



京都

房地产估价报告

估价报告编号：京都（京）[2018]房估字第 0312 号

估价项目名称：北京市海淀区中关村大街 18 号（科贸大厦）

5 层部分房地产市场租金单价评估

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：北京京都房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：朱 颖（注册号：1120170071）

彭 菁（注册号：1120130083）

估价报告出具日期：2018 年 3 月 13 日

致估价委托人函

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司:

受贵公司委托,我对位于北京市海淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层部分房地产(建筑面积合计为5028.58平方米)在设定条件下,客观、合理的市场租金单价进行了估价。

①估价目的

为委托方了解估价对象于价值时点的市场租金单价提供参考依据。

②估价对象

北京市海淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层部分房地产,总建筑面积5028.58平方米,房屋所有权人为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司。

③价值时点

价值时点2018年3月8日。

④价值类型

估价对象在价值时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场租金单价。

⑤估价方法

根据本次估价的特定目的,估价人员严格遵循房地产估价原则,在认真分析研究所掌握的资料,对估价对象进行现场勘查、并对其邻近地区进行调查之后,针对估价对象的实际情况,确定采用比较法及

收益法作为本次估价的基本方法。

⑥ 估价结果

日平均租金单价: 4.48 元/平方米·日

(币种: 人民币)

特别提示:

1、以上租金为含税租金,但不包含物业管理费以及取暖费、空调费、水电费等出租经营过程中应由承租方负担的费用。

2、本次评估所涉及估价对象的面积、坐落、权属、楼层、结构、用途等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》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。

本报告书的应用有效期为壹年,即从2018年3月13日起至2019年3月12日止。

估价的详细结果和有关说明,请见以下《估价结果报告》。

特此函告!

北京京都房地产生地评估有限公司

法定代表人

二〇一八年三月十三日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业日期	17
附 件	18
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象现状照片	
4、《房屋所有权证》【X京房权证海字第0004603号】复印件	
5、《国有土地使用证》【京海国用(2003出)字第2166号】复印件	
6、估价委托方《企业法人营业执照》复印件	
7、估价机构《企业法人营业执照》复印件	
8、估价机构资质证书复印件	
9、注册房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明:

- 1.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;
- 2.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,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制;
- 3.注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见;
- 4.注册房地产估价师是按照《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)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师签名:

注册房地产 估价师	注册号	签 名	签名日期
朱 颖	1120170071	朱颖	2018.3.13
彭 菁	1120130083	彭菁	2018.3.13

估价假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1. 于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。
2. 以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让、出租的房地产以及估价对象可以得到最有效利用，并产生相应的收益为假设前提。
3. 以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。
4. 以估价委托人能够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，无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持规划利用为假设前提。
5. 估价人员于 2018 年 3 月 8 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。
6. 本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人提供。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。估价委托人对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。
7. 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，未发现估价对象存在安全隐患及环境污染问题且专业机构未进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象能正常使用、无环境污染问题。

8.本次评估所涉及估价对象的面积、坐落、权属、楼层、结构、用途等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》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。

(二) 未定事项假设

1.本次估价未考虑可能与估价对象估价委托人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

2.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。

3.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

根据估价目的及委托方要求,本次估价设定估价对象装修状况为简单装修,在此提请报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人了解估价对象市场租金单价提供参考依据,不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后,在报

告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果;超过一年,需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用,未经本估价机构同意,不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供;本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告由北京京都房地产土地评估有限公司负责解释。

5、本估价报告须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告为估价结果报告不包含估价技术报告。

估价结果报告

一、估价委托人

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

法定代表人：侯占军

二、房地产估价机构

名称：北京京都房地产土地评估有限公司

法定代表人：李中江

住所：北京市建国门外大街22号(赛特广场)3号楼十层30509室

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]082号

三、估价目的

为委托方了解估价对象于价值时点的市场租金单价提供参考。

四、估价对象

(一) 估价对象基本状况

1、土地状况描述

估价对象位于北京市海淀区中关村大街18号，科贸大厦西临中关村大街、南临中科大厦，与海龙大厦、太平洋科技发展中心隔街相望。

估价对象土地开发程度为宗地外“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖、通燃气)，宗地内“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖)。

2、建筑物状况描述

根据《估价委托书》，估价对象为北京市海淀区中关村大街18号（科贸大厦）5层部分房地产，总建筑面积5028.58平方米。所在楼宇结构为钢筋混凝土结构，建成于2004年，科贸大厦西临中关村大街、南临中科大厦，与海龙大厦、太平洋科技发展中心隔街相望。

外墙：玻璃幕墙

地面：铺设地砖

墙面：粉刷涂料

天棚：吊顶

设施设备：配备有中央空调、自动喷淋、烟感报警、网络接口等设施，16部直梯和2部扶梯可通至科贸大厦5层。

评估人员现场勘查发现估价对象装修和设备完好，墙面和顶棚面层未出现脱落、开裂现象；管道畅通，水卫、电照等设备齐全，日常维护状况良好。

（二）估价对象权益状况描述

1、房地产权属描述

于价值时点估价对象已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》。

估价对象与18号楼其他部位共同载于《国有土地使用证》【京海国用（2003出）字第2166号】，土地登记状况详见下表：

土地证号	京海国用（2003出）第2166号
土地使用权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
坐落	北京市海淀区中关村大街18号
地号	0811007003001
图号	IV-1-4-74(3)
地类（用途）	综合、配套（地下）、地下车库

使用权类型	出让
终止日期	配套(地下): 2041/6/26 综合、地下车库: 2051/6/26
使用权面积(m ²)	12135.32

估价对象与 18 号楼其他部位共同载于《房屋所有权证》【X 京房权证海字第 0004603 号】，房屋登记状况详见下表：

房产证号	X 京房权证海字第 0004603 号
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
产别	股份制
房屋坐落	海淀区中关村大街 18 号
结构	钢混
设计用途	综合类
总建筑面积(m ²)	116002.21
房屋总层数	22(-4)

2、他项权利描述

根据委托方介绍及估价人员现场勘查，估价对象于价值时点存在租赁权。2007 年 11 月 30 日北京中关村科技发展(控股)股份有限公司与国美电器有限公司就估价对象签订一项租赁合同，租赁合同约定租赁期限为 13 年，租赁起始日为 2007 年 12 月 1 日。

估价对象对应的房地产已设定抵押他项权利，抵押建筑面积 5028.58 平方米，抵押权人为河北银行股份有限公司广安街支行，抵押价值共计壹亿元整，签约时间 2017 年 12 月 4 日。

估价人员未发现估价对象于价值时点存在其他抵押、担保等他项权利。

根据估价目的及委托方要求，本次估价以估价对象不存在他项权利为假设前提，即本次估价是假定其为完整权利状态下的房地产价值，在此提请报告使用者注意。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

科贸大厦位于北京市海淀区中关村大街18号,西临中关村大街、南临中科大厦,与海龙大厦、太平洋科技发展中心隔街相望。

2、交通状况

估价对象位于北京市海淀区中关村大街18号,周边有717、801、727、332路等多条公交线路,距地铁4号线中关村站约110米、10号线海淀黄庄站约840米;停车位充足,交通便捷度高。

3、基础设施和公共配套设施状况

宗地红线内已完成场地平整,红线外的市政基础配套设施程度达到“七通”,即通上水、通下水、通电力、通讯、通燃气、通暖、通道路。

周边有北京银行、光大银行、亿佳鑫商务酒店、中关村数字物流港国际大酒店、海淀区中关村第一小学、海淀医院等配套设施,公共配套设施较完善。

4、区域环境状况

估价对象所在区域内街道整洁,无污染源,环境良好。站于估价对象内部临街一侧,可看至海龙大厦、中关村大街、中关村地铁站,视野较佳。距中关村广场公园约600米、中关村广场300米左右,人文环境较好。

五、价值时点

本次价值时点确定为2018年3月8日。

六、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准,本估价报告的估价结果为房地产市场租金单价,以上租金为含税租金,但不包含物业管理费以及取暖费、空调费、水电费等出租经营过程中应由承租方负担的费用。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1.独立、客观、公正原则：遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上估价出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、遵循合法原则。

房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

3、遵循最高最佳使用原则。

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

4、遵循替代原则。

房地产估价要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、遵循价值时点原则。

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,不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

八、估价依据

1.有关法律、法规及政策

(1)《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》(国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正);

(3)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行);

2.有关估价标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-1999、中华人民共和国建设部、国家质量技术监督局联合发布、1999年2月12日发布、1999年6月1日实施);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2001年11月12日发布、2002年7月1日实施);

3.估价委托书

4.估价委托合同

5.估价委托人提供的估价所需资料

(1)《房屋所有权证》【X京房权证海字第0004603号】复印件

(2)《国有土地使用证》【京海国用(2003出)字第2166号】

复印件

6. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于估价那些可独立开发建设整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行现场勘查、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法及收益法作为本次估价的基本方法，求取估价对象的租金单价。

比较法

比较法，是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

具体公式为：

估价对象价格 = 比较案例价格 × 估价对象交易情况指数 / 比较案例交易情况指数 × 估价对象交易期日指数 / 比较案例交易期日指数 × 估价对象区域因素条件指数 / 比较案例区域因素条件指数 × 估价对象个

别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

收益法

收益法：由于收益法是在求取估价对象房地产的价值时，运用适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价值的一种方法。

其基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中：A，未来第1年的净收益（元，元/m²）；

Y，资本化率（%）；

g，净收益增长率（%）；

n，未来可获收益的年限（年）。

方法选择依据如下：

（1）根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

（2）收益法，是预计未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算的客观合理价格或价值的方法。本次评估通过房地产价格与年净收益的关系，倒算出的市场租金水平。估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，售价较易获得，故可选用收益法。

（3）成本法：由于成本法的本质是以房地产的重新开发建设成

本为导向来求取房地产价格,也称积算法,该积算价格难以体现估价对象房地产的现时市场租金单价,不宜选用成本法。

(4) 假设开发法: 由于假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法,估价对象为已建成的房地产,且本次估价目的为了解估价对象现时市场租金单价,不宜选用假设开发法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,利用科学的估价方法(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值的各项因素,确定估价对象在价值时点 2018 年 3 月 8 日符合估价假设和限制条件下的房地产市场租金单价为(币种:人民币):

日平均租赁价格: 4.48 元/平方米·日

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

注册房地产 估价师	注册号	签 名	签名日期
朱 颖	1120170071	朱颖	2018.3.13
彭 菁	1120130083	彭菁	2018.3.13

十二、实地查勘期

2018 年 3 月 8 日至 2018 年 3 月 8 日

十三、估价作业日期

2018年3月8日至2018年3月13日