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1375万元（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 | 1375 |
| 单价 | 5746 | 5020 | 5384 | 5380 |

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 | | 0 | (销售额-原购置价)×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 | | 0 | 见下表 | —— |
| 4 | 合计 | 小写 | 1 | | |
| 大写 | 壹万元整 | | |
| 5 | 抵押净值 | 小写 | 1375 | | |
| 大写 | 壹仟叁佰柒拾伍万元整 | | |
| 6 | 抵押净值单价 | | 5380 | | |

单位：元、元/平方米

注：不动产权利人未提供估价对象原购房价，估价对象于2015年取得《不动产权证书》，经查询中指数据项目成交信息，2014年全年联东U谷永乐产业园的销售均价为5444元/平方米，本次评估抵押净值计算中原购房价按照该销售均价进行估算。如不动产权利人补充提供估价对象实际购房价，抵押净值结果需进行相应调整。

| 土地增值税 | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 总额（万元） | 相关系数 | 备注 |
| 1. | 转让收入 | 1310 | —— | 房地产总价÷（1+增值税税率），增值税税率为5.0% |
| 2. | 扣除项合计 | 1438 | —— | （1）+（2） |
| （1） | 原购房价及相关税费 | 1431 | —— | 1）+2）+3） |
| 1） | 原购房价 | 1391.3013 | —— | 按照2014年全年联东U谷永乐产业园的销售均价5444元/平方米估算。 |
| 2） | 加计扣减项 | 0 | 5% | 有购房发票的可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算，本次评估未加计扣减。 |
| 3） | 相关税费 | 40 | 3.05% | 含契税及印花税 |
| （2） | 转让税金支出 | 7 | 0.5% | 不含增值税，仅附加税 |
| 3. | 增值额 | -128 | —— | 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% |

