* **估价项目名称：**

北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值评估

* **估价委托人：**

中粮（北京）农业生态谷发展有限公司

* **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **注册房地产估价师：**

吴薇（注册号：1419970001)、崔锴（注册号：20100036)

* **估价报告出具日期：**

2018年11月30日

* **估价报告编号：**

康正评字2018-1-0809- F03DYGJ1号

# 项目情况说明

**中粮（北京）农业生态谷发展有限公司**：

受贵公司委托，我公司对北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值进行了评估。

**估价对象：**本次评估估价对象为中粮（北京）农业生态谷发展有限公司开发建设的“中粮健康科技园”工业项目。根据《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]及《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》，估价对象分摊的出让国有建设用地使用权面积（以下简称“分摊土地面积”）104664.37平方米；根据《建设工程规划许可证》[2017规（房）建字0003、0011号、2018规土（房）建字0036号]及附件，估价对象规划建筑面积217871.44平方米（不含人防）。项目共分两期开发建设，一期现已开工，目前所有楼栋已封顶，正在外装修，二期数据中心正在三层顶板施工，其余尚未开工。本次评估按开发期将估价对象分为两部分：

估价对象1为北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块2#综合厂房等17幢工业用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产，分摊土地面积为35881.16平方米，规划建筑面积为74690.94平方米。其中经营性用途规划建筑面积72815.09平方米，非经营性用途规划建筑面积1875.85平方米。抵押物清单及工程进度情况详见下表：

| 楼号 | 规划总建筑面积 | 规划建筑面积及用途 | 层数 | 工程进度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地上 | 地下 |
| 2#厂房 | 1470.43 | 1470.43 | 厂房 | —— | —— | 3 | 封顶，正在外装修 |
| 3#厂房 | 1119.98 | 1119.98 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 4#厂房 | 2055.76 | 2055.76 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 5#厂房 | 2011.07 | 2011.07 | 厂房 | —— | —— | 4 |
| 6#厂房 | 1926.41 | 1926.41 | 厂房 | —— | —— | 4 |
| 7#厂房 | 1119.98 | 1119.98 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 8#厂房 | 2055.76 | 2055.76 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 9#厂房 | 2011.07 | 2011.07 | 厂房 | —— | —— | 4 |
| 10#厂房 | 1119.98 | 1119.98 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 11#厂房 | 2011.07 | 2011.07 | 厂房 | —— | —— | 4 |
| 12#厂房 | 1119.98 | 1119.98 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 13#厂房 | 1926.41 | 1926.41 | 厂房 | —— | —— | 4 |
| 14#厂房 | 2055.76 | 2055.76 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 15#厂房 | 1999.07 | 1999.07 | 厂房 | —— | —— | 4 | 封顶，正在外装修 |
| 16#厂房 | 2055.76 | 2055.76 | 厂房 | —— | —— | 3 |
| 17#厂房 | 1926.41 | 1926.41 | 厂房 | —— | —— | 4 |
| 51#变配电站 | 272.16 | 272.16 | 设备用房 | —— | —— | 1 |
| 地下（一期B组团） | 15663.88 | —— | —— | 7221.64 | 汽车库 | -1 |
| 7608.55 | 厂房 |
| 833.69 | 设备机房及其他 |
| 数据中心 | 30770 | 30000 | 厂房 | 770 | 厂房 | 5 | 三层顶板施工 |
| 总计 | 74690.94 | 58257.06 | —— | 16433.88 | —— | —— | —— |

单位：平方米

面积依据：《建设工程规划许可证》[2017规（房）建字0003、0011号、2018规土（房）建字0036号]及附件

估价对象2为北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块18#厂房等剩余工业用房分摊出让国有建设用地使用权，分摊土地面积为68783.21平方米，规划建筑面积为143180.5平方米（不含人防）。其中经营性用途用途规划建筑面积141675.25平方米，非经营性用途规划建筑面积1505.25平方米。抵押物清单详见下表：

| 楼号 | 规划总建筑面积 | 规划建筑面积及用途 |
| --- | --- | --- |
| 地上 | 地下 |
| 2#宿舍 | 7999.37 | 7999.37 | 宿舍 | —— | —— |
| 18#厂房 | 3032.8 | 2474.61 | 厂房 | 558.19 | 厂房 |
| 19#厂房 | 3175.29 | 2469.95 | 厂房 | 705.34 | 厂房 |
| 20#厂房 | 50054.589 | 2443.83 | 厂房 | 666.86 | 厂房 |
| 21#厂房 | 2969.98 | 2474.61 | 厂房 | 495.37 | 厂房 |
| 22#厂房 | 2918.7 | 2443.83 | 厂房 | 474.87 | 厂房 |
| 23#厂房 | 3247.61 | 2469.95 | 厂房 | 777.66 | 厂房 |
| 24#厂房 | 3171.8 | 2474.61 | 厂房 | 697.19 | 厂房 |
| 25#厂房 | 4734.53 | 4734.53 | 厂房 | —— | 厂房 |
| 26#厂房 | 4845.84 | 4247.11 | 厂房 | 598.73 | 厂房 |
| 27#厂房 | 3062.62 | 2443.83 | 厂房 | 618.79 | 厂房 |
| 28#厂房 | 3087.36 | 2474.61 | 厂房 | 612.75 | 厂房 |
| 29#厂房 | 2992.26 | 2474.61 | 厂房 | 517.65 | 厂房 |
| 30#厂房 | 3220.09 | 2474.61 | 厂房 | 745.48 | 厂房 |
| 31#厂房 | 2958.83 | 2474.61 | 厂房 | 484.22 | 厂房 |
| 32#厂房-A | 4953.33 | 4253.07 | 厂房 | 700.26 | 厂房 |
| 32#厂房-B | 5218.43 | 4617.99 | 厂房 | 600.44 | 厂房 |
| 33#厂房-A | 5218.43 | 4617.99 | 厂房 | 600.44 | 厂房 |
| 33#厂房-B | 4920.21 | 4249.69 | 厂房 | 670.52 | 厂房 |
| 34#变配电室 | 302.74 | 302.74 | 厂房 | —— | —— |
| 35#厂房 | 5258.8 | 4280.22 | 厂房 | 644.52 | 厂房 |
| 36#厂房 | 3088.35 | 2443.83 | 厂房 | 504.45 | 厂房 |
| 37#厂房 | 2979.06 | 2474.61 | 厂房 | 565.7 | 厂房 |
| 38#厂房 | 3009.53 | 2443.83 | 厂房 | 588.69 | 厂房 |
| 39#厂房 | 3032.52 | 2443.83 | 厂房 | 556.96 | 厂房 |
| 40#厂房 | 3031.57 | 2474.61 | 厂房 | 596.29 | 厂房 |
| 41#厂房 | 3040.12 | 2443.83 | 厂房 | —— | 厂房 |
| 42#厂房 | 282.24 | 282.24 | 厂房 | 717.87 | 厂房 |
| 43#厂房 | 3192.48 | 2474.61 | 厂房 | 606.16 | 厂房 |
| 44#厂房 | 3049.99 | 2443.83 | 厂房 | 632.72 | 厂房 |
| 45#厂房 | 3102.67 | 2469.95 | 厂房 | 646.66 | 厂房 |
| 46#厂房 | 3090.49 | 2443.83 | 厂房 | 818.74 | 厂房 |
| 47#厂房 | 3288.69 | 2469.95 | 厂房 | 908.21 | 厂房 |
| 48#厂房 | 3352.04 | 2443.83 | 厂房 | 783.07 | 厂房 |
| 49#厂房 | 3253.02 | 2469.95 | 厂房 | 978.58 | 厂房 |
| 北区地库 | 11485.2 | —— | —— | 10329.58 | 汽车库 |
| —— | —— | 1155.62 | 设备用房 |
| 南区车库 | 7322.08 | —— | —— | 7322.08 | 汽车库 |
| 总计 | 143180.5 | 130684.2 | —— | 18571.93 | —— |

单位：平方米

面积依据：《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0051号]及附件

**估价目的**为估价委托人在向中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行办理贷款手续过程中，确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

**价值时点：**2018年11月20日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2018年11月20日，估价对象用途为工业、地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为工业、地下车库45.21年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为工业、地下车库，实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通讯、通下水、通燃气、通热）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为工业、地下车库45.21年的出让国有建设用地使用权价值；“在建建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同工程形象进度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

**估价方法：**本次评估估价对象1采用的主估价方法为成本法和假设开发法，估价对象2 采用的主估价方法为比较法和假设开发法。

**估价结果：**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， 确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）

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 | 在建建筑物价值 | 房地产价值 | 已完工建筑面积 | 已完工建筑面积楼面单价 |
| 总价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块2#综合厂房等17幢工业用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 74690.94 | 35881.16 | 11826 | 1584 | 19294 | 2583 | 31120 | 4167 | 62690.94 | 4964 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块18#厂房等剩余工业用房分摊出让国有建设用地使用权 | 143180.5 | 68783.21 | 18151 | 1268 | —— | —— | 18151 | 1268 | —— |  |
| 合计 | 217871.44 | 104664.37 | 29977 | 19294 | 49271 | —— | —— |
| 大写金额 | 贰亿玖仟玖佰柒拾柒万元整 | 壹亿玖仟贰佰玖拾肆万元整 | 肆亿玖仟贰佰柒拾壹万元整 | —— | —— |
| **估价师知悉的法定优先受偿款** | **792** |
| 大写金额 | 柒佰玖拾贰万元整 |
| **房地产抵押价值** | **48479** |
| 大写金额 | 肆亿捌仟肆佰柒拾玖万元整 |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）

**特别提示：**

1.截至价值时点，估价对象1结构已完工建筑面积为73304.44平方米。

2.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：

（1）根据估价对象《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]原件，截至价值时点，估价对象已设定抵押。抵押范围为72534.44平方米在建工程及119876.49平方米土地，权利人为中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行，债务履行期限为2017年7月18日至2022年12月31日。由于本次评估为同一抵押权人的续贷房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。

（2）根据《国有建设用地使用权出让合同》 [京房地出（合）字（2014）第001号] 及附件以及相关款项支付凭证，截至价值时点，估价委托人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《建设工程规划许可证》[2017规土（房）建字0003、0011号、2018规土（房）建字0036、0051号]及附件，估价对象规划建筑面积超出《国有建设用地使用权出让合同》的约定，新增地下经营性工业用房及地下车库规划建筑面积为59519.81平方米。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定的计算标准，该部分需补缴的政府土地收益及契税、印花税为826万元。上述应补缴的政府土地收益金额仅为测算值，最终应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（3）根据《关于中粮健康科技园一期项目建筑工程款支付情况的说明》，截至价值时点，估价对象不存在拖欠的建设工程价款。综上，本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款为826万元。

3.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

（转下页）

（此页无正文）

顺致

商祺

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二○一八年十一月三十日 |