**《北京市海淀区万柳东路25号（万泉商务花园）601、602、603房地产市场租金水平评估房地产估价报告康正评字2021-1-0621-F01ZLGJ2号复审意见》**

1.此报告的评估结论中“不包含物业管理费、能源费、房地产经纪公司服务费等”，选取案例的成交价格口径是否一致，请说明项目估价口径的原因、剔除费用标准，对评估值构成的影响。--请补充计算过程。

答复：本次评估结论中房地产租赁价格（含增值税税），不包含物业管理费、能源费、房地产经纪公司服务费等。物业管理费、能源费、房地产经纪公司服务费等由承租方承担。

可比案例挂牌价含增值税和物业管理费，经过电话核实分别剥离可比案例中物业管理费，经过修正和调整口径一致后再计算估价对象市场租金

可比案例A、B、C案例截图为挂牌价为（A 6.0、B6.0、C7.0），根据电话市调询问，可比案例租金内涵均为含增值税、物业管理费；可比案例A、C租赁挂牌价格可谈，可比案例计算过程详见问题2附表。

2.案例图片中的网上价格A 6.0、B6.0、C7.0，比较价格计算的依据“交易价格”分别为A5.2、B5.2、C6.2，请说明如何由网上价格得出案例交易价格的，扣除因素是否合理。

答复：估价采取的网上挂牌案例均进行了电话核实,具体电话沟通记录、调整计算情况、最终结论等详见下表：

（转下页）

| **名称** | **项目名称** | **建筑面积（㎡）** | **市调时间** | **信息来源** | **联系人** | **联系人电话** | **网上挂牌租金单价（元/㎡·天）** | **租金单价内涵及电话沟通记录** | **电话市调后整理租金单价（元/㎡·天）** | **需剥离物业费(元/㎡·月)** | **是否含税费** | **最终租金单价（交易价格）（元/㎡·天）** | **计算过程备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 可比案例A | 万泉商务花园 | 681.53 | 2022-11-25 | 安居客/58同城 | 申申（个人房东） | 未做登记 | 6 | 经与联系人电话核实租金6元/㎡·天，可开票，开票产生税费由出租方承担，包含物业费，物业费由出租方承担。经电话询问，价格可谈，最低年租金140万元，折算后为5.6元/㎡·天 | 5.6 | 11 | 租金含税不需增计 | 5.2 | 最终租金单价＝整理租金单价-需剥离物业费/30 |
| 可比案例B | 万柳亿城中心 | 186 | 2022-11-25 | 安居客/58同城 | 何朝晖（中介） | 18610951128 | 6 | 经与联系人电话核实租金6元/㎡·天，可开票，开票产生税费由出租方承担，包含物业费，物业费由出租方承担。经电话询问，价格不可谈，目前租金为最低租金，不可商量，保持原有挂牌租金6元/㎡·天。 | 6 | 24 | 租金含税不需增计 | 5.2 | 最终租金单价＝整理租金单价-需剥离物业费/30 |
| 可比案例C | 派顿大厦 | 600 | 2022-11-25 | 安居客/58同城 | 张悦（中介） | 18518339978 | 7 | 经与联系人电话核实租金7元/㎡·天，可开票，开票产生税费由出租方承担，包含物业费，物业费由出租方承担。经电话询问，价格可谈，最低年租金150万元，折算后为6.8元/㎡·天 | 6.8 | 19 | 租金含税不需增计 | 6.2 | 最终租金单价＝整理租金单价-需剥离物业费/30 |

备注：最终租金单价（交易价格）租金内涵为含税，不含物业费、能源费、房地产经纪公司服务费等。