**补充说明**

**中信信托有限责任公司**：

受贵公司委托，我公司对重庆恒大鑫溉置业有限公司所使用的重庆市江北区观音桥（溉澜溪南部片区）组团G标准分区G20-1/04地块一宗其他商服用地（酒店、办公、公寓、商业）出让国有建设用地使用权进行了评估，并于2019年8月7日出具《不动产估价报告书》[报告编号：康正评字2019-1-0554-F01DYGJ2号]。依上述《不动产估价报告书》，估价对象出让国有建设用地使用权面积（以下简称“土地面积”）为68531.2平方米，规划建筑面积共计616780.8方米，出让国有建设用地使用权价格（抵押价格）：526327万元。

现对估价对象做如下补充说明：

一、估价对象出让国有建设用地使用权抵押净值价格

本次估价的“抵押净值”是指估价对象“抵押价格”减去估价对象在估价期日以“土地使用权转让价格”为基数计算的预计抵押权实现进行处置时需缴纳的各项费用、税金等相关费用后的余值。

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 | 重庆市江北区观音桥（溉澜溪南部片区）组团G标准分区G20-1/04地块一宗其他商服用地（酒店、办公、公寓、商业） |
| 2 | 估价期日 | 2019年7月30日 |
| 3 | 评估总值 | 526327 |
| 4 | 抵押价格 | 526327 |
| 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 | 28071 | 转让额×税（费）率÷（1+5%） | 5.6% |
| 2 | 印花税 | 263 | 转让额×税率 | 0.05% |
| 3 | 土地增值税 | 72737 | 转让额×税率 | ­— |
| 5 | 合计 | 小写 | 101071 |
| 大写 | 壹拾亿壹仟零柒拾壹万元整 |
| 6 | 抵押净值 | 小写 | 425256 |
| 大写 | 肆拾贰亿伍仟贰佰伍拾陆万元整 |
| 7 | 抵押净值单价 | 6895 |

单位：万元、元/平方米

注：依据现行税费表调整

土地增值税

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 总额（万元） | 相关系数 | 备注 |
| 1. | 转让收入 | 501264 | —— |  |
| 2. | 扣除项合计 | 283930 | —— | （1）+（2） |
| （1） | 土地取得成本 | 255384 | —— | 1）+2） |
| 1） | 土地取得费用 | 247825 | —— |  |
| 2） | 相关税费 | 7559 | 3.05% | 1）ˣ契税及印花税 |
| （2） | 土地开发费 | 0 | —— |  |
| （3） | 建造成本 | 0 | —— |  |
| （4） | 开发费用扣除 | 25538 | 10.00% | [（1）+（2）+（3）] ˣ相关系数 |
| （5） | 转让税金支出 | 3008 | 0.00% | 1）ˣ附加税/（1+5%） |
| （6） | 加计扣除金额 | 0 | 20.00% | *房地产：*[（1）+（2）+（3）] ˣ相关系数 *土地：*（2）ˣ相关系数 |
| 3. | 增值额 | 217334 | —— | 1-2 |
| 4. | 增值额与扣除项比率 | 76.5% | —— | 3÷2 |
| 5. | 应纳增值税税额 | 72737 | —— |  |

二、估价结果的确定

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（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：526327万元

大写金额：人民币伍拾贰亿陆仟叁佰贰拾柒万元整

单位面积地价：76801元/平方米

楼面地价：8533元/平方米

抵押价格：526327万元

大写金额：人民币伍拾贰亿陆仟叁佰贰拾柒万元整

抵押净值：425256万元

大写金额：人民币肆拾贰亿伍仟贰佰伍拾陆万元整

顺致

商祺

 北京康正宏基房地产评估有限公司

二○一九年八月十日

**估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：康正评字2019-1-0554-F02DYGJ2号 估价期日：2019年7月30日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | *不动产单元号* | 宗地名称 | 不动产权证书编号 | 估价期日的用途 | 容积率 | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 单位面积地价/元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 总地价/万元 |
| 证载（或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 重庆恒大鑫溉置业有限公司 | 500105007002GB00248 | 重庆市江北区观音桥（溉澜溪南部片区）组团G标准分区G20-1/04地块一宗其他商服用地（酒店、办公、公寓、商业）出让国有建设用地使用权 | 渝（2017）江北区不动产权第000039162号 | 其他商服 | — | 其他商服（酒店、办公、公寓、商业） | 不得大于9 | — | 9 | 红线外六通、宗地红线内局部已开工建设 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 36.36年 | 68531.2 | 616780.8 | 76801 | 8533 | 526327 |
| **抵押价格** | 526327 |
| **抵押净值** | 425256 |
| 币种：人民币 |  |