康正评字2022-1-0120-F02DYGJ2号

关于“北京市通州区恒业八街6号院26号1至4层101全部工业用房房地产抵押价值评估报告”补充说明

中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行：

我司受贵行委托于2022年3月11日出具《房地产抵押估价报告》[康正评字2022-1-0120-F01DYGJ2号]。上述报告所列估价对象的抵押价值为1376万元，抵押净值为1237万元（计算过程详见附件），估价结果详见下表：

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法及结果  估价对象及结果 | | 比较法 | 收益法 | 抵押价值 | 抵押净值 |
| 北京市通州区恒业八街6号院26号1至4层101全部工业用房房地产 | 总价 | 1468 | 1283 | 1376 | 1237 |
| 单价 | 5746 | 5020 | 5384 | 4840 |

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○二四年三月十二日 |

附件：

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 | | 北京市通州区恒业八街6号院26号1至4层101全部工业用房房地产 | | |
| 2 | 价值时点 | | 2022年3月8日 | | |
| 3 | 评估总值 | | 1376 | | |
| 4 | 抵押价值 | | 1376 | | |
| 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 | | 72 | 销售额×税（费）率/（1+5%） | 5.5% |
| 2 | 印花税 | | 1 | 销售额×税率 | 0.05% |
| 3 | 土地增值税 | | 66 | 销售额×税（费）率 /（1+5%） | 5% |
| 4 | 合计 | 小写 | 139 | | |
| 大写 | 壹佰叁拾玖万元整 | | |
| 5 | 抵押净值 | 小写 | 1237 | | |
| 大写 | 壹仟贰佰叁拾柒万元整 | | |
| 6 | 抵押净值单价 | | 4840 | | |

单位：万元、元/平方米

注：由于不动产权利人未能提供估价对象房产原值，本次土地增值税计取方式按照《北京市地方税务局土地增值税清算管理规程》第45条，核定征收率原则上不得低于5%计算。