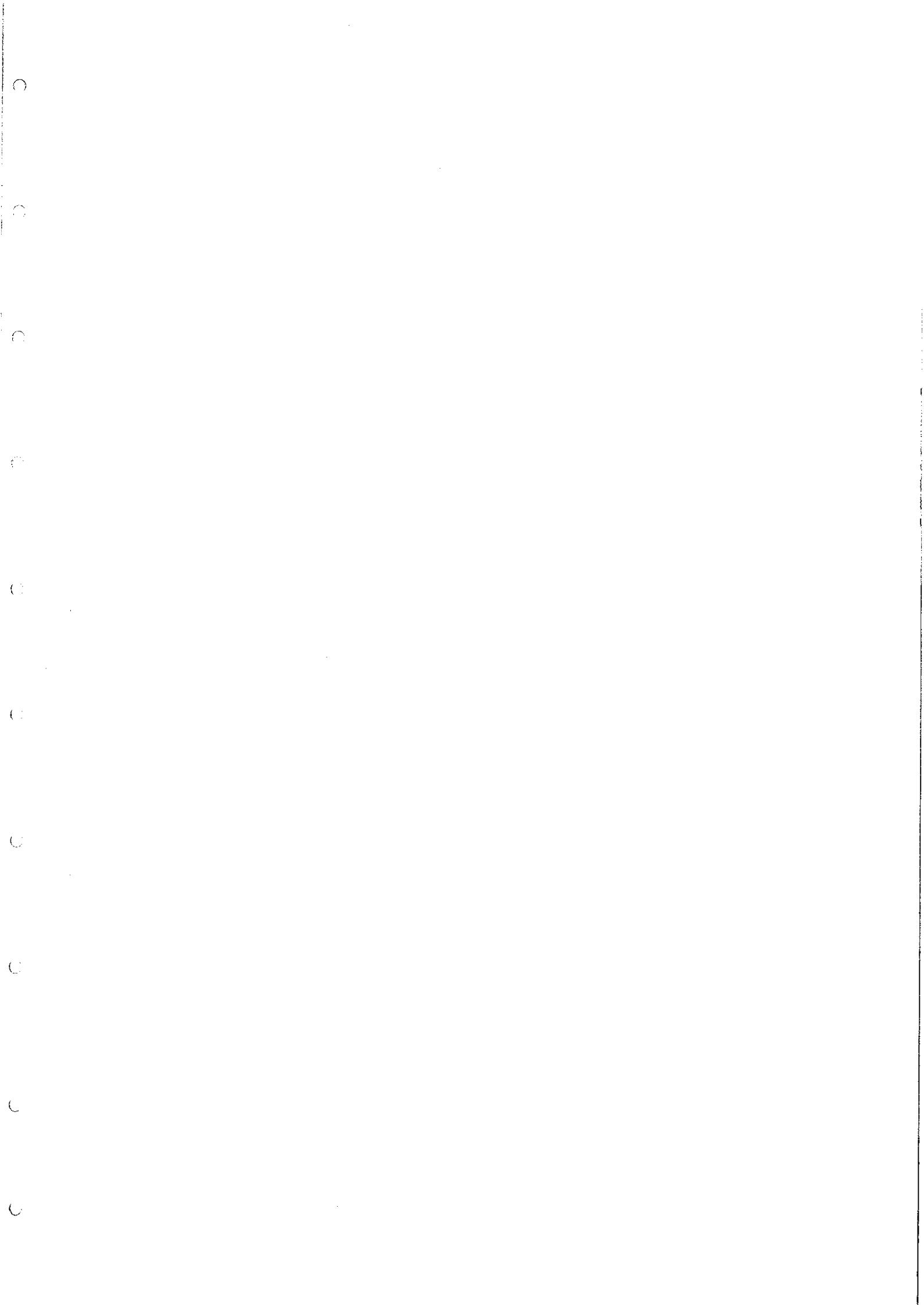
（一）本次估价的目的是为估价委托人了解房地产抵押价值提供参考依据。抵押贷款最终数额由抵押双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

（二）本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）估价报告的使用者为估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不得因得到估价报告而成为估价报告使用者。估价机构不承担对上述以外的任何单位和个人对本报告书使用引发的责任。

（四）估价结果为正常市场状况下的房地产抵押价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑未来市场变化、快速变现等因素对价格的不利影响，抵押物处置价格可能会低于市场价格。

（五）本报告的估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于结果总价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。本报告以估价结





果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

（六）本报告中房地产抵押价值是以注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为假设前提，若估价对象存在因客观条件限制导致注册房地产估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

（七）按照相关金融机构的具体要求，本次估价结果包含预计处置时需缴纳的税费和评估净值两项内容，预计处置时需缴纳的税费包含应缴税金和预计的处置费用，评估净值为抵押价值扣减上述预计处置时需缴纳的税费的余值。本评估税费仅作为金融机构了解估价对象于价值时点发生处置行为所需缴纳税费的参考依据，不作为实际缴税依据。

（八）在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即 2023 年 11 月 17 日至 2024 年 11 月 16 日。

（九）本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宁波银行股份有限公司北京分行

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街6号4层402、5层502、6层602、7层702、8层802、9层902、10层1002内01、11层1102、12层1202、13层1302

负责人：陈辰

联系人：余秋辰

联系电话：176-0168-6369

二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商

法定代表人：谢静

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]083号

有效期限：2022年8月30日至2025年8月29日

联系人：李晓松

办公电话：010-88400910

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象房地产抵押价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象范围为北京锡阁物业管理有限公司所属位于北京市朝阳区北苑东路19号院1号楼（推广名：中国铁建广场B座）商业、办公、地下车



位用途共 370 套房地产，房屋规划及现状用途均为商业、办公、地下车位，建筑面积合计 29266.48 平方米，其中商业用途共 11 套，建筑面积合计 3463.21 平方米；办公用途共 264 套，建筑面积合计 22317.74 平方米；地下车位共 95 套，建筑面积合计 3485.53 平方米；土地使用权为分摊部分。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象所在项目位于北京市朝阳区来广营乡清河营村(1号地)1-10地块，共有宗地面积为 58020.17 平方米，土地用途为：商业、办公、地下仓储、地下办公、地下商业、地下车位，估价对象为分摊部分土地使用权。对应土地用途为商业、办公、地下车位，土地使用年限为商业及车位：2008 年 3 月 12 日至 2048 年 3 月 11 日；办公：2008 年 3 月 12 日至 2058 年 3 月 11 日。于价值时点 2023 年 11 月 15 日国有出让建设用地使用权剩余年限为商业及地下车位 24.3 年，办公为 34.3 年。估价对象所在项目容积率为 4.5。

估价对象四至为：东至北苑东路，南至林荫公园，西、北至清河营南一街，宗地形状为较规则，基础设施状况达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气）及宗地红线内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热）。

2、建筑物基本状况

依据权利人提供的《不动产权证书》（共 370 本），估价对象权利人均均为北京锡阁物业管理有限公司，所在楼宇坐落于北京市朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼（推广名：中国铁建广场 B 座），为一幢地上 27 层、地下 4 层的钢混结构建筑物，建成年代为 2014 年 10 月 28 日。

估价对象为该幢建筑物商业、办公、车位部分，建筑面积合计 29266.48 平方米，其中商业用途共 11 套，位于地上 1-2 层，建筑面积合计 3463.21



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

平方米；办公用途共 264 套，位于地上 4-27 层，建筑面积合计 22317.74 平方米；地下车位共 95 套，位于地下 3 层，建筑面积合计 3485.53 平方米，房屋规划及现状用途均为商业、办公、地下车位。

估价对象具体情况详见下表：

序号	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	所在楼层
1	京(2018)朝不动产权第 0129090 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼 1 至 2 层 101	252.88	商业	1-2
2	京(2018)朝不动产权第 0129091 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼 1 至 2 层 102	443.08	商业	1-2
3	京(2018)朝不动产权第 0129783 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼 1 至 2 层 103	615.55	商业	1-2
4	京(2018)朝不动产权第 0129100 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼 1 至 2 层 106	308.96	商业	1-2
5	京(2018)朝不动产权第 0129101 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼 2 层 211	34.97	商业	2
6	京(2018)朝不动产权第 0129042 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3000	37.85	车位	-3
7	京(2018)朝不动产权第 0129108 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3001	37.85	车位	-3
8	京(2018)朝不动产权第 0129040 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3002	37.85	车位	-3
9	京(2018)朝不动产权第 0129039 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3004	36.8	车位	-3
10	京(2018)朝不动产权第 0129038 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3007	38.21	车位	-3
11	京(2018)朝不动产权第 0129037 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3009	38.21	车位	-3
12	京(2018)朝不动产权第 0129035 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3010	38.21	车位	-3
13	京(2018)朝不动产权第 0128884 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3013	38.21	车位	-3
14	京(2018)朝不动产权第 0128899 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3017	37.85	车位	-3
15	京(2018)朝不动产权第 0128906 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3020	37.85	车位	-3
16	京(2018)朝不动产权第 0128913 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3023	37.85	车位	-3
17	京(2018)朝不动产权第 0128917 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3024	37.85	车位	-3
18	京(2018)朝不动产权第 0129052 号	北京市市辖区朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼-3 层-3025	37.85	车位	-3



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
19	京(2018)朝不动产权第0129055号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3026	37.85	车位	-3
20	京(2018)朝不动产权第0129057号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3027	37.85	车位	-3
21	京(2018)朝不动产权第0129059号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3028	37.85	车位	-3
22	京(2018)朝不动产权第0129061号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3029	37.85	车位	-3
23	京(2018)朝不动产权第0129063号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3030	37.85	车位	-3
24	京(2018)朝不动产权第0129065号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3031	37.85	车位	-3
25	京(2018)朝不动产权第0129067号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3032	37.85	车位	-3
26	京(2018)朝不动产权第0129069号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3033	37.85	车位	-3
27	京(2018)朝不动产权第0129071号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3034	37.85	车位	-3
28	京(2018)朝不动产权第0129152号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3035	37.85	车位	-3
29	京(2018)朝不动产权第0129160号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3036	37.85	车位	-3
30	京(2018)朝不动产权第0129164号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3037	37.85	车位	-3
31	京(2018)朝不动产权第0129166号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3038	37.85	车位	-3
32	京(2018)朝不动产权第0129169号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3039	37.85	车位	-3
33	京(2018)朝不动产权第0129171号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3041	35.38	车位	-3
34	京(2018)朝不动产权第0129173号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3043	35.38	车位	-3
35	京(2018)朝不动产权第0129175号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3044	35.38	车位	-3
36	京(2018)朝不动产权第0129177号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3045	35.38	车位	-3
37	京(2018)朝不动产权第0129179号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3046	35.38	车位	-3
38	京(2018)朝不动产权第0129109号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3047	33.21	车位	-3
39	京(2018)朝不动产权第0129102号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层401	78.93	办公	4



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	所在楼层
40	京(2018)朝不动产权第0129103号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层402	99.85	办公	4
41	京(2018)朝不动产权第0129104号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层403	100.99	办公	4
42	京(2018)朝不动产权第0129107号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层404	98.4	办公	4
43	京(2018)朝不动产权第0129070号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层405	78.86	办公	4
44	京(2018)朝不动产权第0129068号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层406	63.1	办公	4
45	京(2018)朝不动产权第0129066号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层407	78.85	办公	4
46	京(2018)朝不动产权第0129064号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层408	81.34	办公	4
47	京(2018)朝不动产权第0129062号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层409	80.53	办公	4
48	京(2018)朝不动产权第0129060号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层410	91.94	办公	4
49	京(2018)朝不动产权第0129058号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼4层411	76.68	办公	4
50	京(2018)朝不动产权第0129056号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层501	78.93	办公	5
51	京(2018)朝不动产权第0129053号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层502	99.85	办公	5
52	京(2018)朝不动产权第0129051号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层503	100.99	办公	5
53	京(2018)朝不动产权第0129095号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层504	98.4	办公	5
54	京(2018)朝不动产权第0129113号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层505	78.86	办公	5
55	京(2018)朝不动产权第0129116号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层506	63.1	办公	5
56	京(2018)朝不动产权第0129132号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层507	78.85	办公	5
57	京(2018)朝不动产权第0129136号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层508	81.07	办公	5
58	京(2018)朝不动产权第0129137号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层509	80.24	办公	5
59	京(2018)朝不动产权第0129140号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层510	91.94	办公	5
60	京(2018)朝不动产权第0129142号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼5层511	76.68	办公	5



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
61	京(2018)朝不动产权第0129120号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层601	78.93	办公	6
62	京(2018)朝不动产权第0129143号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层602	99.85	办公	6
63	京(2018)朝不动产权第0129144号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层603	100.99	办公	6
64	京(2018)朝不动产权第0129086号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层604	98.4	办公	6
65	京(2018)朝不动产权第0128873号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层605	78.86	办公	6
66	京(2018)朝不动产权第0129085号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层606	63.1	办公	6
67	京(2018)朝不动产权第0129084号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层607	78.85	办公	6
68	京(2018)朝不动产权第0129083号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层608	81.07	办公	6
69	京(2018)朝不动产权第0129081号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层609	80.24	办公	6
70	京(2018)朝不动产权第0129080号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层610	91.94	办公	6
71	京(2018)朝不动产权第0129075号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼6层611	76.68	办公	6
72	京(2018)朝不动产权第0129074号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层701	78.93	办公	7
73	京(2018)朝不动产权第0129073号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层702	99.85	办公	7
74	京(2018)朝不动产权第0129072号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层703	100.99	办公	7
75	京(2018)朝不动产权第0129121号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层704	98.4	办公	7
76	京(2018)朝不动产权第0129122号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层705	78.86	办公	7
77	京(2018)朝不动产权第0129123号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层706	63.1	办公	7
78	京(2018)朝不动产权第0129124号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层707	78.85	办公	7
79	京(2018)朝不动产权第0129125号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层708	81.07	办公	7
80	京(2018)朝不动产权第0129126号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层709	80.24	办公	7
81	京(2018)朝不动产权第0129127号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层710	91.94	办公	7



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
82	京(2018)朝不动产权第0129128号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼7层711	76.68	办公	7
83	京(2018)朝不动产权第0129129号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层801	78.93	办公	8
84	京(2018)朝不动产权第0128930号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层802	99.85	办公	8
85	京(2018)朝不动产权第0128936号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层803	100.99	办公	8
86	京(2018)朝不动产权第0128940号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层804	98.4	办公	8
87	京(2018)朝不动产权第0128944号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层805	78.86	办公	8
88	京(2018)朝不动产权第0128955号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层806	63.1	办公	8
89	京(2018)朝不动产权第0128958号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层807	78.85	办公	8
90	京(2018)朝不动产权第0128961号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层808	81.07	办公	8
91	京(2018)朝不动产权第0128966号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层809	80.24	办公	8
92	京(2018)朝不动产权第0128970号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层810	91.94	办公	8
93	京(2018)朝不动产权第0129158号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼8层811	76.68	办公	8
94	京(2018)朝不动产权第0128973号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1001	78.59	办公	10
95	京(2018)朝不动产权第0128892号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1002	99.62	办公	10
96	京(2018)朝不动产权第0129047号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1003	101.61	办公	10
97	京(2018)朝不动产权第0129157号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1004	97.97	办公	10
98	京(2018)朝不动产权第0129156号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1005	79.39	办公	10
99	京(2018)朝不动产权第0129155号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1006	63.28	办公	10
100	京(2018)朝不动产权第0129154号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1007	78.85	办公	10
101	京(2018)朝不动产权第0129153号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1008	81.07	办公	10
102	京(2018)朝不动产权第0129151号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1009	80.24	办公	10



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积 (m²)	用途	所在楼层
103	京(2018)朝不动产权第0129150号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1010	91.91	办公	10
104	京(2018)朝不动产权第0129148号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼10层1011	76.84	办公	10
105	京(2018)朝不动产权第0129147号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1101	78.59	办公	11
106	京(2018)朝不动产权第0129045号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1102	99.62	办公	11
107	京(2018)朝不动产权第0129044号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1109	80.24	办公	11
108	京(2018)朝不动产权第0129697号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1110	91.91	办公	11
109	京(2018)朝不动产权第0129043号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1111	76.84	办公	11
110	京(2019)朝不动产权第0006023号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼1至2层104	453.38	商业	1-2
111	京(2019)朝不动产权第0006021号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼1至2层105	348.88	商业	1-2
112	京(2019)朝不动产权第0006020号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼1至2层107	183.8	商业	1-2
113	京(2019)朝不动产权第0006018号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼1至2层108	335.71	商业	1-2
114	京(2019)朝不动产权第0006016号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼1至2层109	147.25	商业	1-2
115	京(2019)朝不动产权第0006015号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1103	101.61	办公	11
116	京(2019)朝不动产权第0006014号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1104	97.97	办公	11
117	京(2019)朝不动产权第0006011号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1105	79.39	办公	11
118	京(2019)朝不动产权第0006006号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1106	63.28	办公	11
119	京(2019)朝不动产权第0006010号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1107	78.85	办公	11
120	京(2019)朝不动产权第0006077号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼11层1108	81.07	办公	11
121	京(2019)朝不动产权第0006105号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1201	78.59	办公	12
122	京(2019)朝不动产权第0006104号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1202	99.62	办公	12
123	京(2019)朝不动产权第0006102号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1203	101.61	办公	12



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m²)	用途	所在楼层
124	京(2019)朝不动产权第0006100号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1204	97.97	办公	12
125	京(2019)朝不动产权第0006098号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1205	79.39	办公	12
126	京(2019)朝不动产权第0006099号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1206	63.28	办公	12
127	京(2019)朝不动产权第0006080号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1208	81.07	办公	12
128	京(2019)朝不动产权第0006071号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1209	80.24	办公	12
129	京(2019)朝不动产权第0006070号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1210	91.91	办公	12
130	京(2019)朝不动产权第0006069号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1211	76.84	办公	12
131	京(2019)朝不动产权第0006086号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼12层1207	78.85	办公	12
132	京(2019)朝不动产权第0006067号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1301	78.59	办公	13
133	京(2019)朝不动产权第0006065号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1302	99.62	办公	13
134	京(2019)朝不动产权第0005971号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1311	76.84	办公	13
135	京(2019)朝不动产权第0005974号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1310	91.91	办公	13
136	京(2019)朝不动产权第0005977号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1309	80.24	办公	13
137	京(2019)朝不动产权第0005978号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1308	81.07	办公	13
138	京(2019)朝不动产权第0006059号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1307	78.85	办公	13
139	京(2019)朝不动产权第0006060号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1306	63.28	办公	13
140	京(2019)朝不动产权第0006061号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1305	79.39	办公	13
141	京(2019)朝不动产权第0006064号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1304	97.97	办公	13
142	京(2019)朝不动产权第0006062号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼13层1303	101.61	办公	13
143	京(2019)朝不动产权第0007350号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1411	76.84	办公	14
144	京(2019)朝不动产权第0005969号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1402	99.62	办公	14



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美城家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
145	京(2019)朝不动产权第0005970号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1401	78.59	办公	14
146	京(2019)朝不动产权第0005968号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1403	101.61	办公	14
147	京(2019)朝不动产权第0005966号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1404	97.97	办公	14
148	京(2019)朝不动产权第0005965号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1405	79.39	办公	14
149	京(2019)朝不动产权第0005964号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1406	63.28	办公	14
150	京(2019)朝不动产权第0007357号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1407	78.85	办公	14
151	京(2019)朝不动产权第0007353号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1410	91.91	办公	14
152	京(2019)朝不动产权第0007356号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1408	81.07	办公	14
153	京(2019)朝不动产权第0007355号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼14层1409	80.24	办公	14
154	京(2019)朝不动产权第0007351号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1501	78.59	办公	15
155	京(2019)朝不动产权第0007203号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1511	76.84	办公	15
156	京(2019)朝不动产权第0007196号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1509	80.24	办公	15
157	京(2019)朝不动产权第0007193号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1508	81.07	办公	15
158	京(2019)朝不动产权第0007199号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1510	91.91	办公	15
159	京(2019)朝不动产权第0007188号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1507	78.85	办公	15
160	京(2019)朝不动产权第0007171号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1506	63.28	办公	15
161	京(2019)朝不动产权第0007169号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1505	79.39	办公	15
162	京(2019)朝不动产权第0007166号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1504	97.97	办公	15
163	京(2019)朝不动产权第0007165号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1503	101.61	办公	15
164	京(2019)朝不动产权第0007164号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼15层1502	99.62	办公	15
165	京(2019)朝不动产权第0007295号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1611	76.84	办公	16



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(㎡)	用途	所在楼层
166	京(2019)朝不动产权第0007208号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1601	78.59	办公	16
167	京(2019)朝不动产权第0007209号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1602	99.62	办公	16
168	京(2019)朝不动产权第0007212号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1603	101.61	办公	16
169	京(2019)朝不动产权第0007215号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1604	97.97	办公	16
170	京(2019)朝不动产权第0007221号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1605	79.39	办公	16
171	京(2019)朝不动产权第0007294号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1606	63.28	办公	16
172	京(2019)朝不动产权第0007293号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1607	78.85	办公	16
173	京(2019)朝不动产权第0007285号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1610	91.91	办公	16
174	京(2019)朝不动产权第0007291号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1608	81.07	办公	16
175	京(2019)朝不动产权第0007288号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼16层1609	80.24	办公	16
176	京(2019)朝不动产权第0006000号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1711	76.84	办公	17
177	京(2019)朝不动产权第0007284号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1701	78.59	办公	17
178	京(2019)朝不动产权第0007282号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1702	99.62	办公	17
179	京(2019)朝不动产权第0007278号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1703	101.61	办公	17
180	京(2019)朝不动产权第0007276号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1704	97.97	办公	17
181	京(2019)朝不动产权第0006009号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1705	79.39	办公	17
182	京(2019)朝不动产权第0006008号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1706	63.28	办公	17
183	京(2019)朝不动产权第0006004号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1708	81.07	办公	17
184	京(2019)朝不动产权第0006005号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1707	78.85	办公	17
185	京(2019)朝不动产权第0006003号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1709	80.24	办公	17
186	京(2019)朝不动产权第0006002号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼17层1710	91.91	办公	17



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m²)	用途	所在楼层
187	京(2019)朝不动产权第0007330号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1804	97.59	办公	18
188	京(2019)朝不动产权第0007334号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1805	79.93	办公	18
189	京(2019)朝不动产权第0007337号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1806	63.5	办公	18
190	京(2019)朝不动产权第0007339号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1807	78.6	办公	18
191	京(2019)朝不动产权第0005990号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1808	81.72	办公	18
192	京(2019)朝不动产权第0005989号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1809	80.75	办公	18
193	京(2019)朝不动产权第0005988号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1810	91.73	办公	18
194	京(2019)朝不动产权第0005998号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1803	102.4	办公	18
195	京(2019)朝不动产权第0005987号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1811	76.95	办公	18
196	京(2019)朝不动产权第0006012号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1801	78.24	办公	18
197	京(2019)朝不动产权第0005999号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼18层1802	99.42	办公	18
198	京(2019)朝不动产权第0007245号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1911	76.95	办公	19
199	京(2019)朝不动产权第0005985号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1901	78.24	办公	19
200	京(2019)朝不动产权第0005979号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1902	99.42	办公	19
201	京(2019)朝不动产权第0005967号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1904	97.59	办公	19
202	京(2019)朝不动产权第0005972号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1903	102.4	办公	19
203	京(2019)朝不动产权第0005963号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1905	79.93	办公	19
204	京(2019)朝不动产权第0005960号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1906	63.5	办公	19
205	京(2019)朝不动产权第0007261号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1907	78.6	办公	19
206	京(2019)朝不动产权第0007249号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1910	91.73	办公	19
207	京(2019)朝不动产权第0007259号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1908	81.72	办公	19



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m²)	用途	所在楼层
208	京(2019)朝不动产权第0007250号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼19层1909	80.75	办公	19
209	京(2019)朝不动产权第0007242号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2003	102.4	办公	20
210	京(2019)朝不动产权第0007244号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2001	78.24	办公	20
211	京(2019)朝不动产权第0007263号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2004	97.59	办公	20
212	京(2019)朝不动产权第0007240号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2002	99.42	办公	20
213	京(2019)朝不动产权第0007262号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2011	76.95	办公	20
214	京(2019)朝不动产权第0007257号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2010	91.73	办公	20
215	京(2019)朝不动产权第0007248号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2009	80.75	办公	20
216	京(2019)朝不动产权第0007241号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2008	81.72	办公	20
217	京(2019)朝不动产权第0007235号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2007	78.6	办公	20
218	京(2019)朝不动产权第0007229号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2006	63.5	办公	20
219	京(2019)朝不动产权第0007233号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼20层2005	79.93	办公	20
220	京(2019)朝不动产权第0007286号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3053	36.8	车位	-3
221	京(2019)朝不动产权第0007266号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3048	33.21	车位	-3
222	京(2019)朝不动产权第0007270号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3049	33.21	车位	-3
223	京(2019)朝不动产权第0007274号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3050	33.21	车位	-3
224	京(2019)朝不动产权第0007277号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3051	33.21	车位	-3
225	京(2019)朝不动产权第0007283号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3052	33.21	车位	-3
226	京(2019)朝不动产权第0007349号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3054	36.8	车位	-3
227	京(2019)朝不动产权第0007348号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3055	36.8	车位	-3
228	京(2019)朝不动产权第0007347号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3057	36.8	车位	-3



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m²)	用途	所在楼层
229	京(2019)朝不动产权第0007344号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3059	36.8	车位	-3
230	京(2019)朝不动产权第0007333号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3070	36.8	车位	-3
231	京(2019)朝不动产权第0007332号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3073	36.8	车位	-3
232	京(2019)朝不动产权第0007331号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3074	36.8	车位	-3
233	京(2019)朝不动产权第0007329号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3076	36.8	车位	-3
234	京(2019)朝不动产权第0007327号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3077	36.8	车位	-3
235	京(2019)朝不动产权第0007321号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3078	36.71	车位	-3
236	京(2019)朝不动产权第0007320号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3080	33.25	车位	-3
237	京(2019)朝不动产权第0007317号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3081	36.8	车位	-3
238	京(2019)朝不动产权第0007314号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3082	36.8	车位	-3
239	京(2019)朝不动产权第0007311号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3083	36.8	车位	-3
240	京(2019)朝不动产权第0007175号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3084	36.8	车位	-3
241	京(2019)朝不动产权第0007177号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3085	36.8	车位	-3
242	京(2019)朝不动产权第0007179号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3086	36.8	车位	-3
243	京(2019)朝不动产权第0007183号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3087	36.8	车位	-3
244	京(2019)朝不动产权第0007184号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3088	36.8	车位	-3
245	京(2019)朝不动产权第0007297号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3089	36.8	车位	-3
246	京(2019)朝不动产权第0007303号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3090	36.8	车位	-3
247	京(2019)朝不动产权第0007306号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3091	36.8	车位	-3
248	京(2019)朝不动产权第0007309号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3092	36.8	车位	-3
249	京(2019)朝不动产权第0007318号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3093	37.58	车位	-3



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
250	京(2019)朝不动产权第0007322号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3098	35.93	车位	-3
251	京(2019)朝不动产权第0019056号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼1至2层110	338.75	商业	1-2
252	京(2019)朝不动产权第0019060号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层901	78.59	办公	9
253	京(2019)朝不动产权第0019063号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层902	99.62	办公	9
254	京(2019)朝不动产权第0019067号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层903	101.61	办公	9
255	京(2019)朝不动产权第0019070号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层904	97.97	办公	9
256	京(2019)朝不动产权第0019076号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层905	79.39	办公	9
257	京(2019)朝不动产权第0019077号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层906	63.28	办公	9
258	京(2019)朝不动产权第0019079号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层907	78.85	办公	9
259	京(2019)朝不动产权第0019080号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层908	81.07	办公	9
260	京(2019)朝不动产权第0019082号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层909	80.24	办公	9
261	京(2019)朝不动产权第0019346号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层910	91.91	办公	9
262	京(2019)朝不动产权第0019351号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼9层911	76.84	办公	9
263	京(2019)朝不动产权第0019062号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2101	78.24	办公	21
264	京(2019)朝不动产权第0019356号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2102	99.42	办公	21
265	京(2019)朝不动产权第0019360号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2103	102.4	办公	21
266	京(2019)朝不动产权第0019365号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2104	97.59	办公	21
267	京(2019)朝不动产权第0019376号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2105	79.93	办公	21
268	京(2019)朝不动产权第0019379号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2106	63.5	办公	21
269	京(2019)朝不动产权第0019382号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2107	78.6	办公	21
270	京(2019)朝不动产权第0019387号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2108	81.72	办公	21



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
271	京(2019)朝不动产权第0019066号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2109	80.75	办公	21
272	京(2019)朝不动产权第0019075号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2110	91.73	办公	21
273	京(2019)朝不动产权第0019081号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼21层2111	76.95	办公	21
274	京(2019)朝不动产权第0019391号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2201	78.24	办公	22
275	京(2019)朝不动产权第0019089号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2202	99.42	办公	22
276	京(2019)朝不动产权第0019090号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2203	102.4	办公	22
277	京(2019)朝不动产权第0019097号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2204	97.59	办公	22
278	京(2019)朝不动产权第0019101号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2205	79.93	办公	22
279	京(2019)朝不动产权第0019110号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2206	63.5	办公	22
280	京(2019)朝不动产权第0019119号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2207	78.6	办公	22
281	京(2019)朝不动产权第0019216号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2208	81.72	办公	22
282	京(2019)朝不动产权第0019217号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2209	80.75	办公	22
283	京(2019)朝不动产权第0019219号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2210	91.73	办公	22
284	京(2019)朝不动产权第0019220号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼22层2211	76.95	办公	22
285	京(2019)朝不动产权第0019222号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2301	78.24	办公	23
286	京(2019)朝不动产权第0019225号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2302	99.42	办公	23
287	京(2019)朝不动产权第0019227号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2303	102.4	办公	23
288	京(2019)朝不动产权第0019229号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2304	97.59	办公	23
289	京(2019)朝不动产权第0019230号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2305	79.93	办公	23
290	京(2019)朝不动产权第0019232号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2306	63.5	办公	23
291	京(2019)朝不动产权第0019380号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2307	78.6	办公	23



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
292	京(2019)朝不动产权第0019383号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2308	81.72	办公	23
293	京(2019)朝不动产权第0019385号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2309	80.75	办公	23
294	京(2019)朝不动产权第0019388号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2310	91.73	办公	23
295	京(2019)朝不动产权第0019394号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼23层2311	76.95	办公	23
296	京(2019)朝不动产权第0019395号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2401	78.24	办公	24
297	京(2019)朝不动产权第0019398号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2402	99.42	办公	24
298	京(2019)朝不动产权第0019401号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2403	102.4	办公	24
299	京(2019)朝不动产权第0019405号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2404	97.59	办公	24
300	京(2019)朝不动产权第0019408号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2405	79.93	办公	24
301	京(2019)朝不动产权第0019087号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2406	63.5	办公	24
302	京(2019)朝不动产权第0019124号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2407	78.6	办公	24
303	京(2019)朝不动产权第0019130号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2408	81.72	办公	24
304	京(2019)朝不动产权第0019132号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2409	80.75	办公	24
305	京(2019)朝不动产权第0019156号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2410	91.73	办公	24
306	京(2019)朝不动产权第0019236号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼24层2411	76.95	办公	24
307	京(2019)朝不动产权第0019239号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2501	78.24	办公	25
308	京(2019)朝不动产权第0019243号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2502	99.42	办公	25
309	京(2019)朝不动产权第0019250号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2503	102.4	办公	25
310	京(2019)朝不动产权第0019263号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2504	97.59	办公	25
311	京(2019)朝不动产权第0019848号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2505	79.93	办公	25
312	京(2019)朝不动产权第0019853号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2506	63.5	办公	25



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m²)	用途	所在楼层
313	京(2019)朝不动产权第0019855号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2507	78.6	办公	25
314	京(2019)朝不动产权第0019858号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2508	81.72	办公	25
315	京(2019)朝不动产权第0019859号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2509	80.75	办公	25
316	京(2019)朝不动产权第0019862号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2510	91.73	办公	25
317	京(2019)朝不动产权第0019864号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼25层2511	76.95	办公	25
318	京(2019)朝不动产权第0019866号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2601	78.24	办公	26
319	京(2019)朝不动产权第0019868号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2602	99.42	办公	26
320	京(2019)朝不动产权第0019872号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2603	102.4	办公	26
321	京(2019)朝不动产权第0020164号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2604	97.59	办公	26
322	京(2019)朝不动产权第0020170号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2605	79.93	办公	26
323	京(2019)朝不动产权第0020172号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2606	63.5	办公	26
324	京(2019)朝不动产权第0020175号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2607	78.6	办公	26
325	京(2019)朝不动产权第0020178号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2608	81.72	办公	26
326	京(2019)朝不动产权第0020180号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2609	80.75	办公	26
327	京(2019)朝不动产权第0020185号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2610	91.73	办公	26
328	京(2019)朝不动产权第0020186号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼26层2611	76.95	办公	26
329	京(2019)朝不动产权第0020194号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2701	78.24	办公	27
330	京(2019)朝不动产权第0020196号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2702	99.42	办公	27
331	京(2019)朝不动产权第0019832号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2703	102.4	办公	27
332	京(2019)朝不动产权第0019833号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2704	97.59	办公	27
333	京(2019)朝不动产权第0019834号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2705	79.93	办公	27



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
334	京(2019)朝不动产权第0019836号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2706	63.5	办公	27
335	京(2019)朝不动产权第0019838号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2707	78.6	办公	27
336	京(2019)朝不动产权第0019839号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2708	81.72	办公	27
337	京(2019)朝不动产权第0019841号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2709	80.75	办公	27
338	京(2019)朝不动产权第0019842号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2710	91.73	办公	27
339	京(2019)朝不动产权第0019843号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼27层2711	76.95	办公	27
340	京(2019)朝不动产权第0019844号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3119	37.52	车位	-3
341	京(2019)朝不动产权第0019918号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3120	37.52	车位	-3
342	京(2019)朝不动产权第0019933号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3121	37.94	车位	-3
343	京(2019)朝不动产权第0019940号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3122	37.94	车位	-3
344	京(2019)朝不动产权第0019945号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3130	37.16	车位	-3
345	京(2019)朝不动产权第0019946号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3131	37.16	车位	-3
346	京(2019)朝不动产权第0019959号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3166	32.88	车位	-3
347	京(2019)朝不动产权第0019961号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3167	32.88	车位	-3
348	京(2019)朝不动产权第0019967号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3172	36.8	车位	-3
349	京(2019)朝不动产权第0019970号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3173	36.8	车位	-3
350	京(2019)朝不动产权第0019976号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3174	36.11	车位	-3
351	京(2019)朝不动产权第0020242号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3175	36.11	车位	-3
352	京(2019)朝不动产权第0020244号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3176	36.11	车位	-3
353	京(2019)朝不动产权第0020247号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3177	30.9	车位	-3
354	京(2019)朝不动产权第0020249号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3178	36.11	车位	-3



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	用途	所在楼层
355	京(2019)朝不动产权第0020250号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3179	36.11	车位	-3
356	京(2019)朝不动产权第0020252号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3180	36.11	车位	-3
357	京(2019)朝不动产权第0020257号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3181	37.16	车位	-3
358	京(2019)朝不动产权第0020276号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3182	37.16	车位	-3
359	京(2019)朝不动产权第0020290号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3183	37.16	车位	-3
360	京(2019)朝不动产权第0020277号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3184	37.16	车位	-3
361	京(2019)朝不动产权第0019765号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3185	37.16	车位	-3
362	京(2019)朝不动产权第0019769号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3186	37.16	车位	-3
363	京(2019)朝不动产权第0019775号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3187	37.16	车位	-3
364	京(2019)朝不动产权第0019781号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3188	37.16	车位	-3
365	京(2019)朝不动产权第0019782号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3189	37.16	车位	-3
366	京(2019)朝不动产权第0019784号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3190	37.16	车位	-3
367	京(2019)朝不动产权第0019786号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3191	37.16	车位	-3
368	京(2019)朝不动产权第0019788号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3192	37.16	车位	-3
369	京(2019)朝不动产权第0019789号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3193	37.94	车位	-3
370	京(2019)朝不动产权第0019795号	北京市市辖区朝阳区北苑东路19号院1号楼-3层-3194	37.94	车位	-3
合计		-	29266.48	-	-

(转下页)



估价对象于价值时点的装饰装修、设备设施状况详见下表：

部位	部位	地面	墙面	顶棚	层高
内装修	商业	地砖	墙砖	局部石膏板	约4米
	办公	地砖	墙砖	石膏板	约3.6米
	地下车位	自流平	涂料	-	约3米
	楼道	地砖	涂料	涂料	-
外装修	外墙	大理石			
	外窗	断桥铝合金窗			
设备设施		客梯；中央空调；闭路监控系统；消防栓、烟感喷淋等消防系统			

3、其他权利状况

依据权利人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权，尚未注销。

依据权利人提供的《租赁台账》及《项目情况说明》，估价对象部分房屋于价值时点存在租赁权，租赁明细详见下表：

（转下页）



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美城家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

业态	楼层	单元	建筑面积(㎡)	租金		租赁期限
				合同单价(元/㎡·日)	年租金(元)	
商铺	1层	101	144.95	6.00	317, 440.50	2022-03-16 ~ 2026-03-15
商铺	1层	102	85.19	5.80	180, 347.23	2022-08-11 ~ 2027-08-10
商铺	1层	103	170.60	5.00	311, 345.00	2022-10-10 ~ 2026-10-09
商铺	1层	104	76.78	5.80	162, 543.26	2022-11-11 ~ 2028-11-10
商铺	1层	105	84.14	5.80	178, 124.38	2022-11-11 ~ 2028-11-10
商铺	1层	106	165.49	5.30	320, 140.41	2022-05-10 ~ 2025-05-09
商铺	1层	107	517.52	5.55	1, 048, 816.44	2021-06-01 ~ 2025-05-31
商铺	1层	109	345.71	5.09	642, 277.32	2021-10-01 ~ 2025-09-30
商铺	1层	商铺110	72.62	7.74	205, 158.76	2022-03-25 ~ 2025-03-24
商铺	2层	201	207.01	4.60	347, 569.79	2022-04-28 ~ 2024-04-27
办公	4层	403, 404	208.34	5.00	380, 220.50	2022-07-23 ~ 2024-07-22
办公	4层	405	126.34	5.00	230, 570.50	2022-06-17 ~ 2024-06-16
办公	4层	406	102.40	5.00	186, 880.00	2023-06-16 ~ 2025-06-15
办公	5层	501, 502	174.94	5.00	319, 265.50	2023-03-01 ~ 2025-02-28
办公	5层	503	89.49	5.00	163, 319.25	2023-06-01 ~ 2024-05-31
办公	5层	504	118.85	5.00	216, 901.25	2023-06-01 ~ 2025-05-31
办公	5层	505	126.34	5.00		2023-06-17 ~ 2025-06-16
办公	5层	506	102.40	5.00	186, 880.00	2022-01-25 ~ 2024-01-24
办公	5层	507A	20.16	5.00		2023-05-15 ~ 2025-05-14
办公	5层	507B	86.88	5.00		2023-06-15 ~ 2025-06-14
办公	6层	601, 602	174.94	5.00	319, 265.50	2022-04-29 ~ 2024-04-28
办公	6层	603, 604, 605	334.68	5.00	610, 791.00	2022-05-06 ~ 2024-05-05
办公	6层	606	102.40	5.00	186, 880.00	2022-04-02 ~ 2024-04-01



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址: 北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话: 010-88400910 图文传真: 010-88400800

业态	楼层	单元	建筑面积(m ²)	租金		租赁期限
				合同单价(元/m ² ·日)	年租金(元)	
办公	6层	607A	306.43	5.00	559,234.75	2023-01-01~2024-12-31
办公	6层	607B	20.16	5.00	36,792.00	2023-05-01~2025-04-30
办公	7层	701	86.75	5.00	158,318.75	2023-05-01~2025-04-30
办公	7层	703, 704	208.34	5.00	380,220.50	2023-03-10~2025-03-09
办公	7层	705	126.34	5.00	230,570.50	2022-05-17~2024-05-16
办公	7层	706	102.40	5.00	186,880.00	2022-11-08~2024-11-07
办公	7层	707	326.59	5.00	596,026.75	2022-07-15~2026-07-14
办公	8层	801、802、803	264.43	5.00	482,584.75	2023-05-16~2025-05-15
办公	8层	804	118.85	5.00	216,901.25	2023-04-16~2025-04-15
办公	8层	806	102.40	5.00	186,880.00	2022-07-01~2024-06-30
办公	8层	807A	110.66	5.00	201,954.50	2023-04-16~2025-04-15
办公	9层	901, 902, 903	264.43	5.10	492,236.45	2021-11-01~2024-10-31
办公	9层	904	118.85	5.00	216,901.25	2021-11-15~2023-11-14
办公	9层	905	126.34	5.00	230,570.50	2021-11-15~2023-11-14
办公	9层	906	102.40	5.20	194,355.20	2022-11-01~2024-10-31
办公	9层	907	219.55	5.10	408,692.33	2022-09-15~2024-09-14
办公	9层	908	86.88	5.10	161,727.12	2022-07-01~2024-06-30
办公	9层	909	20.16	5.00	36,792.00	2022-12-01~2024-11-30
办公	10层	1001	86.75	5.00	482,584.75	2023-06-16~2025-06-15
办公	10层	1003, 1004	208.34	5.30	403,033.73	2022-05-10~2024-05-09
办公	10层	1005	126.34	5.00	230,570.50	2022-04-21~2024-04-20
办公	10层	1006	102.40	5.00	186,880.00	2022-02-28~2024-11-06
办公	10层	1007A	215.93	5.00	394,072.25	2022-07-08~2024-07-07



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美城家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

业态	楼层	单元	建筑面积(㎡)	租金		租赁期限
				合同单价(元/㎡·日)	年租金(元)	
办公	10层	1007B	110.66	5.00	201,954.50	2022-11-07~2024-11-06
办公	11层	1101, 1102	174.94	5.10	325,650.84	2021-05-01~2025-04-30
办公	11层	1103, 1104	208.34	5.00	380,220.48	2021-07-18~2024-07-17
办公	11层	1105	126.34	5.00	230,570.50	2022-04-02~2024-04-01
办公	11层	1106	102.40	5.00	186,880.00	2023-04-01~2028-03-31
办公	11层	1109	20.16	5.00	36,792.00	2023-05-01~2025-04-30
办公	12层	1201, 1202	174.94	5.00	319,265.50	2023-04-16~2025-04-15
办公	12层	1203, 1204	208.34	5.00	380,220.48	2021-05-01~2025-04-30
办公	12层	1205, 1206	228.74	5.00	417,450.50	2021-10-15~2023-10-14
办公	12层	1207B	110.66	5.00	201,954.50	2022-04-20~2024-04-19
办公	13层	1304	118.85	5.00	216,901.25	2023-02-01~2025-01-31
办公	13层	1305	126.34	5.00	230,570.50	2022-05-06~2024-05-05
办公	13层	1306, 1307	213.06	5.00	388,834.50	2022-05-20~2024-05-19
办公	13层	1308	215.93	5.00	394,072.25	2023-08-01~2025-07-31
办公	14层	1403	89.49	5.00	163,319.25	2023-05-01~2025-04-30
办公	14层	1404	118.85	5.00	216,901.25	2022-10-15~2024-10-14
办公	14层	1405	126.34	5.00	230,570.50	2023-05-16~2025-05-15
办公	14层	1406, 1407	213.06	5.10	396,611.19	2022-09-15~2024-09-14
办公	14层	1410	20.16	5.00	36,792.00	2023-05-06~2024-05-05
办公	15层	1501	86.75	5.00	158,318.75	2023-04-01~2025-03-31
办公	15层	1503, 1504	208.34	5.10	387,824.91	2022-10-01~2024-09-30
办公	15层	1505	126.34	5.00	230,570.50	2022-08-08~2024-08-07
办公	15层	1506	102.40	5.00	186,880.00	2022-08-08~2024-08-07



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址: 北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话: 010-88400910 图文传真: 010-88400800

业态	楼层	单元	建筑面积 (m²)	租金		租赁期限
				合同单价 (元/m²·日)	年租金 (元)	
办公	15 层	1508, 1509, 1510	215.93	5.00	394, 072.25	2023-06-16~2027-06-15
办公	16 层	1601B、1602	245.90	4.50		2023-08-01~2025-07-31
办公	16 层	1603C	108.93	4.50		2023-08-01~2025-07-31
办公	16 层	1603D	229.21	4.50		2023-07-01~2025-06-30
办公	19 层	1901	383.27	4.40	615, 531.62	2023-07-15~2026-07-14
办公	19 层	1903B	424.16	4.50		2023-07-16~2025-07-15
办公	20 层	2001, 2002, 2003	954.08	4.50	1, 567, 076.40	2023-06-16~2025-06-15
办公	21 层	2101、2102	954.08	4.50	1, 567, 076.40	2023-07-01~2025-06-30
办公	22 层	2202, 2203	570.81	5.10	1, 062, 562.82	2021-12-26~2025-12-25
办公	23 层	2301	383.27	5.00	699, 467.75	2023-03-16~2025-03-15
办公	23 层	2302, 2303	463.77	4.50	761, 742.23	2023-08-15~2026-08-14
办公	23 层	2304	86.88	5.00	158, 556.00	2023-04-15~2025-04-14
办公	24 层	2402, 2403	570.81	5.00	1, 041, 728.25	2022-12-05~2025-12-04
办公	25 层	2501, 2502, 2503	954.08	5.29	1, 842, 185.40	2021-05-01~2024-04-30
办公	27 层	2701, 2702, 2703	954.08	5.20	1, 810, 843.80	2021-03-15~2026-03-14

(转下页)



除此之外，权利人提供的资料中未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系。

五、价值时点

根据估价目的及《项目情况说明》，确定价值时点为估价对象实地查勘之日，即2023年11月15日。

六、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准，估价结果为房地产抵押价值。

本次估价对象抵押价值等于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。

本次估价结果中的假定未设立法定优先受偿权下的价值是指估价对象于价值时点2023年11月15日在现状利用条件及假设限制条件下的国有出让建设用地使用权及建筑物价值。其中国有出让建设用地使用权价值是指估价对象土地用途为商业、办公、地下车位，使用权类型为出让，土地使用权剩余年期为商业、地下车位24.3年，办公34.3年，实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气）及宗地红线内“场地平整”条件下的土地价值，红线内基础设施费用计入建筑物价值；建筑物价值是指估价对象建筑物在现状结构、安装及装修条件下的重置成新价。

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主债权受偿的款额，包括拖欠建筑工程价款，已抵押担保的债权数额及其他。

七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们



遵循的原则主要有下列6项：

（一）独立、客观、公正原则

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。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、实践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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法权利人面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）价值时点原则

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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估



价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的所评估的价值对应的时间，称为价值时点。

（四）替代原则

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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

（五）最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

（六）谨慎原则

谨慎原则要求在影响估价对象价值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。

八、估价依据

（一）国家法律、法规和政策文件

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，2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六



号，2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过并公布，2016年12月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年第三次修正）（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》通过并公布，2020年1月1日实施）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年第三次修正）（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》通过并公布，2020年1月1日实施）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正本）（1998年12月27日，中华人民共和国国务院令第256号发布，2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行；2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

7、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令第248号，2007年7月20日国务院常务会议通过；根据2020年3月27日国务院令第726号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

8、《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》（1990年5月19日国务院令第55号发布；根据2020年11月29日国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订并施行）；



9、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》），2001年8月15日公布并实施）；

10、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；

11、《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号，2021年6月10日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过并公布，2022年7月1日施行）；

12、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日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并公布，2021年9月1日施行）；

13、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发（1986）90号，1986年9月15日国务院发布，同年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

14、《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，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017修正本）（中华人民共和国国务院令第691号，根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017年11月19日公布并实施）；

16、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日发布，2018年5月1日执行）；



17、《财政部税务总局海关总署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，2019年3月20日发布，2019年4月1日执行）；

18、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号，2005年8月20日公布，同年10月1日实施；根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施）；

19、《国家税务总局关于实施〈中华人民共和国印花税法〉等有关事项的公告》（国家税务总局公告2022年第14号，2022年6月28日发布，2022年7月1日施行）；

20、《城市房地产抵押管理办法》（2001修正本）（中华人民共和国建设部令 第98号，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》，2001年8月15日公布并实施；2021年1月26日第16次部务会议审议通过《住房和城乡建设部关于修改〈建筑工程施工许可管理办法〉等三部规章的决定》，2021年3月30日公布并施行）；

21、《商业银行房地产贷款风险管理指引》（银监发〔2004〕57号，2004年08月30日公布并实施）；

22、《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号，2006年1月13日颁布，2006年3月1日起施行）；

23、《中华人民共和国企业破产法》（2006年8月27日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过并公布，2007年6月1日起施行）。

（二）有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的



决定》（北京市人民政府 209 号，2008 年 11 月 18 日市人民政府第 17 次常务会议审议通过，同年 12 月 6 日正式实施）；

2、《北京市房地产抵押管理办法》（北京市人民政府第 200 号令，2007 年 11 月 23 日第二次修改）；

3、《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市契税具体适用税率等事项的决定》（北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十二次会议审议通过，2021 年 7 月 31 日公布，2021 年 9 月 1 日正式实施）；

4、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》（京政发（2016）24 号文，2016 年 6 月 28 日公布，自 2016 年 7 月 1 日起执行）；

5、《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局北京市民政局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》（京财税（2021）1770 号，2021 年 8 月 30 日发布，同年 9 月 1 日起施行）；

6、《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，2011 年 12 月 21 日发布，并于 2012 年 1 月 1 日执行）；

7、《国家税务总局北京市税务局关于印花税征收管理有关事项的公告》（国家税务总局北京市税务局公告（2022）4 号，2022 年 6 月 30 日发布，2022 年 7 月 1 日起施行）。

（三）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012 年）。



(四) 权利人提供的有关资料

- 1、《项目情况说明》原件；
- 2、《不动产权证书》（370本）复印件；
- 3、《中铁建广场B座商品房买卖合同》及相关票据复印件；
- 4、《租赁台账》复印件；
- 5、《营业执照》复印件；
- 6、其他相关资料。

(五) 我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，对于商业、办公用房选取比较法、收益法；车位选用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法：选取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。

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。

十、估价结果

假定未设立法定优先受偿权下的价值

商业部分（房号：105）

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
测算结果	单价（元/㎡）	44121	29150
评估价值	单价（元/㎡）	39630	



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

办公部分（房号：1510）

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m ² ）	41744	33511
评估价值	单价（元/m ² ）	39274	

车位部分（房号：-3000）

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法
测算结果	单价（万元/个）	26.28
评估价值	单价（万元/个）	26.28

估价对象于价值时点2023年11月15日在符合假设和限制条件下的抵押价值估价结果如下：

房地产抵押价值总价：103802.01万元

大写金额：壹拾亿叁仟捌佰零贰万零壹佰元整

房地产抵押价值平均单价：35468元/平方米（取整）

具体各套房屋价值详见“附表”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
苗 永	1120100043		2023年11月17日
张东楠	1120210008		2023年11月17日

十二、实地查勘期

2023年11月15日

十三、估价作业期

2023年11月15日至2023年11月17日



估价对象变现能力分析与风险提示

一、变现能力影响因素分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为货币资金的可能性。

（一）房地产的通用性

所谓通用性，是指抵押房地产是否常见和普遍适用。一般而言，越是常见和越是普遍适用的房地产，其通用性越强，市场流动性越强，一旦进行处置，受众面广，易于处置和变现。

（二）房地产的独立使用性

独立使用性就是能否单独地使用而不受限制，一般来说，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力就越弱。

（三）房地产的可分割转让性

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。容易分割转让的房地产，其价值量相对较小，变现能力较强。

（四）房地产的区位

所处区位越偏僻、越不成熟的区域房地产，变现能力越弱。

（五）房地产的开发程度

一般地说，开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力就越弱。生地、毛地通常比熟地的变现能力弱，在建工程通常比现房的变现能力弱。

（六）房地产的价值大小

一般地说，价值越大的房地产，对受让方的资金实力要求越高，受众群体越有限，其变现能力就越弱。

（七）房地产的市场状况



房地产所处区域市场交易越活跃，越有利于房地产的变现，其所处区域市场越不发达，其变现能力越弱。

估价对象为北京市朝阳区北苑东路19号院1号楼（推广名：中国铁建广场B座）商业、办公、地下车位用途共370套房地产，周边有北苑东路、红军营南路等道路，南距北五环约2.3公里，距地铁13号线北苑站约500米，区位状况较优；估价对象为现房，房屋规划及现状用途均为商业、办公、地下车位，可通用于同用途房地产，受众面较好，通用性较好，变现能力一般；估价对象整体建筑规模较大，已分套办理《不动产权证书》，独立使用性较好，可分割转让性较好，价值较大。综合分析，估价对象变现能力一般。

二、假定估价对象在价值时点拍卖或变卖最可能实现的价格

房地产快速变现的方式有多种，但根据有关规定，银行抵押房地产的处置方式多为公开拍卖形式。该种形式决定了拍卖价格受信息的多寡、竞买人的数量及一次性现金支付的能力等影响。通常情况下，短期内对估价对象进行拍卖处置难以实现正常的市场价格，估价对象欲快速拍卖或变卖时，最可能实现的成交价格通常比正常的市场价格低，在此提请注意！

三、变现时间和费用

抵押房地产如在价值时点进行拍卖和变卖，其合理的变现时间一般为3-5个月。若短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价值。而正常市场条件下，变现的成交价格与变现时间的长短及付款方式有关，变现时间长（如：6-12个月），成交价格将会较高，反之（如1-3个月）则较低；一次性付款，成交价格将会较低，分期付款则较高。

抵押房地产如进行变卖，其变现过程中发生的费用和税金，一般包括拍卖公告费、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、土地增值税、所得



税、契税和交易手续费等。具体数额需视估价对象具体情况，分别由拍卖公司、律师事务所、税务部门和房地产管理部门等确定。

四、变现时的清偿顺序

变现后所得价款除了法律规定优先于本次抵押主债权受偿的款额外，一般应按下列顺序清偿：

- (一) 支付处置费用和佣金；
- (二) 偿还法定优先受偿款；
- (三) 偿还抵押权人（或债权人）的债权本息及违约金；
- (四) 余款交委托人（或抵押人）。

上述税费在本估价结果中并未扣除。

其中法定优先受偿款包括：

1、抵押权实现的费用

抵押权实现费用，应该包括诉讼费用、法院执行费用、律师费、拍卖费用等。

如果要实现抵押权，就有可能产生诉讼费用、法院执行费用、律师费、拍卖费用等，而根据《中华人民共和国破产法》规定，破产财产的管理、变卖和分配所需要的费用、破产案件的诉讼费用，以及为债权人的共同利益而在破产程序中支付的其他费用，应当从破产财产中优先拨付。

2、企业所欠职工工资和劳动保险费用

企业所欠职工工资和劳动保险费用应该考虑两种情况，一种是由于企业经营不善所欠职工工资和劳动保险费用，另一种是企业恶意所欠职工工资和劳动保险费用。

无论是哪种情况，根据《中华人民共和国破产法》规定，破产财产优先拨付破产费用后，按照下列顺序清偿：破产企业所欠职工工资和劳动保险费用，破产企业所欠税款，破产债权。因而在清偿债权前，应先清偿破



产企业所欠职工工资和劳动保险费用。

3、企业所欠税款

企业所欠税款应该包括企业所欠税款本身款项以及由此产生的滞纳金等费用。同时也应分企业经营不善和企业恶意所欠税款。而根据《中华人民共和国破产法》规定，清偿债权前，应先清偿破产企业所欠税款。

五、风险提示

（一）密切关注房地产市场变化状况

估价对象房地产市场状况可能因时间变化而发生变化，对房地产抵押价值可能产生影响，因此注册房地产估价师提示：金融机构应密切关注政府有关部门及相关机构宏观调控对房地产经济环境、房地产市场行情、土地的未来用途及有关规划、计划等方面的影响，实时掌握与抵押物同类的房地产市场价值状况，建立健全市场风险预警预报机制，区域市场分类的指标体系，建立针对市场风险程度和风险类型的阶段监测方案，并积极采取措施化解因此产生的各种风险。避免由于房地产市场价值波动或其他情况而导致的贷款风险。

（二）关注估价对象状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响

本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的房地产抵押价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧、土地使用年限缩短等因素），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象。作为抵押之目的，抵押权人尤其要注意估价对象价值的减损，这也符合抵押的谨慎原则。另外，若短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价值。因此报告使用人要关注未来市场变化风险和短期强制处分快速变



现跌价风险。

（三）抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

抵押期间抵押权人应重点关注拖欠建筑工程款受偿优先于本次抵押受偿，已抵押担保债权受偿优先于本次抵押受偿等潜在的法律风险；抵押人的经营风险，如经营不善可能会导致还款能力下降；以及抵押人的转租风险，新承租人的资信程度和经营能力可能会导致还款能力的下降。

由于房地产抵押的特性使得抵押物仍由抵押人占有、使用、收益。在抵押期间正常使用房地产也会造成抵押物的一般损耗，不当使用或空置、质量隐患、管理维护不妥、甚至火灾等不可抗力及其他意外都会造成其价值严重减损甚至消失。

抵押权人还应关注附近地区出现大量新的具有替代作用的类似房地产的可能性，市场风险一旦出现，可能会导致房地产抵押价值的下跌；以及整个房地产市场周期性发展的影响，特别要注意处于房地产泡沫阶段进行抵押的房地产价值的下跌，国家出台有关经济政策和房地产政策对房地产市场的影响等。

（四）合理使用评估价值

本次估价报告中的价值类型为抵押价值，抵押房地产在价值时点的抵押价值，等于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。我们的注册房地产估价师在开展估价业务的过程中，已在能力所允许的范围内进行了广泛的关于法定优先受偿款的调查，并在本估价报告中进行了披露及相应的技术处理。由于受注册房地产估价师的调查范围和客观条件的限制，因此注册房地产估价师提示，金融机构应在注册房地产估价师调查的基础上，更加详尽的了解抵押物的产权资料的真实性、合法性及完整性，准确掌握注册房地产估价师提示外的在抵押权实现时优于抵押权的其他法定优先受偿款。



请充分注意市场风险及估价对象的变现能力，合理使用本抵押评估价值，估价结果仅供抵押人与抵押权人参考，具体用于抵押的房地产范围及可担保的数额最终由抵押当事人根据市场风险、变现难易情况、政府有关税费等情况协商确定。

（五）其他应注意的事项

为保障抵押双方的合法权益，估价报告使用者应充分关注本报告中的“估价的假设和限制条件”及“房地产变现能力分析”等内容。报告使用人应定期或者在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。



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）区位状况描述与分析

1、位置状况描述与分析

估价对象为北京市朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼（推广名：中国铁建广场 B 座）商业、办公、地下车位用途共 370 套房地产，所在项目四至为：东至北苑东路辅路，南至林荫公园，西、北至清河营南一街。南距北五环约 2.3 公里，距地铁 13 号线北苑站约 500 米，位置较优。

2、商业繁华程度描述与分析

估价对象所在项目有龙湖北京北苑天街，周边有华贸天地等，商业繁华程度较优。

3、办公集聚度描述及分析

估价对象所在项目为中国铁建广场，周边有 NET 大厦、北辰新纪元等，办公集聚度较优。

4、交通状况描述与分析

估价对象周边有北苑东路、红军营南路等道路，南距北五环约 2.3 公里，道路通达度较优。周边分布有专 164 路、386 路、141 路、695 路等多条交通路线，距离地铁 13 号线北苑站约 500 米，交通便捷度较优，除执行北京市机动车限行政策外，无其他特殊交通管制，估价对象有地上及地下停车位，停车位较充足。总体分析，交通状况较优。

5、外部配套设施状况描述与分析

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），基础设施状况完善。

估价对象所在项目有龙湖北京北苑天街，周边有华贸天地等商业设施；



有浦发银行(北京福熙大道支行)、中国工商银行(北京福熙大道支行)等金融机构，有小时候北京朝阳北苑中学、北京市朝阳区外国语学校(高中部)等教育机构，有北京市朝阳区妇幼保健院(北部院区)、北京来广营中医医院等医疗机构，总体分析，公共服务设施状况较优。

6、周围环境状况描述与分析

估价对象周边有林荫公园、北京温榆河公园(来广营园区)等公共绿化设施，自然环境较优，无知名大学、博物馆等文化设施，人文环境一般，总体分析，环境状况较优。

(二) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目位于北京市朝阳区来广营乡清河营村(1号地)1-10地块，共有宗地面积为 58020.17 平方米，土地用途为：商业、办公、地下仓储、地下办公、地下商业、地下车位，估价对象为分摊部分土地使用权。对应土地用途为商业、办公、地下车位，土地使用年限为商业及车位：2008 年 3 月 12 日至 2048 年 3 月 11 日；办公：2008 年 3 月 12 日至 2058 年 3 月 11 日。于价值时点 2023 年 11 月 15 日国有出让建设用地使用权剩余年限为商业及地下车位 24.3 年，办公为 34.3 年。估价对象所在项目容积率为 4.5。

估价对象四至为：东至北苑东路，南至林荫公园，西、北至清河营南一街，宗地形状为较规则，基础设施状况达到宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气)及宗地红线内“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热)。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地地形平原，地势较平坦；地基现状良好，未发现不均匀沉降，地基承载力较好，适宜作为建设用地；土壤无污染，开发程度较好。



2、建筑物实物状况描述与分析

依据权利人提供的《不动产权证书》（共 370 本），估价对象权利人均均为北京锡阁物业管理有限公司，所在楼宇坐落于北京市朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼（推广名：中国铁建广场 B 座），为一幢地上 27 层、地下 4 层的钢混结构建筑物，建成年代为 2014 年 10 月 28 日。

估价对象为该幢建筑物商业、办公、车位部分，建筑面积合计 29266.48 平方米，其中商业用途共 11 套，位于地上 1-2 层，建筑面积合计 3463.21 平方米；办公用途共 264 套，位于地上 4-27 层，建筑面积合计 22317.74 平方米；地下车位共 95 套，位于地下 3 层，建筑面积合计 3485.53 平方米，房屋规划及现状用途均为商业、办公、地下车位。估价对象具体情况详见结果报告。

估价对象于价值时点的装饰装修、设备设施及综合成新情况详见下表：

部位	部位	地面	墙面	顶棚	层高约
内装修	商业	地砖	墙砖	石膏板吊顶/无吊顶	约 4 米
	办公	地砖	墙砖	石膏板吊顶	约 3.6 米
	地下车位	自流平	涂料	无吊顶	3 米
	楼道	地砖	大白	大白	-
外装修	外墙	大理石			
	外窗	断桥铝合金窗			
设备设施		客梯；中央空调；闭路监控系统；消防栓、烟感喷淋等消防系统			
综合成新率		约 90%			

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋承重构件和围护墙较好；地面平整；墙面及顶棚墙皮无脱落；涂料光泽度较好；门窗启闭较灵活；管道通畅、水卫、电照设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好。

（三）权益状况描述与分析

1、不动产权益状况

估价对象土地所有权属国家所有，估价对象各套均已办理了《不动产权证书》，权益状况详见“结果报告-建筑物基本状况”。



2、其他权利状况

依据权利人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权，尚未注销。由于权利人拟将现有抵押权注销后再进行本次抵押登记，故本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。

依据权利人提供的《租赁台账》及《项目情况说明》，估价对象商业用途及办公用途房地产于价值时点部分存在租赁权，大部分为短期租约，剩余租期较短，故本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。

除此之外，权利人提供的资料中未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在担保权、典权等其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系。

4、权益状况分析

估价对象产权清晰，无权属纠纷。

二、市场背景描述与分析

（一）2023年1-10月北京市经济运行情况

1-10月，全市坚持稳中求进工作总基调，落实落细稳增长系列政策，激发假日消费活力，全市经济稳步恢复，供给需求持续改善，价格运行总体稳定。

1、工业生产继续恢复，装备、电力、汽车行业持续带动

1-10月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降0.4%（剔除新冠疫苗生产影响，增长3.1%），降幅比前三季度收窄0.3个百分点。重点行业中，五大装备制造业[1]增长11.5%，电力、热力生产和供应业增长8.4%，汽车制造业增长8.3%；计算机、通信和其他电子设备制造业下降4.4%，医药制造业下降25.2%（剔除新冠疫苗生产影响，下降4.5%）。

2、固定资产投资稳步增加，高技术产业投资保持活跃



1-10月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长4.9%。其中，房地产开发投资增长2.6%，基础设施投资下降0.5%，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长21.1%，自年初以来保持两位数增长。分产业看，第一产业投资下降48.5%，第二产业投资下降13.0%，第三产业投资增长7.4%。高技术产业投资保持活跃，1-10月增长13.0%，其中高技术服务业投资在企业技术服务需求扩大等因素带动下，增长41.8%。

1-10月，全市房屋施工面积12297.2万平方米，同比下降4.3%，其中住宅施工面积6103.6万平方米，下降4.7%。商品房销售面积862.7万平方米，同比增长3.3%，其中住宅销售面积634.3万平方米，增长5.1%。

3、消费增长有所加快，假日消费显现活力

1-10月，全市市场总消费额同比增长8.9%，增速比前三季度提高0.5个百分点。其中，服务性消费额在国庆中秋假期交通、文旅消费带动下，增长13.6%；实现社会消费品零售总额11746.3亿元，增长3.1%。社会消费品零售总额中，商品零售10654.1亿元，增长1.1%；餐饮收入1092.2亿元，增长27.3%。限额以上批发和零售业中，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34.9%、26.1%和12.5%；汽车类商品零售额增长12.0%，其中新能源汽车增长43.8%。

4、居民消费价格平稳运行，工业生产者价格延续降势

1-10月，全市居民消费价格同比上涨0.5%。其中，消费品价格持平，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务价格“七升一降”，其他用品及服务类价格上涨4.3%，教育文化娱乐类价格上涨2.5%，衣着类价格上涨0.8%，食品烟酒类价格上涨0.7%，生活用品及服务类价格上涨0.6%，居住类价格上涨0.3%，医疗保健类价格上涨0.2%，交通通信类价格下降1.8%。10月份，居民消费价格同比持平，环比下降0.3%。

1-10月，全市工业生产者出厂价格同比下降0.9%，购进价格同比下降



1.4%。10月份，工业生产者出厂价格同比下降0.3%，环比下降0.4%；购进价格同比下降1.3%，环比下降0.7%。

（二）2022年1-9月北京市房地产市场运行分析

1、房地产市场建设情况

1-9月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为893.3万平方米，同比下降28.1%。其中，住宅新开工面积为507.6万平方米，下降24.9%；办公楼为35.8万平方米，下降39.9%；商业营业用房为32.7万平方米，下降31.8%。

全市房屋竣工面积908.7万平方米，同比增长8.8%。其中，住宅竣工面积为476.9万平方米，增长2.3%；办公楼为85.1万平方米，下降29.8%；商业营业用房为34.5万平方米，增长22.6%。

2、房地产市场销售情况

1-9月，全市新建商品房销售面积为785.1万平方米，同比增长6.4%。其中，住宅销售面积为573.8万平方米，增长6.2%；办公楼为52.8万平方米，增长15.9%；商业营业用房为40.2万平方米，下降4.5%。

3、房地产开发企业到位资金情况

1-9月，全市房地产开发企业到位资金为4152.2亿元，同比增长7.5%。其中，定金及预收款为2209.6亿元，增长17.7%；自筹资金为633.1亿元，下降15.6%；国内贷款为581.7亿元，下降16.8%。

（三）2022年3季度北京市商办房地产市场分析

1、销售情况

2023年3季度，新建商业办公项目5个，新建批售套数86套，新建批售面积7.81万平方米。与上季度相比，批售面积减少0.52万平方米，环比减少6.24%。与去年同期相比，批售面积减少10.22万平方米，同比减少56.68%。



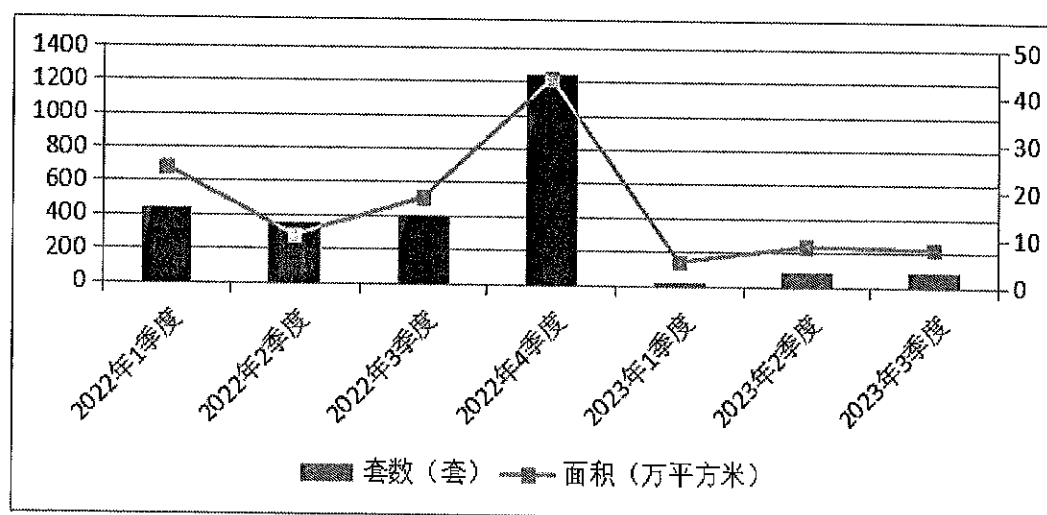
整体来看，2023年3季度，商办市场供应量总体保持稳定。

2022年-2023年3季度北京市新建商业、办公供应情况

时间		新建商业、办公项目数(个)	批售套数(套)	批售面积(万平方米)
2022年	1季度	7	443	24.34
	2季度	3	358	9.96
	3季度	10	397	18.03
	4季度	12	1247	43.46
2023年	1季度	3	23	4.97
	2季度	2	82	8.33
	3季度	5	86	7.81

数据来源：北京市住房和城乡建设委员会

2022年-2023年3季度北京市新建商业、办公供应情况



(1) 用地区域分布

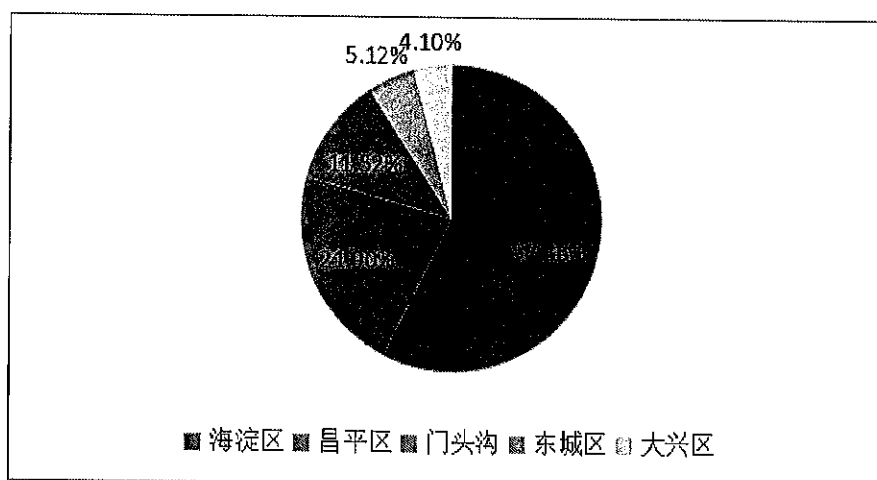
2023年3季度，北京市海淀区、昌平区、门头沟区、东城区和大兴区均有商业、办公新建供应。海淀区批售面积4.48万平方米、昌平区批售面积1.71万平方米。

2023年3季度北京市新建商业、办公供应各区分布情况

序号	区域	批售套数(套)	批售面积(万平方米)	新建商业办公项目数(个)	新建商业办公面积占比(%)
1	海淀区	22	4.48	1	57.36
2	昌平区	14	1.71	1	21.90
3	门头沟区	4	0.90	1	11.52
4	东城区	41	0.40	1	5.12
5	大兴区	5	0.32	1	4.10
总计		86	7.81	5	100.00



2023年3季度北京市新建商业办公供应各区占比情况（按供应面积）



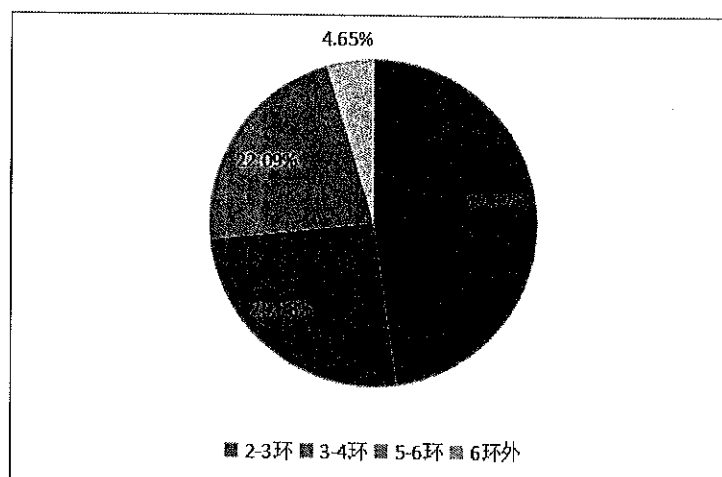
(2) 环线分布结构

2023年3季度，新建商业与办公项目2-3环新建批售套数41套，新建批售面积0.40万平方米；3-4环新建批售套数22套，新建批售面积4.48万平方米；5-6环新建批售套数19套，新建批售面积2.03万平方米；6环外新建批售套数4套，新建批售面积0.90万平方米。整体看来，新建商业与办公项目主要集中在2-3环地区。

2023年3季度北京市新建商业办公环线分布情况

序号	环线	批售套数(套)	批售面积(万平方米)	新建商业办公项目数(个)	新建商业办公套数占比(%)
1	2-3环	41	0.40	1	47.67
2	3-4环	22	4.48	1	25.58
3	5-6环	19	2.03	2	22.09
4	6环外	4	0.90	1	4.65
合计		86	7.81	5	100.00

2023年3季度北京市新建商业办公环线占比情况（按成交套数）





(3) 新建商业、办公成交市场

1-9 北京市新建商业销售面积为 40.2 万平方米，累计同比减少 4.5%。其中，7 月销售面积为 2.0 万平方米、8 月销售面积为 3.1 万平方米、9 月销售面积为 4.8 万平方米。

1-9 北京市新建办公销售面积为 52.8 万平方米，累计同比增长 15.9%。其中，7 月销售面积为 6.8 万平方米、8 月销售面积为 3.7 万平方米、9 月销售面积为 8.9 万平方米。

2022 年 3 季度-2023 年 3 季度北京市新建商业成交情况

时间	销售面积(万平方米)	累计同比增速(%)	月度	销售面积(万平方米)
2022 年 1-7 月	25.9	160	7 月	4.4
2022 年 1-8 月	35.9	210	8 月	10
2022 年 1-9 月	42.1	140	9 月	6.2
2022 年 1-10 月	43.6	120	10 月	1.5
2022 年 1-11 月	44.2	95.6	11 月	0.6
2022 年 1-12 月	64.5	140	12 月	20.3
2023 年 1-2 月	8.0	278.5	1-2 月平均	4
2023 年 1-3 月	23.6	69.4	3 月	15.6
2023 年 1-4 月	25.6	78.4	4 月	2
2023 年 1-5 月	27.3	53.5	5 月	1.7
2023 年 1-6 月	30.3	41	6 月	3
2023 年 1-7 月	32.3	24.8	7 月	2
2023 年 1-8 月	35.4	-1.5	8 月	3.1
2023 年 1-9 月	40.2	-4.5	9 月	4.8

数据来源：北京市统计局

2022 年 3 季度-2023 年 3 季度北京市新建办公成交情况

时间	销售面积(万平方米)	累计同比增速(%)	月度	销售面积(万平方米)
2022 年 1-7 月	30.3	24.5	7 月	0.7
2022 年 1-8 月	38.6	49.5	8 月	8.3
2022 年 1-9 月	45.5	38.0	9 月	6.9
2022 年 1-10 月	59.7	62.7	10 月	14.2
2022 年 1-11 月	61.0	47.3	11 月	1.3
2022 年 1-12 月	74.8	35.2	12 月	13.8
2023 年 1-2 月	7.4	35.9	1-2 月平均	3.7
2023 年 1-3 月	18.7	56.1	3 月	11.3
2023 年 1-4 月	25.8	65.3	4 月	7.1
2023 年 1-5 月	30.3	76.9	5 月	4.5



时间	销售面积(万平方米)	累计同比增速(%)	月度	销售面积(万平方米)
2023 年 1-6 月	33.0	11.4	6 月	2.7
2023 年 1-7 月	40.2	32.6	7 月	6.8
2023 年 1-8 月	43.9	13.5	8 月	3.7
2023 年 1-9 月	52.8	15.9	9 月	8.9

数据来源：北京市统计局

2、租赁情况

2023 年第三季度，国内房地产市场最重要的变化来自于政策端的利好尽出，从中央到地方出台了一系列放松限购限售、调整优化住房信贷等一揽子刺激政策，彰显中央托底房地产的信心与决心。众所周知，今年以来房地产市场一直走势低迷、长期位于底部徘徊，楼市整体走弱已是不争的事实。而随着利好政策持续推出并积极落地，有利于扭转潜在购房者的预期并有效刺激住房消费，房地产市场有望在三季度末实现筑底，进而推动楼市进入复苏周期。”

2023 年第三季度，北京写字楼市场迎来强劲反弹。季度内，北京甲级写字楼市场共有四座新项目正式交付，带来约 38.1 万平方米的新办公面积。前三季度全市甲级写字楼市场新增供应量累计为 68.3 万平方米，约为去年同期的 1.9 倍，大体量供应所带来的去化压力有增无减。

但在三季度，写字楼市场需求端的表现却十分亮眼，进入下半年以来，政府的稳经济、稳增长政策持续加力，包括房地产行业也频频迎来政策利好、进入筑底复苏通道，企业预期跟随经济运行而逐步改善，进而影响其租赁策略与需求。因此，三季度的全市净吸纳量终于“由负转正”、并录得 12.3 万平方米的高数值，继 2021 年末以来单季度净吸纳量首次突破 10 万平米大关。2023 年前三季度，全市甲级写字楼市场累积净吸纳量约为 10.7 万平方米，较去年同期上升 14.5%。

2023 年三季度，受大体量新供应的影响，全市甲级写字楼空置率继续攀升，环比、同比分别上升 1.2、3.7 个百分点，至 19.5% 的高位。业主方



则继续采用“以价换量”策略，通过让渡租金价格空间、或给予更多优惠条件以锁定租赁需求，使得三季度北京甲级写字楼平均租金继续下滑，至人民币每平方米每月 310.4 元，环比、同比分别下降 0.7%、6.4%。

展望 2023 年四季度以及即将到来的 2024 年，从供应端角度来看，北京写字楼市场的供应大潮将逐渐步入尾声，进而开启去化窗口期。需求端方面，三季度写字楼市场已实现边际性改善，超过 10 万平方米的单季度净吸纳量即是市场复苏的信号。短期内市场整体平均租金将继续回调，租户在租赁谈判中将拥有明确的优势与利好。在竞争日趋激烈的市场大环境下，写字楼各业主方需要积极把握市场发展新阶段中的变化与走势，重新制定合乎当前市场趋势的租赁经营策略，才能赢得市场先机；而对于有升级搬迁或降本增效需求的企业租户而言，即将到来的市场去化窗口期则有利于企业具体需求的落地。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的利用。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时利用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

（二）技术上可能。即不能把技术上无法做到的利用当作最高最佳利用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

（三）财务上可行。即估价价格应是各种可能的利用方式中，以财务上有限的投入而能获得最大收益的利用方式的估价结果。



（四）土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优利用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

（五）房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优利用的新用途进行估价。

（六）可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的状况、发展趋势，以及政治经济和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

估价对象为北京市朝阳区北苑东路19号院1号楼（推广名：中国铁建广场B座）商业、办公、地下车位用途共370套房地产，房屋规划及现状用途均为商业、办公、地下车位，所在楼宇为钢混结构建筑，周边存在类似商业物业。从法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化等方面，结合估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，注册房地产估价师经过充分合理的分析，维持规划用途为该房地产最高最佳利用途径。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法的确定

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（以下简称《规范》），通常可选取的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，商业、办公选取比较法、收益法；地下车位选用比较法作为本次估价的基本方法。主要是基于以下考虑：

A、商业、办公

1、选用方法的理由



比较法：适用于估价对象的同类房地产有较多交易的。部分估价对象房屋规划及现状用途均为商业、办公，所在区域存在类似房地产交易实例，市场交易活跃，符合比较法的适用条件，其计算结果能够反映该区域类似房地产的市场成交水平，故本次估价宜选用比较法。

收益法：适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的。部分估价对象房屋规划及现状用途均为商业、办公，可自用可出租，即自身或类似房地产有收益，属于收益性或潜在收益性房地产，故本次估价宜选用收益法。

2、未选用方法的理由

成本法：适用于可假定独立开发建设项目进行重新开发建设的或当估价对象的同类房地产没有交易或交易较少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的。估价对象的同类房地产有交易和租金收入，故本次估价不宜选用成本法。

假设开发法：适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，估价对象为现房，故本次估价不宜选用假设开发法。

B、地下车位

1、选用方法的理由

比较法：适用于估价对象的同类房地产有较多交易的。部分估价对象房屋规划及现状用途均为地下车位，所在区域存在类似房地产交易实例，市场交易活跃，符合比较法的适用条件，其计算结果能够反映该区域类似房地产的市场成交水平，故本次估价宜选用比较法。

2、未选用方法的理由

收益法：适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的。部分估价对象房屋规划及现状用途均为地下车位，可自用可出租，即自身或



类似房地产有收益，属于收益性或潜在收益性房地产，但由于估价对象所在区域租售比相对失衡，采用收益法很难体现估价对象地下车位价值时点的价值，故本次估价不宜选用收益法。

成本法：适用于可假定独立开发建设项目进行重新开发建设的或当估价对象的同类房地产没有交易或交易较少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的。估价对象的同类房地产有交易案例，故本次估价不宜选用成本法。

假设开发法：适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，估价对象为现房，故本次估价不宜选用假设开发法。

（二）选用方法的定义

比较法：是选取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。

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估价对象价值或价格的方法。

（三）估价的技术路线

1、本次估价首先采用比较法、收益法分别求取估价对象商业、办公的房地产市场价格，将比较法、收益法的计算结果进行综合分析，确定估价对象于价值时点商业、办公的房地产市场价格；然后采用比较法求取估价对象地下车位的市场价格；最后将各用途房地产市场价格加和，确定估价对象于价值时点的房地产市场价格。

2、确定估价对象的法定优先受偿款。

3、确定估价对象房地产抵押价值。估价对象房地产抵押价值为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。



五、估价测算过程

A、商业部分

考虑到估价对象商业房地产套数较多，用途相同，均在同一栋楼内，建筑面积、楼层存在差异，故本次估价采用标准房进行评估，其它房地产参照标准房进行差异化修正，最后得出全部估价对象商业房地产价值。

商业房地产以房号 105 为标准房

(一) 比较法

比较法是选取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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

1、选取可比实例

根据替代原则，通过对估价对象同一供需圈内同类用途房地产市场情况的调查，选取其中三个可比实例，基本情况见下表：

比较法案例表

交易案例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	亚奥金茂悦	天畅园	紫御华府
项目位置	朝阳区红军营东路 15 号院	朝阳区北苑路 34 号	朝阳区安慧里逸园 6 号楼
建筑面积 (m ²)	152	97	235.92
销售方式	现房出售	现房出售	现房出售
用途	商业	商业	商业
成新率	85%	80%	75%
所在楼层/总楼层	地上 1 层	地上 1 层	地上 1 层
层高	正常	正常	正常
装修状况	简单	简单	简单
交易日期	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
他项权利	无	无	无
产权完整性	完整	完整	完整



交易案例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
数据来源	实际调查	实际调查	实际调查
交易价格(元/m ²)	52600	55000	62000

2、建立比较基础

建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，标准化处理应包括：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。具体情况详见下表：

建立比较基础表

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	中国铁建广场 B 座	亚奥金茂悦	天畅园	紫御华府
交易日期	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
交易价格(元/m ²)	—	52600	55000	62000
统一财产范围后的价格(元/m ²)	常规财产范围的房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	—	52600	55000	62000
统一付款方式后的价格(元/m ²)	正常付款方式	正常付款方式	正常付款方式	正常付款方式
	修正系数	1	1	1
	—	52600	55000	62000
统一融资条件后的价格(元/m ²)	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	—	52600	55000	62000
统一税费负担后的价格(元/m ²)	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格
	调整幅度	0	0	0
	—	52600	55000	62000
统一计价单位后的价格(元/m ²)	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	—	52600	55000	62000
建立比较基础之后的价格(元/m ²)	—	52600	55000	62000

3、编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

估价对象与实例 项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
建立比较基础后价格(元/m ²)	待估	52600	55000	62000
交易情况	正常	正常	正常	正常



估价对象与实例 项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
价值时点/交易日期		2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
区位 状况	商业繁华程度	较优	较优	较优	较优
	临街状况	一般	一般	较优	较优
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	公共交通状况	较优	一般	较优	较优
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	七通	七通	七通	七通
	公共服务设施状况	较优	较优	较优	优
	楼层	1-2 层, 较优	地上 1 层, 优	地上 1 层, 优	地上 1 层, 优
	交通管制情况	除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制
实物 状况	设施设备状况	较齐全	较齐全	较齐全	不齐全
	装修状况	普通	简单	简单	简单
	层高	正常	正常	正常	正常
	成新率	90%	85%	80%	75%
	建筑面积 (m ²)	348.88	152	97	235.92
	销售方式	现房出售	现房出售	现房出售	现房出售
	临街宽度和深度	较优	较优	较优	较优
	人流量	一般	较优	较优	优
	展示面大小	较优	较优	较优	较优
	可及性	较优	较优	较优	较优
权益 状况	他项权利	无	无	无	无
	产权完整性	完整	完整	完整	完整

4、编制比较因素条件指数表

通过对选取的交易案例与估价对象进行对比分析, 以估价对象各项因素指数为 100, 得出各项因素条件指数表:

比较因素条件指数表

估价对象与实例 项目名称	估价 对象	可比 实例 1	可比 实例 2	可比 实例 3	备注
建立比较基础后价格 (元/m ²)	待评估	52600	55000	62000	—
交易情况	100	100	100	100	估价对象与各可比实例均为正常市场交易, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
市场状况	100	100	100	100	根据市场状况实际情况适当修正;



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

估价对象与实例 项目名称		估价 对象	可比 实例 1	可比 实例 2	可比 实例 3	备注
区位 状况	商业繁华程度	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 3；
	临街状况	100	100	102	102	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	道路通达度	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	公共交通状况	100	98	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	环境状况	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	基础设施状况	100	100	100	100	分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 0.5；
	公共服务设施状况	100	100	100	102	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	楼层	100	120	120	120	根据实际情况适当修正；
	交通管制情况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
实物 状况	设施设备状况	100	100	100	99	分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象该因素指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	装修状况	100	99	99	99	分为豪华、精装、普通、简单、毛坯五个等级，以估价对象该因素指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	层高	100	100	100	100	分为高、较高、正常、较低、低五个等级，以估价对象该因素指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	成新率	100	99.5	99	98.5	根据实际情况适当修正；
	建筑面积	100	104	105	102	根据实际情况适当修正；
	销售方式	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	临街宽度和深度	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 3；



估价对象与实例 项目名称		估价 对象	可比 实例 1	可比 实例 2	可比 实例 3	备注
	人流量	100	103	103	106	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 3；
	展示面大小	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	可及性	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
权益 状况	他项权利	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	产权完整性	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
修正系数		-	0.8059	0.7708	0.7674	-
比较价值(元/m ²)		-	42390	42394	47579	=建立比较基础后价格×修正系数
修正后的单价(元/m ²)		44121				取算术平均值确定房地产单价

(二) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

计算过程如下：

一般公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：

V —— 收益价值；

a_i —— 房地产未来某年的净收益（假设发生在年末）；

r —— 报酬率；

n —— 收益期；

根据估价对象所在区域未来经济发展形势及估价对象所在区域物业氛围，注册房地产估价师认为估价对象年纯收益将稳步上涨，故采用衍生公式为：

$$\text{收益法房地产总价} = a \div (r-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+r)]^n\}$$

其中：a —— 第一年纯收益；



r ——报酬率；

n ——收益期；

g ——收益增长率。

1、确定估价对象租金

注册房地产估价师通过对估价对象所在区域类似用途房地产的租金状况进行调查分析，分别选取其中的三个现状用作商业的交易案例，具体情况详见下表：

估价对象周边类似物业租金水平调查

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	中国铁建广场 B 座	清友园	润泽公馆	赢秋苑
租金内涵	—	建筑面积租金，不含物业费、水、电等，含增值税	建筑面积租金，不含物业费、水、电等，含增值税	建筑面积租金，不含物业费、水、电等，含增值税
建筑面积 (m ²)	348.88	320	149.67	358
装修状况	普通	普通	普通	普通
所在楼层/总楼层	地上 1-2 层	地上 1 层	地上 1 层	地上 1 层
层高	正常	正常	正常	正常
成新率	90%	75%	85%	80%
用途	商业	商业	商业	商业
交易日期	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
租金 (元/m ² ·天)	—	7.6	8.5	8.2

根据估价对象的实际情况，与上述交易案例租金水平进行比较修正后，综合估价目的确定估价对象租金水平，详见下表：

比较法求取客观租金过程

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	备注
租金水平 (元/m ² ·天)		—	7.6	8.5	8.2	建筑面积租金，不含物业费、水、电等，含增值税
交易方式		100	100	100	100	均为出租
交易情况		100	100	100	100	均为正常
交易日期		100	100	100	100	日期相近，不予修正
区位状况	商业繁华程度	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	临路状况	100	100	100	102	根据实际情况适当修正；
	道路通达度	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	公共交通便捷度	100	98	98	98	根据实际情况适当修正；



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	备注
楼层	100	120	120	120	根据实际情况适当修正；
层高	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
建筑面积	100	100	104	100	根据实际情况适当修正；
成新率	100	98.5	99.5	99	根据实际情况适当修正；
装修状况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
临街宽度与深度	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
人流量	100	103	103	103	根据实际情况适当修正；
设施设备状况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
用途	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
权益状况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
修正系数	-	0.8381	0.7978	0.8176	—
比较价值(元/㎡·天)	-	6.4	6.8	6.7	=可比实例价格×修正系数
租金水平(元/㎡·天)	6.6				三个比较实例比较价值的简单算术平均值

2、收益法测算过程

收益法测算过程及结果表

单位：万元

序号	项目	测算值	说明
1	年有效毛收入	80.15	1=1.3-1.4+1.5
1.1	租金水平(元/㎡·天)	6.60	通过比较法确定租金水平，详见前表，该租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用，包含增值税。
1.2	建筑面积(㎡)	348.88	为该部分建筑面积
	其中可出租面积(㎡)	348.88	该部分建筑面积均为收益面积
1.3	年潜在毛收入	84.05	日租金水平×365天×可出租面积÷10000
1.4	空置和租金损失	4.2	空置的面积没有收入；租金损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付租金、少付租金或不付租金造成的收入损失，系数根据调查区域同类市场状况确定。本次估价按年房地产潜在毛收入的5%计算。
1.5	其他收入	0.3	其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。本次估价按租赁保证金为3个月租金，一年期存款利率1.50%测算。
2	年运营费用	19.59	2=2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6
2.1	管理费	1.6	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年有效毛收入的2%测算。
2.2	维修费	1.79	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，本次估价所述维修费用包含了上述费用及更换经济寿命比整体建筑物经济寿命短的构件、设施设备、装饰装修所必须的费用。根据估价对象房地产建筑结构及装修标准、设备设施状况等，本次估价建筑物重置单价为5126元/平方米，测算过程详见附表/成本法。维修费按重置总价(重置单价×对应建筑面积)的1.0%计算。



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	项目	测算值	说明
2.3	保险费	0.16	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，可按建筑物重置成新总价的0.1%计算，重置成新单价为4613元/平方米，测算过程详见附表/成本法，重置成新总价=重置成新单价×对应建筑面积。
2.4	房产税	8.79	按照《中华人民共和国房产税暂行条例》和《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】、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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】的规定征收，不动产租赁适用增值税率为9%，本次估价按（不含增值税的）潜在毛收入扣除空置损失后的年收入的12%计取。
2.5	增值税及附加	7.24	包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《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】、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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】；缴税方式：应纳税额=当期销项税额-当期进项税额；不动产租赁、维修费等适用税率9%，保险费等适用税率6%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合计增值税的12%。
2.6	城镇土地使用税	0.01	估价对象位于北京市城镇土地六级地价区，每平方米土地面积交城镇土地使用税为1.5元/平方米，估价对象所在项目容积率为4.5。
3	年净收益(a)	60.56	3=1-2
4	报酬率(r)	5.5%	结合该区域房屋租售的调查情况，采用安全利率加风险调整值方法确定。
5	净收益增长率(g)	2.5%	根据调查该区域租金市场状况，设定本次估价净收益增长率为2.5%。
6	收益期(n)	24.3	估价对象土地使用权剩余年限为24.3年，短于房屋剩余年限，根据孰短原则，本次估价以土地使用权剩余年限即24.3年确定其可获收益年限。
7	房地产总价(万元)	1017	$=a/(r-g) \times [1 - ((1+g)/(1+r))^n]$
8	房地产单价(元/m²)	29150	=总价÷建筑面积×10000

成本法求建筑物重置价

序号	项目名称	测算值(元/m²)	备注说明
1	建筑物建设成本	3795	1=1.1+1.2+1.3+1.4+1.5
1.1	建安工程费	3300	根据《北京市建设工程计价依据-预算定额》(2012)及注册房地产估价师实地查勘，确定建安工程费为3300元/平方米，含增值税
1.2	前期费用	165	取建安工程费的5%；



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	项目名称	测算值(元/m²)	备注说明
1.3	基础设施建设费	165	取建安工程费的5%;
1.4	公共配套设施建设费	0	为非居住项目,本次估价不取此费用
1.5	其他工程费及开发期间税费	165	取建安工程费的5%;
2	管理费用	114	取建筑物建设成本的3%;
3	投资利息	191	建筑物投资利息=(建筑物建设成本+管理费+销售费用)×[(1+利息率)^(建设周期/2)-1],其中建设周期取2年,贷款利息率参照贷款市场报价利率(LPR)加点形成,并结合目前金融市场贷款利率,确定为4.75%;
4	销售税费	121	包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《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】、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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】;缴税方式:应纳税额=当期销项税额-当期进项税额;销售不动产、建筑等适用税率9%,销售费用等适用税率6%,城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合计增值税的12%。
5	销售费用	103	包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费,本次估算取重置单价的2%。
6	开发利润	802	以建筑物建设成本、管理费用、销售费用之和为基数,本次估算利润率取20%;
7	建筑物重置单价(元/m²)	5126	—
8	建筑物重置总价(万元)	15002	建筑物重置总价=建筑物重置单价×建筑面积÷10000
9	建筑物综合成新率	90%	—
10	建筑物重置成新单价(元/m²)	4613	建筑物重置成新单价=建筑物重置单价×建筑物综合成新率
11	建筑物重置成新总价(万元)	13501	建筑物重置成新总价=建筑物重置成新单价×建筑面积÷10000

B、办公部分

考虑到估价对象办公房地产套数较多,用途相同,均在同一栋楼内,建筑面积、楼层存在差异,故本次估价采用标准房进行评估,其它房地产参照标准房进行差异化修正,最后得出全部估价对象办公房地产价值。

办公房地产以房号1510为标准房

(一) 比较法

比较法是选取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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

1、选取可比实例

根据替代原则，通过对估价对象同一供需圈内同类用途房地产市场情况的调查，选取其中三个可比实例，基本情况见下表：

比较法案例表

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	中国铁建广场 B 座	北辰新纪元大厦	望京诚盈中心	保利国际广场
项目位置	朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼	朝阳区奥运村街道北苑路甲 13 号院	朝阳区广顺北大街与来广营西路交汇处	朝阳区望京街与外环路交汇处
建筑面积 (m ²)	91.91	307	1400	391.9
销售方式	现房出售	现房出售	现房出售	现房出售
用途	办公	办公	办公	办公
成新率	90%	80%	90%	85%
所在楼层/总楼层	15/27 层	中楼层/25 层	中楼层/25 层	低楼层/20 层
层高	正常	正常	正常	正常
装修状况	普通	普通	简单	普通
交易日期	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
他项权利	无	无	无	无
产权完整性	完整	完整	完整	完整
数据来源	—	市场调查	市场调查	市场调查
交易价格 (元/m ²)	—	38000	36000	45000

2、建立比较基础

建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，标准化处理应包括：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。具体情况详见下表：

建立比较基础表

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	中国铁建广场 B 座	北辰新纪元大厦	望京诚盈中心	保利国际广场



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

交易日期	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
交易价格(元/m²)	—	38000	36000	45000
统一财产范围后的价格(元/m²)	常规财产范围的房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	—	38000	36000	45000
统一付款方式后的价格(元/m²)	正常付款方式	正常付款方式	正常付款方式	正常付款方式
	修正系数	1	1	1
	—	38000	36000	45000
统一融资条件后的价格(元/m²)	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	—	38000	36000	45000
统一税费负担后的价格(元/m²)	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格
	调整幅度	0	0	0
	—	38000	36000	45000
统一计价单位后的价格(元/m²)	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	—	38000	36000	45000
建立比较基础之后的价格(元/m²)	—	38000	36000	45000

3、编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

估价对象与实例 项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
建立比较基础后价格 (元/m²)		待估	38000	36000	45000
交易情况		正常	正常	正常	正常
价值时点/交易日期		2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
区位 状况	办公集聚程度	较优	较优	较优	优
	临街状况	一般	较优	一般	一般
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	公共交通状况	较优	较优	较优	较优
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	七通	七通	七通	七通
	公共服务设施状况	较优	较优	较优	优
	楼层	15/27 层, 一般	中楼层/25 层, 一般	中楼层/25 层, 一般	低楼层/20 层, 较劣
交通管制情况		除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外, 无其他特殊交通管制



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

估价对象与实例 项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实物 状况	设施设备状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	装修状况	普通	普通	简单	普通
	层高	正常	正常	正常	正常
	成新率	90%	80%	90%	85%
	建筑面积(m ²)	91.91	307	1400	391.9
	销售方式	现房出售	现房出售	现房出售	现房出售
	物业品质	较优	一般	一般	较优
	物业管理状况	较优	一般	一般	较优
权益 状况	他项权利	无	无	无	无
	产权完整性	完整	完整	完整	完整

4、编制比较因素条件指数表

通过对选取的交易案例与估价对象进行对比分析，以估价对象各项因素指数为 100，得出各项因素条件指数表：

比较因素条件指数表

估价对象与实例 项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	备注
建立比较基础后价格 (元/m ²)		待评估	38000	36000	45000	—
交易情况		100	100	100	100	估价对象与各可比实例均为正常市场交易，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
市场状况		100	100	100	100	根据市场状况实际情况适当修正；
区位 状况	办公集聚程度	100	100	100	103	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 3；
	临街状况	100	102	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	道路通达度	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	公共交通状况	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	环境状况	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

估价对象与实例 项目名称		估价 对象	可比 实例 1	可比 实例 2	可比 实例 3	备注
	基础设施状况	100	100	100	100	分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 0.5；
	公共服务设施状况	100	100	100	102	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	楼层	100	100	100	99	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	交通管制情况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
实物 状况	设施设备状况	100	100	100	100	分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象该因素指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	装修状况	100	100	99	100	分为豪华、精装、普通、简单、毛坯五个等级，以估价对象该因素指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	层高	100	100	100	100	分为高、较高、正常、较低、低五个等级，以估价对象该因素指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	成新率	100	98	100	99	根据实际情况适当修正；
	建筑面积	100	99	94	99	根据实际情况适当修正；
	销售方式	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	物业品质	100	98	98	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	物业管理状况	100	97	97	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 3；
权益 状况	他项权利	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	产权完整性	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
修正系数		-	1.0630	1.1304	0.9810	-
比较价值(元/㎡)		-	40394	40694	44145	=建立比较基础后价格×修正系数
修正后的单价(元/㎡)		41744				取算术平均值确定房地产单价
房地产总价(万元)		384				=修正后的单价×建筑面积÷10000

(二) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。



计算过程如下：

一般公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：

V —— 收益价值；

a_i —— 房地产未来某年的净收益（假设发生在年末）；

r —— 报酬率；

n —— 收益期；

根据估价对象所在区域未来经济发展形势及估价对象所在区域物业氛围，注册房地产估价师认为估价对象年纯收益将稳步上涨，故采用衍生公式为：

$$\text{收益法房地产总价} = a \div (r-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+r)]^n\}$$

其中：a —— 第一年纯收益；

r —— 报酬率；

n —— 收益期；

g —— 收益增长率。

1、确定估价对象租金

注册房地产估价师通过对估价对象所在区域类似用途房地产的租金状况进行调查分析，分别选取其中的三个现状用作办公的交易案例，具体情况详见下表：

估价对象周边类似物业租金水平调查

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	中国铁建广场 B 座	航空科技大厦	中国铁建广场	中国铁建广场
租金内涵	-	建筑面积租金，不含 物业费、水、电等， 含增值税	建筑面积租金，不含 物业费、水、电等， 含增值税	建筑面积租金，不含 物业费、水、电等， 含增值税
建筑面积(m ²)	91.91	300	219.55	126.34



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
装修状况	普通	普通	普通	普通
所在楼层/总楼层	15/27 层	中区/20 层	中区/27 层	高区/27 层
层高	正常	正常	正常	正常
成新率	90%	90%	90%	90%
用途	办公	办公	办公	办公
交易日期	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
租金 (元/㎡·天)	-	5.5	5.5	5.6

根据估价对象的实际情况，与上述交易案例租金水平进行比较修正后，综合估价目的确定估价对象租金水平，详见下表：

比较法求取客观租金过程

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	备注
租金水平 (元/㎡·天)		—	5.5	5.5	5.6	建筑面积租金，不含物业费、水、电等，含增值税
交易方式		100	100	100	100	均为出租
交易情况		100	100	100	100	均为正常
交易日期		100	100	100	100	日期相近，不予修正
区 位 状 况	办公集聚程度	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	临路状况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	道路通达度	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	公共交通便捷度	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	楼层	100	100	100	101	根据实际情况适当修正；
实 物 状 况	层高	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	建筑面积	100	98	99	100	根据实际情况适当修正；
	成新率	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	装修状况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	设施设备状况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	用途	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
权益状况		100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
修正系数		—	1.0204	1.0101	0.9901	—
比较价值 (元/㎡·天)		—	5.6	5.6	5.5	=可比实例价格×修正系数
租金水平 (元/㎡·天)		5.6				三个比较实例比较价值的简单算术平均值

2、收益法测算过程

收益法测算过程及结果表

单位：万元

序号	项目	测算值	说明
----	----	-----	----



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	项目	测算值	说明
1	年有效毛收入	17.92	$1=1.3-1.4+1.5$
1.1	租金水平(元/㎡·天)	5.60	通过比较法确定租金水平,详见前表,该租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用,包含增值税。
1.2	建筑面积(㎡)	91.91	为该部分建筑面积
	其中可出租面积(㎡)	91.91	该部分建筑面积均为收益面积
1.3	年潜在毛收入	18.79	日租金水平×365天×可出租面积÷10000
1.4	空置和租金损失	0.94	空置的面积没有收入;租金损失是指租出的面积因承租人拖欠租金,包括延迟支付租金、少付租金或不付租金造成的收入损失,系数根据调查区域同类市场状况确定。本次估价按年房地产潜在毛收入的5%计算。
1.5	其他收入	0.07	其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。本次估价按租赁保证金为3个月租金,一年期存款利率1.50%测算。
2	年运营费用	4.23	$2=2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6$
2.1	管理费	0.36	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按年有效毛收入的2%测算。
2.2	维修费	0.23	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,本次估价所述维修费用包含了上述费用及更换经济寿命比整体建筑物经济寿命短的构件、设施设备、装饰装修所必须的费用。根据估价对象房地产建筑结构及装修标准、设备设施状况等,本次估价建筑物重置单价为4899元/平方米,测算过程详见附表/成本法。维修费按重置总价(重置单价×对应建筑面积)的0.5%计算。
2.3	保险费	0.04	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,可按建筑物重置成新总价的0.1%计算,重置成新单价为4409元/平方米,测算过程详见附表/成本法,重置成新总价=重置成新单价×对应建筑面积。
2.4	房产税	1.97	按照《中华人民共和国房产税暂行条例》和《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】、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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】的规定征收,不动产租赁适用增值税率为9%,本次估价按(不含增值税的)潜在毛收入扣除空置损失后的年收入的12%计取。
2.5	增值税及附加	1.63	包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《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】、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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】;缴税方式:应纳税额=当期销项税额-当期进项税额;不动产租赁、维修费等适用税率9%,保险费等适用税率6%,城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合计增值税的12%。



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	项目	测算值	说明
2.6	城镇土地使用税	0.00	估价对象位于北京市城镇土地六级地价区，每平方米土地面积交城镇土地使用税为1.5元/平方米，估价对象所在项目容积率为4.5。
3	年净收益(a)	13.69	$3=1-2$
4	报酬率(r)	5.0%	结合该区域房屋租售的调查情况，采用安全利率加风险调整值方法确定。
5	净收益增长率(g)	2.5%	根据调查该区域租金市场状况，设定本次估价净收益增长率为2.5%。
6	收益期(n)	34.3	估价对象土地使用权剩余年限为34.3年，短于房屋剩余年限，根据孰短原则，本次估价以土地使用权剩余年限即34.3年确定其可获收益年限。
7	房地产总价(万元)	308	$=a/(r-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+r)]^n\}$
8	房地产单价(元/m²)	33511	$=\text{总价} \div \text{建筑面积} \times 10000$

成本法求建筑物重置价

序号	项目名称	测算值(元/m²)	备注说明
1	建筑物建设成本	3795	$1=1.1+1.2+1.3+1.4+1.5$
1.1	建安工程费	3300	根据《北京市建设工程计价依据-预算定额》(2012)及注册房地产估价师实地查勘，确定建安工程费为3300元/平方米，含增值税
1.2	前期费用	165	取建安工程费的5%；
1.3	基础设施建设费	165	取建安工程费的5%；
1.4	公共配套设施建设费	0	为非居住项目，本次估价不取此费用
1.5	其他工程费及开发期间税费	165	取建安工程费的5%；
2	管理费用	114	取建筑物建设成本的3%；
3	投资利息	190	建筑物投资利息=(建筑物建设成本+管理费+销售费用)×[(1+利息率)^(建设周期/2)-1]，其中建设周期取2年，贷款利息率参照贷款市场报价利率(LPR)加点形成，并结合目前金融市场贷款利率，确定为4.75%；
4	销售税费	101	包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《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】、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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】；缴税方式：应纳税额=当期销项税额-当期进项税额；销售不动产、建筑等适用税率9%，销售费用等适用税率6%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合计计增值税的12%。
5	销售费用	98	包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板



序号	项目名称	测算值(元/m ²)	备注说明
			房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费，本次估算取重置单价的 2%。
6	开发利润	601	以建筑物建设成本、管理费用、销售费用之和为基数，本次估算利润率取 15%；
7	建筑物重置单价(元/m ²)	4899	—
8	建筑物重置总价(万元)	14338	建筑物重置总价=建筑物重置单价×建筑面积÷10000
9	建筑物综合成新率	90%	—
10	建筑物重置成新单价(元/m ²)	4409	建筑物重置成新单价=建筑物重置单价×建筑物综合成新率
11	建筑物重置成新总价(万元)	12904	建筑物重置成新总价=建筑物重置成新单价×建筑面积÷10000

C、地下车位部分

考虑到估价对象地下车位套数较多，用途相同，均在同一栋楼同一楼层内，建筑面积存在差异，故本次估价采用标准房进行评估，其它房地产参照标准房进行差异化修正，最后得出全部估价对象地下车位房地产价值。

地下车位房地产以房号 3000 为标准房

(一) 比较法

比较法是选取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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

1、选取可比实例

根据替代原则，通过对估价对象同一供需圈内同类用途房地产市场情况的调查，选取其中三个可比实例，基本情况见下表：

比较法案例表

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	中国铁建广场 B 座	领地 OFFICE · A 座	天畅园	中国铁建花语城



交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目位置	朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼	朝阳区北苑路 13 号院 1 号楼	朝阳区北苑路 34 号	朝阳区水岸南街 2 号院
建筑面积 (m²)	37.85	40	42.81	37.37
销售方式	现房出售	现房出售	现房出售	现房出售
用途	车位	车位	车位	车位
成新率	90%	70%	70%	90%
所在楼层/总楼层	地下车位	地下车位	地下车位	地下车位
层高	正常	正常	正常	正常
装修状况	普通	普通	普通	普通
交易日期	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
他项权利	无	无	无	无
产权完整性	完整	完整	完整	完整
数据来源	—	实际调查	实际调查	实际调查
交易价格 (万元/个)	—	25	25	30

2、建立比较基础

建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，标准化处理应包括：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。具体情况详见下表：

建立比较基础表

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	中国铁建广场 B 座	领地 OFFICE · A 座	天畅园	中国铁建花语城
交易日期	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
交易价格 (万元/个)	—	25	25	30
统一财产范围后的价格 (万元/个)	常规财产范围的房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	—	25	25	30
统一付款方式后的价格 (万元/个)	正常付款方式	正常付款方式	正常付款方式	正常付款方式
	修正系数	1	1	1
	—	25	25	30
统一融资条件后的价格 (万元/个)	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	—	25	25	30
统一税费负担后的价格 (万元/个)	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格	正常税费负担下的商品房价格
	调整幅度	0	0	0
	—	25	25	30



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区 4 号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

交易案例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	中国铁建广场 B 座	领地 OFFICE · A 座	天畅园	中国铁建花语城
统一计价单位后的价格(万元/个)	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	—	25	25	30
建立比较基础之后的价格(万元/个)	—	25	25	30

3、编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

估价对象与实例 项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
建立比较基础后价格 (万元/个)		待估	25	25	30
交易情况		正常	正常	正常	正常
价值时点/交易日期		2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2023 年 11 月
区位 状况	办公集聚程度	较优	一般	一般	较优
	临街状况	一般	较优	较优	一般
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	公共交通状况	较优	较优	较优	较优
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	七通	七通	七通	七通
	公共服务设施状况	较优	较优	较优	较优
	楼层	地下车位,一般	地下车位,一般	地下车位,一般	地下车位,一般
	交通管制情况	除执行北京市机动车限行政策外,无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外,无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外,无其他特殊交通管制	除执行北京市机动车限行政策外,无其他特殊交通管制
实物 状况	设施设备状况	较齐全	较齐全	较齐全	齐全
	装修状况	普通	普通	普通	普通
	层高	正常	正常	正常	正常
	成新率	90%	70%	70%	90%
	建筑面积(m²)	37.85	40	42.81	37.37
	销售方式	现房出售	现房出售	现房出售	现房出售
	物业品质	较优	一般	一般	较优
	地上主用途	办公	办公	办公	住宅
权益 状况	他项权利	无	无	无	无
	产权完整性	完整	完整	完整	完整

4、编制比较因素条件指数表



通过对选取的交易案例与估价对象进行对比分析，以估价对象各项因素指数为100，得出各项因素条件指数表：

比较因素条件指数表

估价对象与实例 项目名称		估价 对象	可比 实例 1	可比 实例 2	可比 实例 3	备注
建立比较基础后价格 (万元/个)		待评估	25	25	30	—
交易情况		100	100	100	100	估价对象与各可比实例均为正常市场交易，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100；
市场状况		100	100	100	100	根据市场状况实际情况适当修正；
区位 状况	办公集聚程 度	100	97	97	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少3；
	临街状况	100	102	102	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少2；
	道路通达度	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少2；
	公共交通状 况	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少1；
	环境状况	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少1；
	基础设施状 况	100	100	100	100	分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少0.5；
	公共服务设 施状况	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少2；
	楼层	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少2；
	交通管制情 况	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
实 物 状 况	设施设备状 况	100	100	100	103	分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象该因素指数为100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少3；
	装修状况	100	100	100	100	分为豪华、精装、普通、简单、毛坯五个等级，以估价对象该因素指数为100，每相



估价对象与实例 项目名称	估价 对象	可比 实例 1	可比 实例 2	可比 实例 3	备注
					差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
层高	100	100	100	100	分为高、较高、正常、较低、低五个等级，以估价对象该因素指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
成新率	100	98	98	100	根据实际情况适当修正；
建筑面积	100	100	101	100	根据实际情况适当修正；
销售方式	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
物业品质	100	98	98	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
地上主用途	100	100	100	110	根据实际情况适当修正；
权益 状况	他项权利	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	产权完整性	100	100	100	根据实际情况适当修正；
修正系数	-	1.0524	1.0420	0.8826	-
比较价值(万元/个)	-	26.31	26.05	26.48	=建立比较基础后价格×修正系数
修正后的单价 (万元/个)	26.28				取算术平均值确定房地产单价

(三) 估价结果的确定

1、商业部分

注册房地产估价师采用了比较法、收益法对标准房进行了测算。比较法主要是通过选取实际交易案例，进行各项因素比较后，所得出的价格水平，反映了该区域同类房地产的市场成交价格水平；收益法主要是求取估价对象未来的正常净收益的现值之和，反映了房地产的收益价值。

注册房地产估价师根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，结合估价对象的具体情况，认为比较法更能反映估价对象的市场价值，本次估价以两种方法的加权平均值作为估价对象的房地产市场价值的估价结果，如下表所示：

两种方法估价结果

币种：人民币

估价方法	测算结果(元/㎡)	权重	单价(元/㎡)
比较法	44121	0.7	39630
收益法	29150	0.3	



其它商业用房与标准房进行比较，进行差异化修正，修正后结果如下：

序号	产权证号	房号	建筑面积(m ²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m ²)
1	京(2018)朝不动产权第0129090号	101	252.88	商业	1-2	100%	100%	39630
2	京(2018)朝不动产权第0129091号	102	443.08	商业	1-2	100%	100%	39630
3	京(2018)朝不动产权第0129783号	103	615.55	商业	1-2	98%	100%	38837
4	京(2018)朝不动产权第0129100号	106	308.96	商业	1-2	100%	100%	39630
5	京(2018)朝不动产权第0129101号	211	34.97	商业	2	110%	80%	34874
110	京(2019)朝不动产权第0006023号	104	453.38	商业	1-2	98%	100%	38837
111	京(2019)朝不动产权第0006021号	105	348.88	商业	1-2	100%	100%	39630
112	京(2019)朝不动产权第0006020号	107	183.8	商业	1-2	102%	100%	40423
113	京(2019)朝不动产权第0006018号	108	335.71	商业	1-2	100%	100%	39630
114	京(2019)朝不动产权第0006016号	109	147.25	商业	1-2	104%	100%	41215
251	京(2019)朝不动产权第0019056号	110	338.75	商业	1-2	100%	100%	39630

2、办公部分

注册房地产估价师采用了比较法、收益法对标准房进行了测算。比较法主要是通过选取实际交易案例，进行各项因素比较后，所得出的价格水平，反映了该区域同类房地产的市场成交价格水平；收益法主要是求取估价对象未来的正常净收益的现值之和，反映了房地产的收益价值。

注册房地产估价师根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，结合估价对象的具体情况，认为比较法更能反映估价对象的市场价值，本次估价以两种方法的加权平均值作为估价对象的房地产市场价值的估价结果，如下表所示：

两种方法估价结果

币种：人民币

估价方法	测算结果(元/m ²)	权重	单价(元/m ²)
比较法	41744	0.7	39274
收益法	33511	0.3	

其它办公用房与标准房进行比较，进行差异化修正，修正后结果如下：

序号	产权证号	房号	建筑面积(m ²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m ²)
39	京(2018)朝不动产权第0129102号	401	78.93	办公	4	100%	98%	38489
40	京(2018)朝不动产权第0129103号	402	99.85	办公	4	100%	98%	38489
41	京(2018)朝不动产权第0129104号	403	100.99	办公	4	100%	98%	38489



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m ²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m ²)
42	京(2018)朝不动产权第0129107号	404	98.4	办公	4	100%	98%	38489
43	京(2018)朝不动产权第0129070号	405	78.86	办公	4	100%	98%	38489
44	京(2018)朝不动产权第0129068号	406	63.1	办公	4	100%	98%	38489
45	京(2018)朝不动产权第0129066号	407	78.85	办公	4	100%	98%	38489
46	京(2018)朝不动产权第0129064号	408	81.34	办公	4	100%	98%	38489
47	京(2018)朝不动产权第0129062号	409	80.53	办公	4	100%	98%	38489
48	京(2018)朝不动产权第0129060号	410	91.94	办公	4	100%	98%	38489
49	京(2018)朝不动产权第0129058号	411	76.68	办公	4	100%	98%	38489
50	京(2018)朝不动产权第0129056号	501	78.93	办公	5	100%	98%	38489
51	京(2018)朝不动产权第0129053号	502	99.85	办公	5	100%	98%	38489
52	京(2018)朝不动产权第0129051号	503	100.99	办公	5	100%	98%	38489
53	京(2018)朝不动产权第0129095号	504	98.4	办公	5	100%	98%	38489
54	京(2018)朝不动产权第0129113号	505	78.86	办公	5	100%	98%	38489
55	京(2018)朝不动产权第0129116号	506	63.1	办公	5	100%	98%	38489
56	京(2018)朝不动产权第0129132号	507	78.85	办公	5	100%	98%	38489
57	京(2018)朝不动产权第0129136号	508	81.07	办公	5	100%	98%	38489
58	京(2018)朝不动产权第0129137号	509	80.24	办公	5	100%	98%	38489
59	京(2018)朝不动产权第0129140号	510	91.94	办公	5	100%	98%	38489
60	京(2018)朝不动产权第0129142号	511	76.68	办公	5	100%	98%	38489
61	京(2018)朝不动产权第0129120号	601	78.93	办公	6	100%	98%	38489
62	京(2018)朝不动产权第0129143号	602	99.85	办公	6	100%	98%	38489
63	京(2018)朝不动产权第0129144号	603	100.99	办公	6	100%	98%	38489
64	京(2018)朝不动产权第0129086号	604	98.4	办公	6	100%	98%	38489
65	京(2018)朝不动产权第0128873号	605	78.86	办公	6	100%	98%	38489
66	京(2018)朝不动产权第0129085号	606	63.1	办公	6	100%	98%	38489
67	京(2018)朝不动产权第0129084号	607	78.85	办公	6	100%	98%	38489
68	京(2018)朝不动产权第0129083号	608	81.07	办公	6	100%	98%	38489
69	京(2018)朝不动产权第0129081号	609	80.24	办公	6	100%	98%	38489
70	京(2018)朝不动产权第0129080号	610	91.94	办公	6	100%	98%	38489
71	京(2018)朝不动产权第0129075号	611	76.68	办公	6	100%	98%	38489
72	京(2018)朝不动产权第0129074号	701	78.93	办公	7	100%	99%	38881
73	京(2018)朝不动产权第0129073号	702	99.85	办公	7	100%	99%	38881
74	京(2018)朝不动产权第0129072号	703	100.99	办公	7	100%	99%	38881
75	京(2018)朝不动产权第0129121号	704	98.4	办公	7	100%	99%	38881
76	京(2018)朝不动产权第0129122号	705	78.86	办公	7	100%	99%	38881
77	京(2018)朝不动产权第0129123号	706	63.1	办公	7	100%	99%	38881
78	京(2018)朝不动产权第0129124号	707	78.85	办公	7	100%	99%	38881
79	京(2018)朝不动产权第0129125号	708	81.07	办公	7	100%	99%	38881



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m²)
80	京(2018)朝不动产权第0129126号	709	80.24	办公	7	100%	99%	38881
81	京(2018)朝不动产权第0129127号	710	91.94	办公	7	100%	99%	38881
82	京(2018)朝不动产权第0129128号	711	76.68	办公	7	100%	99%	38881
83	京(2018)朝不动产权第0129129号	801	78.93	办公	8	100%	99%	38881
84	京(2018)朝不动产权第0128930号	802	99.85	办公	8	100%	99%	38881
85	京(2018)朝不动产权第0128936号	803	100.99	办公	8	100%	99%	38881
86	京(2018)朝不动产权第0128940号	804	98.4	办公	8	100%	99%	38881
87	京(2018)朝不动产权第0128944号	805	78.86	办公	8	100%	99%	38881
88	京(2018)朝不动产权第0128955号	806	63.1	办公	8	100%	99%	38881
89	京(2018)朝不动产权第0128958号	807	78.85	办公	8	100%	99%	38881
90	京(2018)朝不动产权第0128961号	808	81.07	办公	8	100%	99%	38881
91	京(2018)朝不动产权第0128966号	809	80.24	办公	8	100%	99%	38881
92	京(2018)朝不动产权第0128970号	810	91.94	办公	8	100%	99%	38881
93	京(2018)朝不动产权第0129158号	811	76.68	办公	8	100%	99%	38881
94	京(2018)朝不动产权第0128973号	1001	78.59	办公	10	100%	99%	38881
95	京(2018)朝不动产权第0128892号	1002	99.62	办公	10	100%	99%	38881
96	京(2018)朝不动产权第0129047号	1003	101.61	办公	10	100%	99%	38881
97	京(2018)朝不动产权第0129157号	1004	97.97	办公	10	100%	99%	38881
98	京(2018)朝不动产权第0129156号	1005	79.39	办公	10	100%	99%	38881
99	京(2018)朝不动产权第0129155号	1006	63.28	办公	10	100%	99%	38881
100	京(2018)朝不动产权第0129154号	1007	78.85	办公	10	100%	99%	38881
101	京(2018)朝不动产权第0129153号	1008	81.07	办公	10	100%	99%	38881
102	京(2018)朝不动产权第0129151号	1009	80.24	办公	10	100%	99%	38881
103	京(2018)朝不动产权第0129150号	1010	91.91	办公	10	100%	99%	38881
104	京(2018)朝不动产权第0129148号	1011	76.84	办公	10	100%	99%	38881
105	京(2018)朝不动产权第0129147号	1101	78.59	办公	11	100%	99%	38881
106	京(2018)朝不动产权第0129045号	1102	99.62	办公	11	100%	99%	38881
107	京(2018)朝不动产权第0129044号	1109	80.24	办公	11	100%	99%	38881
108	京(2018)朝不动产权第0129697号	1110	91.91	办公	11	100%	99%	38881
109	京(2018)朝不动产权第0129043号	1111	76.84	办公	11	100%	99%	38881
115	京(2019)朝不动产权第0006015号	1103	101.61	办公	11	100%	99%	38881
116	京(2019)朝不动产权第0006014号	1104	97.97	办公	11	100%	99%	38881
117	京(2019)朝不动产权第0006011号	1105	79.39	办公	11	100%	99%	38881
118	京(2019)朝不动产权第0006006号	1106	63.28	办公	11	100%	99%	38881
119	京(2019)朝不动产权第0006010号	1107	78.85	办公	11	100%	99%	38881
120	京(2019)朝不动产权第0006077号	1108	81.07	办公	11	100%	99%	38881
121	京(2019)朝不动产权第0006105号	1201	78.59	办公	12	100%	99%	38881
122	京(2019)朝不动产权第0006104号	1202	99.62	办公	12	100%	99%	38881



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m²)
123	京(2019)朝不动产权第0006102号	1203	101.61	办公	12	100%	99%	38881
124	京(2019)朝不动产权第0006100号	1204	97.97	办公	12	100%	99%	38881
125	京(2019)朝不动产权第0006098号	1205	79.39	办公	12	100%	99%	38881
126	京(2019)朝不动产权第0006099号	1206	63.28	办公	12	100%	99%	38881
127	京(2019)朝不动产权第0006080号	1208	81.07	办公	12	100%	99%	38881
128	京(2019)朝不动产权第0006071号	1209	80.24	办公	12	100%	99%	38881
129	京(2019)朝不动产权第0006070号	1210	91.91	办公	12	100%	99%	38881
130	京(2019)朝不动产权第0006069号	1211	76.84	办公	12	100%	99%	38881
131	京(2019)朝不动产权第0006086号	1207	78.85	办公	12	100%	99%	38881
132	京(2019)朝不动产权第0006067号	1301	78.59	办公	13	100%	100%	39274
133	京(2019)朝不动产权第0006065号	1302	99.62	办公	13	100%	100%	39274
134	京(2019)朝不动产权第0005971号	1311	76.84	办公	13	100%	100%	39274
135	京(2019)朝不动产权第0005974号	1310	91.91	办公	13	100%	100%	39274
136	京(2019)朝不动产权第0005977号	1309	80.24	办公	13	100%	100%	39274
137	京(2019)朝不动产权第0005978号	1308	81.07	办公	13	100%	100%	39274
138	京(2019)朝不动产权第0006059号	1307	78.85	办公	13	100%	100%	39274
139	京(2019)朝不动产权第0006060号	1306	63.28	办公	13	100%	100%	39274
140	京(2019)朝不动产权第0006061号	1305	79.39	办公	13	100%	100%	39274
141	京(2019)朝不动产权第0006064号	1304	97.97	办公	13	100%	100%	39274
142	京(2019)朝不动产权第0006062号	1303	101.61	办公	13	100%	100%	39274
143	京(2019)朝不动产权第0007350号	1411	76.84	办公	14	100%	100%	39274
144	京(2019)朝不动产权第0005969号	1402	99.62	办公	14	100%	100%	39274
145	京(2019)朝不动产权第0005970号	1401	78.59	办公	14	100%	100%	39274
146	京(2019)朝不动产权第0005968号	1403	101.61	办公	14	100%	100%	39274
147	京(2019)朝不动产权第0005966号	1404	97.97	办公	14	100%	100%	39274
148	京(2019)朝不动产权第0005965号	1405	79.39	办公	14	100%	100%	39274
149	京(2019)朝不动产权第0005964号	1406	63.28	办公	14	100%	100%	39274
150	京(2019)朝不动产权第0007357号	1407	78.85	办公	14	100%	100%	39274
151	京(2019)朝不动产权第0007353号	1410	91.91	办公	14	100%	100%	39274
152	京(2019)朝不动产权第0007356号	1408	81.07	办公	14	100%	100%	39274
153	京(2019)朝不动产权第0007355号	1409	80.24	办公	14	100%	100%	39274
154	京(2019)朝不动产权第0007351号	1501	78.59	办公	14	100%	100%	39274
155	京(2019)朝不动产权第0007203号	1511	76.84	办公	15	100%	100%	39274
156	京(2019)朝不动产权第0007196号	1509	80.24	办公	15	100%	100%	39274
157	京(2019)朝不动产权第0007193号	1508	81.07	办公	15	100%	100%	39274
158	京(2019)朝不动产权第0007199号	1510	91.91	办公	15	100%	100%	39274
159	京(2019)朝不动产权第0007188号	1507	78.85	办公	15	100%	100%	39274
160	京(2019)朝不动产权第0007171号	1506	63.28	办公	15	100%	100%	39274



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m²)
161	京(2019)朝不动产权第0007169号	1505	79.39	办公	15	100%	100%	39274
162	京(2019)朝不动产权第0007166号	1504	97.97	办公	15	100%	100%	39274
163	京(2019)朝不动产权第0007165号	1503	101.61	办公	15	100%	100%	39274
164	京(2019)朝不动产权第0007164号	1502	99.62	办公	15	100%	100%	39274
165	京(2019)朝不动产权第0007295号	1611	76.84	办公	16	100%	100%	39274
166	京(2019)朝不动产权第0007208号	1601	78.59	办公	16	100%	100%	39274
167	京(2019)朝不动产权第0007209号	1602	99.62	办公	16	100%	100%	39274
168	京(2019)朝不动产权第0007212号	1603	101.61	办公	16	100%	100%	39274
169	京(2019)朝不动产权第0007215号	1604	97.97	办公	16	100%	100%	39274
170	京(2019)朝不动产权第0007221号	1605	79.39	办公	16	100%	100%	39274
171	京(2019)朝不动产权第0007294号	1606	63.28	办公	16	100%	100%	39274
172	京(2019)朝不动产权第0007293号	1607	78.85	办公	16	100%	100%	39274
173	京(2019)朝不动产权第0007285号	1610	91.91	办公	16	100%	100%	39274
174	京(2019)朝不动产权第0007291号	1608	81.07	办公	16	100%	100%	39274
175	京(2019)朝不动产权第0007288号	1609	80.24	办公	16	100%	100%	39274
176	京(2019)朝不动产权第0006000号	1711	76.84	办公	17	100%	100%	39274
177	京(2019)朝不动产权第0007284号	1701	78.59	办公	17	100%	100%	39274
178	京(2019)朝不动产权第0007282号	1702	99.62	办公	17	100%	100%	39274
179	京(2019)朝不动产权第0007278号	1703	101.61	办公	17	100%	100%	39274
180	京(2019)朝不动产权第0007276号	1704	97.97	办公	17	100%	100%	39274
181	京(2019)朝不动产权第0006009号	1705	79.39	办公	17	100%	100%	39274
182	京(2019)朝不动产权第0006008号	1706	63.28	办公	17	100%	100%	39274
183	京(2019)朝不动产权第0006004号	1708	81.07	办公	17	100%	100%	39274
184	京(2019)朝不动产权第0006005号	1707	78.85	办公	17	100%	100%	39274
185	京(2019)朝不动产权第0006003号	1709	80.24	办公	17	100%	100%	39274
186	京(2019)朝不动产权第0006002号	1710	91.91	办公	17	100%	100%	39274
187	京(2019)朝不动产权第0007330号	1804	97.59	办公	18	100%	100%	39274
188	京(2019)朝不动产权第0007334号	1805	79.93	办公	18	100%	100%	39274
189	京(2019)朝不动产权第0007337号	1806	63.5	办公	18	100%	100%	39274
190	京(2019)朝不动产权第0007339号	1807	78.6	办公	18	100%	100%	39274
191	京(2019)朝不动产权第0005990号	1808	81.72	办公	18	100%	100%	39274
192	京(2019)朝不动产权第0005989号	1809	80.75	办公	18	100%	100%	39274
193	京(2019)朝不动产权第0005988号	1810	91.73	办公	18	100%	100%	39274
194	京(2019)朝不动产权第0005998号	1803	102.4	办公	18	100%	100%	39274
195	京(2019)朝不动产权第0005987号	1811	76.95	办公	18	100%	100%	39274
196	京(2019)朝不动产权第0006012号	1801	78.24	办公	18	100%	100%	39274
197	京(2019)朝不动产权第0005999号	1802	99.42	办公	18	100%	100%	39274
198	京(2019)朝不动产权第0007245号	1911	76.95	办公	19	100%	101%	39667



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m ²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m ²)
199	京(2019)朝不动产权第0005985号	1901	78.24	办公	19	100%	101%	39667
200	京(2019)朝不动产权第0005979号	1902	99.42	办公	19	100%	101%	39667
201	京(2019)朝不动产权第0005967号	1904	97.59	办公	19	100%	101%	39667
202	京(2019)朝不动产权第0005972号	1903	102.4	办公	19	100%	101%	39667
203	京(2019)朝不动产权第0005963号	1905	79.93	办公	19	100%	101%	39667
204	京(2019)朝不动产权第0005960号	1906	63.5	办公	19	100%	101%	39667
205	京(2019)朝不动产权第0007261号	1907	78.6	办公	19	100%	101%	39667
206	京(2019)朝不动产权第0007249号	1910	91.73	办公	19	100%	101%	39667
207	京(2019)朝不动产权第0007259号	1908	81.72	办公	19	100%	101%	39667
208	京(2019)朝不动产权第0007250号	1909	80.75	办公	19	100%	101%	39667
209	京(2019)朝不动产权第0007242号	2003	102.4	办公	20	100%	101%	39667
210	京(2019)朝不动产权第0007244号	2001	78.24	办公	20	100%	101%	39667
211	京(2019)朝不动产权第0007263号	2004	97.59	办公	20	100%	101%	39667
212	京(2019)朝不动产权第0007240号	2002	99.42	办公	20	100%	101%	39667
213	京(2019)朝不动产权第0007262号	2011	76.95	办公	20	100%	101%	39667
214	京(2019)朝不动产权第0007257号	2010	91.73	办公	20	100%	101%	39667
215	京(2019)朝不动产权第0007248号	2009	80.75	办公	20	100%	101%	39667
216	京(2019)朝不动产权第0007241号	2008	81.72	办公	20	100%	101%	39667
217	京(2019)朝不动产权第0007235号	2007	78.6	办公	20	100%	101%	39667
218	京(2019)朝不动产权第0007229号	2006	63.5	办公	20	100%	101%	39667
219	京(2019)朝不动产权第0007233号	2005	79.93	办公	20	100%	101%	39667
252	京(2019)朝不动产权第0019060号	901	78.59	办公	9	100%	99%	38881
253	京(2019)朝不动产权第0019063号	902	99.62	办公	9	100%	99%	38881
254	京(2019)朝不动产权第0019067号	903	101.61	办公	9	100%	99%	38881
255	京(2019)朝不动产权第0019070号	904	97.97	办公	9	100%	99%	38881
256	京(2019)朝不动产权第0019076号	905	79.39	办公	9	100%	99%	38881
257	京(2019)朝不动产权第0019077号	906	63.28	办公	9	100%	99%	38881
258	京(2019)朝不动产权第0019079号	907	78.85	办公	9	100%	99%	38881
259	京(2019)朝不动产权第0019080号	908	81.07	办公	9	100%	99%	38881
260	京(2019)朝不动产权第0019082号	909	80.24	办公	9	100%	99%	38881
261	京(2019)朝不动产权第0019346号	910	91.91	办公	9	100%	99%	38881
262	京(2019)朝不动产权第0019351号	911	76.84	办公	9	100%	99%	38881
263	京(2019)朝不动产权第0019062号	2101	78.24	办公	21	100%	101%	39667
264	京(2019)朝不动产权第0019356号	2102	99.42	办公	21	100%	101%	39667
265	京(2019)朝不动产权第0019360号	2103	102.4	办公	21	100%	101%	39667
266	京(2019)朝不动产权第0019365号	2104	97.59	办公	21	100%	101%	39667
267	京(2019)朝不动产权第0019376号	2105	79.93	办公	21	100%	101%	39667
268	京(2019)朝不动产权第0019379号	2106	63.5	办公	21	100%	101%	39667



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m²)
269	京(2019)朝不动产权第0019382号	2107	78.6	办公	21	100%	101%	39667
270	京(2019)朝不动产权第0019387号	2108	81.72	办公	21	100%	101%	39667
271	京(2019)朝不动产权第0019066号	2109	80.75	办公	21	100%	101%	39667
272	京(2019)朝不动产权第0019075号	2110	91.73	办公	21	100%	101%	39667
273	京(2019)朝不动产权第0019081号	2111	76.95	办公	21	100%	101%	39667
274	京(2019)朝不动产权第0019391号	2201	78.24	办公	22	100%	101%	39667
275	京(2019)朝不动产权第0019089号	2202	99.42	办公	22	100%	101%	39667
276	京(2019)朝不动产权第0019090号	2203	102.4	办公	22	100%	101%	39667
277	京(2019)朝不动产权第0019097号	2204	97.59	办公	22	100%	101%	39667
278	京(2019)朝不动产权第0019101号	2205	79.93	办公	22	100%	101%	39667
279	京(2019)朝不动产权第0019110号	2206	63.5	办公	22	100%	101%	39667
280	京(2019)朝不动产权第0019119号	2207	78.6	办公	22	100%	101%	39667
281	京(2019)朝不动产权第0019216号	2208	81.72	办公	22	100%	101%	39667
282	京(2019)朝不动产权第0019217号	2209	80.75	办公	22	100%	101%	39667
283	京(2019)朝不动产权第0019219号	2210	91.73	办公	22	100%	101%	39667
284	京(2019)朝不动产权第0019220号	2211	76.95	办公	22	100%	101%	39667
285	京(2019)朝不动产权第0019222号	2301	78.24	办公	23	100%	101%	39667
286	京(2019)朝不动产权第0019225号	2302	99.42	办公	23	100%	101%	39667
287	京(2019)朝不动产权第0019227号	2303	102.4	办公	23	100%	101%	39667
288	京(2019)朝不动产权第0019229号	2304	97.59	办公	23	100%	101%	39667
289	京(2019)朝不动产权第0019230号	2305	79.93	办公	23	100%	101%	39667
290	京(2019)朝不动产权第0019232号	2306	63.5	办公	23	100%	101%	39667
291	京(2019)朝不动产权第0019380号	2307	78.6	办公	23	100%	101%	39667
292	京(2019)朝不动产权第0019383号	2308	81.72	办公	23	100%	101%	39667
293	京(2019)朝不动产权第0019385号	2309	80.75	办公	23	100%	101%	39667
294	京(2019)朝不动产权第0019388号	2310	91.73	办公	23	100%	101%	39667
295	京(2019)朝不动产权第0019394号	2311	76.95	办公	23	100%	101%	39667
296	京(2019)朝不动产权第0019395号	2401	78.24	办公	24	100%	101%	39667
297	京(2019)朝不动产权第0019398号	2402	99.42	办公	24	100%	101%	39667
298	京(2019)朝不动产权第0019401号	2403	102.4	办公	24	100%	101%	39667
299	京(2019)朝不动产权第0019405号	2404	97.59	办公	24	100%	101%	39667
300	京(2019)朝不动产权第0019408号	2405	79.93	办公	24	100%	101%	39667
301	京(2019)朝不动产权第0019087号	2406	63.5	办公	24	100%	101%	39667
302	京(2019)朝不动产权第0019124号	2407	78.6	办公	24	100%	101%	39667
303	京(2019)朝不动产权第0019130号	2408	81.72	办公	24	100%	101%	39667
304	京(2019)朝不动产权第0019132号	2409	80.75	办公	24	100%	101%	39667
305	京(2019)朝不动产权第0019156号	2410	91.73	办公	24	100%	101%	39667
306	京(2019)朝不动产权第0019236号	2411	76.95	办公	24	100%	101%	39667



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m ²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押单价(元/m ²)
307	京(2019)朝不动产权第0019239号	2501	78.24	办公	25	100%	102%	40059
308	京(2019)朝不动产权第0019243号	2502	99.42	办公	25	100%	102%	40059
309	京(2019)朝不动产权第0019250号	2503	102.4	办公	25	100%	102%	40059
310	京(2019)朝不动产权第0019263号	2504	97.59	办公	25	100%	102%	40059
311	京(2019)朝不动产权第0019848号	2505	79.93	办公	25	100%	102%	40059
312	京(2019)朝不动产权第0019853号	2506	63.5	办公	25	100%	102%	40059
313	京(2019)朝不动产权第0019855号	2507	78.6	办公	25	100%	102%	40059
314	京(2019)朝不动产权第0019858号	2508	81.72	办公	25	100%	102%	40059
315	京(2019)朝不动产权第0019859号	2509	80.75	办公	25	100%	102%	40059
316	京(2019)朝不动产权第0019862号	2510	91.73	办公	25	100%	102%	40059
317	京(2019)朝不动产权第0019864号	2511	76.95	办公	25	100%	102%	40059
318	京(2019)朝不动产权第0019866号	2601	78.24	办公	26	100%	102%	40059
319	京(2019)朝不动产权第0019868号	2602	99.42	办公	26	100%	102%	40059
320	京(2019)朝不动产权第0019872号	2603	102.4	办公	26	100%	102%	40059
321	京(2019)朝不动产权第0020164号	2604	97.59	办公	26	100%	102%	40059
322	京(2019)朝不动产权第0020170号	2605	79.93	办公	26	100%	102%	40059
323	京(2019)朝不动产权第0020172号	2606	63.5	办公	26	100%	102%	40059
324	京(2019)朝不动产权第0020175号	2607	78.6	办公	26	100%	102%	40059
325	京(2019)朝不动产权第0020178号	2608	81.72	办公	26	100%	102%	40059
326	京(2019)朝不动产权第0020180号	2609	80.75	办公	26	100%	102%	40059
327	京(2019)朝不动产权第0020185号	2610	91.73	办公	26	100%	102%	40059
328	京(2019)朝不动产权第0020186号	2611	76.95	办公	26	100%	102%	40059
329	京(2019)朝不动产权第0020194号	2701	78.24	办公	27	100%	102%	40059
330	京(2019)朝不动产权第0020196号	2702	99.42	办公	27	100%	102%	40059
331	京(2019)朝不动产权第0019832号	2703	102.4	办公	27	100%	102%	40059
332	京(2019)朝不动产权第0019833号	2704	97.59	办公	27	100%	102%	40059
333	京(2019)朝不动产权第0019834号	2705	79.93	办公	27	100%	102%	40059
334	京(2019)朝不动产权第0019836号	2706	63.5	办公	27	100%	102%	40059
335	京(2019)朝不动产权第0019838号	2707	78.6	办公	27	100%	102%	40059
336	京(2019)朝不动产权第0019839号	2708	81.72	办公	27	100%	102%	40059
337	京(2019)朝不动产权第0019841号	2709	80.75	办公	27	100%	102%	40059
338	京(2019)朝不动产权第0019842号	2710	91.73	办公	27	100%	102%	40059
339	京(2019)朝不动产权第0019843号	2711	76.95	办公	27	100%	102%	40059

3、车位部分

注册房地产估价师采用了比较法对标准房进行了测算。比较法主要是通过选取实际交易案例，进行各项因素比较后，所得出的价格水平，反映



了该区域同类房地产的市场成交价格水平。

注册房地产估价师根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，结合估价对象的具体情况，认为比较法能反映估价对象的市场价值，即，标准房车位评估总价为 26.28 万元/个。

其它车位与标准房进行比较，进行差异化修正，修正后结果如下：

序号	产权证号	房号	建筑面积(m ²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押总价(万元)
6	京(2018)朝不动产权第 0129042 号	3000	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
7	京(2018)朝不动产权第 0129108 号	3001	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
8	京(2018)朝不动产权第 0129040 号	3002	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
9	京(2018)朝不动产权第 0129039 号	3004	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
10	京(2018)朝不动产权第 0129038 号	3007	38.21	车位	-3	100%	100%	26.28
11	京(2018)朝不动产权第 0129037 号	3009	38.21	车位	-3	100%	100%	26.28
12	京(2018)朝不动产权第 0129035 号	3010	38.21	车位	-3	100%	100%	26.28
13	京(2018)朝不动产权第 0128884 号	3013	38.21	车位	-3	100%	100%	26.28
14	京(2018)朝不动产权第 0128899 号	3017	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
15	京(2018)朝不动产权第 0128906 号	3020	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
16	京(2018)朝不动产权第 0128913 号	3023	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
17	京(2018)朝不动产权第 0128917 号	3024	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
18	京(2018)朝不动产权第 0129052 号	3025	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
19	京(2018)朝不动产权第 0129055 号	3026	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
20	京(2018)朝不动产权第 0129057 号	3027	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
21	京(2018)朝不动产权第 0129059 号	3028	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
22	京(2018)朝不动产权第 0129061 号	3029	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
23	京(2018)朝不动产权第 0129063 号	3030	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
24	京(2018)朝不动产权第 0129065 号	3031	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
25	京(2018)朝不动产权第 0129067 号	3032	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
26	京(2018)朝不动产权第 0129069 号	3033	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
27	京(2018)朝不动产权第 0129071 号	3034	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
28	京(2018)朝不动产权第 0129152 号	3035	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
29	京(2018)朝不动产权第 0129160 号	3036	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
30	京(2018)朝不动产权第 0129164 号	3037	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
31	京(2018)朝不动产权第 0129166 号	3038	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
32	京(2018)朝不动产权第 0129169 号	3039	37.85	车位	-3	100%	100%	26.28
33	京(2018)朝不动产权第 0129171 号	3041	35.38	车位	-3	99%	100%	26.02
34	京(2018)朝不动产权第 0129173 号	3043	35.38	车位	-3	99%	100%	26.02
35	京(2018)朝不动产权第 0129175 号	3044	35.38	车位	-3	99%	100%	26.02
36	京(2018)朝不动产权第 0129177 号	3045	35.38	车位	-3	99%	100%	26.02



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押总价(万元)
37	京(2018)朝不动产权第0129179号	3046	35.38	车位	-3	99%	100%	26.02
38	京(2018)朝不动产权第0129109号	3047	33.21	车位	-3	98%	100%	25.75
220	京(2019)朝不动产权第0007286号	3053	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
221	京(2019)朝不动产权第0007266号	3048	33.21	车位	-3	98%	100%	25.75
222	京(2019)朝不动产权第0007270号	3049	33.21	车位	-3	98%	100%	25.75
223	京(2019)朝不动产权第0007274号	3050	33.21	车位	-3	98%	100%	25.75
224	京(2019)朝不动产权第0007277号	3051	33.21	车位	-3	98%	100%	25.75
225	京(2019)朝不动产权第0007283号	3052	33.21	车位	-3	98%	100%	25.75
226	京(2019)朝不动产权第0007349号	3054	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
227	京(2019)朝不动产权第0007348号	3055	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
228	京(2019)朝不动产权第0007347号	3057	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
229	京(2019)朝不动产权第0007344号	3059	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
230	京(2019)朝不动产权第0007333号	3070	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
231	京(2019)朝不动产权第0007332号	3073	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
232	京(2019)朝不动产权第0007331号	3074	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
233	京(2019)朝不动产权第0007329号	3076	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
234	京(2019)朝不动产权第0007327号	3077	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
235	京(2019)朝不动产权第0007321号	3078	36.71	车位	-3	100%	100%	26.28
236	京(2019)朝不动产权第0007320号	3080	33.25	车位	-3	98%	100%	25.75
237	京(2019)朝不动产权第0007317号	3081	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
238	京(2019)朝不动产权第0007314号	3082	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
239	京(2019)朝不动产权第0007311号	3083	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
240	京(2019)朝不动产权第0007175号	3084	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
241	京(2019)朝不动产权第0007177号	3085	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
242	京(2019)朝不动产权第0007179号	3086	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
243	京(2019)朝不动产权第0007183号	3087	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
244	京(2019)朝不动产权第0007184号	3088	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
245	京(2019)朝不动产权第0007297号	3089	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
246	京(2019)朝不动产权第0007303号	3090	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
247	京(2019)朝不动产权第0007306号	3091	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
248	京(2019)朝不动产权第0007309号	3092	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
249	京(2019)朝不动产权第0007318号	3093	37.58	车位	-3	100%	100%	26.28
250	京(2019)朝不动产权第0007322号	3098	35.93	车位	-3	99%	100%	26.02
340	京(2019)朝不动产权第0019844号	3119	37.52	车位	-3	100%	100%	26.28
341	京(2019)朝不动产权第0019918号	3120	37.52	车位	-3	100%	100%	26.28
342	京(2019)朝不动产权第0019933号	3121	37.94	车位	-3	100%	100%	26.28
343	京(2019)朝不动产权第0019940号	3122	37.94	车位	-3	100%	100%	26.28
344	京(2019)朝不动产权第0019945号	3130	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

序号	产权证号	房号	建筑面积(m²)	用途	楼层	面积修正	楼层修正	抵押总价(万元)
345	京(2019)朝不动产权第0019946号	3131	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
346	京(2019)朝不动产权第0019959号	3166	32.88	车位	-3	98%	100%	25.75
347	京(2019)朝不动产权第0019961号	3167	32.88	车位	-3	98%	100%	25.75
348	京(2019)朝不动产权第0019967号	3172	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
349	京(2019)朝不动产权第0019970号	3173	36.8	车位	-3	100%	100%	26.28
350	京(2019)朝不动产权第0019976号	3174	36.11	车位	-3	100%	100%	26.28
351	京(2019)朝不动产权第0020242号	3175	36.11	车位	-3	100%	100%	26.28
352	京(2019)朝不动产权第0020244号	3176	36.11	车位	-3	100%	100%	26.28
353	京(2019)朝不动产权第0020247号	3177	30.9	车位	-3	96%	100%	25.23
354	京(2019)朝不动产权第0020249号	3178	36.11	车位	-3	100%	100%	26.28
355	京(2019)朝不动产权第0020250号	3179	36.11	车位	-3	100%	100%	26.28
356	京(2019)朝不动产权第0020252号	3180	36.11	车位	-3	100%	100%	26.28
357	京(2019)朝不动产权第0020257号	3181	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
358	京(2019)朝不动产权第0020276号	3182	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
359	京(2019)朝不动产权第0020290号	3183	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
360	京(2019)朝不动产权第0020277号	3184	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
361	京(2019)朝不动产权第0019765号	3185	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
362	京(2019)朝不动产权第0019769号	3186	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
363	京(2019)朝不动产权第0019775号	3187	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
364	京(2019)朝不动产权第0019781号	3188	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
365	京(2019)朝不动产权第0019782号	3189	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
366	京(2019)朝不动产权第0019784号	3190	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
367	京(2019)朝不动产权第0019786号	3191	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
368	京(2019)朝不动产权第0019788号	3192	37.16	车位	-3	100%	100%	26.28
369	京(2019)朝不动产权第0019789号	3193	37.94	车位	-3	100%	100%	26.28
370	京(2019)朝不动产权第0019795号	3194	37.94	车位	-3	100%	100%	26.28

六、估价结果

(一) 假定未设立法定优先受偿权下的价值

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价的工作程序，利用科学的估价方法（商业、办公：比较法、收益法；车位：比较法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2023年11月15日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：103802.01 万元



（二）注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

依据权利人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权，尚未注销。由于权利人拟将现有抵押权注销后再进行本次抵押登记，故本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。

除此之外，权利人提供的资料中未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等属于法定优先受偿的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在担保权、典权等属于法定优先受偿的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系。

因此，依据权利人提供的资料，注册房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款合计为零。

（三）估价对象于价值时点的抵押价值

房地产抵押价值

= 假定未设立法定优先受偿权下的价值 - 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

= 103802.01 - 0

= 103802.01（万元）

（四）预计处置时需缴纳的税费

假设估价对象于价值时点发生处置行为，通常会发生增值税及附加、印花税、土地增值税和处置费用等，具体的税费水平根据估价对象的具体情况不同会有一定差异，本次估价注册房地产估价师根据估价对象于价值时点的具体情况，对估价对象假设于价值时点发生处置行为所涉及的税费水平进行了相应测算，所涉及的相关税费的具体情况详见下表：

（转下页）



北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

地址：北京市丰台区美域家园南区4号楼底商 电话：010-88400910 图文传真：010-88400800

房地产预计处置时需缴纳的各项价款、税费一览表

币种：人民币

税(费)种			税(费)计算方法	估价对象具体情况		应交税费(万元)
增值税			应纳税额×9%	以预计处置金额扣减购置价格后的余额作为增值税测算依据		1965.30
城建税			增值税×7% 备注：根据纳税义务人所在地区不同税率有所区别，详情参考备注第六条	位于朝阳区，税率为7%		137.57
教育费附加			增值税×3%	—		58.96
地方教育附加			增值税×2%	—		39.31
印花税			销售额×0.05%	以预计处置金额作为印花税测算依据		47.62
土地增值税	扣除项目金额	取得房地产所支付的金额	以购买原值作为计税依据	购买原值为80000万元	100833.91	—
		财政部规定的加计5%扣除金额	加计5%扣除金额=原购建价×购建年度起至转让年度止年份×5%	购置时间为2018年8月，金额为80000万元，加计金额为18348.62万元		
		购房契税	购买原值×3%	购房时缴纳的契税为2201.83万元		
		转让房地产有关的税金	转让房地产有关的税金=城建税+教育费附加+地方教育附加+印花税	详见以上测算过程，金额为283.46万元		
	土地增值额		转让额-扣除项目金额	以预计处置金额作为转让额	-5602.71	—
	土地增值税		土地增值税实行四级超率累进税率。应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数。	无土地增值额，免征土地增值税		0.00
处置费用			转让额×1%	以预计处置金额作为计税依据		1038.02
税费合计						3286.78
备注：						
1. 北京市按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《北京市人民政府关于征收土地增值税有关政策问题的通知》的规定征收土地增值税。						
2. 计算增值额的扣除项目，包括：(1)取得房地产所支付的金额；(2)财政部规定的加计5%扣除金额；(3)购房契税；(4)与转让房地产有关的税金。						
3. 计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：(1)增值额未超过扣除项目金额50%土地增值税税额=增值额×30%；(2)增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%；(3)增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%的土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%；(4)增值额超过扣除项目金额200%土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%。						
4. 根据财税〔2016〕36号《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》的规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税；依据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《财政部 税务总局 海关总署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						



税(费)种	税(费)计算方法	估价对象具体情况	应交税费(万元)
第39号】，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，进行了税率调整。			
5. 根据2021年9月1日起施行的《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局北京市民政局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》（京财税〔2021〕1770号），北京市根据纳税义务人所在地不同按照不同税率征收城市维护建设税。（1）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；（2）纳税人所在地在全市各区的镇范围内的，税率为百分之五；（3）纳税人所在地不在上述范围内的，税率为百分之一。			
6. 表中转让额、售房款设定为含税销售额。			
7. 表中应缴税费仅供参考，不作为实际发生处置行为时的缴纳依据。			

（五）评估净值

评估净值

= 抵押价值 - 预计处置时需缴纳的税费

= 103802.01 - 3286.78

= 100515.23（万元）

具体各套房屋价值详见“附表”。



附 件

附件一：《项目情况说明》复印件

附件二：估价对象位置示意图

附件三：估价对象现状利用照片

附件四：《不动产权证书》（370 本）复印件

附件五：《中铁建广场 B 座商品房买卖合同》复印件

附件六：《租赁合同》复印件

附件七：权利人《营业执照》复印件

附件八：房地产估价机构营业执照复印件

附件九：房地产估价机构备案证书复印件

附件十：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件十一：其他需要说明的情况：

1、依据权利人提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权，尚未注销。由于权利人拟将现有抵押权注销后再进行本次抵押登记，故本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。

除此之外，权利人提供的资料中未显示估价对象于价值时点存在担保权、典权等属于法定优先受偿的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在担保权、典权等属于法定优先受偿的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系。

因此，依据权利人提供的资料，注册房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款合计为零。

2、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。