康正评字2023-1-0724-F08DYGJ3号

关于“北京市朝阳区清林东路4号院12幢-3层B2001等260个地下车位用房房地产抵押价值评估报告”补充说明

上海浦东发展银行股份有限公司北京清华园支行：

我司受贵行委托于2024年5月14日出具《房地产抵押估价报告》[康正评字2023-1-0724-F02DYGJ3号] ，估价结果一览表如下。应贵行要求，补充测算过程详见附件。

估价结果一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象  项目及结果 | | 北京市朝阳区清林东路4号院12幢-3层B2001等260套地下车库用房房地产 |
| 1.房地产价值 | 总价 | 7970 |
| 大写金额 | 柒仟玖佰柒拾万元整 |
| 单价 | 6715 |
| 2.估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| 大写金额 | 零元整 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额 | 已抵押（贷后重估，未扣减，详见特别提示） |
| （2）拖欠的建设工程价款 | 总额 | 0 |
| （3）其他法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| 3.房地产抵押价值 | 总价 | 7970 |
| 大写金额 | 柒仟玖佰柒拾万元整 |
| 单价 | 6715 |
| 4.抵押净值 | 总价 | 7541 |
| 大写金额 | 柒仟伍佰肆拾壹万元整 |
| 单价 | 6353 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 二○二四年十一月十二日 |

附件1：抵押净值

预计处置时需缴纳的各项地价、税费清单计算明细表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象基本情况 | | | | | |
| 1 | 估价对象 | | 北京市朝阳区清林东路4号院12幢-3层B2001等260个地下车位用房房地产 | | |
| 2 | 价值时点 | | 2023年9月20日 | | |
| 3 | 评估总值 | | 7970 | | |
| 4 | 抵押价值 | | 7970 | | |
| 处置时需缴纳的相关税费 | | | | | |
| 序号 | 税（费）种 | | 金额 | 计算方法 | 税（费）率 |
| 1 | 增值税及附加 | | 425 | 销售额×税（费）率/（1+5%） | 5.6% |
| 2 | 印花税 | | 4 | 销售额×税率 | 0.05% |
| 3 | 土地增值税 | | 0 | 增值额×税（费）率 | 详见下表 |
| 4 | 合计 | 小写 | 429 | | |
| 大写 | 肆佰贰拾玖万元整 | | |
| 5 | 抵押净值 | 小写 | 7541 | | |
| 大写 | 柒仟伍佰肆拾壹万元整 | | |
| 6 | 抵押净值单价 | | 6353 | | |

单位：万元、元/平方米

注：a.依据现行税费表调整。

其中：土地增值税

| 序号 | 项目 | 总额 | 相关系数 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | 转让收入 | 7590 | —— |  |
| 2. | 扣除项合计 | 8543 | —— | （1）+（2） |
| （1） | 土地取得成本 | 611 | —— | 1）+2） |
| 1） | 土地取得费用 | 593 | —— | 根据《国有建设用地使用权出让合同》 |
| 2） | 相关税费 | 18 | 3.05% | 1）ˣ契税及印花税 |
| （2） | 土地开发费 |  | —— | 已包含在土地取得费用中 |
| （3） | 建造成本 | 5925 | —— | 包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费和公共配套费等 |
| （4） | 开发费用扣除 | 654 | 10.00% | [（1）+（2）+（3）] ˣ相关系数 |
| （5） | 转让税金支出 | 46 | 0.6% | 1）ˣ附加税/（1+5%） |
| （6） | 加计扣除金额 | 1307 | 20.00% | [（1）+（2）+（3）] ˣ相关系数 |
| 3. | 增值额 | -953 | —— | 1-2 |
| 4. | 增值额与扣除项比率 | 0.0% | —— | 3÷2 |
| 5. | 应纳增值税税额 | 0 | —— | 土地增值税税额=增值额×30% |

附件2：测算过程

**一、北京市朝阳区清林东路4号院12幢-3层B2001等260个地下车位用房房地产**

（一）成本法

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **土地价值（V土）** | **4083** | **本项下（1）至（7）之和** | | |
| （1） | 土地取得成本 | 2999 | 本项下1）至3）之和 | | |
| 1） | 土地购买价格 | 2680 | 见备注 | | |
| 2） | 土地取得税费 | 82 | 土地购买购买价格×费率 | 费率（%） | 3.05 |
| 3） | 城市基础设施建设费 | 237 | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | 200 |
| （2） | 土地开发费（红线外市政） | 0 | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | 不计取 |
| （3） | 管理费用 | 90 | （土地取得成本+土地开发费）×费率 | 费率（%） | 3 |
| （4） | 销售费用 | 0.03V土 | 土地价值（V土）×费率 | 费率（%） | 3 |
| （5） | 利息 | 326+0.0016V土 | 本项下1）及2）之和 | | |
| 1） | （1）至（3）产生利息 | 326 | 采用复利计息。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目开发期内均匀投入 | 土地开发期（年） | 0 |
| 建筑物建设期（年） | 3 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0016V土 | 利息（%） | 3.45 |
| （6） | 利润 | 309+0.003V土 | 本项下1）及2）之和 | | |
| 1） | （1）至（3）产生利润 | 309 | （土地取得成本+红线外市政费用+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 10 |
| 2） | 销售费用产生利润 | 0.003V土 | 销售费用×利润率 |
| （7） | 销售税费 | 0.0533V土 | 土地价值（V土）×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6 |
| **2** | **建筑物现值（V建）** | **7092** | **建筑物重置价值（V建1）×成新度** | 成新度（%） | 92 |
| （1） | 建造成本 | 5925 | 本项下1）至5）之和 | | |
| 1） | 建安费用 | 5341 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 4500 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 267 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 5 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用（住宅）×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 红线内市政费用 | 237 | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 80 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （2） | 管理费用 | 178 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 3 |
| （3） | 销售费用 | 0.03V建1 | 建筑物重置价值（V建1）×费率 | 销售费率（%） | 3 |
| （4） | 贷款利息 | 318+0.0016V建1 | 本项下1）及2）之和 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 318 | 采用复利计息。建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入 | 建筑物建设期（年） | 3 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0016V建1 | 利息（%） | 3.45 |
| （5） | 利润 | 610+0.003V建1 | 本项下1）及2）之和 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 610 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 10 |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.003V建1 | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0533V建1 | 建筑物重置价值（V建1）×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6 |
| （7） | 建筑物重置价值（V建1） | 7709 | 第（1）至（6）项之和 | —— | —— |
| **3** | **成本价值（万元）** | **11175** | **1+2** | | |
| **4** | **楼面单价(元/平方米)** | **9415** | **成本价值÷建筑面积** | **建筑面积（㎡）** | **11869.36** |

备注：土地购买价格依据基准地价系数修正法求取，具体测算过程如下：

基准地价系数修正法

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **适用的楼面熟地价**  （元/平方米） | | 14860 | | A)＋B)+ C) | | | | | | | | | |
| A) | 适用的基准地价  （元/平方米） | | 14860 | | 依据估价对象用途及所处区片参照《北京市区片基准地价表》(楼面地价)确定 | | | | | | | | | |
| 估价对象用途 | | 商业 | | 土地级别 | | 五级 | 区片编号 | | Ⅴ-32 |
| B) | 商业路线价修正（商业用途） | | 1 | | 不临65条商业街 | | | | | | | | | |
| C) | 开发程度差异修正  （元/平方米） | | 0 | | 适用的基准地价±（对应的开发费用÷级别平均容积率） | | | | | | | | | |
| 估价对象开发程度 | | 七通 | | 级别开发程度 | | 七通 | 级别平均容积率 | | 2.5 |
| 估价对象开发程度与级别开发程度一致 | | | | | | | 对应的开发费 | | 0 |
| **B** | **用途修正系数** | | 1 | | 用途类别 | | 零售商业用地 | | | | | | | |
| **C** | **期日修正系数** | | 1.0395 | | 按北京市规划和自然资源委员会网站公示的北京市办公用途2021年1季度至今各季度地价增长率连乘计算，详见附表 | | | | | | | | | |
| **D** | **年期修正系数** | | 0.8704 | | （1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N） | | | | | | | | | |
| 土地还原率（r） | | 5.5% | | 剩余使用年限（n） | | 27.3 | 出让年限（N） | | 40 |
| **E** | **因素修正系数** | | 1.05 | | 详见附表：《因素修正表》 | | | | | | | | | |
| **F** | **楼面熟地价** | 用途 | | 建筑面积（平方米） | | 单价 | | 总价 | | 相应用途地下空间修正系数 | | | 楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数 | |
| **地下车库** | | **11869.36** | | **2258** | | **2680** | | 0.15 | | |

附表1：北京市商业用地（国家级-中心城区）2021年1季度至2023年1季度的季度增长幅度（环比）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2021 | 0.16 | 0.72 | 0.41 | 0.24 |
| 2022 | 0.44 | 0.15 | 0.32 | 0.2 |
| 2023 | 0.74 | 0.66 | / | / |

附表2：因素修正表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| a | 商业繁华度 | 所在区域内有上品+、K酷时尚购物中心等购物场所，周边住宅项目大多配有底商，商业规模适中，聚集程度较好，客流量较大，商业繁华度较好 | 较好 | 1.5% |
| b | 交通便捷度 | 周边1公里范围内有地铁5号线北苑路北站；专120路、快速公交3线、905路等公交线路，公共交通便捷度较好，周边路网较密集，停车较便捷，综合评价交通便捷度较好 | 较好 | 1.1% |
| c | 城市规划及区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 较好 | 0.6% |
| d | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响 | 较好 | 0.25% |
| e | 临街道路状况 | 临次干道——安立路 | 一般 | 0% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则 | 较好 | 0.25% |
| g | 公共服务设施 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（上品+、K酷时尚购物中心等）、医院（航空总医院等）、银行（工商银行、北京银行等）、学校（清华附小昌平学校等）、餐饮等，公共服务配套设施较好。 | 较好 | 0.25% |
| h | 基础设施状况 | 区域内可达“七通” | 好 | 0.8% |
| i | 自然和人文环境状况 | 周边1公里内有一定数量人文设施，如北京联合大学北苑校区等，人文环境较好；有一定数量大型绿化如、奥林匹克公园、景藏健康公园等，自然环境较好。综合考虑，估价对象所在区域自然及人文环境较好 | 较好 | 0.25% |
| 合计（∑Ki） | | | | 5% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.05 |

（二）收益法

1.租金收入

根据评估专业人员对周边区域地下车库市场的调查，区域内地下车库用房市场租金价格在0.8-1.2元/天•平方米。结合估价对象自身情况以及地理位置，确定其租金水平为1元/天•平方米。空置率取10%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入＝1×11869.36×365×（1-10%）÷10000＝390（万元）

2.收益期内收益价值计算

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 未来第一年年总收益 | 390 | （A）+（B） |  |  |
| （A） | 租金收入 | 390 | 同上述 | | |
| （B） | 押金利息 | 0 | 租金收入÷12×N×1.5% | 利息 | 1.5% |
| 押金方式 | 无 |
| B | 建筑物现值 | 7092 | 同前述 | | |
|  | 建筑物重置价值(V建) | 7709 | 同前述 | | |
| C | 年经营费用 | 115 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （A） | 税 费 | 65.82 | 增值税及附加+房产税+城镇土地使用税 | | |
| a | 增值税及附加 | 20.8 | 年租金收入×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 5.6 |
| b | 房产税 | 44.57 | 年租金收入×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 12 |
| c | 城镇土地使用税 | 0.45 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | 1499.99 |
| （B） | 维修费 | 38.55 | 建筑物重置价值(V建)×维修费率 | 费率（%） | 0.5 |
| （C） | 保险费 | 7.09 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.1 |
| （D） | 管理费用 | 3.9 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1 |
| D | 房地产未来第一年净收益 | 275 | 年总收益-年经营费用 | | |
| E | 收益期内收益价值 | 5626 | 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) | 37.31 |
| 年增长比率(g) | 2 |
| F | 单价(元/平方米) | 4740 | 房地产价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | 11869.36 |

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37.31年。估价对象建筑结构为钢混结构，剩余经济耐用年限为55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确定为37.31年。

3.估价对象收益价值

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 |
| A | 收益期内收益价值（万元） | 5626 | 依前述测算 |
| B | 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值（万元） | 208 | 建筑物重置价值×成新率/（1+建筑物报酬率）折现年期 |
| （A） | 建筑物重置价值（万元） | 7709 | 依前述测算 |
| （B） | 成新率（%） | 40.00% |  |
| （C） | 建筑物报酬率（%） | 7.50% |  |
| （D） | 折现年期（年） | 37.31 | 即收益年期 |
| C | 收益价值（万元） | 5834 | A+B |

（三）房地产总价

依前述测算，两种方法的估价结果有一定的差距。两种方法对比来看，收益法是以预期收益原理为理论依据，从房地产收益的角度反映估价对象收益价值。估价对象为地下车库用房，属大型商业项目配套，其房地产价值受收益情况影响更大。因此，从方法适用性及现势性角度，收益法均优于成本法，其结果更具可靠性。故本次评估权重确定为成本法40%、收益法60%。则有：

房地产价值＝11175×40%＋5834×60%＝7970（万元）

房地产楼面单价＝7970×10000÷11869.36＝6715（元/平方米）

其中：

估价对象建筑物价值按照成本法测算结果中建筑物价值与成本价值比例计算得出，则有：

建筑物成本比率＝7092÷11175＝63.5%

建筑物价值＝7970×63.5%＝5061（万元）

建筑物楼面单价＝5061×10000÷11869.36＝4264（元/平方米）

出让国有建设用地使用权价值＝7970－5061＝2909（万元）

出让国有建设用地使用权楼面单价＝6715－4264＝2451（元/平方米）

**二、估价结果确定**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

表-1（估价结果汇总表）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法及结果  估价对象及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
| 成本法 | 收益法 |
| 北京市朝阳区清林东路4号院12幢-3层B2001等260套地下车库用房房地产 | 总价 | 11175 | 5834 | 7970 |
| 单价 | 9415 | 4915 | 6715 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

表-2（房地产抵押价值评估结果汇总表）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象  项目及结果 | | 北京市朝阳区清林东路4号院12幢-3层B2001等260套地下车库用房房地产 |
| 1.房地产价值 | 总价 | 7970 |
| 大写金额 | 柒仟玖佰柒拾万元整 |
| 单价 | 6715 |
| 2.估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| 大写金额 | 零元整 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额 | 已抵押（贷后重估，未扣减，详见特别提示） |
| （2）拖欠的建设工程价款 | 总额 | 0 |
| （3）其他法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| 3.房地产抵押价值 | 总价 | 7970 |
| 大写金额 | 柒仟玖佰柒拾万元整 |
| 单价 | 6715 |
| 4.抵押净值 | 总价 | 7541 |
| 大写金额 | 柒仟伍佰肆拾壹万元整 |
| 单价 | 6353 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | | 建筑物价值 | | 房地产价值 | |
| 总价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 |
| 北京市朝阳区清林东路4号院12幢-3层B2001等260套地下车库用房房地产 | 11869.36 | 1499.99 | 2909 | 2451 | 5061 | 4264 | 7970 | 6715 |
| 大写金额 | | | 贰仟玖佰零玖万元整 | | 伍仟零陆拾壹万元整 | | 柒仟玖佰柒拾万元整 | |
| **估价师知悉的法定优先受偿款** | | | 0 | | | | | |
| 大写金额 | | | 零元整 | | | | | |
| **房地产抵押价值** | | | 7970 | | | | | |
| 大写金额 | | | 柒仟玖佰柒拾万元整 | | | | | |
| **抵押净值** | | | 7541 | | | | | |
| 大写金额 | | | 柒仟伍佰肆拾壹万元整 | | | | | |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）