

房地产抵押估价报告

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、
106、108及2层208、209、210、211、212、215
商业用房房地产抵押价值评估

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025年03月04日



房地产抵押估价报告

估价项目名称：

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层208、209、210、211、212、215商业用房房地产之抵押价值

估价委托人：

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

王天会（1420000047） 胡京湘（1120130040）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月四日

估价报告编号：

粤戴德梁行F/BJX/2503/2009/FG

致估价委托人函

敬启者 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

承蒙贵司委托，我们根据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担保权已注销时的抵押价值之估价目的，我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法和收益法，对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有的位于中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层208、209、210、211、212、215商业用房房地产的抵押价值进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

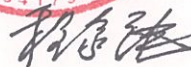
中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层208、209、210、211、212、215商业用房房地产，房屋总建筑面积为2,385.98平方米，于价值时点2025年02月27日在满足估价假设和限制条件下，其假定未设立法定优先受偿权下的价值为人民币**80,020,000**元（人民币捌仟零贰万元整），折合楼面单价为人民币33,538元/平方米，抵押担保权已注销时抵押价值为人民币**80,020,000**元（人民币捌仟零贰万元整），抵押净值为**72,070,000**元（人民币柒仟贰佰零柒万元整），详见下页《房地产抵押价值评估结果汇总表》及《分套价值明细表》。

注：

1. 根据产权方提供的《委托评估函》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及《不动产登记证明》复印件，截至价值时点，估价对象共设立3笔抵押权，权利人均均为北京中关村科技融资担保有限公司，第一笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-08至2025-03-08止；第二笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-06至2026-03-06止；第三笔最高债权额为人民币4,000万元，债权确定期间自2024-02-26至2027-08-26止。由于本次贷款拟置换上述第一笔抵押权，虽估价对象存在法定优先受偿款（即上述已抵押担保债权），经过沟通，估价委托人并不需要我们在抵押价值中予以扣除，因此我们未将上述已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款扣除。除此之外，估价对象于价值时点不存在欠付地价款及工程进度款等债权债务，且未以任何形式对外销售。若实际情况发生变化，需对估价结果做出相应调整，特提请使用者注意。
2. 抵押净值等于评估价值减去预计税费，本次评估应估价委托人要求扣除的预计税费包含增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、土地增值税，该数额仅为我司模拟测算值，其实际缴纳税费金额应以相关税务部门核定为准。
3. 本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二五年三月四日至二〇二六年三月三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人



程家龙

二〇二五年三月四日

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108、2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108、2层208、209、210、211、212、215商业用房房地产
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（元）		80,020,000
	单价（元/平方米）		33,538
2. 估价师知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先	总额（元）		0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（元）		根据产权方提供的《委托评估函》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及《不动产登记证明》复印件，截至价值时点，估价对象共设立3笔抵押权，权利人均为北京中关村科技融资担保有限公司，第一笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-08至2025-03-08止；第二笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-06至2026-03-06止；第三笔最高债权额为人民币4,000万元，债权确定期间自2024-02-26至2027-08-26止。由于本次贷款拟用来置换上述第一笔抵押权，虽然估价对象存在法定优先受偿款（即上述已抵押担保的债权数额），经过沟通，估价委托人并不需要我们在抵押价值中予以扣除，因此我们没有考虑该部分未将上述已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（元）		0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（元）		0
3. 抵押担保权已注销时抵押价值	总价（元）		80,020,000
	单价（元/平方米）		33,538
4. 抵押净值	总价（元）		72,070,000

备注：估价结果总价均取整至万位，单价均取整至个位。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

分套价值明细表

部位	建筑面积 (㎡)	《不动产权证书/房屋所有权》证号	抵押担保权已注 销时抵押价值 (元)	抵押净值 (元)
1层105	274.28	京(2020)朝不动产权第0059348号	11,620,000	10,470,000
1层106	206.57	京(2020)朝不动产权第0059353号	8,750,000	7,880,000
1层108	97.77	京(2020)朝不动产权第0061238号	4,310,000	3,880,000
2层208	393.72	京(2020)朝不动产权第0061240号	12,020,000	10,830,000
2层209	388.38	京(2020)朝不动产权第0062039号	11,850,000	10,670,000
2层210	171.49	京(2020)朝不动产权第0062056号	5,450,000	4,910,000
2层211	171.49	X京房权证朝字第1224473号	5,450,000	4,910,000
2层212	395.31	X京房权证朝字第1224498号	12,060,000	10,860,000
2层215	286.97	X京房权证朝字第1224463号	8,510,000	7,660,000
合计	2,385.98	/	80,020,000	72,070,000

备注：估价结果总价均取整至万位。

目 录

	页码
1. 估价师声明	1
2. 估价假设和限制条件	2
3. 估价结果报告	5
3.1 估价委托人	5
3.2 房地产估价机构	5
3.3 估价目的	5
3.4 估价对象	5
3.5 市场背景与分析	12
3.6 价值时点	19
3.7 价值类型	19
3.8 估价原则	20
3.9 估价依据	21
3.10 估价方法	22
3.11 估价结果	23
3.12 注册房地产估价师	24
3.13 协助估价的人员	24
3.14 实地查勘期	24
3.15 估价作业日期	24
4. 附件	25
4.1 变现能力分析风险提示	25
4.2 估价对象预计税费汇总表	27
4.3 委托评估函复印件	28
4.4 估价对象位置示意图	29
4.5 估价对象外观和内部状况照片	30
4.6 估价对象法定优先受偿款调查情况	32
4.7 估价对象权属证明复印件	33
4.8 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件	34

1. 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 我们与本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，我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 1.4 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

2. 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方[北京中关村科技发展（控股）股份有限公司]依法拥有估价对象（北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层208、209、210、211、212、215商业用房房地产）的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

价值时点为2025年02月27日，查勘日期为2025年02月27日，价值时点与实地查勘日期一致。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

本次估价中所采用之建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【京（2020）朝不动产权第0059348、0059353、0061238、0061240、0062039、0062056号】、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224473、1224498、1224463号】及《委托评估函》复印件所载为准。

根据估价人员现场勘查及产权方介绍，估价对象一层105-108户、二层208-212、215户现已相互打通，整体自用经营，本次估价未考虑上述情况对估值结果的影响。特提醒报告使用者注意。

根据产权方提供的《委托评估函》，估价对象的房产原值为56,540,385.82元，若上述金额发生变化，估值将相应调整。

本次评估价值测算中模拟经营期间涉及的增值税及其附加税费仅是估价人员根据估价规范及相关税费法规模拟测算值，估价对象实际发生税费以相关部门核定为准。

估价对象假设处置过程中预计税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税、土地增值税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定金额为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人或产权方提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得估价委托人或产权方提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象价值产生的影响。

2.2 未定事项假设

估价中所必需的房地产以及土地用途、建筑面积等事项明确，故无未定事项假设。

2.3 背离实际情况假设

根据产权方提供的《委托评估函》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及《不动产登记证明》复印件，截至价值时点，估价对象共设立3笔抵押权，权利人均是北京中关村科技融资担保有限公司，第一笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-08至2025-03-08止；第二笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-06至2026-03-06止；第三笔最高债权额为人民币4,000万元，债权确定期间自2024-02-26至2027-08-26止。由于本次评估拟置换上述第一笔抵押权，虽估价对象存在法定优先受偿款（即上述已抵押担保的债权），但经过沟通，估价委托人并不需要我们在抵押价值中予以扣除，因此我们没有考虑该部分已抵押担保的债权数额。除此之外，

估价对象于价值时点不存在欠付地价款及工程进度款等债权债务，且未以任何形式对外销售。若实际情况发生变化，需对估价结果做出相应调整，特提请使用者注意。

上述已抵押担保的债权数额是客观真实存在的，由于上述原因我们没有考虑，因此我们提醒估价报告的使用者，在使用本估价报告时应对上述事项予以关注。否则，可能会有未知的风险。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.5 依据不足假设

由于《房屋所有权证》及《不动产权证书》复印件中未对估价对象建成年代进行登记，根据产权方提供的《委托评估函》，估价对象建成年代为2008年，本次评估以建成年代为2008年为假设前提，如上述情况发生变化，则估价结果应做相应调整。

由于《房屋所有权证》及《不动产权证书》复印件中未对估价对象的土地使用期限进行登记，根据产权方提供的《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象中1层106物业的土地使用期限为2053年05月25日，本次评估以估价对象土地使用权终止日期均为2053年05月25日为假设前提，如上述情况发生变化，则估价结果应做相应调整。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二五年三月四日至二〇二六年三月三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

估价委托人应当正确理解估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是为估价对象可实现价格的保证。

本估价报告仅供估价委托人为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
住 所：北京市海淀区中关村南大街32号
统一社会信用代码：91110000700225606B
法定代表人：许钟民

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、
502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2026年10月11日止
联系电话：010 8519 8259

3.3 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担保权已注销时的抵押价值。

3.4 估价对象

3.4.1 区域位置

3.4.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所属项目「豪成大厦」坐落于北京市朝阳区左家庄中街6号院，位于北二环至北三环之间，紧临左家庄中街。

估价对象所属项目位置及周边示意图如下，

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日



估价对象位置示意图

3.4.1.2 北京市位置及概况

北京市位于中华人民共和国东部偏北，除东面与天津市毗邻之外，其余均与河北省相接。为历史悠久的世界著名古城。位于华北平原西北边缘，东南距渤海约150公里。

北京全市土地面积16,410平方公里。其中平原面积6,338平方公里，占38.6%。山区面积10,072平方公里，占61.4%。城区面积87.1平方公里。

北京市共管辖16个区，主城区包括东城区（包括原东城区、崇文区）、西城区（包括原西城区、宣武区）；近郊区包括丰台区、海淀区、朝阳区、石景山区；远郊区包括：门头沟、房山区、通州区、顺义区、大兴区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区。（注：根据北京市政府的行政区划调整，从2010年07月01日起，西城区和宣武区已合并为新的西城区，东城区和崇文区合并为新的东城区。）

截至2023年末，北京市全市常住人口2,185.8万人，比上年末增加1.5万人。其中，60周岁及以上常住人口494.8万人，占比22.6%；65周岁及以上常住人口346.9万人，占比15.9%。其中，城镇人口1,919.8万人，占常住人口的比重为87.8%；常住外来人口824.0万人，占常住人口的比重为37.7%。常住人口出生率为5.63‰，死亡率为6.13‰，自然增长率为-0.5‰。全年城镇新增就业28.1万人，城镇调查失业率均值为4.4%。



3.4.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象周边主要以住宅类项目为主，包括力鸿花园、左家庄北里、左家庄南里、瑞福苑等，周边人流量较大；周边商业项目主要有天虹商场、凤凰汇购物中心、北京朝阳商业大楼等，此外还有各类临街底商配套，商业繁华度较好。

估价对象所在区域公共服务配套设施完善，自然及人文环境良好。该区域内教育配套有清华附中朝阳学校、北京市朝阳区实验小学左家庄分校、北京市第一七一中学等；医疗配套有应急总医院、北京市朝阳区香河园社区卫生服务中心等；休闲娱乐场所有香河园公园、东城区亮马河公园、奥运文化广场等；金融机构有中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等银行；区域内餐饮品种较丰富，设有一定数量中西式餐馆。

3.4.2 物业之交通条件

估价对象交通便捷度较好，自驾和公交、地铁出行均可较为便利到达估价对象。

- 距离北京首都国际机场20公里左右，距北京朝阳站6公里左右；
- 周边城市交通主干道包括：北二环、机场高速等；
- 地铁线路：距离地铁17号线北线左家庄站约700米、距离地铁13号线柳芳站约800米；
- 公交线路：有110路、104路、515路、966路等线路经停。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

3.4.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象东临内部道路，南临左家庄中街，西邻左家庄北里，北邻力鸿花园。其所占用地块近似较规则形状，地势平坦。所在地块基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、电信（电话、网络）、燃气、热力。



北侧 - 力鸿花园



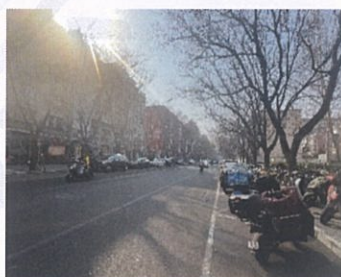
西侧 - 左家庄北里



估价对象



东侧 - 内部道路



南侧 - 左家庄中街

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（二〇〇八年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发或《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

自2015年03月01日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托人或产权方提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

根据产权方提供的《不动产权证书》，摘录部分信息如下：

项目	内容
证号	*（详见下方各套详细情况表）
权利人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼*层*（详见下方各套详细情况表）
不动产单元号	*（详见下方各套详细情况表）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用房
面积	共有宗地面积8,640.29平方米/房屋建筑面积*平方米 （详见下方各套详细情况表）
使用期限	/
权利其他状况	
房屋结构	钢筋混凝土结构
专有建筑面积	*平方米（详见下方各套详细情况表）
分摊建筑面积	*平方米（详见下方各套详细情况表）
房屋总层数	27层
房屋所在层	*层（详见下方各套详细情况表）
登记机构	北京市规划和自然资源委员会（朝阳）
登记时间	2020年09月16日、2020年09月22日、2020年09月24日

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

各套详细情况如下：

序号	《不动产权证书》证号	坐落	不动产单元号	建筑面积 (㎡)	专有建筑面积 (㎡)	分摊建筑面积 (㎡)	房屋所在层
1	京(2020)朝不动产权第0059348号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105	110105005001GB00189F00010188	274.28	201.88	72.40	1层
2	京(2020)朝不动产权第0059353号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层106	110105005001GB00189F00010189	206.57	152.04	54.53	1层
3	京(2020)朝不动产权第0061238号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层108	110105005001GB00189F00010191	97.77	71.96	25.81	1层
4	京(2020)朝不动产权第0061240号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层208	110105005001GB00189F00010204	393.72	289.79	103.93	2层
5	京(2020)朝不动产权第0062039号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层209	110105005001GB00189F00010205	388.38	285.86	102.52	2层
6	京(2020)朝不动产权第0062056号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层210	110105005001GB00189F00010206	171.49	126.22	45.27	2层

《房屋所有权证》复印件摘录

根据产权方提供的《房屋所有权证》，摘录部分信息如下：

项目	内容
证号	* (详见下方各套详细情况表)
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层* (以下对应房号均用*号替代)
登记时间	2013-03-22
房屋性质	商品房
规划用途	商业用房
总层数	25 (-2)
建筑面积	*平方米 (详见下方各套详细情况表)
土地使用权取得方式	有偿(出让)
登记机构	北京市住房和城乡建设委员会

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

各套详细情况如下：

序号	《房屋所有权证》证号	坐落	结构	建筑面积 (m ²)	房屋所在层
1	X京房权证朝字第1224473号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层211	钢混	171.49	2层
2	X京房权证朝字第1224498号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层212	钢混	395.31	2层
3	X京房权证朝字第1224463号	朝阳区左家庄中街6号院9号楼2层215	钢混	286.97	2层

土地权益状况

估价对象的土地性质均为出让的国有建设用地使用权，使用权人均为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，本次评估设定其用途均为商业用地，终止日期均为2053年05月25日。至价值时点2025年02月27日，土地的剩余使用期限均为28.24年。

建筑物权益状况

估价对象权利人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为房屋所有权，权利性质为商品房，房屋用途为商业用房。

他项权利状况

根据产权方提供的《委托评估函》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及《不动产登记证明》复印件，截至价值时点，估价对象共设立3笔抵押权，权利人均均为北京中关村科技融资担保有限公司，第一笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-08至2025-03-08止；第二笔被担保数额为人民币1,000万元，债务履行期限自2024-03-06至2026-03-06止；第三笔最高债权额为人民币4,000万元，债权确定期间自2024-02-26至2027-08-26止。除此之外，估价对象于价值时点不存在租赁、担保等估价人员知悉的其他他项权利。

占用状况

根据现场勘查及产权方提供的《委托评估函》，估价对象于价值时点全部自用经营，不存在占用情况。

拖欠税费状况

根据产权方提供的《委托评估函》及《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》，截至价值时点，估价对象地价款已缴齐，不存在应付未付的工程欠款及其他欠款。

3.4.5 实物状况

概况

估价对象所属项目对外推广名为「豪成大厦」，坐落于北京市朝阳区左家庄中街6号院，钢混结构，为1栋地下2层至地上25层的建筑物，建成于2008年。估价对象为该项目1层105号等共计9套商业用房，分别位于1层及2层，房屋建筑面积共计2,385.98平方米，现

1、2层已分别打通，全部自用经营。根据估价人员现场勘察，估价对象具体装饰装修、配套设施及维护情况如下：

装饰装修情况

外装修：项目外立面为墙砖。

内装修：

墙面为涂料及墙纸，地面为木地板，屋面为涂料及石膏板。

配套设施

于价值时点2025年02月27日，估价对象内部有烟感、喷淋、中央空调、通讯网络等设施。

维护情况

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年02月27日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施较齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.5 市场背景与分析

3.5.1 北京市经济运行状况

北京市综合经济发展

根据地区生产总值统一核算结果，全年实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。分产业看，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。

农业生产实现增长，乡村旅游恢复向好

2024年，全市实现农林牧渔业总产值255.7亿元，按可比价格计算，比上年增长1.7%。其中，实现农业（种植业）产值139.6亿元，增长2.8%，粮食播种面积141.3万亩、产量57.6万吨，分别增长5.3%和20.6%，蔬菜（含食用菌）产量202.0万吨，下降2.6%，瓜果产量13.4万吨，增长4.4%；实现林业产值64.1亿元，下降1.6%；实现牧业产值41.5亿元，增长3.0%，生猪存栏28.7万头，增长7.6%。全市乡村休闲旅游接待游客2,286.5万人次，比上年增长3.5%。

工业生产增势较好，新兴领域加快布局

2024年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，比上年增长6.7%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长21.4%，汽车制造业增长16.4%，电力、热力生产和供应业增长6.5%，医药制造业增长1.5%。高端产业表现活跃，规模以上工业战略性新兴产业、高技术制造业增加值分别增长14.6%和9.6%（二者有交叉），新能源汽车、工业机器人、风力发电机组产量分别增长2.8倍、61.0%和27.6%。实现规模以上工业出口交货值1,988.0亿元，增长12.0%，其中汽车制造业，医药制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业分别增长35.2%、12.1%和9.1%。

服务业运行平稳，优势行业带动突出

2024年，全市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长5.1%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值11,068.8亿元，增长11.0%，金融业实现增加值8,154.2亿元，增长7.6%，二者合计占全市地区生产总值的38.6%，贡献率合计超过6成；交通运输、仓储和邮政业实现增加值1,240.3亿元，增长9.5%；租赁和商务服务业实现增加值2,972.9亿元，增长3.8%。

固定资产投资较快增长，有效投资持续增加

2024年，全市固定资产投资（不含农户）比上年增长5.1%。其中，在“两重”“两新”政策支持带动下，设备购置投资增长32.1%，占固定资产投资比重为20.6%，同比提高4.2个百分点，基础设施投资增长17.7%，房地产开发投资下降10.6%。分产业看，第一产业投资增长4.9%；第二产业投资增长22.8%，其中制造业投资增长33.8%；第三产业投资增长2.9%，其中，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长78.4%、73.9%、33.9%和30.4%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长50.8%和30.0%。

2024年末，全市房屋施工面积11,309.5万平方米，比上年末下降9.8%，其中，住宅施工面积5,663.6万平方米，下降9.5%。全年商品房销售面积1,118.7万平方米，下降1.2%，其中，住宅销售面积785.7万平方米，下降4.0%。

市场消费继续恢复，“以旧换新”效果明显

2024年，全市市场总消费额比上年增长2.0%。其中，服务性消费额增长6.5%；实现社会消费品零售总额14,073.6亿元，下降2.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售12,799.7亿元，下降2.5%，餐饮收入1,273.9亿元，下降4.9%；按商品类别分，限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长15.9%和3.1%。消费品“以旧换新”政策效果明显，家用电器和音像器材类商品零售额增长9.5%，高效等级家电、智能家电销售增长较快，新能源汽车零售额增长22.6%。限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额5,786.6亿元，增长1.7%。

居民消费价格平稳运行，工业生产者出厂价格同比下降

2024年，全市居民消费价格比上年上涨0.1%。其中，消费品价格下降0.7%，服务价格上涨0.9%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨4.9%，教育文化娱乐类价格上涨2.9%，衣着类价格上涨0.3%，居住类价格上涨0.2%，生活用品及服务类价格下降0.1%，医疗保健类价格下降0.2%，交通通信类价格下降1.1%，食品烟酒类价格下降1.3%。12月份，居民消费价格同比下降0.4%，环比下降0.1%。

2024年，全市工业生产者出厂价格比上年下降1.5%，购进价格比上年下降0.9%。12月份，工业生产者出厂价格同比下降1.7%，环比上涨0.4%；购进价格同比下降0.8%，环

比上涨1.6%。

就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

2024年，全市城镇调查失业率均值为4.1%，比上年下降0.3个百分点；12月份，城镇调查失业率为4.1%。

2024年，全市居民人均可支配收入85,415元，比上年名义增长4.5%，扣除价格因素实际增长4.4%。其中，工资性收入增长5.9%，经营净收入增长4.8%，财产净收入下降0.6%，转移净收入增长3.9%。城镇居民人均可支配收入92,464元，比上年增长4.3%，农村居民人均可支配收入39,856元，比上年增长6.7%。

2024年，全市居民人均消费支出49,748元，比上年增长4.5%，其中，城镇居民人均消费支出53,214元，增长4.6%，农村居民人均消费支出27,349元，增长4.1%。

数据来源：北京市统计局

3.5.2 北京市房地产市场分析

房地产市场建设情况

2024年，全市房地产开发企业房屋新开工面积1,286.9万平方米，同比增长2.4%。其中，住宅新开工面积762.3万平方米，增长6.6%；办公楼58.8万平方米，下降19.7%；商业营业用房65.3万平方米，增长10.5%。

全市房屋竣工面积1,652.5万平方米，同比下降21.8%。其中，住宅竣工面积912.8万平方米，下降21.6%；办公楼82.2万平方米，下降50.6%；商业营业用房62.5万平方米，下降19.3%。

房地产市场销售情况

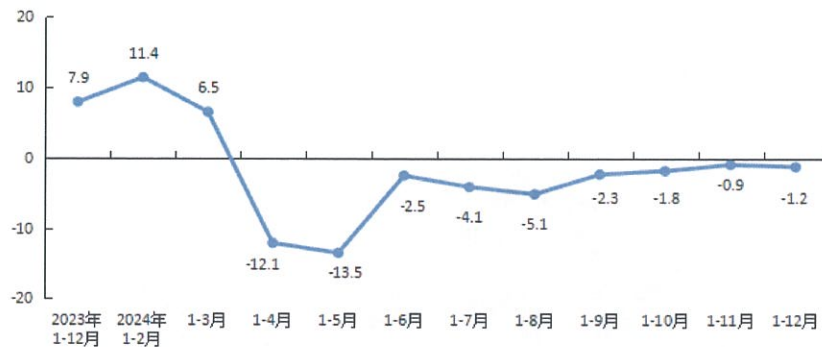
2024年，全市新建商品房销售面积1,118.7万平方米，同比下降1.2%。其中，住宅销售面积785.7万平方米，下降4%；办公楼77.9万平方米，增长3%；商业营业用房65.3万平方米，增长26.1%。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

图1 全市新建商品房销售面积增速

单位：%

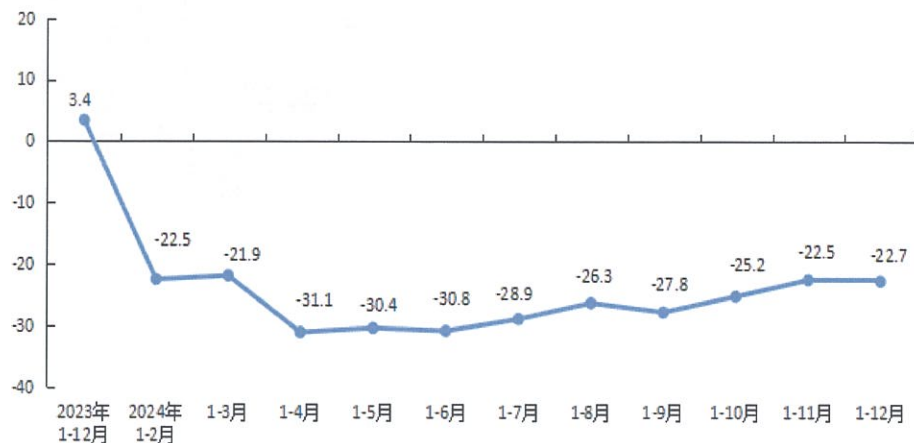


北京市房地产开发企业项目资金到位情况

2024年，全市房地产开发企业本年到位资金4,518.6亿元，同比下降22.7%。其中，定金及预收款1,782.2亿元，下降37.4%；自筹资金1,191.1亿元，下降2.2%；国内贷款612.1亿元，下降17.4%。

图2 全市房地产开发企业本年到位资金增速

单位：%



数据来源：北京市统计局

3.5.3 北京市商业房地产市场运行情况

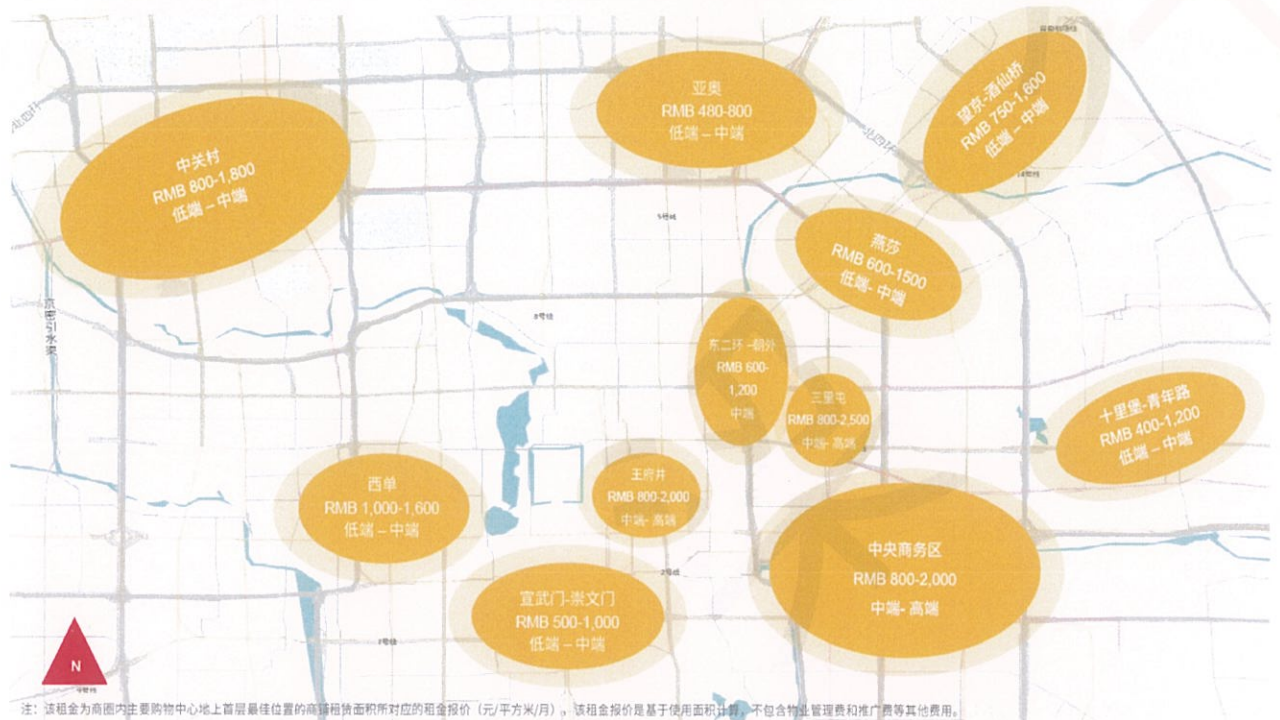
市场概览

北京市零售市场主要分布在亚奥、CBD、朝外、燕莎、三里屯、王府井、望京、西单、中关村、十里堡、宣武门等重点商圈。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

北京市零售市场主要商圈分布图



北京市主要商圈介绍

商圈	特点	代表项目
亚奥	亚奥商圈是以亚运村及奥运村为核心发展起来的新兴核心商圈，成为文化、体育和旅游产业的活跃区。该商圈特点：①运动场馆资源优势明显，体育文化氛围浓厚；②传统的富人区，消费水平高；③交通便利，品种丰富的美食圈；④零售业态规模和档次明显不足，消费外流问题严重。	北辰购物中心、第五大道、飘亮广场等
CBD	以CBD为依托，北京市集金融，文化传媒以及高端服务业的核心商圈。该商圈特点：①商业供应量快速增长，商圈地位逐步升级；②涉外氛围浓重，外籍人士众多；③各业态经营良好，商业自持比例高；④休闲娱乐业态相对匮乏，市场空白点显现。	国贸商城、侨福芳草地、SKP、朝阳合生汇等
朝外	朝外商圈是CBD商圈的西大门，其紧邻使馆区，区域内外籍人士和商务人群消费力较高。该商圈特点：①商务氛围浓重，消费动力无可限量；②商业档次较高，餐饮、娱乐所占比例大；③逐步发展，成为北京第三商业街。	悠唐购物中心、来福士广场、银座 Mall、The Box 朝外等
燕莎	燕莎商圈位于第二第三使馆区中心地带，京城最成熟的涉外商务生活区之一，以燕莎友谊商城为核心。该商圈特点：①消费力毋庸置疑，商家经营良好；②“一个项目的商圈”，商户选址困难；③特色街区众多，消费档次高；④潜在商业供应量不大，商圈发展受制约。	燕莎友谊商城、平安国际中心、星吧路特色餐饮街

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
 208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

商圈	特点	代表项目
三里屯	三里屯位于CBD、燕莎、东直门、工体等商圈的包围之中。该商圈特点：①聚集了北京60%以上的酒吧；②是外国友人、文化界、商界中高层人士休闲娱乐必经之路，这片街区极大地影响着时尚人群的生活质量及品味。	太古里、三里屯Village、三里屯SOHO等
王府井/东长安街	北京唯一一条步行街，历史悠久，主要消费群体为中外旅游者。以经营服装、餐饮、老字号、书店、珠宝钻石、首饰为主。该商圈的特点：①老字号聚集，商业档次不统一；②零售业态主导，对本地高端消费吸引正在淡化；③商圈内发展不平衡，正在面临全面提升。	东方新天地、APM、王府中环、王府井百货等
望京	望京商圈地理位置优越，依托于望京高科技园区和周边大量的中高档社区，是北京新兴的富人区。该商圈特点：①高消费人群聚集，消费力强；②交通组织发达；③商业格局改变加速商圈发展；④五大商业区域合力打造商圈。	望京国际商业中心、方恒国际中心、华联、嘉茂购物中心、华彩国际中心等
西单	西单商圈是北京大型传统商圈，以“时尚、品位、休闲”为主题的青春型商店居多，消费者大多在35岁以下，是北京市众所周知的消费场所，人流量大。该商圈特点：①商业聚集，定位无差异；②集中放量，重续辉煌；③“北热南冷”格局改变，南区商业价值日益彰显。	西单大悦城、老佛爷百货、君太百货、汉光百货等
中关村	中关村商业圈以“电子一条街”、高科技产业区及文教区而闻名，已经逐渐发展成集科技、商务、购物、信息、休闲及第三产业汇集于一体的北京最全面的多功能商业区。该商圈特点：①商圈内的消费能力较高；②中关村西区的建设，带来更多的商务消费人群；③配套居住不足，催生万柳商圈。	海龙大厦、太平洋大厦、中关村E世界、中关村广场购物中心、欧美汇购物中心等

资料来源：戴德梁行研究部

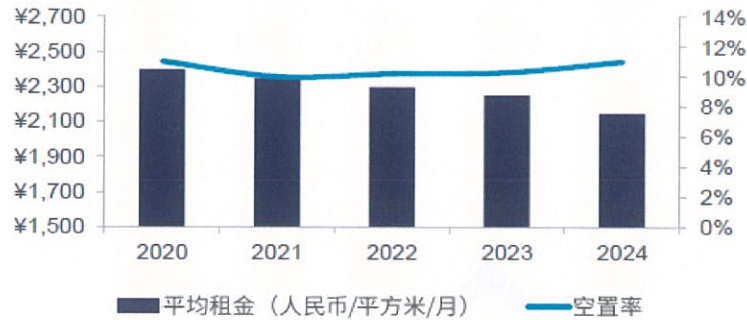
2024年四季度，北京零售市场迎来年底供应小高峰，共有5个优质购物中心开业为市场带来61.52万平方米的优质零售空间，全市购物中心总存量升至1,630万平方米。入市项目虽均位于非核心商圈，但多为体量较大的品牌开发商打造，品质及开业率都较高，进一步提升了整体市场的商业环境。

存量项目更新改造仍是北京零售市场提质升级的主旋律，在提升整体市场商业环境的同时，也丰富了零售市场供应的多样性。本季度入市的亦庄龙玥城由原城乡世纪广场改造而来，石景山和美汇为原五里坨便民服务中心项目，有效落地盘活了区域内的商业存量资产。另外，位于中关村商圈的双安商场，及望京商圈由华彩商业中心改造的北京望京万象汇也基本完成，预计将于年底或明年年初亮相；西单商场南区也将于年内启动拆除重建。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

租金 / 空置率



*平均租金是指商圈内主要购物中心最佳位置（一般为地上首层）的租金报价，该租金报价是基于使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。

品牌趋势

北京统计局数据显示，2024年1-10月北京社会消费品零售总额同比下降1.3%，降幅进一步加大。经济下行压力带来的消费降级现象给各项目及品牌带来较大的运营压力，本季度各购物中心仍在积极进行品牌更新及升级，同时通过沉浸式的场景打造、主题活动及线上线下数字化服务等方式吸引客流，提升消费者的粘性。本季度新店开业主要以高端时尚零售及餐饮为主，核心商圈标杆项目仍是各品牌首店、精品店入驻的首选。如，德国百年制鞋品牌勃肯华北首店在国贸商城开业；米其林指南入选餐厅宴遇·福建荟馆北京首店入驻北京SKP；波司登北京三里屯登峰概念店在入驻太古里，面积超过600平方米；皮爷咖啡旗下新品牌OraCoffee全国首店在北京财富购物中心开业；西单大悦城迎来客语华北首店、左庭右院等多个餐饮品牌开业。

市场展望

2024年北京零售市场共迎来13个项目的入市，为市场带来137万平方米的优质零售空间，为近十年来最高。2025年预计仍将有约105万平方米的新增供应计划投放市场，整体供应仍以远郊区域大体量新建项目及传统商圈更新改造的存量项目为主。此外，北京提出到2025年各区至少有一条高品质的商业步行街，北京大屯里特色商业街预计2025年上半年开业，将为消费者带来更加多元化的消费场景。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

历年新增供应及未来供应



资料来源：戴德梁行研究部

3.5.4 区域房地产市场分析

根据估价人员市场调研，估价对象所在区域或可替代区域内的商业物业根据所在区位、楼层、交房状态不同呈现一定价格差异，目前周边首层商业房地产售价水平普遍在45,000-55,000元/㎡之间，租金水平普遍在240-300元/月/建筑平方米，估价对象周边部分商业租售水平具体如下表所示：

估价对象所在区域或可替代区域部分项目租售价格一览表

房地产名称	位置	用途	售价 (元/平方米)	租金 (元/月/建筑平方米)	备注
太阳星城火星园	朝阳区太阳宫中路与七圣中街交叉口	1层商业	48,000	—	市场调研
中冶祥云中心	朝阳区霞光里15号	1层商业	48,260	—	市场调研
柳芳南里	朝阳区香河园街道左家庄西街6号	1层商业	50,795	—	市场调研
时间国际中心	朝阳区曙光西里甲8号院	1层商业	—	266	市场调研
新源里西19号	朝阳区新源里西19号	1层商业	—	280	市场调研
远洋新干线	朝阳区霞光里66号	1层商业	—	247	市场调研

3.6 价值时点

价值时点为2025年02月27日，实地查勘日期为2025年02月27日，价值时点与实地查勘日期一致。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为抵押担保权已注销时的抵押价值。

抵押担保权已注销时的抵押价值，即估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的除已抵押担保的债权数额外的法定优先受偿款后的价值。

假定未设立法定优先受偿权下的价值，是指估价对象在假定未设立法定优先受偿权的前提下经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

法定优先受偿款，是指假定在价值时点实现抵押权时，法律法规规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款，但不包括为实现抵押权而发生的诉讼费用、估价费用、拍卖费用以及营业税及附加等费用和税金。

价值内涵

本次估价的抵押担保权已注销时的抵押价值，是在价值时点2025年02月27日，基础设施条件为“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、电信（电话、网络）、燃气、热力，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地使用权终止日期设定均为2053年05月25日，截至价值时点，土地剩余使用年期为28.24年，规划用途为商业用房，房屋总建筑面积为2,385.98平方米，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的抵押担保权已注销时的抵押价值。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《中华人民共和国民法典》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估抵押价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

3.9 估价依据

国家和地方的有关法律、法规

《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年05月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年01月01日施行）；

《资产评估法》（2016年07月02日中华人民共和国主席令第46号）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08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修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（2019年08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修正）；

《城市房地产抵押管理办法》（2001年08月15日建设部令第98号）。

估价标准

《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》（2006年01月13日建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布）。

估价委托人提供的有关资料

《不动产权证书》【京（2020）朝不动产权第 0059348、0059353、0061238、0061240、0062039、0062056号】、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第 1224473、1224498、1224463号】复印件；

《不动产登记信息查询结果告知单》；

《委托评估函》；

《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》；

《营业执照（副本）》复印件。

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员实地查勘、摄影和记录；

北京市房地产市场信息。

3.10 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑估价对象所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法评估物业之市场价值。

具体分析如下：

估价对象商业房地产具有明显的收益性，因此首先采用收益法。同时估价对象所在同一供求范围内，类似用途房地产的出售（转售）交易较为活跃，交易实例较易获取，因此还可以采用比较法。估价对象已建成且无明确更新改造规划，所以不适宜采用假设开发法；同时估价对象已为成熟物业，考虑到成本价值无法客观反映估价对象具体运营服务状况、室内环境与工作场所质量等差异影响，一般也不采用成本法。

因此，本次估价对象采用比较法和收益法进行估价。

(1) 比较法

比较法的定义：选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象开发完成后相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取

估价对象开发完成后价值的方法。

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基准→进行交易情况调整→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（区域因素、个别因素）→求出比准价值。

比较法的公式：比较单价=可比实例成交价格×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。

(2) 收益法

收益法的定义：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。

收益法的思路：搜集有关收入和费用的资料→确定未来收益期限→求取未来净收益→选取适当的报酬率或资本化率→选用适宜的收益法公式求出收益价值。

收益法的公式：

$$P=A/(r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$$

其中：P-收益价格

A-净收益

r-报酬率

g-年净租金增长率

n-收益年限

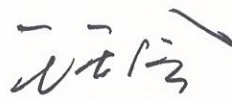
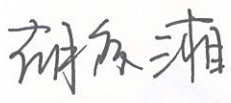
3.11 估价结果

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层208、209、210、211、212、215商业用房房地产，房屋总建筑面积为2,385.98平方米，于价值时点2025年02月27日在满足估价假设和限制条件下，其假定未设立法定优先受偿权下的价值为人民币**80,020,000**元（人民币捌仟零贰万元整），折合楼面单价为人民币33,538元/平方米，抵押担保权已注销时抵押价值为人民币**80,020,000**元（人民币捌仟零贰万元整），抵押净值为**72,070,000**元（人民币柒仟贰佰零柒万元整）。

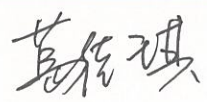
中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王天会	1420000047		2025年03月04日
胡京湘	1120130040		2025年03月04日

3.13 协助估价的人员

姓名	签名	签名日期
葛佳琪		2025年03月04日

3.14 实地查勘期

二〇二五年二月二十七日

3.15 估价作业日期

二〇二五年二月二十七日至二〇二五年三月四日

4. 附件

4.1 变现能力分析 & 风险提示

➤ 变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

通用性

估价对象的规划用途及实际用途为商业用房。根据实地查勘，其建筑形式符合规划用途及实际用途的需要，通用性较好。

独立使用性

根据实地查勘，估价对象拥有独立出入口，与周边建筑物界限分明，现状内部已打通并整体使用，分套独立使用性一般。

可分割转让性

估价对象已取得独立《房屋所有权证》、《不动产权证书》，现状内部已打通并整体使用，故可分割转让性一般。

区位

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼，商业繁华度较好，区域位置较好。

开发程度

估价对象为已开发完工物业，不存在完工风险。

价值体量

估价对象单个价值量及整体价值量适中。

变现价格

假定在价值时点处置估价对象时，因存在短期内强制处分、物业现状及产权状况等因素，潜在购买群体受到时间限制及心理状态因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，预计与估价的抵押担保权已注销时的抵押价值的差异程度大约在 30%-40%左右。

变现时间

处置估价对象时，其变现的时间长短与处置方式、营销策略以及物业类型、所在地经济发展状况、房地产政策等因素有关。本次估价对象为商业房地产，根据价值时点当地该类物业房地产市场情况，预计的变现时间大约 12 个月以上。

变现费用

处置估价对象时，变现费用与其变现的时间长短、产权状况、税金的种类、处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，变现时间较短，产权无瑕疵，物业无纠纷，仅需支付处置佣金、增值税附加及部分手续费等，变现费用较小。反之，变现费用较大。

变现能力分析

本次估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院，商业繁华度较高；该区域公共配套设施完善，市政基础设施完善，道路通达度较好，公交便捷度较好；房屋规划用途和实际用途均较为常见；根据实地勘查，其建筑形式符合实际用途的需要，通用性较好，价值量适中，但估价对象现状独立使用性及可分割转让一般，受众人群基本有一定限制，故综合考虑，市场变现能力一般。

➤ 风险提示

估价报告使用者应知晓，估价对象状况和房地产市场状况因时间变化会产生变化，并会对房地产抵押担保权已注销时的抵押价值可能产生影响。

估价报告使用者应合理使用评估价值。关注处置抵押房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押担保权已注销时的抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权利；并对抵押贷款后估价对象的经营状况和还款状况予以必要的关注。

估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押担保权已注销时的抵押价值进行再评估。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
 208、209、210、211、212、215商业用房地产

价值时点：2025年02月27日

4.2 估价对象预计税费汇总表

根据贵司的指示，按照财政部、国家税务总局以及地方政府现行有关规定，该物业在价值时点假设以评估价发生转让时将发生的需由转让人 承担的税、费如下：

税、费种类	税、费率	税（费）计算方法	纳税义务人	转让人需承担之税（费）款
增值税	5.00%	(转让价-购置价)/(1+征收率)*征收率	转让方	1,120,000
城市建设维护税	7.00%	增值税*7%	转让方	80,000
教育费附加	5.00%	增值税*5%	转让方	60,000
印花税	0.05%	不含增值税的转让价*0.05%	转让方	40,000
土地增值税	30.00%	增值额未超过扣除项目金额50%土地增值税税额 = 增值额 × 30%	转让方	6,650,000
税费总计	-	增值税+城市建设维护税+教育费附加+印花税+土地增值税		7,950,000
抵押净值	-	转让价—税费总计		72,070,000

备注：

- 1、 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】、《国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》【国家税务总局公告2016年第14号】、《国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告》【国家税务总局公告2016年第18号】、《财政部、国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》【财税[2016]140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】、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》等相关法规，销售房地产应缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加及其地方教育费附加。
- 2、 根据国家及物业所在地地税局有关土地增值税的相关规定，转让房地产并取得收入的单位或个人，应按规定缴纳土地增值税。
- 3、 转让价=评估价=80,020,000元；根据产权方提供的《委托评估函》，房产原值为56,540,385.82元。本次评估以此为抵押净值测算依据。

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

4.3 委托评估函复印件

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

兹因我公司申请抵押贷款需要，委托贵司对我司所拥有之北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108、2层208、209、210、211、212、215商业用房房地产（以下简称“该物业”）抵押价值进行评估，基本情况介绍如下：

1、价值时点：2025年02月27日。

2、估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

3、项目概况

该物业所在项目推广名为「豪成大厦」，钢混结构，建筑层数为地下2层至地上25层的建筑物，建成于2008年。

4、权益状况

根据《不动产权证书》【京（2020）朝不动产权第0059348、0059353、0061238、0061240、0062039、0062056号】、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224473、1224498、1224463号】，该物业总建筑面积合计2,385.98平方米，相关权属状况详见产权证复印件。各层现状用途及建筑面积如下表：

部位	建筑面积 (平方米)	不动产权证书/房屋所有权证编号	结构	设计用途	建成年代
1层105	274.28	京（2020）朝不动产权第0059348号	钢筋混凝土	商业用房	2008年
1层106	206.57	京（2020）朝不动产权第0059353号			
1层108	97.77	京（2020）朝不动产权第0061238号			
2层208	393.72	京（2020）朝不动产权第0061240号			
2层209	388.38	京（2020）朝不动产权第0062039号			
2层210	171.49	京（2020）朝不动产权第0062056号			
2层211	171.49	X京房权证朝字第1224473号			
2层212	395.31	X京房权证朝字第1224498号			
2层215	286.97	X京房权证朝字第1224463号			
合计	2,385.98	—	/	/	/

于2025年02月27日，该物业共设立3笔抵押权，坐落为朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、1层106、1层108、2层208、2层209、2层210、2层211、2层212、2层215共计九套，权利人均是北京中关村科技融资担保有限公司，第一笔被担保数额为1,000万元，债务履行期限自2024-03-08至



2025-03-08 止；第二笔被担保数额为 1,000 万元，债务履行期限自 2024-03-06 至 2026-03-06 止；第三笔最高债权额为 4,000 万元，债权确定期间自 2024-02-26 至 2027-08-26 止。由于本次贷款拟用于置换上述第一笔抵押权，我司确认权利人已知晓情况，故无需在抵押价值中对上述已抵押担保的债权数额予以扣除。除此之外，该物业于价值时点不存在欠付地价款及工程进度款等债权债务，且未以任何形式对外销售。

于 2025 年 02 月 27 日，该物业一层 105-108 户、二层 208-212、215 户现已相互打通，整体自用经营。

5、该物业原值情况见下表：

房号	原值（元）
1 层 105	8,471,333.71
1 层 106	6,380,062.00
1 层 108	3,019,696.29
2 层 208	12,160,323.43
2 层 209	11,995,393.71
2 层 210	5,296,591.14
2 层 211	1,851,342.69
2 层 212	4,267,620.74
2 层 215	3,098,022.11
合计	56,540,385.82

6、该物业于 2025 年 02 月 27 日未被查封，不存在争议，不涉及任何诉讼。

7、我公司提供之相关权证资料复印件均与原件相符，至估价报告出具日该权证文件所载的相关内容未发生变更，并对其真实性、合法性和完整性负责。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

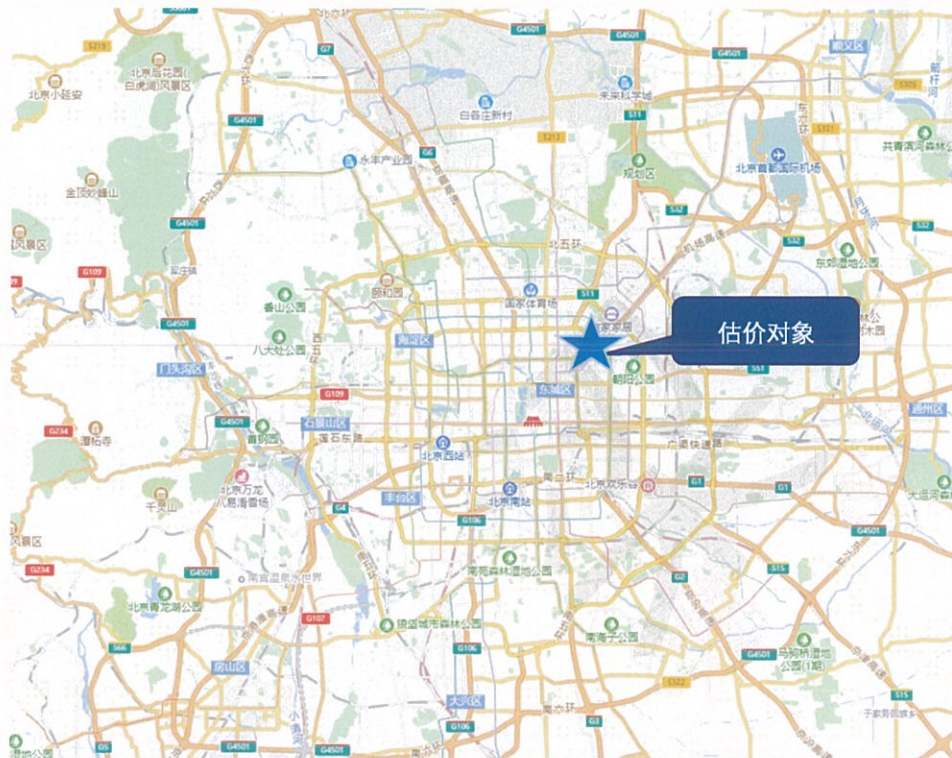
2025 年 02 月 27 日



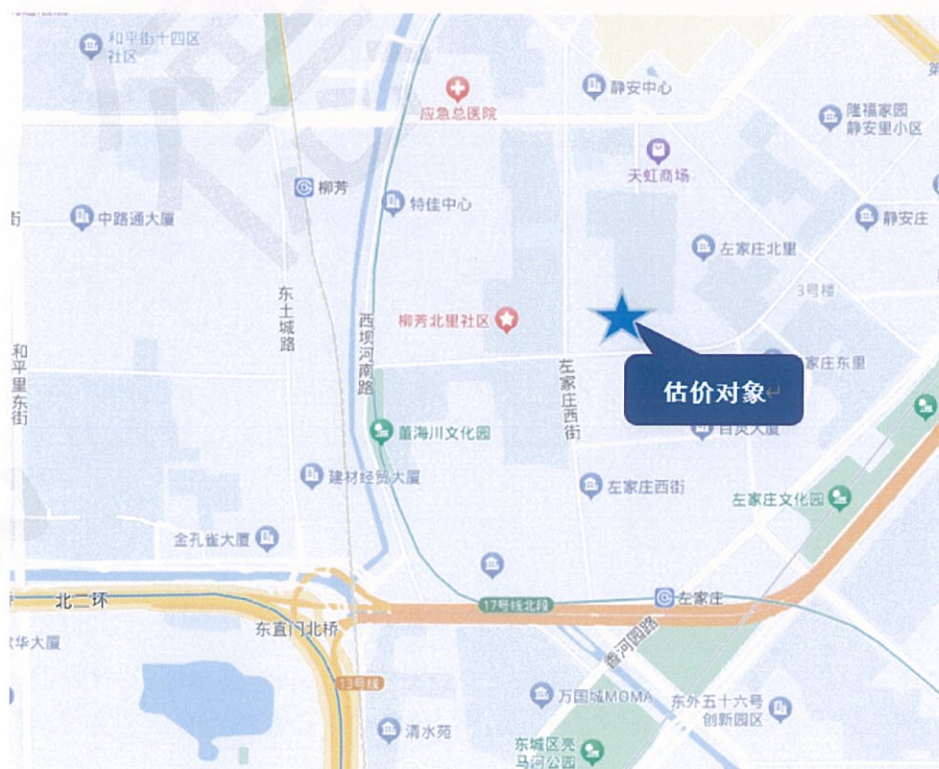
中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房地产

价值时点：2025年02月27日

4.4 估价对象位置示意图



上图为估价对象全市位置示意图，下图为局部位置示意图



中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

4.5 估价对象周边环境及内外部状况照片

我们估价专业人员以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，查勘日期为 2025 年 02 月 27 日，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷。



周边道路



周边道路



外观



外观



外观



楼号

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

	
<p>物业内部</p>	<p>物业内部</p>
	
<p>物业内部</p>	<p>物业内部</p>
	
<p>物业内部</p>	<p>物业内部</p>

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

4.6 估价对象法定优先受偿款调查情况

关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

估价对象的“已抵押担保的债权数额”情况符合下列第（二）项条款的情况说明：

- 一、估价对象不存在已抵押担保的债权数额事项。
- 二、估价对象存在已抵押担保的债权数额，且在抵押期限内，相关证明资料附后。
- 三、估价对象存在已抵押担保的债权数额，但抵押期限已满，相关证明资料附后。

估价对象的“拖欠的建设工程价款”情况符合下列第（一）项条款的情况说明：

- 一、估价对象不存在发包人拖欠承包人的建设工程价款事项。
- 二、估价对象存在发包人与承包人关于估价对象建设工程价款的支付事项。

截止 / 年 / 月 / 日，在建设工程价款的支付上，发包人严格按照《建设工程施工合同》的付款条件及其他相关补充协议的规定付款，不存在发包人拖欠承包人的建设工程价款的情况。

- 三、估价对象存在发包人与承包人关于估价对象建设工程价款的支付事项。

截止 / 年 / 月 / 日，按照《建设工程施工合同》的付款条件及其他相关补充协议的规定，发包人应支付承包人工程价款总额为人民币 / 万元，实际支付承包人工程价款为人民币 / 万元，尚未支付承包人工程价款总额为人民币 / 万元（大写： / 元）。

估价对象的“其他法定优先受偿款、其他权利”情况说明：

- | | | |
|---------------|--|-------------------------------------|
| 一、其他法定优先受偿款 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 二、使用情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 自用 | <input type="checkbox"/> 出租，相关资料附后。 |
| 三、用益物权设立情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 四、拖欠税费情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 五、被依法查封 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 六、采取财产保全措施 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 七、以其他形式限制权利情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |

本情况说明仅供本次估价目的使用，不得作为其他任何形式的使用。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2025年02月27日



中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

4.7 估价对象权属证明复印件

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

4.8 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件



中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日


房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至 2026年10月11日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日




广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdic.net/dop>

中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼1层105、106、108及2层
208、209、210、211、212、215商业用房房地产

价值时点：2025年02月27日

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00223460</p>	<p>姓名 / Full name 王天会</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 140503197810191910</p> <p>注册号 / Registration No. 1420000047</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地 产评估有限公司北京分公 司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-06-19</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>	
---	---	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00222670</p>	<p>姓名 / Full name 胡京湘</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 11010119820508402X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120130040</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地 产评估有限公司北京分公 司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-08-28</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>	
--	---	---