**中国华融**

**房地产类抵押物动态估价报告**

**（项目编号：01170098； 第2估价）**

**抵押物名称：北京市丰台区万兴路1号院3号楼、4号楼共2幢商业用房房地产**

**估价委托人：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司**

**估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**估价人员：王鹏、郑燚、解国明**

**估价报告出具日期：2020年6月11日**

**估价报告编号：2020-1-0394-F03DYGJ2**

目 录

[致估价委托人函 2](#_Toc452457348)

[估价假设和限制条件 4](#_Toc452457349)

[变现能力分析 7](#_Toc452457350)

[抵押物状况分析 10](#_Toc452457351)

[一、抵押物实物状况分析 10](#_Toc452457352)

[二、抵押物权益状况分析 11](#_Toc452457353)

[三、抵押物区位状况分析 11](#_Toc452457354)

[四、市场状况分析 13](#_Toc452457355)

[估价测算过程 18](#_Toc452457356)

[一、选用的估价方法 18](#_Toc452457357)

[二、估价测算过程 19](#_Toc452457358)

[三、估价结果的确定 27](#_Toc452457359)

[附 件 30](#_Toc452457360)

# 

# 致估价委托人函

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价委托人** | 中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司 | | | | | | | | | | |
| **项目名称** | 商业化收购天洋地产三河对天洋控股非金债项目 | | | | | | | **项目编号** | | 01170098 | |
| **估价目的** | 为委托人进行项目风险分类提供参考依据而评估抵押物的抵押价值 | | | | | | | | | | |
| **价值时点** | 2020年7月29日 | | | | | **价值类型** | | | 抵押价值 | | |
| **估价方法** | 比较法、收益法。 | | | | | | | | | | |
| **抵押物** | **产权人** | | 北京万年基业房地产开发有限公司 | | | | | | | | |
| **坐落** | | 北京市丰台区万兴路1号院3号楼、4号楼共2幢商业用房房地产 | | | | | | | | |
| **用途** | | 商业 | | | | **物业形态** | | | | 现房 |
| **建筑面积**  **（平方米）** | | 4376.09 | | | | **分摊土地面积**  **（平方米）** | | | | 4009 |
| **他项权利** | | 存在抵押等他项权利 | | | | | | | | |
| **估价结果** | **抵押价值（总价） （1）-（2）** | | | | | | | | | **数额（万元）** | |
| 其中 | 1.假定未设立法定优先受偿权下的价值 | | | | | | | | 11498 | |
| 2.估价师知悉的法定优先受偿款 | | | | | | | | 0 | |
| 其中 | | 2.1已抵押担保的债权数额 | | | | | | 29700（——动态评估，未扣减） | |
| 2.2拖欠的在建工程价款 | | | | | | 0 | |
| 2.3其他法定优先受偿款 | | | | | | 0 | |
| **特别提示** | 本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：根据不动产权利人介绍及《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号] 、《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]、《不动产登记证明》[京（2019）丰不动产证明第0025294、0025683号]（复印件），估价对象已设定抵押权。权利人为中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司，与其他抵押物共同抵押的担保债权的数额为29700万元，债务履行期限自2019年6月20日起至2022年6月20日止。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的动态评估房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。 | | | | | | | | | | |
| **估价报告有效期起始日期** | 2020年7月29日 | | | | **估价报告有效期截止日期** | | | | 2021年7月28日 | | |
| **估价机构** | **注册估价师** | | | | 注册号：1120050019 | | | | 签字 | | |
| **注册估价师** | | | | 注册号：1120070131 | | | | 签字 | | |
| **现场勘查人员** | | | | *——* | | | | 签字 | | |
| 估价机构（公章）：北京康正宏基房地产评估有限公司  法定代表人（签字或盖章）  2020年8月20日 | | | | | | | | | | |

# 

# 估价假设和限制条件

**（一）本次估价的一般假设**

1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对不动产权利人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定不动产权利人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象建筑面积以《房屋所有权证》[X京房权证丰字第481591、496079号]上载明的为依据；估价对象分摊的土地面积以《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]、《房屋面积测算技术报告书》及不动产权利人介绍，按其建筑面积占估价对象所属地块地上规划总建筑面积的比例分摊计算得出。

6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**（二）特殊事项假设前提**

1、本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：根据不动产权利人介绍及《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号] 、《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]、《不动产登记证明》[京（2019）丰不动产证明第0025294、0025683号]（复印件），估价对象已设定抵押权。权利人为中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司，与其他抵押物共同抵押的担保债权的数额为29700万元，债务履行期限自2019年6月20日起至2022年6月20日止。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的动态评估房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.估价对象《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]证载地址为丰台区长辛店镇张郭庄村长辛店北部居住区一期（南区）B-53、54，《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]证载地址为丰台区万新路 1号院3、4号楼，两者对估价对象的坐落描述不一致。根据不动产权利人介绍及评估专业人员实地勘查，本次评估设定两证证载坐落实际为同一地址，并以《房屋所有权证》所载坐落为准。

3.估价对象《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]与《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]中未对其建成年代进行标注。根据不动产权利人介绍，本次评估设定估价对象所在物业建成于2014年。

4.截至本估价报告出具之日，不动产权利人未能提供《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]及《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]及《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]复印件与原件一致为估价的假设前提。

**（三）估价报告使用限制**

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本次估价的目的是为估价委托人了解估价对象抵押价值提供价格参考依据。本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。由于使用不当造成损失的，我公司不承担任何相关责任。

6.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

7.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，不动产权利人未能提供估价对象《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]及《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请金融机构注意，办理商业化运作业务前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

9.本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

11.本估价报告自出具日起壹年内有效。

# 

# 变现能力分析

所谓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。它主要体现在以下几个方面：

**（一）影响房地产变现能力的因素分析：**

|  |  |
| --- | --- |
| 影响变现能力的因素 | 因素分析 |
| 通用性 | 通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。本次评估估价对象的规划用途为商业，通用性较好。 |
| 独立使用性 | 独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象已取得《房屋所有权证》，具有独立产权，可单独使用，独立性较好。 |
| 可分割转让性 | 可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。本次评估估价对象为“园博府”项目局部。该项目已取得《国有土地使用证》，估计对象为1号院3、4号楼商业用房，使用上未受限制，且可分割独立产权，因此可分割转让性较好。 |
| 开发程度 | 开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象现已开发完成，属于现房。 |
| 区位 | 所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于北京市丰台区万兴路1号院，地处丰台区长辛店镇政府西侧，位于园博园西侧。估价对象地理位置条件较好。 |
| 价值大小 | 价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象价值量较大。 |
| 房地产市场状况 | 房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。目前，北京市商办用房房地产市场存在一定的下行压力，但总体表现较为稳定。 |

**（二）**处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。 处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1.支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；

2.扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税）；

3.偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；

4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；

5.剩余金额交还抵押人。

**（三）**假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

综合以上分析，我们认为估价对象有一定的变现能力。

**二、风险提示**

**（一）**估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

**（二）**报告使用者应合理使用评估价值

1.金融机构应在评估专业人员调查的基础上，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,是否会出现法定优先受偿权利。

2.金融机构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。

3.估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。

4.根据不动产权利人介绍及《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号] 、《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]、《不动产登记证明》[京（2019）丰不动产证明第0025294、0025683号]（复印件），估价对象已设定抵押权。权利人为中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司，与其他抵押物共同抵押的担保债权的数额为29700万元，债务履行期限自2019年6月20日起至2022年6月20日止。截至价值时点，该笔抵押登记尚未注销。在此提请金融机构注意，房地产抵押权自登记时设立。当本次抵押权实现，如在本次抵押权设立前已登记有抵押权的，则需按照抵押登记的先后顺序进行清偿。

5.截至价值时点，估价对象已全部出租。估价对象3号楼承租人为北京兰华轻骑摩托车销售中心，租赁期10年，租赁期至2029年10月31日；估价对象4号楼承租人为许志国，租赁期10年零10个月，租赁期至2028年8月31日。在此提请金融机构注意，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。如在租赁期内该抵押权实现，估价对象的处置价值将受到该租赁情况（租赁期限、租金水平等）的影响。

# 抵押物状况分析

## 一、抵押物实物状况分析

1.土地实物状况

（1）土地面积：根据《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]及不动产权利人介绍、估价对象所属项目地块土地面积为43153.2平方米，其中估价对象分摊土地面积合计为4009平方米。

（2）土地利用状况：估价对象属“园博府”项目，项目现状已完成开发建设。项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。项目地处商业类Ⅶ-04级地价区，该用途级别平均容积率为2.5，估价对象总容积率为1.09。估价对象临街宽度及深度比例关系较为适宜，对土地利用无不利影响。综上，该地块土地利用程度一般。

（3）土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），保障程度较高。

2.建筑物实物状况

估价对象属北京万年基业房地产开发有限公司开发建设的“园博府”项目，项目位于北京市丰台区万兴路，临近北京园博园。估价对象所属园博府项目，该项目总建筑规模约为24万平方米，包括低密度住宅、高层住宅、写字楼商业及配套底商，建成时间为2014年，均为钢混结构。项目内提供智能化家居系统，包括安防系统、公共区域配有闭路监控系统；小区周界防越报警系统；小区电子巡更系统;停车场卡式管理系统；门禁系统；住户报警系统;家庭可燃气体报警系统；火灾自动报警系统。

本次评估估价对象为1号院3、4号楼。两幢建筑物呈东北-西南向分布，3号楼位于4号楼的西南侧。具体情况详见下表：

| 院号 | 楼栋 | 房号 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 房屋总层数 | 所在层数 | 规划用途 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1号院 | 3号楼 | 101 | 1340.42 | 1227.98 | 2 | —— | 商业 |
| 4号楼 | B101 | 1403.15 | 2781.02 | -1 | —— | 商业 |
| B102 | 99.05 |
| B103 | 59.69 |
| B104 | 59.69 |
| B105 | 59.69 |
| B106 | 40.66 |
| B107 | 1313.74 |
| 总计 | | | 4376.09 | 4009 | —— | —— | —— |

单位：平方米

估价对象3号楼、4号楼目前出租经营使用。根据评估专业人员实地查勘，估价对象3号楼为地上两层建筑，公共部分装修为精装修，内部为普通装修（顶部涂料、墙面涂料、地面地砖），估价对象4号楼为下沉式广场，公共部分装修为精装修，内部为普通装修（顶部涂料、墙面涂料、地面地砖）。估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象成新率：

成新率＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限＝1-（1-0%）×6÷60＝90%

## 二、抵押物权益状况分析

1.土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]，北京万年基业房地产开发有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，所属土地用途为住宅、商业、办公、地下车库、地下办公、地下仓储，其中商业土地使用权终止日期为2051年3月8日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为30.62年。

2.建筑物状况

根据《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]，估价对象建筑物权属合法、清晰，且为不动产权利人北京万年基业房地产开发有限公司所有。

3.他项权利设置

（1）抵押权

根据不动产权利人介绍及《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号] 、《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]、《不动产登记证明》[京（2019）丰不动产证明第0025294、0025683号]（复印件），估价对象已设定抵押权。权利人为中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司，与其他抵押物共同抵押的担保债权的数额为29700万元，债务履行期限自2019年6月20日起至2022年6月20日止。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。

（2）租赁权及其他

根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象已全部出租。租赁情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **楼栋** | **房号** | **建筑面积（平方米）** | **现状** | **承租人** | **租赁期限** | | |
| **租赁期** | **起租日** | **届满日** |
| 1 | 3号楼 | —— | 1340.42 | 租赁 | 北京兰华轻骑摩托车销售中心 | 10年 | 2019.11.1 | 2029.10.31 |
| 2 | 4号楼 | B101、B102、B103、B104、B105、B106、B107 | 3035.67 | 租赁 | 许志国 | 10年零10个月 | 2017.11.1 | 2028.8.31 |
| 合计 | | | 4376.09 | —— | | | | |

本次评估设定估价对象存在租赁权。

根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象未设定地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在地役权等其他他项权利。

## 三、抵押物区位状况分析

1.位置状况

估价对象位于北京市丰台区万兴路1号院，地处丰台区长辛店镇政府西侧，位于园博园西侧。估价对象距西五环（园博园桥）约2.7公里。估价对象地理位置条件较好。

2.商业繁华度

估价对象位于丰台区长辛店镇政府西侧，估价对象周边大型商业较少，多为社区配套商业，人流量一般，主要消费人群为周边常住人口及该项目办公人群，综合评价商业繁华度一般。

3.交通状况

估价对象紧邻城市支路－园博西二路，东距西五环中路约2.7公里，南距京港澳高速约3.6公里，周边路网较为密集，行车出入较为便捷。周边有843路、专55路、626路等公交线路，紧邻地铁14号线，公交便捷度较好。周边有公共停车场，停车便利。综合评价整体交通便捷度较好。

4.环境状况

估价对象周边约2公里有北京园博园、晓月郊野公园、中心公园等景观与人文设施，自然环境及人文环境较好，区域卫生条件较好，综合考虑环境状况较好。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，且保证程度较高。

周边2公里内的公共服务配套设施较齐备，有购物场所（世纪华联超市、华冠超市等）、医院（张郭庄村社区卫生服务站、二七北社区卫生中心等）、银行（中国工商银行、北京农商银行等）、学校（张郭庄村幼儿园、北京市丰台区槐树岭学校、丰台第一小学等）、餐饮等公共服务配套设施。

综上，估价对象位于地理位置条件较好，商业繁华度一般，所在区位整体交通便捷度较好，环境状况较好，基础设施达到“七通”，公共服务配套设施较齐备，总体评价影响估价对象的区位状况条件较好。

## 四、市场状况分析

**（一）类似房地产市场状况**

1.宏观环境

根据北京市统计局网站公布的数据，2020年1季度北京市实现地区生产总值7462.2亿元，按可比价格计算，同比下降6.6%。其中，第三产业实现增加值6539.9亿元，同比下降4.8%。其中，金融业实现增加值1682.5亿元，增长5.5%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值1196.0亿元，增长3.5%；教育行业实现增加值423.0亿元，增长1.8%。金融业、信息服务业占第三产业的比重超过4成，发挥了重要支撑作用。

1季度，北京市市场总消费额同比下降12.5%，其中服务性消费下降4.2%，实现社会消费品零售总额2716.5亿元，下降21.5%。社会消费品零售总额中，商品零售额2564.6亿元，下降19.0%；餐饮收入151.9亿元，下降48.4%。网上零售表现活跃，限额以上批发零售业、住宿餐饮业网上零售额为807.4亿元，增长15.9%。生活必需品增势较好，限额以上批发和零售业粮油食品类零售额增长18.8%；体育、娱乐用品类，通讯器材类商品零售额分别增长17.1%和16.0%。

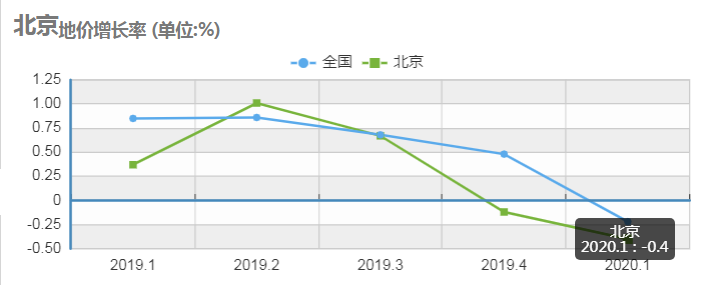
2020年1季度，面对突如其来的新冠肺炎疫情，北京市统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，疫情防控形势持续向好，复工复产有力推进，主要指标降幅较1-2月有所收窄，基本民生得到较好保障，经济社会秩序加快恢复。下阶段，北京市将继续贯彻落实党中央、国务院和市委市政府决策部署，在常态化疫情防控中，加快推进生产生活秩序全面恢复，统筹推进经济社会发展各项工作，确保经济平稳健康发展。

2.土地市场

根据北京市规划和国土委员会公示的土地成交信息，2020年1季度北京土地招拍挂市场成交宗地共19宗，总建设用地面积88.45万平方米，成交金额673亿元，成交宗地数量及用地面积较去年同期均有所降低，成交金额则增长约11%。其中，住宅用地成交16宗，工业用地成交3宗，与去年一季度相同，本季度无商服用地成交。近年来，北京商服土地市场活跃度逐步下降，成交宗数逐年递减，市场降温明显。从土地供应面来看，北京市2020年土地供应计划显示，商服用地年度供应计划为100公顷，较去年减少50公顷，为近年来最低水平。

根据2020年1季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为微幅上涨的趋势，增幅较上季度继续收窄，综合地价水平值为地面价69891元/平方米，环比增长率为0.12%。商服用途地价水平值为25571元/平方米（自2019年4季度起采用楼面价），环比增长率为-0.4%（按地面价计算）。

**2019年1季度至2020年1季度北京市商服用地地价增长率走势图**



3.房地产开发

根据北京市统计局网站公布的数据，2020年1季度北京市房地产开发投资同比降低6.4%。本季度北京市房地产开发企业房屋新开工面积为311.2万平方米，同比下降16.1%；房屋竣工面积为52.8万平方米，同比下降55.8%；房屋施工面积为11099.2万平方米，同比下降0.8%。其中：

商业用房新开工面积2.9万平方米，同比下降74.3%；竣工面积1.8万平方米，同比下降60.9%；施工面积962.2万平方米，同比增长1%。

办公用房新开工面积0.8万平方米，同比下降73.3%；竣工面积4.6万平方米，同比增加84%；施工面积1565.9万平方米，同比下降15.5%。

4.房地产市场供需情况

（1）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2020年1季度北京市商业用房批准上市套数为818套，批准上市面积为23.05万平方米，环比降幅超过30%。2020年1季度，累计可售套数6120套，可售面积144.73万平方米，较上季度基本持平，略有上浮。

从区域分布上看，本季度城六区与其他区供应比例为4:6，批准上市的商业用房在城六区以朝阳区为主，占比约27%，其他区则集中于大兴区、延庆区及昌平区，合计占比约45%。

销售市场：2020年1季度，商业用房销售面积15.43万平方米、销售套数493套，销售面积与上季度相当，但销售套数减少约57%，成交套均面积达300平方米，为近年来最高。成交均价为21727元/平方米，较上季度有较大降幅。从区域分布上看，1季度城六区与其他区的销量比例为1：1.9；城六区销售均价27585元/平方米，其他区销售均价18686元/平方米，均低于上季度。

2020年1季度商业用房销售排名

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 1.长安太和 | 东城区 | 109603 | 1.东城区 | 69091 | 1.二环内 | 69091 |
| 2.北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 88273 | 2.门头沟区 | 45705 | 2.二至三环间 | 62854 |
| 3.中创芯中心 | 海淀区 | 78210 | 3.通州区 | 38285 | 3.三至四环间 | 30268 |
| 4.国门智慧城 | 顺义区 | 66806 | 4.海淀区 | 34758 | 4.四至五环间 | 26241 |
| 5.远洋天著春秋 | 石景山区 | 62854 | 5.朝阳区 | 31321 | 5.五至六环间 | 21421 |
| 6.中海枫丹公馆 | 朝阳区 | 62854 | 6.大兴区 | 27541 | 6.六环外 | 11865 |
| 7.平和园 | 顺义区 | 59629 | 7.丰台区 | 26834 |  | |
| 8.保利大都汇 | 通州区 | 57702 | 8.平谷区 | 25594 |
| 9.保利首开.四季怡园 | 门头沟区 | 55102 | 9.昌平区 | 21056 |
| 10.天恒世界集 | 大兴区 | 53996 | 10.石景山区 | 15138 |
|  | | | 11.顺义区 | 13685 |
| 12.房山区 | 12594 |
| 13.延庆区 | 8272 |
| 14.密云区 | 7973 |

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，受新冠肺炎疫情影响，1季度北京零售物业市场基本停滞，相较于社区级购物，大型购物中心收到的影响更为明显，尤其餐饮、休闲娱乐等业态收到的冲击最为广泛。在疫情影响下，全市各商圈购物中心空置率均有一定幅度的上升，幅度在1%-2%之间，租金水平下降，降幅在0.5%-1%之间。。

（2）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2020年1季度北京市办公用房批准上市套数为1484套，批准上市面积为39.29万平方米，较上季度下降约20%。累计可售面积249.18万平方米，累计可售套数17666套，较去年同期及上季度均有所减少。

在区域分布上，本季度城六区与其他区的供应比例为1.6：8.4；在城六区以丰台区为主，占比约14.6%；其他区集中于通州区、大兴区及昌平区，合计占比约83%。

销售市场：2020年1季度，办公用房销售面积28.31万平方米，销售套数1680套，销售面积增加但销售套数减少，套均销售面积有较大幅度增长为168平方米。成交均价为31123元/平方米，均价水平较上季度有所回升。本季度城六区销售均价28155元/平方米，其他区销售均价32300元/平方米。

2020年1季度办公用房销售排名

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 1.达美中心广场 | 朝阳区 | 75676 | 朝阳区 | 70779 | 二至三环间 | 50500 |
| 2.启迪·香山 | 石景山区 | 54707 | 石景山区 | 39900 | 五至六环间 | 33660 |
| 3.北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 54001 | 通州区 | 34350 | 四至五环间 | 26053 |
| 4.紫御长安 | 石景山区 | 53458 | 海淀区 | 30192 | 三至四环间 | 23156 |
| 5.国投财富广场 | 丰台区 | 50500 | 门头沟区 | 28226 | 六环外 | 22989 |
| 6.成大广场 | 通州区 | 45447 | 丰台区 | 25274 |  | |
| 7.望京SOHO | 朝阳区 | 41000 | 大兴区 | 22177 |
| 8.首开龙湖天琅 | 大兴区 | 39949 | 顺义区 | 21586 |
| 9.绿地环球文化金融城 | 石景山区 | 37625 | 昌平区 | 17976 |
| 10.金融街(长安)中心 | 石景山区 | 37468 | 房山区 | 17389 |

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，受新冠肺炎疫情影响，1季度办公用房市场无新增供量，租金及空置率均有降低。目前全市甲级写字楼平均空置率达到10%，全市甲级写字楼平均租金水平10-12元/平方米。

5.产业政策情况

全国政策

2020年2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，部署了2020年6大重点工作，其中就房地产而言，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

3月27日，中央政治局会议提出要加大宏观政策调节和实施力度，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。

进入2020年，央行、银保监会、财政部、统计局等部门多次重申坚持房住不炒定位不变，不将房地产做为短期刺激经济的手段。因此，在稳地价稳房价稳预期的政策大环境下，针对房地产的调控方向不会改变，但不排除放松局部地区的限制政策以期在一定程度上缓解市场下行压力。

地方政策：

（1）自2017年连续发布叫停“商改住”的政策以来，北京市在商业办公类项目的申报、建设和销售管理上未有放松。2019年11月13日，北京市规划自然资源委发布消息，为了加强区域功能的统筹，提升居住环境品质和公共服务水平，今后北京将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应。

（2）优化营商环境政策

2018年之初，国务院首次常务会议的首个议题是部署进一步优化营商环境。为持续优化营商环境，不断解放和发展社会生产力，加快建设现代化经济体系，推动高质量发展，《优化营商环境条例》经2019年10月8日国务院第66次常务会议通过，由国务院于2019年10月22日发布，自2020年1月1日起施行。2020年3月27日，《北京市优化营商环境条例》由北京市第十五届人民代表大会常务委员会第二十次会议于通过，自2020年4月28日起施行。该条例针对市场主体关切的权益保护不够平衡、投资贸易不够便利、政务服务不够充分、监管执法不够统一等方面的短板弱项，分别制定了针对性条款，为企业“硬核”护航，为北京优化营商环境改革再“提速”。

（3）疫情响应

2020年3月24日，深入贯彻落实市委、市政府关于新型冠状病毒肺炎疫情防控各阶段的工作部署，在稳定内贸流通保障民生的同时，积极促进外经贸领域平稳有序恢复运营，北京市商务局针对服务贸易领域企业特殊性，制定印发《服务贸易领域防疫情稳运行若干措施》（京商服贸字〔2020〕15号），除了提出防疫防控的方向，还对涉及企业的复工复产方向以及长期发展方向提供了政策、政务支持及保障。

2020年3月31日，北京市商务局发布《关于申请大型商场疫情期间奖励资金的通知》，“为鼓励本市百货、购物中心等大型商场疫情期间正常经营，对在本市一级响应期间采取减免租金举措的有关商业运营单位给予资金奖励”。

6.可预见未来

受金融、互联网等头部行业调整与波动等因素影响，叠加疫情冲击，企业规模扩张趋于谨慎，目前，北京市商办用房房地产市场存在一定的下行压力，但总体表现较为稳定。

**（二）估价对象所在区域商业用途房地产市场状况**

估价对象位于北京丰台区万兴路1号院，属长辛店镇区域。北京市丰台区长辛店镇位于丰台区西南部，东距卢沟桥1千米，北邻永定河与石景山区相望，西北隔山与门头沟区相邻，西南与王佐镇和房山区接壤。总面积约62平方千米。长辛店镇自然条件优越，有北京北宫国家森林公园和占地1200亩鹰山森林公园。近几年，长辛店镇加快了生态旅游项目的开发建设、形成的“北京绿野田园休闲农场”带动了长辛店镇整体生态旅游服务业。长辛店镇域内有科研院所、大型企业30余家，驻军单位10余个。全镇有9个行政村、镇村两级企业10多家。集化工、建材、仓储、机电、机械加工等行业为主体的工业体系，种植和养殖业的现代化水平已形成规模，市场、餐饮、商贸企业也有较快发展。依据《北京城市总体规划2004-2020》确定“两轴、两带、多中心”的城市布局，明确提出了“西部生态带”的概念。长辛店镇正处在西部生态带上，为此，长辛店镇政府提出了“以生态促环境、以环境促发展”的经济发展目标，现区域内多处房地产项目处于开发建设期，这些项目的开发建设，将会拉动长辛店镇经济的发展。

区域内住宅项目较为密集，大型商业较少，商业项目多为社区配套商业，如园博嘉园、西山甲一号等社区配套商业。估价对象主要服务于周边居住人群，区域内人流量一般。目前，该区域商业项目1层售价在30000-60000元/平方米之间，租赁价格1层在4-6元/平方米·天。随着区域内配套设施的不断完善，该区域商业用房价格水平稳中有升。

# 估价测算过程

## 一、选用的估价方法

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

## 

## 二、估价测算过程

**估价对象3号楼**

**（一）比较法**

1.求取估价对象3号楼商业用房楼面单价

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

（转下页）

表1：比较因素条件说明及指数表

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 园博府3号楼 | 系数 | 中海九号 | 系数 | 新发地 | 系数 | 花乡奥莱村 | 系数 |
| 交易时间 | | 2020年7月 | 100 | 2020年7月 | 100 | 2020年7月 | 100 | 2020年7月 | 100 |
| 市场状况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 一般 | 100 | 较好 | 102 | 较好 | 102 | 较好 | 102 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 临街状况 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 |
| 所在楼层 | 1-2层 | 100 | 1层 | 110 | 1-2层 | 100 | 1层 | 110 |
| 实物状况 | 商业类型 | 独立商业 | 100 | 住宅底商 | 90 | 住宅底商 | 90 | 住宅底商 | 90 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 市政基础设施 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 业态 | 可做餐饮 | 100 | 不可做餐饮 | 90 | 不可做餐饮 | 90 | 可做餐饮 | 100 |
| 单套建筑面积（平方米） | 1340.42 | 100 | 85 | 109 | 1458.82 | 100 | 85 | 109 |
| 内部装修 | 普装 | 100 | 普装 | 100 | 普装 | 100 | 普装 | 100 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |

（转下页）

表2：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市场状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 所在楼层 | 100/ | 110 | 100/ | 100 | 100/ | 110 |
| 实物状况 | 商业类型 | 100/ | 90 | 100/ | 90 | 100/ | 90 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 业态 | 100/ | 90 | 100/ | 90 | 100/ | 100 |
| 单套建筑面积（平方米） | 100/ | 109 | 100/ | 100 | 100/ | 109 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 35300 | | 34300 | | 42000 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 35634 | | 41515 | | 38158 | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象3号楼商业用房的最终结果。

楼面单价＝（35634+41515+38158）÷3＝38436（元/平方米）

比较价值＝38436×1340.42÷10000＝5152（万元）

估价对象已全部出租，但根据评估专业人员的市场调查，其合同租金低于市场正常水平。本次评估收益法中已按照租赁合同计算了自价值时点至租赁期结束时的出租人权益价值。因此，本次比较法计算的估价对象房地产价值应考虑租赁期内合同租金与市场租金不同所带来的差异，即需用比较价值扣减承租人权益价值。承租人权益价值采用收益法，通过计算市场租金下的收益价值与合同租金下收益价值的差额计取。计算过程详见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |  |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 220 |  |  |  |
| （1） | 租金收入 | 220 | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 市场租金（元/㎡·天） | 5 |
| 面积（㎡） | 1340.42 |
| 天 | 365 |
| 空置率（%） | 10.0% |
| （2） | 押金利息收入 | 0 | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 |
| 一年期存款利率 | **1.5%** |
| 2 | 建筑物现值 | 554 | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度 | 90% |
|  | 建筑物重置价值（V建） | 616 | 详见收益法 |  |  |
| 3 | 年经营费用 | 53 | 税费+维修费+保险费+管理费 |  |  |
| （1） | 税 费 | 38.5 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |  |  |
| 1） | 两税两费 | 11.73 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.60% |
| 2） | 房产税 | 26.4 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 12.0% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.37 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | 1227.98 |
| （2） | 维修费 | 9.2 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.50% |
| （3） | 保险费 | 0.8 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.150% |
| （4） | 管理费用 | 4.4 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| 4 | 房地产未来第一年净收益 | 167 | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| 5 | 收益价值 | 1330 | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 5.5% |
| 收益年期(n) | 9.26 |
| 年增长比率(g) | 3% |
| 6 | 承租人权益价值 | 307 | 收益价值-租赁期内收益价值 | 租赁期内收益价值 | 详见收益法 |

总价＝5152-307＝4845（万元）

（二）收益法

根据不动产权利人提供的《商业房屋租赁合同》[合同编号：SY-ZL-2019-0001]以及其他相关资料，截至价值时点，估价对象3号楼已全部出租。

租赁情况说明：

根据不动产权利人提供的《商业房屋租赁合同》[合同编号：SY-ZL-2019-0001]，估价对象3号楼承租人为北京兰华轻骑摩托车销售中心，起始租金为3.5元/平方米·天，租赁期10年，租赁至2029年10月31日，租金涨幅为租赁期第4年起，每3年8%环比递增。

为了便于计算，本次评估设定估价对象3号楼的租赁终止日期为2029年10月31日（租赁合同最后结束的日期），则截至价值时点，剩余租赁期为9.26年。经评估专业人员整理计算得出估价对象综合租金为3.89元/天·平方米，租金期内无租金增长，押金共计285398元。

根据评估专业人员市场调查，同类物业一层租金约为4-6元/天·平方米，依估价目的确定使用市场租金及合同租金进行计算。因此，本次评估收益法分为两部分，即租赁期内、租赁期外进行计算。

1. 租约期内：

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 190 | 年租金收入+押金利息收入 |  |  |
| （1） | 年租金收入 | **190** | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | **3.89** |
| 面积（㎡） | **1340.42** |
| 天 | **365** |
| 空置率（%） | **0.0%** |
| （2） | 押金利息收入 | **0** | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | **押二** |
| 一年期存款利率 | **1.5%** |
| **2** | **建筑物现值** | **554** | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度（%） | 90.0% |
| 1） | 建安费用 | 402 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | **3000** |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 12 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | —— | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 基础设施建设费 | 27 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 6 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 447 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 9 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | 0.02 V建 | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 2.0% |
| （4） | 贷款利息 | —— | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 21 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 2 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.001 V建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 91 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | **20.0%** |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.004 V建 | 销售费用×利润率 |  |  |
| （6） | 销售税费 | 0.0533 V建 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| （7） | 建筑物重置价值（V建） | 616 |  |  |  |
| **3** | **年经营费用** | **46** | 税费+维修费+保险费+管理费 |  |  |
| （1） | 税 费 | 32.2 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |  |  |
| 1） | 两税两费 | 10.13 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.60% |
| 2） | 房产税 | 21.71 | 年租金收入×费率/(1+5%) | 费率（%） | 12.0% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.37 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | **1277.98** |
| （2） | 维修费 | 9.2 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | **1.50%** |
| （3） | 保险费 | 0.8 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | **0.150%** |
| （4） | 管理费用 | 3.8 | 年总收益×费率 | 费率（%） | **2.0%** |
| **4** | **房地产未来第一年净收益** | **144** | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| **5** | **收益价值** | **1023** | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | **5.5%** |
| 收益年期(n) | **9.26** |
| 年增长比率(g) | **0.0%** |
| **6** | **单价(元/平方米)** | **7632** | 收益价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | **1340.42** |

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为30.62年。估价对象为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限30.62年。截至价值时点，估价对象剩余租赁期为9.26年。

2.租约期外：

（1）求取房地年未来第一年净收益

1）未来第一年总收益

A.租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为独立商业，周边商业用房在租案例成交较少。评估专业人员对临近区域同类型市场的调研及了解，一层商业用房的租金集中在4-6元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象租金水平平均为5元/天·平方米；空置率取10%；每年按365天计算，租金增长率取3%。则有：

租期结束后第一年租金＝5×（1+3%）9.26＝6.57（元/天·平方米）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |  |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 289 | 年租金收入+押金利息收入 | | |
| （1） | 年租金收入 | **289** | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | **6.57** |
| 面积（㎡） | **1340.42** |
| 天 | **365** |
| 空置率（%） | **10.0%** |
| （2） | 押金利息收入 | **0** | 押金×一年期存款利率 | 押金（万元） | **28.5398** |
| 一年期存款利率 | **1.5%** |
| **2** | **建筑物现值** | **462** | 建筑物重置价值×成新度 |  |  |
| （1） | 建筑物重置价值 | 616 |  |  |  |
| （2） | 成新度（%） | **75.0%** |  |  |  |
| **3** | **年经营费用** | **65** | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 46.8 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |  |  |
| 1） | 两税两费 | 15.41 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| 2） | 房产税 | 33.03 | 年租金收入×费率/(1+5%) | 费率（%） | 12.0% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.37 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | **1227.98** |
| （2） | 维修费 | 9.2 | 建筑物重置价值×维修费率 | 费率（%） | **1.50%** |
| （3） | 保险费 | 0.7 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | **0.150%** |
| （4） | 管理费用 | 5.8 | 年总收益×费率 | 费率（%） | **2.0%** |
| **4** | **房地产未来第一年净收益** | **224** | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| **5** | **租约外房地产收益价值** | **3592** | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | **5.5%** |
| 收益年期(n) | **21.36** |
| 年增长比率(g) | **3%** |
| **6** | **折现价值** | **2188** | 租约外房地产收益价值÷（1+报酬率）^租赁期内收益年期 |  |  |

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为30.62年。估价对象为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限30.62年。截至价值时点，估价对象剩余租赁期为9.26年，剩余收益年期21.36年。

1）收益期内估价对象收益价值

＝租约期内收益价值＋租约期外收益价值的折现价值

＝1023+2188

＝3211（元）

2）建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为616万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为39%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为40%。本次评估取建筑物报酬率9%，。则有：

Vs＝616×40%÷(1＋9%)30.62＝18（万元）

3）收益价值

收益价值＝3211+18＝3229（万元）

（三）各方法的权重选取

依前述测算，两种方法的估价结果有一定差距。估价对象为商业用房，经前述方法分析，比较法及收益法均适用于该类房地产的评估。考虑到本次评估估价目的为抵押，从谨慎原则出发，赋予估价结果较高的方法于较低的权重，估价结果较低的方法于较高的权重，以平衡不同方法间的误差，因此，比较法取权重45%，收益法取权重55%。

则有：

估价对象3号楼房地产价值＝4845×45%＋3229×55%＝3956（万元）

估价对象3号楼房地产楼面单价＝3956×10000÷1340.42＝29513（元/平方米）

**估价对象4号楼**

**（一）比较法**

1.求取估价对象4号楼商业用房楼面单价

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

（转下页）

表1：比较因素条件说明及指数表

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 园博府4号楼B101号 | 系数 | 中海九号 | 系数 | 新发地 | 系数 | 花乡奥莱村 | 系数 |
| 交易时间 | | 2020年7月 | 100 | 2020年7月 | 100 | 2020年7月 | 100 | 2020年7月 | 100 |
| 市场状况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 一般 | 100 | 较好 | 102 | 较好 | 102 | 较好 | 102 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 临街状况 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 |
| 所在楼层 | 负1层 | 100 | 1层 | 120 | 1-2层 | 110 | 1层 | 120 |
| 实物状况 | 商业类型 | 独立商业 | 100 | 住宅底商 | 90 | 住宅底商 | 90 | 住宅底商 | 90 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 市政基础设施 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 业态 | 可做餐饮 | 100 | 不可做餐饮 | 90 | 不可做餐饮 | 90 | 可做餐饮 | 100 |
| 单套建筑面积（平方米） | 1403.15 | 100 | 85 | 109 | 1458.82 | 100 | 85 | 109 |
| 内部装修 | 普装 | 100 | 普装 | 100 | 普装 | 100 | 普装 | 100 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |

（转下页）

表2：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市场状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 所在楼层 | 100/ | 120 | 100/ | 110 | 100/ | 120 |
| 实物状况 | 商业类型 | 100/ | 90 | 100/ | 90 | 100/ | 90 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 业态 | 100/ | 90 | 100/ | 90 | 100/ | 100 |
| 单套建筑面积（平方米） | 100/ | 109 | 100/ | 100 | 100/ | 109 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 35300 | | 34300 | | 42000 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 32665 | | 37741 | | 34978 | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象4号楼B101号商业用房的最终结果。

楼面单价＝（32665+37741+34978）÷3＝35128（元/平方米）

本次评估以4号楼B101号商业用房楼面单价为基准，对临街情况、平面位置、楼层等因素进行调整，求取其他商业用房楼面单价及总价。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 建筑面积 | 调整系数 | 临街情况 | 调整系数 | 平面位置 | 调整系数 | 楼层 | 调整系数 | 调整单价 | 总价 |
| 4号楼B101 | 1403.15 | 1 | 单面临街 | 1 | 较好 | 1 | 负1层 | 1 | 35128 | 4929 |
| 4号楼B102 | 99.05 | 1.09 | 单面临街 | 1 | 较好 | 1 | 负1层 | 1 | 38290 | 379 |
| 4号楼B103 | 59.69 | 1.09 | 单面临街 | 1 | 较好 | 1 | 负1层 | 1 | 38290 | 229 |
| 4号楼B104 | 59.69 | 1.09 | 单面临街 | 1 | 较好 | 1 | 负1层 | 1 | 38290 | 229 |
| 4号楼B105 | 59.69 | 1.09 | 单面临街 | 1 | 较好 | 1 | 负1层 | 1 | 38290 | 229 |
| 4号楼B106 | 40.66 | 1.09 | 单面临街 | 1 | 较好 | 1 | 负1层 | 1 | 38290 | 156 |
| 4号楼B107 | 1313.74 | 1 | 单面临街 | 1 | 较好 | 1 | 负1层 | 1 | 35128 | 4615 |
| 合计 | 3035.67 | —— | | | | | | | 35465 | 10766 |

单位：平方米、元/平方米、万元

备注：调整单价=基准单价×各项调整系数

估价对象已全部出租，但根据评估专业人员的市场调查，其合同租金低于市场正常水平。本次评估收益法中已按照租赁合同计算了自价值时点至租赁期结束时的出租人权益价值。因此，本次比较法计算的估价对象房地产价值应考虑租赁期内合同租金与市场租金不同所带来的差异，即需用比较价值扣减承租人权益价值。承租人权益价值采用收益法，通过计算市场租金下的收益价值与合同租金下收益价值的差额计取。计算过程详见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |  |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 450 |  |  |  |
| （1） | 租金收入 | 449 | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 市场租金（元/㎡·天） | 4.5 |
| 面积（㎡） | 3035.67 |
| 天 | 365 |
| 空置率（%） | 10.0% |
| （2） | 押金利息收入 | 1 | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 |
|  |  |
| 2 | 建筑物现值 | 1259 | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度 | 90% |
|  | 建筑物重置价值（V建） | 1399 | 详见收益法 |  |  |
| 3 | 年经营费用 | 111 | 税费+维修费+保险费+管理费 |  |  |
| （1） | 税 费 | 78.8 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |  |  |
| 1） | 两税两费 | 24 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.60% |
| 2） | 房产税 | 54 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 12.0% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.83 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | 2781.02 |
| （2） | 维修费 | 21 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.50% |
| （3） | 保险费 | 1.9 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.150% |
| （4） | 管理费用 | 9 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| 4 | 房地产未来第一年净收益 | 339 | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| 5 | 收益价值 | 2391 | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 5.5% |
| 收益年期(n) | 8.09 |
| 年增长比率(g) | 3% |
| 6 | 承租人权益价值 | 1266 | 收益价值-租赁期内收益价值 | 租赁期内收益价值 | 详见收益法 |

总价＝10766-1266＝9500（万元）

（二）收益法

根据不动产权利人提供的《商业房屋租赁合同》以及其他相关资料，截至价值时点，估价对象4号楼已全部出租。

租赁情况说明：

根据不动产权利人提供的《商业房屋租赁合同》，估价对象4号楼承租人为许志国，起始租金为2元/平方米·天，租赁期10年零10个月，租赁至2028年8月31日，租金涨幅为租赁期第4年按5%递增，第6年按6%递增，第8年按7%递增。

为了便于计算，本次评估设定估价对象4号楼的租赁终止日期为2028年8月31日（租赁合同最后结束的日期），则截至价值时点，剩余租赁期为8.09年。经评估专业人员整理计算得出估价对象综合租金为2.22元/天·平方米，租金期内无租金增长，押金共计300000元。

根据评估专业人员市场调查，同类物业一层租金约为4-6元/天·平方米，依估价目的确定使用市场租金及合同租金进行计算。因此，本次评估收益法分为两部分，即租赁期内、租赁期外进行计算。

1. 租约期内：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |  |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 246 | 年租金收入+押金利息收入 |  |  |
| （1） | 年租金收入 | **246** | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | **2.22** |
| 面积（㎡） | **3035.67** |
| 天 | **365** |
| 空置率（%） | **0.0%** |
| （2） | 押金利息收入 | **0** | 押金×一年期存款利率 | 押金（万元） | **30** |
| 一年期存款利率 | **1.5%** |
| **2** | **建筑物现值** | **1259** | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度（%） | 90.0% |
| 1） | 建安费用 | 911 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | **3000** |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 27 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | —— | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 基础设施建设费 | 61 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 14 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 1013 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 20 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | 0.02 V建 | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 2.0% |
| （4） | 贷款利息 | —— | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 49 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 2 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.001 V建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 207 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | **20.0%** |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.004 V建 | 销售费用×利润率 |  |  |
| （6） | 销售税费 | 0.0533 V建 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| （7） | 建筑物重置价值（V建） | 1399 |  |  |  |
| **3** | **年经营费用** | **70** | 税费+维修费+保险费+管理费 |  |  |
| （1） | 税 费 | 42.1 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |  |  |
| 1） | 两税两费 | 13.12 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.60% |
| 2） | 房产税 | 28.11 | 年租金收入×费率/(1+5%) | 费率（%） | 12.0% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.83 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | **2781.02** |
| （2） | 维修费 | 21 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | **1.50%** |
| （3） | 保险费 | 1.9 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | **0.150%** |
| （4） | 管理费用 | 4.9 | 年总收益×费率 | 费率（%） | **2.0%** |
| **4** | **房地产未来第一年净收益** | **176** | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| **5** | **收益价值** | **1125** | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | **5.5%** |
| 收益年期(n) | **8.09** |
| 年增长比率(g) | **0.0%** |

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为30.62年。估价对象为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限30.62年。截至价值时点，估价对象剩余租赁期为8.09年。

2.租约期外：

（1）求取房地年未来第一年净收益

1）未来第一年总收益

A.租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为独立商业，周边商业用房在租案例成交较少。评估专业人员对临近区域同类型市场的调研及了解，一层商业用房的租金集中在4-6元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象租金水平平均为4.5元/天·平方米；空置率取10%；每年按365天计算，租金增长率取3%。则有：

租期结束后第一年租金＝4.5×（1+3%）8.09＝5.72（元/天·平方米）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |  |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 571 | 年租金收入+押金利息收入 | | |
| （1） | 年租金收入 | **570** | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | **5.72** |
| 面积（㎡） | **3035.67** |
| 天 | **365** |
| 空置率（%） | **10.0%** |
| （2） | 押金利息收入 | **1** | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | **押一** |
| 一年期存款利率 | **1.5%** |
| **2** | **建筑物现值** | **1049** | 建筑物重置价值×成新度 |  |  |
| （1） | 建筑物重置价值 | 1399 |  |  |  |
| （2） | 成新度（%） | **77.0%** |  |  |  |
| **3** | **年经营费用** | **130** | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 96.4 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |  |  |
| 1） | 两税两费 | 30.4 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| 2） | 房产税 | 65.14 | 年租金收入×费率/(1+5%) | 费率（%） | 12.0% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.83 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | **2781.02** |
| （2） | 维修费 | 21 | 建筑物重置价值×维修费率 | 费率（%） | **1.50%** |
| （3） | 保险费 | 1.6 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | **0.150%** |
| （4） | 管理费用 | 11.4 | 年总收益×费率 | 费率（%） | **2.0%** |
| **4** | **房地产未来第一年净收益** | **441** | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| **5** | **租约外房地产收益价值** | **7364** | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | **5.5%** |
| 收益年期(n) | **22.53** |
| 年增长比率(g) | **3%** |
| **6** | **折现价值** | **4775** | 租约外房地产收益价值÷（1+报酬率）^租赁期内收益年期 |  |  |

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为30.62年。估价对象为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限30.62年。截至价值时点，估价对象剩余租赁期为8.09年，剩余收益年期22.53年。

1）收益期内估价对象收益价值

＝租约期内收益价值＋租约期外收益价值的折现价值

＝1125+4775

＝5900（万元）

2）建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为1399万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为39%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为40%。本次评估取建筑物报酬率9%，。则有：

Vs＝1399×40%÷(1＋9%)30.62＝40（万元）

3）收益价值

收益价值＝5900+40＝5940（万元）

（三）各方法的权重选取

依前述测算，两种方法的估价结果有一定差距。估价对象为商业用房，经前述方法分析，比较法及收益法均适用于该类房地产的评估。考虑到本次评估估价目的为抵押，从谨慎原则出发，赋予估价结果较高的方法于较低的权重，估价结果较低的方法于较高的权重，以平衡不同方法间的误差，因此，比较法取权重45%，收益法取权重55%。

则有：

估价对象4号楼房地产价值＝9500×45%＋5940×55%＝7542（万元）

估价对象4号楼房地产楼面单价＝7542×10000÷3035.67＝24845（元/平方米）

## 三、估价结果的确定

**（一）估价对象房地产价值**

估价对象房地产价值

＝估价对象3号楼房地产价值+估价对象4号楼房地产价值

＝3956+7542

＝11498（万元）

**（二）法定优先受偿款的确定**

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受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：根据介绍及《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号] 、《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]、《不动产登记证明》[京（2019）丰不动产证明第0025294、0025683号]（复印件），估价对象已设定抵押权。权利人为中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司，与其他抵押物共同抵押的担保债权的数额为29700万元，债务履行期限自2019年6月20日起至2022年6月20日止。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的动态评估房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。则：

房地产抵押价值

＝房地产价值－法定优先受偿款

＝11498－0

＝11498（万元）

**（三）估价结果的确定**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **数额及说明**  **项目及单位** | | **北京市丰台区万兴路1号院3号楼、4号楼共2幢商业用房房地产** |
| 1．假定未设立法定优先受偿权利下的价值 | 总价（万元） | 11498 |
| 2．法定优先受偿款 | 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） | 29700（——动态评估，未扣减） |
| 2.3其他法定优先受偿款 | 总额（万元） | 0 |
| 3．抵押价值 | 总价（万元） | 11498 |
| 单价（元/m2） | 26275 |

# 

# 附 件

一、抵押物地理位置图

二、《国有土地使用证》[京丰国用（2012出）第00123号]复印件

三、《房屋所有权证》[X京房权证丰字第496079、481591号]复印件

四、《不动产登记证明》[京（2019）丰不动产证明第0025294、0025683号]复印件

五、《房屋面积测算技术报告书》

六、《商业房屋租赁合同》[合同编号：SY-ZL-2019-0001]等2本

七、估价委托人《营业执照（副本）》复印件

八、不动产权利人《营业执照（副本）》复印件