

房地产抵押估价报告

黑世华房估字【2025】J002号

一、委托方：北京华素制药股份有限公司；法定代表人：侯占军，住址：北京市海淀区北蜂窝路22号13号楼56门8号；身份号码：110106197105113310。

二、估价方：黑龙江世华土地房地产资产评估有限公司，法定代表人：赵红蕊，住所：佳木斯市郊区光复西路720号，房地产价格评估机构资格等级：贰级。

三、估价对象：

1. 权属状况：本估价对象的产别为私有房产，用途住宅，所有权人北京华素制药股份有限公司持有京房权证房股字第0800012号《不动产权证书》。

2. 位置面积：本估价对象坐落在房山区良乡苏园小区，建筑面积1143.26平方米。

3. 区位环境：根据本市房屋规划分布，本估价对象所属地区为住宅区，地段环境优良。

4. 使用保养：本估价对象建成年份2001年，保养情况很好，满足使用要求。

5. 勘察结论：经现场勘察，本估价对象坐北朝南，总层数6层，所在层数1-6层，为混合结构基本完好房，大网供热，综合评定成新率为75%。

四、估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

五、估价时点：2024年12月23日。

六、价值定义：本估价报告采用公开市场价值标准。

七、估价依据：

- 《中华人民共和国担保法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 中华人民共和国建设部令第98号《城市房地产抵押管理办法》；
- 中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会建住房[2006]8号《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》附《房地产抵押估价指导意见》；
- 省、市现行建设工程预算定额和建筑材料预算价格的文件；
- 委托方提供有关房屋权属的证明文件；
- 估价人员现场勘察、核实的数据和资料；
- 估价机构掌握的本市房地产市场交易价格资料。

八、估价原则：本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、谨慎原则。

九、估价方法：根据估价目的及制约条件，采用市场比较法和收益法进行估价。

十、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象于估价时点可能实现的市场总价为人民币：28,581,500.00元（大写：贰仟捌佰伍拾捌万壹仟伍佰元整）。

十一、估价的假设和限制条件：本估价结果仅供抵押双方参考，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。此外，抵押房地产清偿的费用较其他正常的房地产交易高，提请抵押双方在办理抵押事宜时需全面考虑。

十二、估价说明：

- 本估价结果仅适用抵押，做其他用途使用无效。
- 估价人员与估价报告和估价对象相关的各方当事人没有利害关系、亲缘关系及偏见。
- 当事人如对本估价结果有异议，自收到估价报告之日起7日内，可以向本估价机构书面申请复核估价。

十三、估价作业日期：2025年1月10日。

十四、估价报告应用有效期：本估价报告有效期为一年，超过一年，本估价结果无效；即在2026年1月9日以后继续使用本估价报告，我们对使用本报告造成的损失不负任何责任。

法人代表：印红

审核人：赵红蕊

估价人：杨杰

杨大伟



黑龙江世华土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年一月十日