康正评字2023-1-0724-F06DYGJ3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]。应贵行要求，净值结果详见估价结果一览表：

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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）

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 二○二四年六月二十八日 |

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 | —— | 根据不动产权利人介绍 |
| 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% |