

房地产抵押评估报告



估价报告编号：深国房评字第 19040752020030010 号

估价项目名称：北京市海淀区中关村大街 18 号楼（中关村科技贸易中心）部分综合、库房、车位用途房地产抵押价值评估报告

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：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：周攀簇（注册号 1120180046）

胡怀杨（注册号 1120140060）

估价报告出具日期：2020 年 3 月 23 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：

受贵方的委托，深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司根据国家有关房地产抵押价值评估的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，按照科学、公允的方法，对贵方委托的位于北京市海淀区中关村大街 18 号楼（中关村科技贸易中心）部分综合、库房、车位用途房地产进行了抵押价值评估。

一、估价对象：为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号楼（中关村科技贸易中心）部分综合、库房、车位用途房屋所有权（地上建筑面积 4096.83 平方米，地下建筑面积 19417.47 平方米）。

二、估价目的：为估价委托人确定估价对象抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象抵押价值。

三、价值时点：根据估价委托人出具的《委托估价书》及本次估价目的，依据《房地产抵押估价指导意见》房地产抵押价值时点为完成估价对象实地查勘之日的要求，确定本次价值时点为 2020 年 3 月 5 日。

四、价值类型及其定义：

（一）价值类型

本次估价结果为抵押价值，采用市场价值标准。抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

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贷款受偿的款额，包括拖欠建筑工程价款，已抵押担保的债权数额及其他。

（二）价值内涵

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

（1）房地产市场价值：本报告所指的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金額。

（2）法定优先受偿款：假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本此抵押

贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、其他法定优先受偿款。

根据估价人员对估价对象权证附记页的查验及估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》记载，截至价值时点，估价对象未设定抵押登记，故本次评估以估价对象不存在抵押、担保他项权利为假设前提，特提请报告使用者注意。

2. 估价对象市场价值具体内涵为：

(1)用途：土地证载用途为综合、配套（地下）、地下车位用地，建筑物规划用途为综合类用房，估价设定房地产用途为综合、地下库房、地下车位用途。

(2)权利状况：土地使用权性质为出让，土地使用权人和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)使用年限：

委估宗地为国有出让土地，剩余使用年限为 31.31 年（自价值时点至终止使用日期 2051 年 6 月 26 日止）；建筑物钢混结构经济耐用年限为 60 年，建成年代为 2005 年，已使用 15 年，剩余经济耐用年限为 45 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余使用年限，房地产剩余使用年限根据土地剩余使用年限确定，故估价中确定房地产剩余使用年限为 31.31 年。

(4)土地开发利用程度：宗地外“六通”，宗地内“六通一平”。

(5)现状利用条件：现状建筑容积率 3.5。

(6)房屋建筑结构及装修装饰：钢混结构；外墙均为墙砖；室内装修状况：地上部分为 3 至 5 层，规划用途为综合，地面装修为地砖，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆。配备有烟感报警、自动喷淋、中央空调、电梯。地下部分为-2 至-4 层，规划用途为车位、库房，其中车位部分地面装修为水泥，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆；库房部分地面装修为地砖，墙面装修为瓷砖，顶棚装修为铝扣板。

五、估价结果：

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用收益法、成本法、比较法作为本次估价所采用的基本方法。

评估人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的评估原则，按照科学的评

估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的评估方法，确定估价对象于价值时点 2020 年 3 月 5 日的房地产抵押价值，评估结果如下：

房地产抵押估价结果汇总表

币种：人民币

项目及单位		数额及说明	评估值	评估值 金额大写
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的 市场价值		总额(万元)	32169.11	叁亿贰仟壹佰陆拾玖万壹仟 壹佰元整
2. 法定优先受偿款，其中：		总额(万元)	0	
2.1 拖欠建设工程价款		总额(万元)	0	
2.2 已抵押担保债权数额		总额(万元)	0	
2.3 其他法定优先受偿款		总额(万元)	0	
3. 抵押价值		总额(万元)	32169.11	叁亿贰仟壹佰陆拾玖万壹仟 壹佰元整
3.1 地上综合		总额(万元)	15085.87	壹亿伍仟零伍万捌仟柒佰元 整
3.2 地下车位		总额(万元)	9389.84	玖仟叁佰捌拾玖万捌仟肆佰 元整
3.3 地下库房		总额(万元)	7773.41	柒仟柒佰柒拾玖万肆仟壹佰 元整
4. 预计处置税费		总额(万元)	4391.08	肆仟叁佰玖拾壹万零捌佰元 整
5. 抵押净值		总额(万元)	27778.03	贰亿柒仟柒佰柒拾捌万零叁 佰元整

注：抵押价值 = 假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值 - 法定优先受偿款

扣税明细表及净值

币种：人民币

部位及 房号	抵押值(万 元)	扣税明细(万元)							净值(万 元)
		扣除增值 税(5%)	扣除城市 维护建设 税(7%)	扣除教 育费附 加(3%)	扣除地方 教育费附 加(2%)	扣除印花 税(0.05%)	扣除土 增税(预 扣8%)	扣税总 额	
03层(03)									
301	2211.42	110.57	7.74	3.32	2.21	1.11	176.91	301.86	1909.56
302	842.70	42.14	2.95	1.26	0.84	0.42	67.42	115.03	727.67
04层(04)									
401	617.47	30.87	2.16	0.93	0.62	0.31	49.40	84.29	533.18

部位及房号	抵押值(万元)	扣税明细(万元)							净值(万元)
		扣除增值税(5%)	扣除城市维护建设税(7%)	扣除教育费附加(3%)	扣除地方教育费附加(2%)	扣除印花税(0.05%)	扣除土增税(预扣8%)	扣税总额	
402	2479.24	123.96	8.68	3.72	2.48	1.24	198.34	338.42	2140.82
403	1143.31	57.17	4.00	1.72	1.14	0.57	91.46	156.06	987.25
404	436.86	21.84	1.53	0.66	0.44	0.22	34.95	59.64	377.22
405	741.39	37.07	2.59	1.11	0.74	0.37	59.31	101.19	640.20
406	522.02	26.10	1.83	0.78	0.52	0.26	41.76	71.25	450.77
05层(05)									
501	624.03	31.20	2.18	0.94	0.62	0.31	49.92	85.17	538.86
502	2494.51	124.73	8.73	3.74	2.49	1.25	199.56	340.50	2154.01
503	1152.72	57.64	4.03	1.73	1.15	0.58	92.22	157.35	995.37
504	445.73	22.29	1.56	0.67	0.45	0.22	35.66	60.85	384.88
505	747.47	37.37	2.62	1.12	0.75	0.37	59.80	102.03	645.44
506	547.00	27.35	1.91	0.82	0.55	0.27	43.76	74.66	472.34
地上部分小计	15005.87	750.29	52.52	22.51	15.01	7.50	1200.47	2048.30	12957.57
地下部分									
地下二层车位	5774.52	288.73	20.21	8.66	5.77	2.89	461.96	788.22	4986.30
地下二层库房	4501.46	225.07	15.75	6.75	4.50	2.25	360.12	614.44	3887.02
地下三层车位	3615.32	180.77	12.65	5.42	3.62	1.81	289.23	493.50	3121.82
地下三层库房	2447.25	122.36	8.57	3.67	2.45	1.22	195.78	334.05	2113.20
地下四层库房	824.69	41.23	2.89	1.24	0.82	0.41	65.98	112.57	712.12
地下车位合计	9389.84	469.49	32.86	14.08	9.39	4.69	751.19	1281.70	8108.14
地下库房合计	7773.41	388.67	27.21	11.66	7.77	3.89	621.87	1061.07	6712.34
地下部分小计	17163.24	858.16	60.07	25.74	17.16	8.58	1373.06	2342.77	14820.47
合计	32169.11	1608.46	112.59	48.25	32.17	16.08	2573.53	4391.08	27778.03

1、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。按5%预征。

2、城市建设维护税（1）纳税人所在地在市区的，税率为7%；（2）纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；（3）纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。

部位及房号	抵押值(万元)	扣税明细(万元)							净值(万元)
		扣除增值税(5%)	扣除城市维护建设税(7%)	扣除教育费附加(3%)	扣除地方教育费附加(2%)	扣除印花税(0.05%)	扣除土增税(预扣8%)	扣税总额	
3、城市维护建设税和教育费附加，以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据，乘以适应税率，城建税税率为7%，教育费附加费率为3%，地方教育费附加征收比率2%。									
4、印花税税率为评估值的0.05%。									
5、计算土地增值税税额，房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，按照预计增值率实行2%至8%的幅度预征率。本次评估按照8%预征，计算土地增值税。									

以上内容摘自本房地产估价报告书，深国房评字第19040752020030010号。欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2020年3月23日



深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司北京分公司

负责人：

2020年3月23日

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中所列的假设和限制条件的限制。
- 三、 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、 我们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》（GB50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、 估价人员王伦、胡怀杨于 2020 年 3 月 5 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 六、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 八、 本估价报告由深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司北京分公司负责解释。

参加本次估价的房地产估价师

姓名：胡怀杨（注册号 1120140060）

签名：

胡怀杨

日期：2020.3.23

姓名：周攀燚（注册号 1120180046）

签名：

周攀燚

日期：2020.3.23

参加本次估价的评估人员

王伦、郭肖军

估价的假设和限制条件

一、 估价假设条件

（一）一般假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】、《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】记载，证载权利人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司。我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

3. 估价人员已对房屋安全、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且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4. 估价对象土地用途、土地使用权类型、终止日期、房屋结构、楼层等参数均来源于《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】及《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】。估价对象范围内建筑面积依据委托方提供的《估价委托书》为依据。

5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】记载建筑面积大体相当。

6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1. 根据《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】记载，估价对象综合、地下车库土地使用期限至 2051 年 6 月 26 日止，截至价值时点，剩余土地使用年限为 31.31 年。

（三）不相一致假设

1. 估价对象已部分出租，依据委托方介绍，租赁期限均较短，故本次估价未考虑租约对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

（四）依据不足假设

1. 估价对象《房屋所有权证》未记载建成年代，依据委托方提供的《估价委托书》，估价对象建成于 2005 年，本次估价以上述为前提，在此提请报告使用者注意。

2. 由于委托方未能提供估价对象分摊土地面积，依据委托方提供的《估价委托书》，本项目地上容积率为 3.5，故本次设定估价对象地上容积率为 3.5。

（五）市场价值假设

本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的抵押价值，采用市场价值标准。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

1. 交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；
2. 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
3. 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
4. 交易双方掌握必要的市场信息；
5. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
6. 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

（六）估价方法的假设前提

1. 本次估价采用了成本法，运用该方法是基于以下假设：

本次估价过程中所涉及的房地产价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，未考虑未来的价格变动。

2. 本次估价采用了收益法，运用该方法是基于以下假设：

考虑到未来办公用房租赁市场仍将持续活跃，租金水平仍有一定程度的上涨，我们假设估价对象年净收益水平在目前市场状况上略有增长。

3. 车位部分本次估价采用了比较法，运用该方法是基于以下假设：

假设宏观经济及货币政策不会发生大的变化，房地产市场保持相对稳定，与价值时点的市场水平基本一致。

二、 估价限制条件

（一）本评估报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构不承担责任。

（二）本估价报告应用范围为估价委托人确定估价对象抵押贷款额度提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

（三）估价结果为房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（四）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

（五）未经估价机构和估价委托人书面同意，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。

（六）按有关规定本估价报告自出具之日起1年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

（七）估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责

任。但评估人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

（八）本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

（九）在估价过程中估价委托人未向估价人员提供《不动产权证书》原件，估价人员也未向颁证或登记机关核实，本报告按上述权证是真实全面的前提进行估价。产权证由估价委托人提供，若有任何隐瞒均会直接影响估价结果，故估价委托人应对其提供的权证资料的真实性、完整性及准确性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的错误，估价机构不承担责任。

三、 提醒报告使用者的注意事项

（一）本估价报告书一式三份，估价委托人二份，本机构存档一份。本报告复印件无效。

相关风险提示及变现能力分析

一、相关风险提示

（一）房地产抵押价值评估，基于市场价值标准，参照价值时点的正常市场价格，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素，抵押物拍卖价格可能会低于市场价值。抵押物处置时需支付的费用和税金包括诉讼费用，增值税金及附加、交易手续费、土地增值税等。

（二）房地产抵押应办理抵押登记。

（三）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。

（四）抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

1. 预期风险。房地产抵押价值评估是特定价值时点的市场价值扣减法定优先受偿款项，但抵押期限都较长，在这期间房地产市场变动造成市场价值下降就会形成预期风险。

2. 变现风险。抵押人不能履行债务时，抵押权人是将其抵押房地产变现，而不是收回抵押物。这时会出现因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力差和处置发生的税和费形成价值减损甚至资不抵债的风险。

（五）合理使用评估价值

1. 银行应在估价人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现新的法定优先受偿权利。

2. 银行应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

（六）风险提示

1. 估价对象存在抵押价值未来下跌的风险，提请估价委托人和报告使用者注意：

（1）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，估价委托人和报告使用者须密切注意估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况。

（2）有关部门制定的各项房地产调控政策、贷款企业及关联企业的财务风险、法律风险等，可能导致房地产信贷风险；估价委托人和报告使用者须关注抵押期间可能产生的房地产信贷风险点。

（3）所评估的价值是估价对象在价值时点的抵押价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，是为确定房地产抵押贷款额度而提供的参考依据。估价委托人和报告使用者对于评估价值的使用应合理；关注处置房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现新的法定优先受偿

权利。

（4）本报告估价结果是在满足评估价值定义所设定条件下的房地产价值，若评估设定估价对象面积、用途、功能分布、土地使用年限、收益年限、容积率等影响因素发生变化，该评估结果应作相应调整。

2. 抵押权人将抵押房地产转换为现金、实现抵押权时，存在资金损失和不能快速变现的可能性。提请估价委托人和报告使用者注意估价对象的变现能力和影响抵押房地产变现的因素。

（七）因未来房地产市场受宏观经济及政策影响较大，估价中所取的参数，是估价人员在市场调查的基础上通过经验分析得出，而不是对其非常准确的把握。

二、 变现能力分析

（一）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。主要包括以下几方面：

1. 房地产的通用性

通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用；通常某一类型的房地产只适合于一部分特定的购买者，若房地产的适应面较广，即具有较强通用性，则其变现能力较强。房地产价值量的大小、用途等均影响其通用性。大宗的房地产因为价值量大相比小宗房地产变现困难；用途差异性也在一定程度上影响房地产的变现能力，通常商业、办公和居住用途的房地产在拍卖时更易接近当时正常的市场价格水平。

估价对象证载用途为综合、地下车库、库房，实际用途为办公、地下车库、库房，该区域办公聚集度较高，估价对象通用性较强。

2. 房地产的独立使用性和可分割转让性

独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制；可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。通常整体房地产分割抵押后的变现能力相对较低，若一宗土地上的建筑物连同占用的土地分割抵押给几个金融机构，局部分割和整体处理必然互相制约，从而降低抵押物的变现能力。

估价对象为整栋中部分房产，可分割使用性较差，估价对象分割转让能力较差。

3. 变现的时间长短

估价对象房地产用作抵押担保，在评估设定条件下实现抵押权可以通过拍卖等方式，估价对象现状正常使用，能够达到抵押权实现的条件。面积大小适中，变现能力较强。

4. 快速变现的方式

房地产快速变现的方式多种，包括协议买卖，诉讼拍卖、公开拍卖等多种方式，但要在短期时

间内将房地产变现，其成交价格往往受信息的多寡、购买人数量、标的物总价值大小、一次性现金支付等多方面的影响。

5. 区域市场状况

估价对象房地地处海淀区中关村，基础设施、公建配套等较好，周边产业聚集度较高，因此短期变现可能性较大。

6. 变现价值与市场价值的差异

估价师评估的价值是在广泛收集市场资料和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法进行评估的结果，是对估价对象在市场条件下可能市场价格的反映。在价值时点拍卖时抵押物最可能实现的价格，受多种交易因素的影响，与评估的市场价值通常存在一定差异。

（二）房地产项目通常变现费用

房地产拍卖变现时的费用、税金，主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费；增值税及附加、印花税、应补缴的土地出让价款等；抵押房地产原欠缴的各种费用，需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。

预计处置抵押物时产生的费用和应缴纳的税费参照相关税费的取费标准，并结合估价对象的实际情况，测算主要取费如下：

1. 卖方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	增值税及城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	北京市海淀区此项合计 5.33%
2	土地增值税	按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
3	印花税	按《中华人民共和国印花税暂行条例》，取快速变现价值的 0.05%

2. 买方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	拍卖费用	按拍卖法规定，司法解释第 32 条规定收取
2	印花税	按《中华人民共和国印花税暂行条例》，取快速变现价值的 0.05%
3	契税	取快速变现价值的 3%

买卖双方需缴纳税费供报告使用人参考。

（三）抵押物处置后所得价款的清偿次序

1. 支付处分抵押物的费用，如评估费、保管费、司法费用等；

2. 扣除抵押物应缴纳的税费，如增值税、所得税、交易手续费等；
3. 按抵押合同签订时间顺序，顺位偿还各抵押权人债权本金、利息及支付违约金；
4. 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失或赔偿金；
5. 剩余金额交还抵押人。

由此可见需扣除前三项费用后才可偿还抵押权人的债权，为了抵押权人债权的安全，前三项费用对抵押价值和处置价值的影响应予以考虑。

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

住址：北京市海淀区中关村南大街32号

法定代表人：许钟民

二、估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦11层

法定代表人：杨丽艳

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200008

机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司北京分公司

负责人：全文玉

营业场所：北京市朝阳区将台路6号丽都饭店4层0-411室

分支机构备案证书：京建房估备字[2017]第0224号（分支）

联系电话：010-64367688

三、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街18号楼（中关村科技贸易中心）部分综合、库房、车位用途房屋所有权（地上建筑面积4096.83平方米，地下建筑面积19417.47平方米）。

（二）估价对象权益状况

1. 权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证海股字第0004603号】记载，详细信息见下表：

房地产权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (平方米)	规划用途	结构
京房权证海股字第 0004603号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	北京市海淀区中关村大街18号	116002.21	综合类	钢混
备注	本次评估范围为上述产权中的部分房地产，总建筑面积23514.3（建筑面积为4096.83平方米综合用途、13906.76平方米地下车位、5510.71平方米地下库房）（详见下表）				

部位及房号	建筑面积	规划用途
03层(03)		
301	603.75	综合
302	230.07	综合
04层(04)		
401	168.58	综合
402	676.87	综合
403	312.14	综合
404	119.27	综合
405	202.41	综合
406	142.52	综合
05层(05)		
501	170.37	综合
502	681.04	综合
503	314.71	综合
504	121.69	综合
505	204.07	综合
506	149.34	综合
地上部分小计	4096.83	
部位及房号	建筑面积	规划用途
地下二层	8552.31	车位(192个)
	3191.17	库房(18个)
地下三层	5354.45	车位(121个)
	1734.90	库房(8个)
地下四层	584.64	库房(5个)
地下车库	13906.76	
地下库房	5510.71	
地下部分小计	19417.47	
合计	23514.30	

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【京海国用(2003出)第2166号】记载,详细信息见下表

土地证号	土地使用权人	土地面积（平方米）	性质	终止日期
京海国用（2003 出）字第 2166 号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	13004.39	出让	综合、地下车库 2051 年 06 月 26 日

估价对象产权清晰，未发现存在权属纠纷。

2. 他项权利状况

根据估价人员对估价对象权证附记页的查验及估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押登记；估价对象现已出租，除抵押权、租赁权外估价对象不存在其他优先受偿权。

（三） 估价对象实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东至科春社区，南至科春社区，西至中关村大街，北至区域支路，土地开发程度宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热），宗地红线内“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热）。

土地实物状况满足估价对象使用要求。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象位于北京市海淀区中关村。现估价对象为出租，正常使用中，维护状况良好。

室外装修状况：外墙均为墙砖；室内装修状况：地上部分为 3 至 5 层，规划用途为综合，地面装修为地砖，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆。配备有烟感报警、自动喷淋、中央空调、电梯。地下部分为-2 至-4 层，规划用途为车位、库房，其中车位部分地面装修为水泥，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆；库房部分地面装修为地砖，墙面装修为瓷砖，顶棚装修为铝扣板。

（四） 估价对象区位状况

1. 地理位置

估价对象所在位于北京市海淀区中关村大街 18 号楼（中关村科技贸易中心），中关村大街以东。

2. 交通状况

该区域交通较便捷，有中关村大街、北四环西路，附近有 302 路、307 路、320 路等公交线路经过并设站，临近地铁 4 号线中关村站，交通便捷度较高。

3. 环境状况

区域内人文及自然环境较好。

4. 外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热）。

区域内有学校、医院、金融机构等，如：北京银行、中国光大银行、宁波银行、家乐福超市、

物美超市、超市发超市、北京市中关村医院、北京市海淀区医院、中国科学院第三幼儿园、海淀区中关村第一小学、有北京大学、清华大学、中国人民大学等等，区域内公共配套设施齐全。

5. 产业聚集状况

估价对象位于中关村，区域内商业、银行、写字楼众多，产业聚集度高。

综上所述，估价对象区位状况良好。

四、 估价目的

因北京中关村科技发展（控股）股份有限公司申请办理房地产抵押贷款的需要，特委托深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号楼（中关村科技贸易中心）部分综合、库房、车位用途房地产进行价格评估，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、 价值时点

2020 年 3 月 5 日

根据《房地产抵押估价指导意见》房地产抵押价值时点为完成估价对象实地查勘之日。

六、 价值定义

1. 价值类型

本次估价结果为抵押价值，采用市场价值标准。抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

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贷款受偿的款额，包括拖欠建筑工程价款，已抵押担保的债权数额及其他。

2. 价值内涵

(1)用途：土地用途为综合、配套（地下）、地下车位用地，建筑物规划用途为综合类用房，估价设定房地产用途为综合、地下库房、地下车位用途。

(2)权利状况：土地使用权性质为出让，土地使用权人和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)使用年限：

委估宗地为国有出让土地，剩余使用年限为 31.31 年（自价值时点至终止使用日期 2051 年 6 月 26 日止）；建筑物钢混结构经济耐用年限为 60 年，建成年代为 2005 年，已使用 15 年，剩余经济耐用年限为 45 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余使用年限，房地产剩余使用年限根据土地剩余使用年限确定，故估价中确定房地产剩余使用年限为 31.31 年。

(4)土地开发利用程度：宗地外“六通”，宗地内“六通一平”。

(5)现状利用条件：现状建筑容积率 3.5。

(6)房屋建筑结构及装修装饰：钢混结构；外墙均为墙砖；室内装修状况：地上部分为 3 至 5 层，规划用途为综合，地面装修为地砖，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆。配备有烟感报警、自动喷淋、中央空调、电梯。地下部分为-2 至-4 层，规划用途为车位、库房，其中车位部分地面装修为水泥，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆；库房部分地面装修为地砖，墙面装修为瓷砖，顶棚装修为铝扣板。

七、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《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，1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布，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修正，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，1986 年 6 月 25 日中华人民共和国主席令第 41 号公布，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正，1988 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 12 号公布，1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第二次修订，1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第三次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）；

3. 《城市房地产转让管理规定》（2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布）；

4. 《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号公布）；

5. 《城市房地产抵押管理办法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号公布，2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议修订通过，2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 98 号公布）；

6. 《中华人民共和国拍卖法》（1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，1996 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 70 号公布，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 23 号公布）；

7. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，

2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布);

8. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过, 2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布);

9. 《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 日中华人民共和国国务院令第 55 号公布);

10. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986 年 9 月 15 日中华人民共和国国务院令第 90 号公布, 2011 年 1 月 8 日根据中华人民共和国国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

11. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 11 月 26 日国务院第 12 次常务会议通过, 1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号公布, 2011 年 1 月 8 日根据中华人民共和国国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第 6 号, 1995 年 1 月 27 日中华人民共和国财政部公布);

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号公布, 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过, 2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令第 538 号公布);

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 2008 年第 50 号);

15. 《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];

16. 《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);

17. 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号);

18. 《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);

19. 《财政部-国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016) 43 号);

20. 《商品房屋租赁管理办法》(2010 年 12 月 1 日住房和城乡建设部第 12 次常务会议通过, 2010 年 12 月 1 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号公布);

21. 其他法律规定、政策文件等。

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）；
3. 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB50899-2013）；
4. 《房地产抵押估价指导意见》。

（三）其他相关资料

1. 《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】；
2. 《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】
3. 估价委托人提供的其他相关资料；
4. 估价人员收集的相关市场资料。

八、 估价原则

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

2. 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价值的原则。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4. 替代原则

替代原则，要求房地产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的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

6. 谨慎原则

遵循谨慎原则，要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断

时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。根据本次估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值，因此估价师在分析市场变动趋势、评估方法的选择以及评估结果的确定方面采用了谨慎评估原则。

九、估价方法

1. 估价思路

根据建设部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值=未设立法定优先受偿权利下的市场价值-房地产估价师知悉的法定优先受偿款

2. 估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用成本法、收益法、比较法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述三种估价方法的理由出于以下考虑：

（1）估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

（2）估价对象证载综合，实际为办公，具有出租收益，为有收益性物业，周边同类型房屋租赁市场活跃，房地产的市场租金价格易确定，所以适合采用收益法确定估价对象房地产市场价值。

（3）由于估价对象地下部分用途为车位，该地区附近同类型车位销售交易很多，同档次车位销售价格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价值。

（4）本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

3. 估价方法定义

各种方法定义如下：

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

收益法，预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

比较法，选取一定数量的可比实例，将他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。

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的评估原则，按照科学的评估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的评估方法，确定估价对象于价值时点2020年3月5日的房地产抵押价值，评估结果如下：

房地产抵押估价结果汇总表

币种：人民币

币种：人民币

项目及单位		数额及说明	评估值	评估值 金额大写
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值	总额(万元)	32169.11	叁亿贰仟壹佰陆拾玖万壹仟壹佰元整	
2. 法定优先受偿款，其中：	总额(万元)	0		
2.1 拖欠建设工程价款	总额(万元)	0		
2.2 已抵押担保债权数额	总额(万元)	0		
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0		
3. 抵押价值	总额(万元)	32169.11	叁亿贰仟壹佰陆拾玖万壹仟壹佰元整	
3.1 地上综合	总额(万元)	15005.87	壹亿伍仟零伍万捌仟柒佰元整	
3.2 地下车位	总额(万元)	9389.84	玖仟叁佰捌拾玖万捌仟肆佰元整	
3.3 地下库房	总额(万元)	7773.41	柒仟柒佰柒拾玖万肆仟壹佰元整	
4. 预计处置税费	总额(万元)	4391.08	肆仟叁佰玖拾壹万零捌佰元整	
5. 抵押净值	总额(万元)	27778.03	贰亿柒仟柒佰柒拾捌万零叁佰元整	

注：抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款

扣税明细表及净值

币种：人民币

币种：人民币

部位及 房号	抵押值(万 元)	扣税明细(万元)							净值(万 元)
		扣除增值 税(5%)	扣除城市 维护建设 税(7%)	扣除教 育费附 加(3%)	扣除地方 教育费附 加(2%)	扣除印花 税(0.05%)	扣除土 增税(预 扣8%)	扣税总 额	
03层(03)									
301	2211.42	110.57	7.74	3.32	2.21	1.11	176.91	301.86	1909.56
302	842.70	42.14	2.95	1.26	0.84	0.42	67.42	115.03	727.67

部位及 房号	抵押值(万 元)	扣税明细(万元)							净值(万 元)
		扣除增值 税(5%)	扣除城市 维护建设 税(7%)	扣除教 育费附 加(3%)	扣除地方 教育费附 加(2%)	扣除印花 税(0.05%)	扣除土 增税(预 扣8%)	扣税总 额	
04层(04)									
401	617.47	30.87	2.16	0.93	0.62	0.31	49.40	84.29	533.18
402	2479.24	123.96	8.68	3.72	2.48	1.24	198.34	338.42	2140.82
403	1143.31	57.17	4.00	1.72	1.14	0.57	91.46	156.06	987.25
404	436.86	21.84	1.53	0.66	0.44	0.22	34.95	59.64	377.22
405	741.39	37.07	2.59	1.11	0.74	0.37	59.31	101.19	640.20
406	522.02	26.10	1.83	0.78	0.52	0.26	41.76	71.25	450.77
05层(05)									
501	624.03	31.20	2.18	0.94	0.62	0.31	49.92	85.17	538.86
502	2494.51	124.73	8.73	3.74	2.49	1.25	199.56	340.50	2154.01
503	1152.72	57.64	4.03	1.73	1.15	0.58	92.22	157.35	995.37
504	445.73	22.29	1.56	0.67	0.45	0.22	35.66	60.85	384.88
505	747.47	37.37	2.62	1.12	0.75	0.37	59.80	102.03	645.44
506	547.00	27.35	1.91	0.82	0.55	0.27	43.76	74.66	472.34
地上部 分小计	15005.87	750.29	52.52	22.51	15.01	7.50	1200.47	2048.30	12957.57
地下部分									
地下二 层车位	5774.52	288.73	20.21	8.66	5.77	2.89	461.96	788.22	4986.30
地下二 层库房	4501.46	225.07	15.75	6.75	4.50	2.25	360.12	614.44	3887.02
地下三 层车位	3615.32	180.77	12.65	5.42	3.62	1.81	289.23	493.50	3121.82
地下三 层库房	2447.25	122.36	8.57	3.67	2.45	1.22	195.78	334.05	2113.20
地下四 层库房	824.69	41.23	2.89	1.24	0.82	0.41	65.98	112.57	712.12
地下车 位合计	9389.84	469.49	32.86	14.08	9.39	4.69	751.19	1281.70	8108.14
地下库 房合计	7773.41	388.67	27.21	11.66	7.77	3.89	621.87	1061.07	6712.34
地下部 分小计	17163.24	858.16	60.07	25.74	17.16	8.58	1373.06	2342.77	14820.47
合计	32169.11	1608.46	112.59	48.25	32.17	16.08	2573.53	4391.08	27778.03
1、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。按5%预征。									

部位及房号	抵押值(万元)	扣税明细(万元)							净值(万元)
		扣除增值税(5%)	扣除城市维护建设税(7%)	扣除教育费附加(3%)	扣除地方教育费附加(2%)	扣除印花税(0.05%)	扣除土地增值税(预扣8%)	扣税总额	
2、城市建设维护税(1) 纳税人所在地在市区的, 税率为7%; (2) 纳税人所在地在县城、镇的, 税率为5%; (3) 纳税人所在地不在市区、县城或镇的, 税率为1%。 3、城市维护建设税和教育费附加, 以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据, 乘以适应税率, 城建税税率为7%, 教育费附加费率为3%, 地方教育费附加征收比率2%。 4、印花税率率为评估值的0.05%。 5、计算土地增值税税额, 房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入, 按照预计增值率实行2%至8%的幅度预征率。本次评估按照8%预征, 计算土地增值税。									

注: 抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款

十一、 估价人员

参加本次估价的房地产估价师

姓名: 胡怀杨 (注册号 1120140060)

签名:

胡怀杨

日期: 2020.3.23

姓名: 周攀燚 (注册号 1120180046)

签名:

周攀燚

日期: 2020.3.23

参加本次估价的评估人员

王伦、郭肖军

十二、 实地查勘期

2020年3月5日

十三、 估价作业日期

2020年3月5日至2020年3月23日

十四、 估价报告应用的有效期

本估价报告自2020年3月23日至2021年3月22日间有效

估价技术报告

一、实物、权益状况分析

（一）权益和实物状况描述

1. 估价对象宗地位置示意图如下：



2. 权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】记载，详细信息见下表：

房地产权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (平方米)	规划用途	结构
京房权证海股字第 0004603 号	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	北京市海淀区中关村大街 18 号	116002.21	综合类	钢混
备注	本次评估范围为上述产权中的部分房地产，总建筑面积 23514.3（建筑面积为 4096.83 平方米综合用途、13906.76 平方米地下车位、5510.71 平方米地下库房）（详见下表）				

部位及房号	建筑面积	规划用途
-------	------	------

03 层 (03)		
301	603.75	综合
302	230.07	综合
04 层 (04)		
401	168.58	综合
402	676.87	综合
403	312.14	综合
404	119.27	综合
405	202.41	综合
406	142.52	综合
05 层 (05)		
501	170.37	综合
502	681.04	综合
503	314.71	综合
504	121.69	综合
505	204.07	综合
506	149.34	综合
地上部分小计	4096.83	
部位及房号	建筑面积	规划用途
地下二层	8552.31	车位 (192 个)
	3191.17	库房 (18 个)
地下三层	5354.45	车位 (121 个)
	1734.90	库房 (8 个)
地下四层	584.64	库房 (5 个)
地下车库	13906.76	
地下库房	5510.71	
地下部分小计	19417.47	
合计	23514.30	

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【京海国用 (2003 出) 第 2166 号】记载, 详细信息见下表

土地证号	土地使用权人	土地面积 (平方米)	性质	终止日期
京海国用 (2003 出) 字第 2166 号	北京中关村科技发展(控	13004.39	出让	综合、地下车库 2051

股）股份有限公司

年 06 月 26 日

估价对象产权清晰，未发现存在权属纠纷。

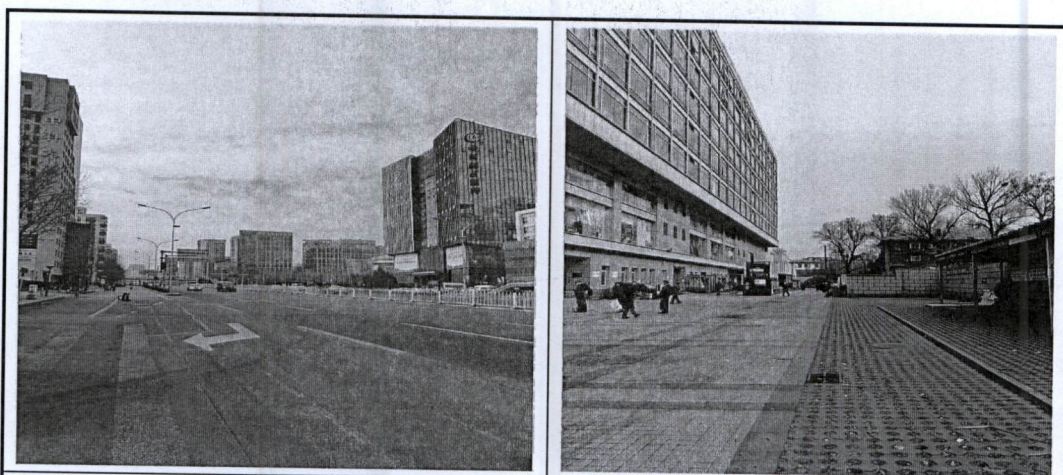
3. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东至科春社区，南至科春社区，西至中关村大街，北至区域支路，土地开发程度宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热），宗地红线内“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热）。

土地实物状况满足估价对象使用要求。

（二）房屋建筑物权益和实物状况描述

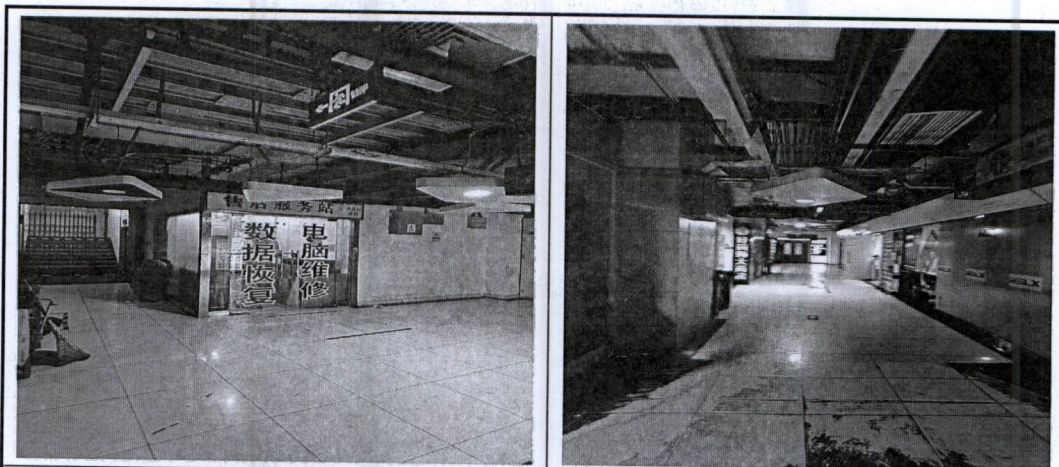
1. 估价对象现状照片如下：



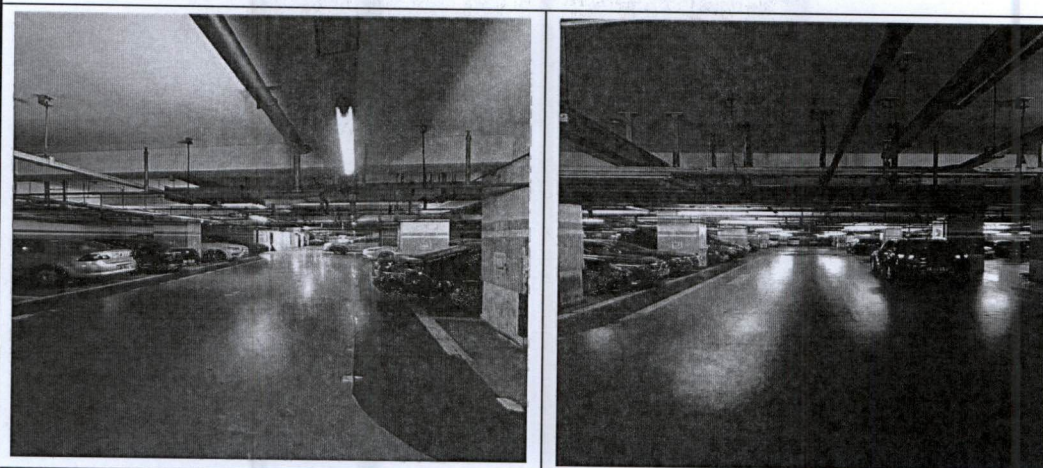
周边道路



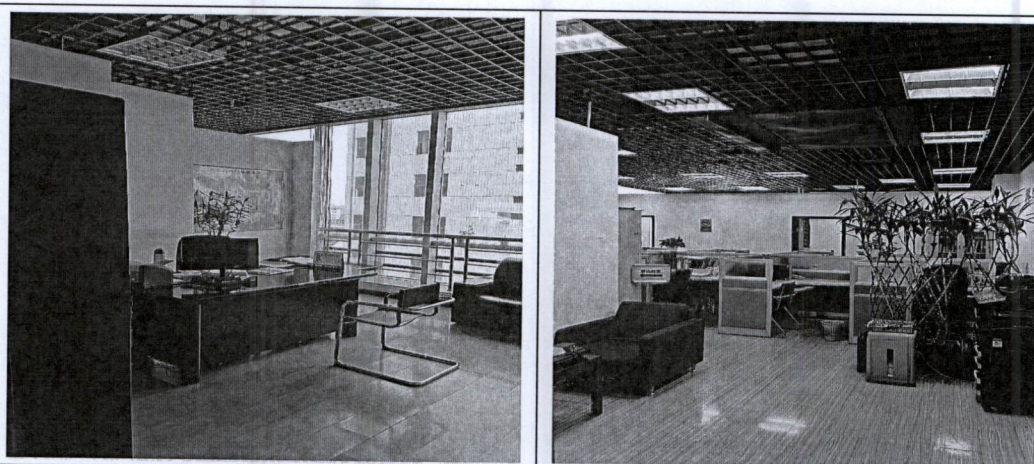
物业外观及楼牌号



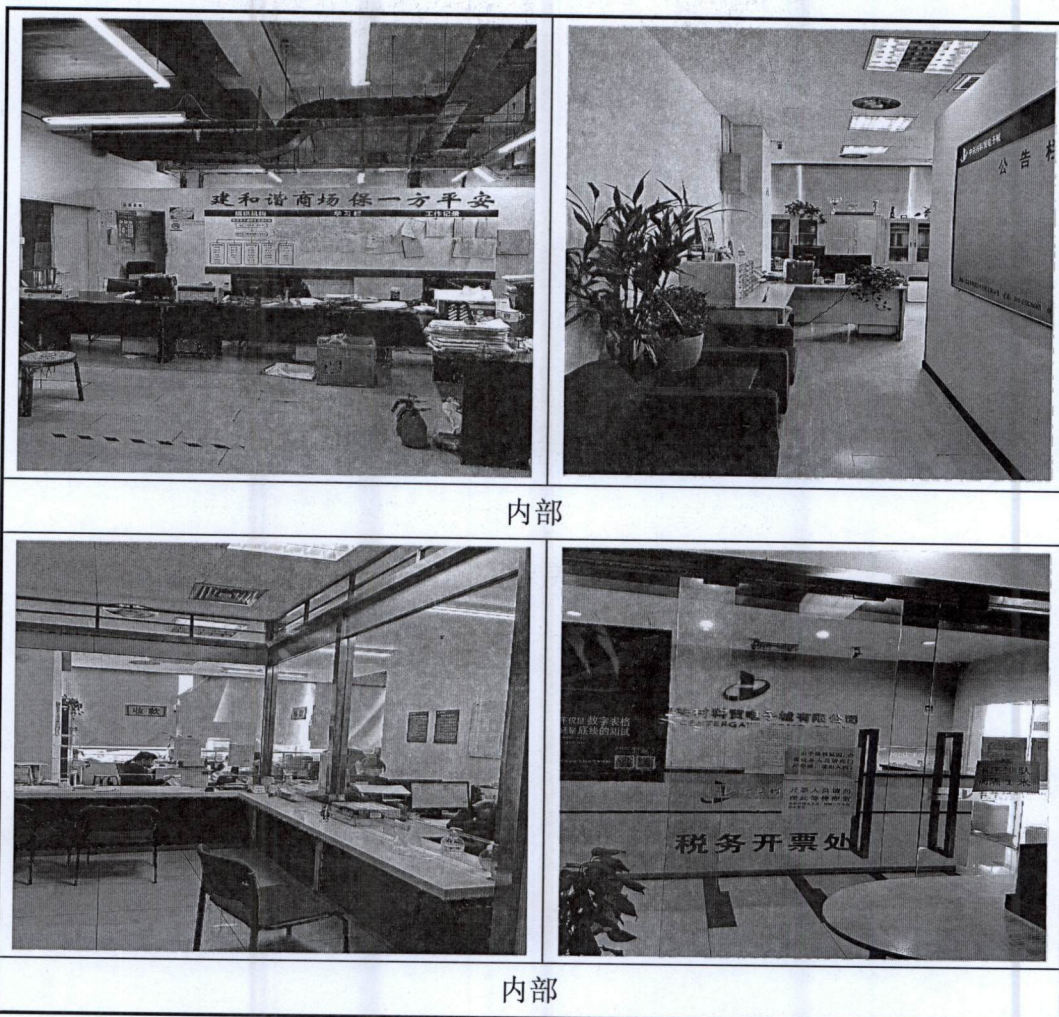
内部



内部



内部



2. 房屋建筑物实物状况

估价对象位于北京市中关村。现估价对象为出租，正常使用中，维护状况良好。

室外装修状况：外墙均为墙砖；室内装修状况：地上部分为 3 至 5 层，规划用途为综合，地面装修为地砖，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆。配备有烟感报警、自动喷淋、中央空调、电梯。地下部分为-2 至-4 层，规划用途为车位、库房，其中车位部分地面装修为水泥，墙面装修为乳胶漆，顶棚装修为乳胶漆；库房部分地面装修为地砖，墙面装修为瓷砖，顶棚装修为铝扣板。

（三）他项权利状况

根据估价人员对估价对象权证附记页的查验及估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押登记；估价对象现已出租，除抵押权、租赁权外估价对象不存在其他优先受偿权。

二、 区位状况描述与分析

（一）地理位置

估价对象所在位于北京市海淀区中关村大街 18 号楼(中关村科技贸易中心),中关村大街以东。

（二）交通状况

该区域交通较便捷，有中关村大街、北四环西路，附近有302路、307路、320路等公交线路经过并设站，临近地铁4号线中关村站，交通便捷度较高。

（三）环境状况

区域内人文及自然环境较好。

（四）外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热）。

区域内有学校、医院、金融机构等，如：北京银行、中国光大银行、宁波银行、家乐福超市、物美超市、超市发超市、北京市中关村医院、北京市海淀区医院、中国科学院第三幼儿园、海淀区中关村第一小学、有北京大学、清华大学、中国人民大学等等，区域内公共配套设施齐全。

（五）产业聚集状况

估价对象位于中关村，区域内商业、银行、写字楼众多，产业聚集度高。

综上所述，估价对象区位状况良好。

三、房地产市场状况分析

（一）宏观经济分析

1、1-2月北京经济运行状况

工业生产

1-2月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降16.2%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长5.0%，电力、热力生产和供应业下降1.8%，医药制造业下降14.4%，汽车制造业下降35.0%。部分高技术产品增势良好，液晶显示模组、集成电路产量分别增长84.2%和38.1%。

固定资产投资和房地产市场

1-2月，全市固定资产投资（不含农户）同比下降19.9%。分产业看，第一产业投资下降69.1%；第二产业投资下降9.2%，其中制造业投资增长11.2%；第三产业投资下降20.2%。

1-2月，全市房地产开发投资同比下降10.9%。商品房新开工面积103.9万平方米，下降33.7%；其中，住宅新开工面积66.4万平方米，下降24.6%。商品房销售面积58.3万平方米，下降16.7%；其中，住宅销售面积33.3万平方米，下降45.0%。

消费品市场

1-2月，全市实现社会消费品零售总额1861.9亿元，同比下降17.9%。其中，网上零售保持活跃，限额以上批发零售业、住宿餐饮业企业实现网上零售额510.1亿元，增长13.2%。按商品类别分，与居民生活密切相关的粮油食品类零售额增长16.4%，通讯器材类商品零售额增长8.0%；汽车类、石油及其制品类商品零售额分别下降45.6%和34.0%；按消费形态分，商品零售额1744.4亿元，下降15.8%，餐饮收入117.5亿元，下降39.8%。

价格

1-2月，全市居民消费价格同比上涨4.0%。其中，食品价格上涨12.5%，非食品价格上涨2.4%；消费品价格上涨4.2%，服务价格上涨3.7%。2月份，居民消费价格同比上涨3.6%，环比上涨0.1%。

1-2月，全市工业生产者出厂价格同比上涨0.7%，购进价格同比上涨0.1%。2月份，出厂价格同比上涨0.7%，环比持平；购进价格同比上涨0.2%，环比下降0.1%。

2、1-2月北京市固定资产投资运行情况

2020年1-2月，全市固定资产投资（不含农户）同比下降19.9%，其中，房地产开发投资下降10.9%。

分行业看，交通运输、仓储和邮政业投资下降36.3%，水利、环境和公共设施管理业下降11%。

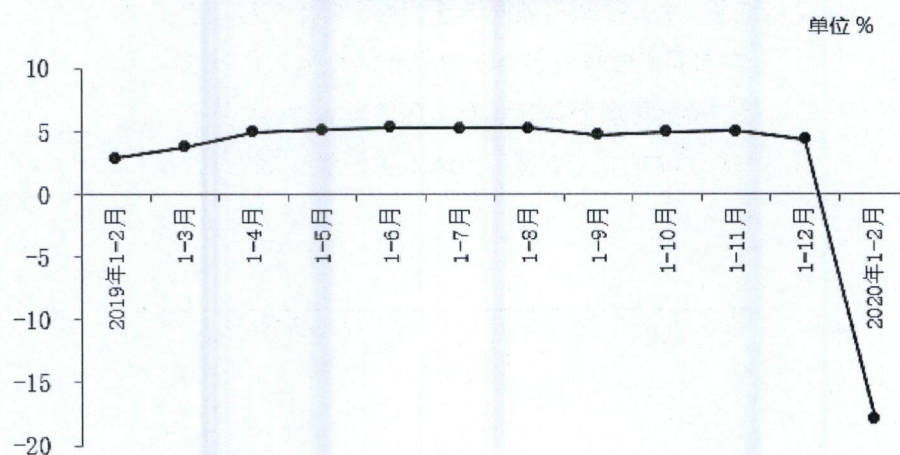
3、北京社会消费品零售情况

1-2月，全市实现社会消费品零售总额1861.9亿元，同比下降17.9%。其中，限上批发零售业、住宿餐饮业实现网上零售额510.1亿元，同比增长13.2%。

从消费形态看，商品零售1744.4亿元，同比下降15.8%；餐饮收入117.5亿元，同比下降39.8%。

在限额以上批发零售企业商品类值中，对社会消费品零售总额增长拉动作用较大的有：粮油、食品类商品实现零售额173.6亿元，同比增长16.4%，拉动社会消费品零售总额增长1.1个百分点；通讯器材类商品实现零售额207.4亿元，同比增长8%，拉动社会消费品零售总额增长0.7个百分点；饮料类商品实现零售额26.7亿元，同比增长50.7%，拉动社会消费品零售总额增长0.4个百分点；体育、娱乐用品类商品实现零售额21.6亿元，同比增长27.2%，拉动社会消费品零售总额增长0.2个百分点。

全市社会消费品零售总额累计增速



4、规模以上工业运行情况

1-2月，全市规模以上工业增加值比上年同期下降16.2%（按可比价格计算）。

分经济类型看，1-2月，国有企业增加值比上年同期下降8.8%；股份制企业下降12.8%；“三资”企业下降22%。

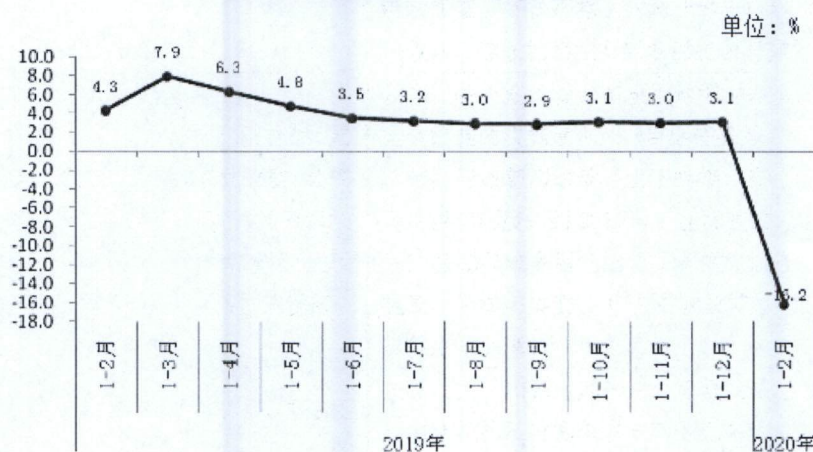
分轻重工业看，1-2月，轻工业增加值比上年同期下降18.3%；重工业下降15.5%。

分行业看，1-2月，在39个工业大类行业中8个行业增加值同比增长。在主要工业行业中，医药制造业增加值比上年同期下降14.4%；计算机、通信和其他电子设备制造业增长5%；汽车制造业下降35%；通用设备制造业下降35.2%；专用设备制造业下降15.9%；电力、热力生产和供应业下降1.8%。

从主要工业产品看, 1-2 月, 全市生产汽车 13.8 万辆, 比上年同期下降 34.9%。其中, 轿车 5.4 万辆, 下降 44.9%; 载货汽车 5 万辆, 下降 33.8%。生产微型计算机 25.7 万台, 下降 36.4%; 生产手机 629.7 万台, 下降 15.8%; 生产智能电视 39.1 万台, 下降 70.7%。

1-2 月, 工业企业产品销售率为 104.4%, 比上年同期提高 3.6 个百分点。工业企业实现销售产值 2480 亿元, 比上年同期下降 11.5%。其中, 实现出口交货值 198.3 亿元, 增长 12%; 实现内销产值 2281.7 亿元, 下降 13.1%。

2019年以来规模以上工业增加值增速



(二) 房地产相关政策简况

颁布时间	颁布单位	关键内容
2016 年 10 月 30 日	中共中央办公厅、国务院办公厅	发布《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》，逐步建立规范高效的“三权”运行机制，不断健全归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村土地产权制度，为发展现代农业、增加农民收入、建设社会主义新农村提供坚实保障。
2016 年 10 月 10 日	国土资源部、国家发改委、公安部、人力资源社会保障部、住房城乡建设部	发布《关于建设城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》。目标任务是，到 2018 年，基本建立人地挂钩机制，形成部门联动、上下衔接、有利于促进新型城镇化发展的建设用地供应制度；到 2020 年，全面建立科学合理的人地挂钩机制政策体系，区域和城乡用地结构布局更加优化，土地节约集约利用水平显著提高，为如期实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户提供用地保障。
2016 年 8 月 16 日	住建部、国家发改委、国家税务总局、人民银行等七部门	发布《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》，意见指出中介机构不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务，提供住房贷款代办服务的，应由委托人自主选择金融机构；意见要求各地中介机构全面实行房源信息核验制度，不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供中介服务。
2016 年 7 月 2 日	全国人大常委会	发布《中华人民共和国资产评估法》，为了规范资产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，促进资产评估行业健康发展，维护社会主义市场经济秩序，制定本法。2016 年 12 月 1 日起施行。
2016 年 6 月 3 日	国务院	国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，

颁布时间	颁布单位	关键内容
		实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。
2016年4月25日	财政部 国家税务总局	自2016年5月1日起，营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题明确如下： 1. 计征契税的成交价格不含增值税。2. 房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。3. 土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。4. 个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。5. 免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。6. 在计征上述税种时，税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。
2016年3月31日	国家税务总局	发布《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》，自2016年5月1日起施行。
2016年3月31日	国家税务总局	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》，自2016年5月1日起施行。
2016年3月31日	国家税务总局	发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告，自2016年5月1日起施行。
2016年3月31日	国家税务总局	发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，自2016年5月1日起施行。
2016年3月24日	财政部	经国务院批准，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。 在北上广深之外的地区，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。 在北上广深地区，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

颁布时间	颁布单位	关键内容
2016年3月1日	人民银行	中国人民银行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
2016年2月23日	财政部、国土资源部、人民银行、银监会	财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会四部委联合发布关于规范土地储备和资金管理行为的相关通知，提出要清理压缩现有土地储备结构、进一步规范土地储备行为、规范土地储备自己使用管理等行为。
2016年2月21日	国务院	国务院印发了《中共中央国务院关于进一步推进城市规划建设管理工作的若干意见》，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化。解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。另外要树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，建设快速路、主次干路和支路级配合理的道路网系统。打通各类“断头路”，形成完整路网，提高道路通达性。
2016年2月17日	财政部、国税总局、住建部	1. 关于契税政策：（1）对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。（2）对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。 2. 关于营业税政策：个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。 3. 关于实施范围：北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施本通知第一条第二项契税优惠政策及第二条营业税优惠政策，上述城市个人住房转让营业税政策仍按照《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39号）执行。上述城市以外的其他地区适用本通知全部规定。 本通知自2016年2月22日起执行。
2016年2月17日	人民银行、住建部、财政部	自2016年2月21日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。
2016年2月1日	人民银行、银监会	1. 在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。 2. 在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

颁布时间	颁布单位	关键内容
2015年10月24日	人民银行	自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。
2015年9月30日	住建部、财政部、人民银行	自2015年10月8日起，提高实际贷款额度。2015年8月末住房公积金资金运用率低于85%的设区城市，要综合考虑当地房价水平、贷款需求和借款人还款能力，提高住房公积金个人住房贷款实际额度。在保证借款人基本生活费用的前提下，月还款额与月收入比上限控制在50%-60%。贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后5年，最长贷款期限为30年。推行按月划转住房公积金冲还贷本息业务。 全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。
2015年9月30日	人民银行、银监会	1. 在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。 2. 人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2015年9月24日	国家发展改革委和财政部	发布了《关于降低住房转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》[发改价格（2015）2136号]，《通知》指出，自今年10月15日起，降低涉及住房和城乡建设、工商、农业、民航、新闻出版广电、林业等6个部门12项行政事业性收费标准。其中，住房交易方面，新建商品住房转让手续费，由现行每平方米3元降为每平方米2元，存量住房由现行每平方米6元降为每平方米4元。
2015年9月14日	国务院	发布了《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》[国发（2015）51号]，《通知》表示，为进一步解决当前重大民生和公共领域投资项目融资难、融资贵问题，国务院决定对固定资产投资项目资本金制度进行调整和完善。其中，房地产开发项目中的保障性住房和普通商品住房最低资本金比例维持20%不变，其他项目由30%调整为25%。
2015年8月27日	住建部、财政部、人民银行	自2015年9月1日起，为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015年8月26日	人民银行	自2015年8月26日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调

颁布时间	颁布单位	关键内容
		0.25个百分点至4.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。
2015年6月28日	人民银行	自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。
2015年5月11日	人民银行	自2015年5月11日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。
2015年3月30日	财政部、国家税务总局	财政部、国家税务总局于2015年3月30日联合发文调整个人住房转让营业税政策，新政规定个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。新政自2015年3月31日起执行。
2015年3月30日	人民银行、住建部、银监会	人民银行、住建部、银监会于2015年3月30日联合发文调整个人住房贷款政策。主要内容：（1）继续做好住房金融服务工作，满足居民家庭改善性住房需求。鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，支持居民家庭购买普通自住房。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。（2）进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。
2015年3月20日	住建部	住房城乡建设部召开全国加强住房公积金管理电视电话会议。强调住房公积金是重大的民生工程，对于改善中低收入家庭住房条件、促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义，各地要进一步统一思想，提高认识，增强工作的主动性，加大工作力度，发掘住房公积金的巨大潜力，用好用足住房公积金。要进一步降低门槛，增加公积金贷款额度，简化手续，建立方便快捷的业务流程，缩短办理时限。各地要进一步采取公积金跨省、跨市异地支取使用的措施，使住房公积金在支持居民基本住房需求、改善民生方面发挥更大作用。
2015年3月1日	人民银行	自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将

颁布时间	颁布单位	关键内容
		金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍;其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。
2015年2月5日	人民银行	自2015年2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。同时,为进一步增强金融机构支持结构调整的能力,加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度,对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率0.5个百分点,对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率4个百分点。
2015年1月20日	住建部、财政部、央行	放宽提取住房公积金支付房租条件。职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的,可提取夫妻双方住房公积金支付房租。要求规范租房提取额度,简化租房提取要件,提高提取审核效率。
2015年1月14日	住建部	发布关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见,提出积极推进租赁服务平台建设,大力发展住房租赁经营机构,完善公共租赁住房制度,拓宽融资渠道,推动房地产开发企业转型升级。用3年时间,基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

(三) 北京市房地产市场状况分析

房地产市场建设情况

1-2月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为103.9万平方米,同比下降33.7%。其中,住宅新开工面积为66.4万平方米,同比下降24.6%;办公楼为0.8万平方米,下降73.3%;商业营业用房为0.8万平方米,下降84%。

全市房屋竣工面积为51万平方米,同比下降10.1%。其中,住宅竣工面积为33.2万平方米,下降6.2%;办公楼为4.6万平方米,增长84%;商业营业用房为1.8万平方米,下降58.1%。

房地产市场销售情况

1-2月,全市商品房销售面积为58.3万平方米,同比下降16.7%。其中,住宅销售面积为33.3万平方米,下降45%;办公楼为2.1万平方米,下降36.4%;商业营业用房为17万平方米,增长7.9倍。

房地产开发企业到位资金情况

1-2月,全市房地产开发企业到位资金为479亿元,同比下降32.2%。其中,国内贷款为212.4亿元,下降2.5%;自筹资金为79.4亿元,下降62.5%;定金及预收款为130亿元,下降38.1%。

1-2月,全市规模以上工业增加值比上年同期下降16.2%(按可比价格计算)。

分经济类型看,1-2月,国有企业增加值比上年同期下降8.8%;股份制企业下降12.8%;“三资”企业下降22%。

分轻重工业看,1-2月,轻工业增加值比上年同期下降18.3%;重工业下降15.5%。

分行业看,1-2月,在39个工业大类行业中8个行业增加值同比增长。在主要工业行业中,医药制造业增加值比上年同期下降14.4%;计算机、通信和其他电子设备制造业增长5%;汽车制造业下降35%;通用设备制造业下降35.2%;专用设备制造业下降15.9%;电力、热力生产和供应业下降1.8%。

从主要工业产品看，1-2月，全市生产汽车13.8万辆，比上年同期下降34.9%。其中，轿车5.4万辆，下降44.9%；载货汽车5万辆，下降33.8%。生产微型计算机25.7万台，下降36.4%；生产手机629.7万台，下降15.8%；生产智能电视39.1万台，下降70.7%。

1-2月，工业企业产品销售率为104.4%，比上年同期提高3.6个百分点。工业企业实现销售产值2480亿元，比上年同期下降11.5%。其中，实现出口交货值198.3亿元，增长12%；实现内销产值2281.7亿元，下降13.1%。

四、最高最佳利用分析

房地产估价以最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

（一）法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

（二）技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

（三）经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

（四）价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中，达到最大的一种。

（五）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均衡来判定。

（六）与外部环境的协调性。按照房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

（七）可持续发展性。按照可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

估价对象产权证登记为工业，现状用途为办公，根据合法原则，我们按照证载用途工业进行评估，对于收益按照办公用途进行评估。

五、估价方法选用

（一）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用成本法、收益法、比较法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述三种估价方法的理由出于以下考虑：

（1）估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重

新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

（2）估价对象证载综合，实际为办公，具有出租收益，为有收益性物业，周边同类型房屋租赁市场活跃，房地产的市场租金价格易确定，所以适合采用收益法确定估价对象房地产市场价值。

本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

（3）由于估价对象地下部分用途为车位，该地区附近同类型车位销售交易很多，同档次车位销售价格公开、透明，所以适合采用比较法确定估价对象房地产市场价值。

（二）估价方法定义及技术路线

1. 成本法

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

首先用比较法求取土地取得成本，再计算建筑物开发成本、管理费用、投资利息、开发利润、销售税费，求取合计价格并考虑折旧。

房地产价值 = 土地取得成本 + (开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费) × 成新率

2. 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

首先估算潜在毛收入和有效毛收入，然后扣除运营费用，求出房地产净收益，再将房地产净收益以适当的报酬率折现，最后得出收益价格。

公式： $P = a / (i - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + i)]^n\}$

式中：a——未来第一年净收益

g——年净收益增长率

n——收益年期

i——报酬率

3. 比较法

选取一定数量的可比实例，将他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。

首先建立比较基础，然后进行市场状况、交易情况、房地产状况(包括区位状况、实物状况和权益状况三方面)的修正，最后求取比准价格。

估价对象市场价格=可比实例价格×房地产用途修正×市场状况调整×交易情况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

4. 具体估价步骤如下：

- (1) 运用成本法求取估价对象地上综合、地下库房市场价值；
- (2) 运用收益法求取估价对象地上综合市场价值；
- (3) 将上述两种方法的计算结果进行加权平均，求取估价对象地上综合的市场价值；
- (4) 运用比较法求取估价对象地下车位综合市场价值；
- (5) 计算估价对象的法定优先受偿款；
- (6) 求取估价对象的抵押价值。

六、 估价测算过程

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对估价对象周边市场状况调查，采用成本法和收益法对估价对象的价值进行测算。

本次评估各部分面积明细来源于委托方提供的《估价委托书》，估价对象各部分面积明细如下：

部位及房号	建筑面积	规划用途
03 层 (03)		
301	603.75	综合
302	230.07	综合
04 层 (04)		
401	168.58	综合
402	676.87	综合
403	312.14	综合
404	119.27	综合
405	202.41	综合
406	142.52	综合
05 层 (05)		
501	170.37	综合
502	681.04	综合
503	314.71	综合
504	121.69	综合
505	204.07	综合
506	149.34	综合
地上部分小计	4096.83	

部位及房号	建筑面积	规划用途
地下二层	8552.31	车位（192 个）
	3191.17	库房（18 个）
地下三层	5354.45	车位（121 个）
	1734.90	库房（8 个）
地下四层	584.64	库房（5 个）
地下车库	13906.76	
地下库房	5510.71	
地下部分小计	19417.47	
合计	23514.30	

（一）采用成本法求取估价对象地上综合、地下库房的的市场价值

由于估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房地产所需花费的费用并考虑折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

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

房地产价值 = 土地取得成本 + (开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费) × 成新率

1. 采用基准地价系数修正法求取土地价格

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日的土地价格的一种方法。

基本计算公式如下：

$V = V_a \times (1 + \sum K_i) \times K_j$ ，式中：

V—待估宗地价格；

V_a —某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价因素修正系数；

K_j —土地用途、估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

（1）基准地价内涵

1) 基准地价说明

2014 年，北京市对 2002 年公布的基准地价进行了更新，根据北京市人民政府 2014 年 8

月 26 日发布的《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2014】26 号），《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别（区片）范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表，与通知一并印发，并于印发之日起施行。在这里我们采用更新后的基准地价对估价对象进行评估。

2) 基准地价基本内容

《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别（区片）范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表

A. 北京市基准地价表

包括《北京市级别基准地价表》和《北京市区片基准地价表》。

B. 北京市基准地价使用说明

本次基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，并以级别基准地价表、区片基准地价表、土地级别（区片）示意图和土地级别（区片）范围说明、应用基准地价测算宗地价格方法、基准地价修正系数附表予以公布。

①基准地价内涵

级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

区片基准地价是在正常市场条件下各土地区片内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

②表示形式

基准地价的表示形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。

③基准期日

2014 年 1 月 1 日。

④土地用途分类

基准地价土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类。

工业类

包括工业用地（指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地）；采矿用地（指采矿、

采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产设施及尾矿堆放地）；仓储用地（指用于物资储备、中转的物流仓储场所等用地）。

⑤土地使用年限

商业用地 40 年、办公用地 50 年、居住用地 70 年、工业用地 50 年。

⑥土地级别（区片）划分

根据不同用途土地的特点及相应地价水平，全市范围按用途划分为十二个级别，在级别范围内对中心城和规划新城区域内外分别划分区片。其中：商业用途划分 260 个区片，办公用途划分 258 个区片，居住用途划分 257 个区片，工业用途划分 237 个区片。

⑦级别基准地价土地开发程度

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

⑧级别平均容积率

土地用途 \ 土地级别	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业	3.5	2.5		2.0
办公	3.5	2.5		2.0
居住		2.5		1.5
工业	1.5		1.2	1.0

（2）估价对象修正系数确定方法

①基准地价级别及价格

估价对象地上办公级别为办公用地Ⅱ-03，楼面单价为 23180 元/平方米。

②用途修正系数的确定

地上部分根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了用途修正系数，详见《北京市基准地价用途修正系数表》。

北京市基准地价用途修正系数表

办公	比准类别	商务金融用地（指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼）	1
	其他类别	其他商服用地（指停车场、停车楼等用地）	0.5
		其他商服用地（指展览馆、会展中心等用地）、机场航站楼用地	1.1
		科教用地（指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地）、新闻出版用地（指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地）、机关团体用地（指用于	0.9

	党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地)	
	医卫慈善用地（指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助、养老设施等的用地）	0.9
	文体娱乐用地（指各类文化、体育及公共广场用地）	0.8
	产业用地（指高新技术产业研发与展示中心等产业用地）	0.8

③期日修正系数的确定

基准地价期日修正系数以北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准。

④年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n}{1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^N}$$

其中：r—土地还原利率

n—宗地剩余使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10%确定。

⑤容积率修正系数的确定

按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率(R)，查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

当 $R_1 < R < R_2$ (R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率) 时，用下列公式计算容积率修正系数 X:

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 是 R_1 对应的容积率修正系数； X_2 是 R_2 对应的容积率修正系数。

⑥因素修正系数的确定

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

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

其中 K_i —第 i 种因素的修正系数。

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

⑦土地开发程度修正

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

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

费用类别	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通热	通燃气	平整	合计
一至二级	80	70	20	30	45	60	50	20	375
三至七级	65	55	15	25	35	50	40	15	300
八至十二级	50	40	10	20	25	40	30	10	225

开发程度差异修正后的基准地价=适用的基准地价±（上表中的开发费用/级别平均容积率）

(3) 计算过程

办公用途基准地价情况说明表

项目名称	估价对象实际情况	基准地价选取情况
用途类别	估价对象土地证证载用途为综合，经过现场勘察实际用途为办公，根据北京市基准地价用途分类，属于办公用途。	办公用途
地价区片	估价对象位于海淀区中关村大街18号楼，对照北京市基准地价级别（区片）范围说明及示意图（办公）进行选取。	II-03
土地开发程度	估价对象土地开发程度达到“六通一平”（宗地外通路、通电、通上水、通下水、供热力、通讯及宗地内平整），与基准地价规定的该级别的土地开发程度“七通一平”（宗地外通路、通电、通上水、通下水、供热力、通讯、通气及宗地内平整）一致，不需进行土地开发程度修正。	土地开发程度修正幅度为-14.29元/平方米
用途修正系数	估价对象土地证证载用途为综合，经过现场勘察实际用途为办公，根据北京市基准地价用途分类，属于办公用途的比准类别的办公用地。	用途修正系数为1.0
期日修正系数	本次估价价值时点为2020年3月5日，北京市基准地价的基准期日为2014年1月1日，根据北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率数据，确定期日修正系数。	期日修正系数=1.3952
年期修正系数	基准地价中办公用地的土地使用年期为办公用途法定最高出让年期50年，估价对象土地使用年期为31.31年，与基准地价年期界定不一致，需要进行年期修正系数。	根据年期修正公式计算，确定年期修正系数为0.8646
容积率修正系数	估价对象的地上容积率为3.5，查相应的《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》确定容积率修正系数。	容积率修正系数为1.0
因素修正系数	根据估价对象所处宗地地价区片，对照《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》确定修正幅度为±7.1%，根据各因素实际情况并对照《北京市基准地价因素权重表》进行打分计算	因素修正系数=1+(56.4%-50%)×7.1%×2=1.0091，具体详见下表

办公用途因素修正系数计算表

影响因素	权重	估价对象情况说明	估价对象因素得分	因素加权得分
办公集聚程度	24%	地处中关村地区，周边多为民居和办公区，办公区域成熟度较好	60%	14.40%
交通便捷度	30%	位于北四环西路和中关村大街交叉口东南角，区域道路密集，便捷度高	60%	18.00%
区域土地利用方向	8%	主要以办公和商业为主，少量居住	60%	4.80%

影响因素	权重	估价对象情况说明	估价对象因素得分	因素加权得分
临街宽度和深度	6%	临北四环西路，为主干道	60%	2.40%
临街道路状况	6%	临中关村大街，为次干道	60%	3.00%
宗地形状及可利用程度	6%	形状为较规则四方形，较利于使用	60%	3.00%
公共服务设施状况	8%	周边公共服务设施齐全	60%	3.60%
基础设施完备状况	12%	周边基础设施达到六通，完备度高	60%	7.20%
合计	100%			56.40%

办公用途基准地价计算表

序号	参数类别	计算过程
1	宗地地价区片	II-03
2	区片基准地价	23180 元/m ²
3	开发程度修正幅度	-14.29 元/m ²
4	适用的基准地价	23180 元/m ²
5	用途修正系数	1.0000
6	期日修正系数	1.3952
7	年期修正系数	0.8646
8	容积率修正系数	1.0
9	因素修正系数	1.0091
10	楼面熟地价	28199 元/m ²

仓储用途基准地价情况说明表

项目名称	估价对象实际情况	基准地价选取情况
用途类别	估价对象土地证记载用途为综合，经过现场勘察实际用途为仓库，根据北京市基准地价用途分类，属于仓储用途。	仓储用途
地价区片	估价对象位于海淀区中关村大街18号楼，对照北京市基准地价级别（区片）范围说明及示意图（仓储）进行选取。	II-03
土地开发程度	估价对象土地开发程度达到“六通一平”（宗地外通路、通电、通上水、通下水、供热力、通讯及宗地内平整），与基准地价规定的该级别的土地开发程度“七通一平”（宗地外通路、通电、通上水、通下水、供热力、通讯、通气及宗地内平整）一致，不需进行土地开发程度修正。	土地开发程度修正幅度为-14.29 元/平方米
期日修正系数	本次估价价值时点为2020年3月5日，北京市基准地价的基准期日为2014年1月1日，根据北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率数据，确定期日修正系数。	期日修正系数=1.3952
年期修正系数	基准地价中办公用地的土地使用年期为办公用途法定最高出让年期50年，估价对象土地使用年期为31.31年，与基准地价年期界定不一致，需要进行年期修正系数。	根据年期修正公式计算，确定年期修正系数为0.8646
地下空间修正系数	根据北京市基准地价地下空间修正系数表	地下空间修正系数为0.3
因素修正系数	根据估价对象所处宗地地价区片，对照《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》确定修正幅度为±7.1%，根据各因素实际情况并对照《北京市基准地	因素修正系数=1+(56.4%-50%)×7.1%×2=1.0091，具体详

项目名称	估价对象实际情况	基准地价选取情况
	价因素权重表》进行打分计算	见下表

办公用途因素修正系数计算表

影响因素	权重	估价对象情况说明	估价对象因素得分	因素加权得分
办公集聚程度	24%	地处中关村地区，周边多为民居和办公区，办公区域成熟度较好	60%	14.40%
交通便捷度	30%	位于北四环西路和中关村大街交叉口东南角，区域道路密集，便捷度高	60%	18.00%
区域土地利用方向	8%	主要以办公和商业为主，少量居住	60%	4.80%
临街宽度和深度	6%	临北四环西路，为主干道	60%	2.40%
临街道路状况	6%	临中关村大街，为次干道	60%	3.00%
宗地形状及可利用程度	6%	形状为较规则四方形，较利于使用	60%	3.00%
公共服务设施状况	8%	周边公共服务设施齐全	60%	3.60%
基础设施完备状况	12%	周边基础设施达到六通，完备度高	60%	7.20%
合计	100%			56.40%

办公用途基准地价计算表

序号	参数类别	计算过程
1	宗地地区区片	II-03
2	区片基准地价	23180 元/m ²
3	开发程度修正幅度	-14.29 元/m ²
4	适用的基准地价	23180 元/m ²
5	用途修正系数	1.0000
6	期日修正系数	1.3546
7	年期修正系数	0.8759
8	地下空间修正系数	0.3
9	因素修正系数	1.0091
10	楼面熟地价	8460 元/m ²

（地上综合）土地总价=土地楼面单价×建筑面积

（地上综合）土地价格=（29199×4096.83）÷10000

=11552.65 万元

（地下库房）土地总价=土地楼面单价×建筑面积

（地下库房）土地价格=（8460×5510.71）÷10000

=4662.06 万元

2. 求取土地取得税费

购买土地时需要缴纳契税和印花税，契税税率为3%，印花税税率为0.05%，合计为3.05%。

（地上综合）土地取得税费=土地价格 $\times$ 3.05%=11552.65 $\times$ 3.05%=352.36万元

（地下库房）土地取得税费=土地价格 $\times$ 3.05%=4662.06 $\times$ 3.05%=142.19万元

3. 求取土地取得成本

（地上综合）土地取得成本=土地价格+土地取得税费

$$=11552.65+352.36$$

$$=11905.01 \text{ 万元}$$

（地下库房）土地取得成本=土地价格+土地取得税费

$$=4662.06+142.19$$

$$=4804.25 \text{ 万元}$$

4. 求取估价对象建筑物总价

（1）求取建筑物开发成本

建筑物开发成本=建筑安装工程费+勘察设计及前期工程费+基础设施建设费+开发期间税费

1) 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括直接工程费、间接工程费、建筑承包商及由开发商负担的建筑附带费用等。

参照《北京市建设工程预算定额》，结合北京市近期各类建筑安装工程的行情，以及对估价对象房屋建筑标准、建筑结构等建筑物价格影响因素，综合分析后确定估价对象地下库房建安工程费为2200元/平方米，地上办公建安工程费为2600元/平方米。

2) 勘察设计及前期工程费

主要包括可行性研究、前期策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建筑施工招标等前期工作。一般按照建安工程造价的一定比例计算。评估人员对北京市房地产开发行业进行了成本调查，该市开发项目勘察设计及前期工程费约为建筑安装造价的5%。

$$\text{勘察设计及前期工程费} = \text{建筑安装造价} \times 5\%$$

3) 基础设施建设费

主要指开发项目红线内的基础设施配套费用，包括红线内道路、给排水、电力、电信、燃气、供热等。估价人员同时调查了类似工程的造价指标参考北京市平均基础设施建设费用水平，北京市基础设施建设费约为建筑安装造价的10%。

$$\text{基础设施建设费} = \text{建筑安装造价} \times 10\%$$

4) 开发期间税费

参照北京市房地产市场基本情况，按建安工程费的4%确定。

开发期间税费=建筑安装造价×4%

5) 建筑物开发成本

上述4项费用之和即为估价对象的开发成本：

建筑物开发成本=1)+2)+3)+4)

(2) 管理费用

指为组织和管理房地产开发经营的必要支出，包括开发单位企业的人员工资、办公费及差旅费等等。可按土地取得成本与建筑物开发成本之和的3%计算。

管理费用=(土地取得成本+建筑物开发成本)×3%

(3) 销售费用

指销售房地产所发生的广告费、销售人员工资、代理费等等。一般按照房地产市场价值的一定比例计算。根据评估人员对当地房地产开发市场的调查，其销售费用率一般为房地产重置总价的2%-4%，本次估价销售费用率取3%。

销售费用=房地产重置总价×3%

(4) 投资利息

指房地产开发完成或实现销售之前所有必要费用产生的利息。计息基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用。根据估价人员对当地房地产开发市场调查，类似项目的开发期一般为2年，本次估价计息期按照2年计算，利息率按照现行中国人民银行公布的1-5年期利率4.75%确定。假设开发建设成本费用在建设期内均匀投入，复利计算，则：

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

(5) 开发利润

指该类房地产开发项目正常条件下开发商所能获得的行业平均利润。本次评估采取投资利润率，其计算基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用之和。根据估价人员对北京市房地产开发市场的调查，其行业办公类类房地产平均投资利润率约为10%-20%。

地下库房开发利润=(土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用)×10%

地上办公开发利润=(土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用)×15%

(6) 销售税费

指房地产开发完成后销售方缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等。根据北京市房地产销售税费征缴规定，该项税率为5.33%。

销售税费=房地产重置总价×5.33%

(7) 求取建筑物重置总价

上述6项之和即为建筑物重置总价。

建筑物重置总价=建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

(8) 求取房地产重置总价

房地产重置总价=土地取得成本+建筑物重置总价

(9) 确定估价对象的成新率

估价对象建于2005年，根据估价人员实地查勘，估价对象使用维护状况较好，确定估价对象的成新率为84%。

(10) 求取估价对象建筑物重置成新总价

估价对象建筑物重置成新总价=建筑物重置总价×成新率

5、求取估价对象房地产总价

估价对象房地产总价=土地取得成本+估价对象建筑物重置成新总价

具体计算过程见下表：

成本法计算表					
序号	名称	地下库房	地上办公	参数	备注
一	土地价值（万元）	4662.06	11552.65		土地楼面单价×总建筑面积
(1)	土地楼面单价（元/平方米）	8460.00	28199.00		由基准地价法或者市场法测算结果得出
(2)	总建筑面积（平方米）	5510.71	4096.83		根据《估价委托书》确定。
二	土地取得税费（万元）	142.19	352.36	3.05%	包括契税和印花税，契税税率为3%，印花税税率为0.05%，一×3.05%
三	土地取得成本（万元）	4804.25	11905.01		土地价格+土地取得税费
四	建筑物开发成本（万元）	1442.71	1267.57		(3) + (4) + (5) + (6) + (7)
(1)	总建筑面积（平方米）	5510.71	4096.83		根据《估价委托书》确定。
(2)	建筑安装工程费单价（元/平方米）	2200	2600		参照《北京市建设工程预算定额》，并综合考虑房屋结构、装修、安装工程等情况进行取值，以及对建筑物的建筑标准、建筑结构等建筑物价格影响因素的调查分析，确定估价对象建筑安装工程费。
(3)	建安成本总价（万元）	1212.36	1065.18		(1) × (2) ÷ 10000

(4)	勘查设计及前期工程费（万元）	60.62	53.26	5%	$(3) \times 5\%$
(5)	基础设施建设费（万元）	121.24	106.52	10%	$(3) \times 10\%$
(6)	公共配套设施建设费（万元）	0.00	0.00	0%	$(3) \times 0\%$
(7)	开发期间税费（万元）	48.49	42.61	4%	$(3) \times 4\%$
五	管理费用（万元）	187.41	395.18	3%	$(\text{土地总成本} + \text{建筑物总成本}) \times 3\%$
六	销售费用（万元）	236.83	524.02	3%	$(\text{土地取得成本} + \text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{开发利润}) \times 3\%$
七	投资利息（万元）	555.92	1261.71	4.75%	$\text{土地取得成本} \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + [\text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}] \times [(1 + 4.75\%)^{2/2} - 1]$
八	成本利润率	10%	15%		依据市场一般利润率
九	开发利润（万元）	667.12	2113.77	—	$(\text{土地取得成本} + \text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \text{成本利润率}$
十	销售税费（万元）	444.45	983.42	5.33%	$(\text{土地取得成本} + \text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{开发利润}) \times 5.33\%$
十一	开发完成后总价（万元）	8338.69	18450.68		$\text{土地取得成本} + \text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{开发利润} + \text{销售税费}$
十二	全新房产成本价值（万元）	3534.44	6545.67		$\text{建筑物开发总成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{销售税费}$
十三	成新率	84%	84%		估价人员综合测算得出
十四	房产现值（万元）	2968.93	5498.36		$\text{全新房产成本价值} \times \text{成新率}$
十五	房地产现值（万元）	7773.41	17403.37		$\text{房产现值} + \text{土地取得总成本}$
十六	房地产现值单价（元/平方米）	14106	42480		

综上所述，估价对象地上办公评估单价为 42480 元/平方米；地下库房评估单价为 14106 元/平方米

（二）采用收益法求取估价对象地上综合的市场价值

估价对象证载为综合，现状为办公用房，具有出租收益，为收益性物业，周边房屋租赁市场活跃，房地产的市场租金价格易确定，故采用收益法确定估价对象房地产市场价值。

1. 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

公式为： $P = a / (i - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + i)]^n\}$

式中：a—未来第一年净收益

g—一年净收益增长率

n—收益年期

i—房地综合报酬率

2. 年总收益的计算

(1) 估价对象租金水平的确定

截至价值时点，估价对象已出租，由于租期较短故本次评估的租金水平根据估价对象区域内的市场客观租金价格确定。

对估价对象租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。

估价对象和可比实例概况如下表：

比较法因素条件说明表					
比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
对象名称	中关村科技贸易中心	海龙大厦	中关村 E 世界	第三极创意天地	
租金价格	待估	6.5	6.6	6.7	
市场状况	2020 年 3 月	2020 年 3 月	2020 年 3 月	2020 年 3 月	
交易状况	正常	正常	正常	正常	
区位状况	办公聚集度	海龙大厦、中关村 E 世界·财富中心、第三极创意天地、中国电子大厦、维亚大厦、银科大厦、丹棱 SOHO 大厦等，办公聚集度高。	中关村 E 世界·财富中心、第三极创意天地、中国电子大厦、维亚大厦、银科大厦、丹棱 SOHO 大厦等，办公聚集度高。	海龙大厦、第三极创意天地、中国电子大厦、维亚大厦、银科大厦、丹棱 SOHO 大厦等，办公聚集度高。	海龙大厦、中关村 E 世界·财富中心、中国电子大厦、维亚大厦、银科大厦、丹棱 SOHO 大厦等，办公聚集度高。
	交通便捷度	周边有 302 路、307 路、320 路、332 路、355 路、365 路、466 路、584 路、614 路、681 路等公交车通行并设立的中关村南站及地铁 4 号线中关村站，交通便捷度高。	周边有 302 路、307 路、320 路、332 路、355 路、365 路、466 路、584 路、614 路、681 路等公交车通行并设立的中关村南站及地铁 5 号线中关村站，交通便捷度高。	周边有 302 路、307 路、320 路、332 路、355 路、365 路、466 路、584 路、614 路、681 路等公交车通行并设立的中关村南站及地铁 6 号线中关村站，交通便捷度高。	周边有 302 路、307 路、320 路、332 路、355 路、365 路、466 路、584 路、614 路、681 路等公交车通行并设立的中关村南站及地铁 7 号线中关村站，交通便捷度高。

	公共配套设施状况	周边有北京银行、中国光大银行、宁波银行、家乐福超市、物美超市、超市发超市、北京市中关村医院、北京市海淀区医院、中国科学院第三幼儿园、海淀区中关村第一小学、有北京大学、清华大学、中国人民大学等等，区域内公共配套设施齐全。	周边有北京银行、中国光大银行、宁波银行、家乐福超市、物美超市、超市发超市、北京市中关村医院、北京市海淀区医院、中国科学院第三幼儿园、海淀区中关村第一小学、有北京大学、清华大学、中国人民大学等等，区域内公共配套设施齐全。	周边有北京银行、中国光大银行、宁波银行、家乐福超市、物美超市、超市发超市、北京市中关村医院、北京市海淀区医院、中国科学院第三幼儿园、海淀区中关村第一小学、有北京大学、清华大学、中国人民大学等等，区域内公共配套设施齐全。	周边有北京银行、中国光大银行、宁波银行、家乐福超市、物美超市、超市发超市、北京市中关村医院、北京市海淀区医院、中国科学院第三幼儿园、海淀区中关村第一小学、有北京大学、清华大学、中国人民大学等等，区域内公共配套设施齐全。
	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	所在楼层	低区	中区	中区	低区
	环境质量优劣状况	较好	较好	较好	较好
	基础设施完备程度	六通	六通	六通	六通
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	312.14	300	300	300
	装修状况	中等装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	新旧程度	84%	84%	84%	84%
权益状况	产权性质	商品房	商品房	商品房	商品房
	物业用途	办公	办公	办公	办公
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	剩余使用年限	31.31	31.31	31.31	31.31
	出租情况	有	有	有	有

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、房地产用途以及区位状况、实物状况进行调整。

经综合修正后得出估价对象的比准租金单价，见下表：

比较法因素条件指数表					
比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		中关村科技贸易中心	海龙大厦	中关村 E 世界	第三极创意天地
租金价格		待估	6.50	6.60	6.70
市场状况		100	100	100	100
交易状况		100	100	100	100
区位状况	办公聚集度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	所在楼层	100	102	102	100
	环境质量优劣状况	100	100	100	100
	基础设施完备程度	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100.03	100.03	100.03
	装修状况	100	102	102	102
	设施设备	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	产权性质	100	100	100	100
	物业用途	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100.00	100.00	100.00
	出租情况	100	100	100	100

比较法因素条件系数表			
比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	海龙大厦	中关村 E 世界	第三极创意天地
租金价格	6.5	6.6	6.7

市场状况		100/100	100/100	100/100
交易状况		100/100	100/100	100/100
区位状况	办公聚集度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/102	100/102	100/100
	环境质量优劣状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备程度	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100.03	100/100.03	100/100.03
	装修状况	100/102	100/102	100/102
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益状况	产权性质	100/100	100/100	100/100
	物业用途	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9609	0.9609	0.9801
比准价格		6.25	6.34	6.57
市场法评估单价 (元/平方米)		6.4		

根据估价人员对估价对象所处区域租金水平的了解，结合估价对象现状，估价人员通过比较法的测算确定估价对象的租金为6.4元/平方米/天。

（2）估价对象出租空置率的确定

根据对估价对象所处区域同类房地产空置率的了解，综合考虑估价对象所处区位及结合估价人员的实地查勘，空置及租金损失按10%来计算。

（3）其他收入

考虑当地出租市场操作惯例，押金为一个月的租金，需计利息收入，则押金收入按照一个

月租金的年利息计算。根据中国人民银行2015年10月24日公布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表确定，一年期定期存款利率为1.5%。

$$\text{押金收入} = 6.4 \times 30 \times 4096.83 \times (1 - 10\%) \times 1.5\% \div 10000$$

$$= 1.06 \text{ 万元}$$

（4） 房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，一般为押一个月的租金，

$$\text{房地产年总收益} = \text{租金单价} \times \text{可出租面积} \times (1 - \text{空置率}) \div 10000 + \text{其他收入}$$

$$= 6.4 \times 365 \times 4096.83 \times (1 - 10\%) \div 10000 + 1.06$$

$$= 862.38 \text{ 万元}$$

3. 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加、保险费等。各项费用取值计算过程如下：

（1） 房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的1%计算。根据产权方提供的资料，同时估价人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，确定评估对象的重置单价为2600元/平方米。

$$\text{房屋维修费} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times 1\%$$

$$= 2600 \times 4096.83 \times 1\% \div 10000$$

$$= 10.65 \text{ 万元}$$

（2） 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定，考虑到估价对象现状为办公用房，取管理费率为3%。

$$\text{管理费} = \text{房地产年总收益} \times 3\%$$

$$= 862.38 \times 3\%$$

$$= 25.87 \text{ 万元}$$

（3） 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号），房产税的税率依照房产租金收入计算缴纳，税率为12%。

$$\text{房产税} = 862.38 \div (1 + 5\%) \times 12\%$$

$$= 98.56 \text{ 万元}$$

（4） 增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11

月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号公布)、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 2008 年第 50 号)、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号)、《征收教育费附加的暂行规定》(国发[1986]50 号)和《北京市地方教育附加征收使用管理暂行办法》，增值税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加综合税率为 5.33%。

增值税及附加=房地产年总收益×5.33%

=862.38×5.33%

=45.96 万元

(5) 保险费：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，按房屋重置现值的 1‰计，估价对象的重置单价为 2600 元/平方米。

保险费=重置单价×建筑面积×1‰

=2600×4096.83×1‰÷10000

=1.07 万元

(6) 年总费用合计

通过上述计算，得出：

年总费用=10.65+1.07+98.56+45.96+25.87

=182.11 万元。

4. 年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用

=862.38-182.11

=680.27 万元

5. 年净收益增长率

考虑到未来几年同类用房市场仍将持续活跃，租金水平仍有一定程度的上涨，我们假设估价对象年净收益水平未来每年增长 3.0%。

6. 报酬率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次评估我们采取安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款利率 1.5%，根据估价对象的特点，确定其报酬率为 6.5%。

7. 可获收益年限

估价对象建筑物为钢混结构，建成于 2005 年，其经济耐用年限为 60 年，截至价值时点其剩余

经济耐用年限为45年。估价对象土地使用权终止日期为2051年6月26日，截至价值时点其土地剩余使用年期为31.31年。故本次估价以土地剩余使用年期作为估价对象的收益年限，本次估价的收益年限为31.31年。

8. 计算结果

根据收益法计算公式，得出计算结果为：

$$\begin{aligned} \text{总价} &= a / (i - g) \times [1 - [(1+g)/(1+i)]^n] \\ &= 680.27 / (6.5\% - 3.0\%) \times [1 - [(1+3.0\%)/(1+6.5\%)]^{31.31}] \\ &= 12609.28 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{单价} = 12609.28 / 4096.83 = 30777 \text{ 元/平方米}$$

收益法计算表				
序号	起始日期	2020/3/5	参数	备注
--	结束日期	2051/6/26		
--	租金增长方式	等比		
--	租约期内/外	租约期外		
一	年房地产有效毛收益 (万元)	862.38		年潜在毛收益-租金损失+其他收入
(1)	有效出租面积(平方米)	4096.83		为计算租金的面积
(2)	日租金 (元/平方米·日)	6.4		按照比较法测算出的结果得出租金
(3)	年房地产潜在毛收益 (万元)	957.02		按365天/年计算
(4)	空置率	10%		指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期
(5)	其他收入(万元)	1.06	1.50%	若有租赁保证金、押金等应按单利计算利息收入
(6)	建筑面积(平方米)	4096.83		为计算建安成本的建筑面积
(7)	重置单价(元/平方米)	2600		为建安成本单价
(8)	重置成本(万元)	1065.18		(重置单价×建筑面积)，为计算维修费和保险费的基数
二	年总费用(万元)	182.11		为以下(1)-(5)项之和
(1)	维修费(万元)	10.65	1.00%	重置成本×1%

(2)	保险费（万元）	1.07	0.10%	重置成本×0.1%
(3)	房产税（万元）	98.56	12.00%	年有效毛收益÷（1+5%）×12%
(4)	增值税及附加（万元）	45.96	5.33%	年有效毛收益×5.33%
(5)	管理费（万元）	25.87	3.00%	年有效毛收益×3%
三	年租金净收益（万元）	680.27		年有效毛收益-年总费用
四	年净收益增长率（值）	3.00%		租约期内按照租约约定的增长率，租约期外为市场一般增长率
五	报酬率	6.50%		为市场一般报酬率
六	收益年限（年）	31.31年		租约期内按照租约约定测算收益年限，租约期外按照剩余年限测算收益年限
七	房地产收益价值（万元）	12609.28		净收益÷（报酬率-净收益增长率）×（1-（（1+净收益增长率）÷（1+报酬率）） ⁿ ）÷收益年限
八	折现后房地产收益价值	12609.28		将租约期外获得收益价值折现至价值时点
九	房地产单价（元/平方米）	30777		

综上所述，收益法求得估价对象地上办公单价为 30777 元/平方米

（三）运用比较法求取估价对象地下车位综合市场价值

由于估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易，所以采用比较法求取估价对象市场价值。

选取一定数量的可比实例，将他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。

估价对象市场价格=可比实例价格×房地产用途修正×市场状况调整×交易情况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

1. 可比实例选择

选择可比实例的原则如下：

- （1）与估价对象属同一供需圈。
- （2）与估价对象用途应相同。
- （3）与估价对象的交易类型相同。
- （4）与估价对象的价值时点应接近。
- （5）交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

根据替代原则，选取近期交易的三个项目为可比实例，情况如下：

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	郦城二区	万年花城四期	国风北京一期
交易价格	30.0	31.0	31.0
产权性质	车位	车位	车位
建筑面积	14.0	37.1	30.2
交易状况	正常	正常	正常

(1) 估价对象地下车位成交单价计算结果

考虑到三个比准价格的差异不大，因此以三个比准价格的算术平均值作为比较法的价格，即30万元。

比准价格(万元/个)	30	31	31
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象地下车位成交单价(万元/个)	30		

(2) 计算地下车位市场价值单价及总价

地下车位市场价值单价=车位成交单价×车位数量/估计对象地下车位面积×10000

$$=30 \times 313 / 13906.76 \times 10000$$

$$=6752 \text{ 元/平方米}$$

地下车位市场价值总价=地下车位抵押价值单价×估计对象地下车位面积

$$=6752 \times 13906.76$$

$$=9389.84 \text{ 万元}$$

(四) 估价对象市场价值的确定

评估人员通过两种方法的测算，运用成本法求出的地上综合单价为42480元/平方米；运用收益法求出的地上综合单价为30777元/平方米，两种方法结果虽然相差较大，但均从不同角度体现估价对象市场价值，因此估价结果中成本法权重取50%，收益法权重取50%，即估价对象的地上综合单价为36628元/平方米，地上综合总价15005.87万元。运用成本法求出估价对象地下库房总价为7773.41万元，运用比较法求出估计对象地下车位总价为9389.84万元，估价对象抵押价值总价为32169.11万元。

(五) 估价对象抵押价值的确定

根据建设部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去注册房地产估价师知道的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值=未设立法定优先受偿权利下的市场价值-注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

根据估价人员对估价对象权证附记页的查验及估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》记载，截至价值时点，估价对象未设定抵押登记，故本次评估以估价对象不存在抵押、担保他项权利为假设前提，特提请报告使用者注意。

本报告中注册房地产估价师已知悉的优先受偿款为人民币0元。

估价对象抵押价值为32169.11万元。

七、估价结果确定

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用收益法、成本法、比较法作为本次估价所采用的基本方法。

评估人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的评估原则，按照科学的评估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的评估方法，确定估价对象于价值时点2020年3月5日的房地产抵押价值，评估结果如下：

房地产抵押估价结果汇总表

币种：人民币

项目及单位		数额及说明	评估值 评估值 金额大写
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值	总额(万元)	32169.11	叁亿贰仟壹佰陆拾玖万壹仟壹佰元整
2. 法定优先受偿款，其中：	总额(万元)		
2.1 拖欠建设工程价款	总额(万元)	0	
2.2 已抵押担保债权数额	总额(万元)	0	
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0	
3. 抵押价值	总额(万元)	32169.11	叁亿贰仟壹佰陆拾玖万壹仟壹佰元整
3.1 地上综合	总额(万元)	15005.87	壹亿伍仟零伍万捌仟柒佰元整
3.2 地下车位	总额(万元)	9389.84	玖仟叁佰捌拾玖万捌仟肆佰元整
3.3 地下库房	总额(万元)	7773.41	柒仟柒佰柒拾玖万肆仟壹佰元整

项目及单位	数额及说明	评估值	评估值
			金额大写
4. 预计处置税费	总额(万元)	4391.08	肆仟叁佰玖拾壹万零捌佰元整
5. 抵押净值	总额(万元)	27778.03	贰亿柒仟柒佰柒拾捌万零叁佰元整

注：抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款

扣税明细表及净值

币种：人民币

部位及 房号	抵押值(万 元)	扣税明细(万元)							净值(万 元)
		扣除增值 税(5%)	扣除城市 维护建设 税(7%)	扣除教 育费附 加(3%)	扣除地方 教育费附 加(2%)	扣除印花 税(0.05%)	扣除土 增税(预 扣8%)	扣税总 额	
03层(03)									
301	2211.42	110.57	7.74	3.32	2.21	1.11	176.91	301.86	1909.56
302	842.70	42.14	2.95	1.26	0.84	0.42	67.42	115.03	727.67
04层(04)									
401	617.47	30.87	2.16	0.93	0.62	0.31	49.40	84.29	533.18
402	2479.24	123.96	8.68	3.72	2.48	1.24	198.34	338.42	2140.82
403	1143.31	57.17	4.00	1.72	1.14	0.57	91.96	156.06	987.25
404	436.86	21.84	1.53	0.66	0.44	0.22	34.95	59.64	377.22
405	741.39	37.07	2.59	1.11	0.74	0.37	59.31	101.19	640.20
406	522.02	26.10	1.83	0.78	0.52	0.26	41.76	71.25	450.77
05层(05)									
501	624.03	31.20	2.18	0.94	0.62	0.31	49.92	85.17	538.86
502	2494.51	124.73	8.73	3.74	2.49	1.25	199.56	340.50	2154.01
503	1152.72	57.64	4.03	1.73	1.15	0.58	92.22	157.35	995.37
504	445.73	22.29	1.56	0.67	0.45	0.22	35.66	60.85	384.88
505	747.47	37.37	2.62	1.12	0.75	0.37	59.80	102.03	645.44
506	547.00	27.35	1.91	0.82	0.55	0.27	43.76	74.66	472.34
地上部 分小计	15005.87	750.29	52.52	22.51	15.01	7.50	1200.47	2048.30	12957.57
地下部分									
地下二 层车位	5774.52	288.73	20.21	8.66	5.77	2.89	461.96	788.22	4986.30
地下二 层库房	4501.46	225.07	15.75	6.75	4.50	2.25	360.12	614.44	3887.02
地下三 层车位	3615.32	180.77	12.65	5.42	3.62	1.81	289.23	493.50	3121.82

部位及房号	抵押值(万元)	扣税明细(万元)							净值(万元)
		扣除增值税(5%)	扣除城市维护建设税(7%)	扣除教育费附加(3%)	扣除地方教育费附加(2%)	扣除印花税(0.05%)	扣除土地增值税(预扣8%)	扣税总额	
地下三层库房	2447.25	122.36	8.57	3.67	2.45	1.22	195.78	334.05	2113.20
地下四层库房	824.69	41.23	2.89	1.24	0.82	0.41	65.98	112.57	712.12
地下车位合计	9389.84	469.49	32.86	14.08	9.39	4.69	751.19	1281.70	8108.14
地下库房合计	7773.41	388.67	27.21	11.66	7.77	3.89	621.87	1061.07	6712.34
地下部分小计	17163.24	858.16	60.07	25.74	17.16	8.58	1373.06	2342.77	14820.47
合计	32169.11	1608.46	112.59	48.25	32.17	16.08	2573.53	4391.08	27778.03

- 1、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。按5%预征。
- 2、城市建设维护税（1）纳税人所在地在市区的，税率为7%；（2）纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；（3）纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。
- 3、城市维护建设税和教育费附加，以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据，乘以适应税率，城建税税率为7%，教育费附加费率为3%，地方教育费附加征收比率2%。
- 4、印花税税率为评估值的0.05%。
- 5、计算土地增值税税额，房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，按照预计增值率实行2%至8%的幅度预征率。本次评估按照8%预征，计算土地增值税。

附 件

附件1、估价委托书

附件2、估价对象位置示意图

附件3、估价对象现状照片

附件4、《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】复印件

附件5、《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】复印件

附件6、估价对象法定优先受偿款调查表

附件7、估价委托方的机构营业执照复印件

附件8、估价机构营业执照复印件

附件9、估价机构资质证书复印件

附件10、估价人员资格证书复印件

估价委托书

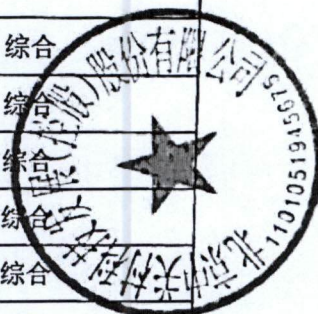
深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司北京分公司：

兹委托你公司对下列房地产进行估价，具体委托事项如下：

1、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。

2、估价对象：北京市海淀区中关村大街18号楼（中关村科技贸易中心）部分综合、库房、车位用途房地产（详见下表）

部位及房号	建筑面积	规划用途
03层（03）		
301	603.75	综合
302	230.07	综合
04层（04）		
401	168.58	综合
402	676.87	综合
403	312.14	综合
404	119.27	综合
405	202.41	综合
406	142.52	综合
05层（05）		
501	170.37	综合
502	681.04	综合
503	314.71	综合
504	121.69	综合
505	204.07	综合
506	149.34	综合
地上部分小计	4096.83	
部位及房号	建筑面积	规划用途
地下二层	8552.31	车位（192个）



	3191.17	库房（18个）
地下三层	5354.45	车位（121个）
	1734.90	库房（8个）
地下四层	584.64	库房（5个）
地下车库	13906.76	
地下库房	5510.71	
地下部分小计	19417.47	
合计	23514.30	

3、价值时点：2020 年 3 月 5 日

☐以进场查勘之日为准。

☐以年月日为准。

4、估价对象建成年代为 2005 年

联系人：

联系电话：



年 月 日