* **估价项目名称：**

北京市海淀区知春路108号1号楼607号、608号综合（写字楼）用房房地产抵押价值评估

* **估价委托人：**

北京恒远恒信科技发展有限公司

* **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：**

郑燚（注册号:1120070131）、崔锴（注册号:1120100036)

* **估价报告出具日期：**

2019年1月4日

* **估价报告编号：**

康正评字2018-1-0717-F06DYGJ1号

致估价委托人函

**北京恒远恒信科技发展有限公司**：

受贵公司委托，我公司对北京市海淀区知春路108号1号楼607号、608号综合（写字楼）用房房地产抵押价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象为北京市海淀区知春路108号1号楼607号、608号综合（写字楼）用房房地产，为李涛所有。根据《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]，估价对象建筑面积合计为342.21平方米（其中：607号为194.17平方米，608号148.04平方米）。

**估价目的：**为估价委托人在向上海浦东发展银行股份有限公司北京中关村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10月23日（评估专业人员实地查勘之日）

**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10月23日，估价对象用途为综合（写字楼），假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。

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：**本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

**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， 确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

结果表-1（房地产价值）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 收益法 | 比较法 | 估价结果 |
| 估价对象1（北京市海淀区知春路108号1号楼607号综合（写字楼）用房房地产） | 总价 | 5955065 | 8594158 | 7802333 |
| 单价 | 30669 | 44261 | 40183 |
| 估价对象2（北京市海淀区知春路108号1号楼608号综合（写字楼）用房房地产） | 总价 | —— | —— | 5948691 |
| 单价 | —— | —— | 40183 |
| 汇总评估价值 | 总价 | —— | 13751024 |
| 单价 | —— | 40183 |

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

备注：本次评估首先分别采用比较法及收益法计算607号综合（写字楼）用房房房地产价值，再通过对建筑面积、楼层因素的调整，求取608号综合（写字楼）用房房地产价值。

结果表-2（房地产抵押价值）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  估价对象项目及结果 | 估价对象1（北京市海淀区知春路108号1号楼607号综合（写字楼）用房房地产） | 估价对象2（北京市海淀区知春路108号1号楼608号综合（写字楼）用房房地产） | 估价对象总计 |
| 建筑面积（平方米） | 194.17 | 148.04 | 342.21 |
| 1.房地产价值 | 总价（元） | 7802333 | 5948691 | 13751024 |
| 大写金额 | 壹仟叁佰柒拾伍万壹仟零贰拾肆元整 |
| 单价（元/平方米） | 40183 | 40183 | 40183 |
| 2.估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额（元） | 0 |
| 大写金额 | 零元整 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额（元） | 已抵押（续贷，未扣减） |
| （2）拖欠的建设工程价款 | 总额（元） | 0 |
| （3）其他法定优先受偿款 | 总额（元） | 0 |
| 3.房地产抵押价值 | 总价（元） | 7802333 | 5948691 | 13751024 |
| 大写金额 | 壹仟叁佰柒拾伍万壹仟零贰拾肆元整 |
| 单价（元/平方米） | 40183 | 40183 | 40183 |

（转下页）

特殊事项说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋性质** | 商品房 | **规划用途** | 综合（写字楼） | **现状用途** | 办公 |
| **房屋使用状况** | 出租 | **建成年代** | 2003年 |
| **土地使用权类型** | 出让 | **法定最高土地****使用年限** | 50年 | **土地使用年限** | 2004年4月12日至2050年11月13日 |
| **法定优先受偿款****（单位：元）** | 已抵押担保的债权数额 | 《房屋所有权证》未作注记；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。 |
| 土地出让金、综合地价款、房价款 | ——；  |
| **他项权利状况** | 抵押权 | 已抵押 |
| 租赁权 | —— |

顺致

商祺

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  |
| 二○一九年一月四日 |

目 录

[估价师声明 6](#_Toc469298293)

[估价假设和限制条件 7](#_Toc469298294)

[估　价　结 果 报　告 10](#_Toc469298295)

[一、估价委托人 10](#_Toc469298296)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc469298297)

[三、估价目的 10](#_Toc469298298)

[四、估价对象 11](#_Toc469298299)

[五、影响房地产价格因素分析 15](#_Toc469298300)

[六、价值时点 22](#_Toc469298301)

[七、价值类型 22](#_Toc469298302)

[八、估价原则 23](#_Toc469298303)

[九、估价依据 25](#_Toc469298304)

[十、估价方法 27](#_Toc469298305)

[十一、估价测算过程 28](#_Toc469298306)

[十二、估价结果 37](#_Toc469298307)

[十三、参与本次估价工作的评估专业人员 38](#_Toc469298308)

[十四、实地查勘期 39](#_Toc469298309)

[十五、估价作业期 39](#_Toc469298310)

[变现能力分析与风险提示 40](#_Toc469298311)

[附 件 43](#_Toc469298312)

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]复印件
5. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
6. 《同意抵押证明》
7. 《建成年代证明》
8. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
9. 不动产权利人身份证复印件
10. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
11. 房地产估价机构资质证书复印件
12. 评估专业人员执业证书复印件

# 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，由中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

# 估价假设和限制条件

**（一）本次估价的一般假设**

1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对不动产权利人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定不动产权利人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象建筑面积以《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]上载明的为依据。

6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**（二）特殊事项假设前提**

1.未定事项假设

无

2.背离事实假设

根据估价对象《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]原件，截至价值时点，估价对象已设定抵押，设定日期为2017年10月23日。上述权属证件中未登记该抵押权的具体情况（债权数额、期限等），且不动产权利人也未提供相关权利价值的说明。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。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

3.不相一致假设

根据评估专业人员实地查勘，估价对象现状607号与608号打通合并整体使用。考虑到处置估价对象过程中，需将估价对象恢复原状后处置，本次评估未考虑上述情况对估价结果的影响，在此提请金融机构注意。

4.依据不足假设

估价对象《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号中均未对其建成年代进行标注，根据不动产权利人提供的《建成年代证明》，估价对象所在物业建成于2003年。

**（三）估价报告使用限制**

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本次评估估价对象不动产权利人为李涛，依据其出具的《同意抵押证明》，不动产权利人同意将估价对象作为估价委托人北京恒远恒信科技发展有限公司向金融机构申请抵押贷款的抵押担保物。本估价报告评估目的是为估价委托人在向金融机构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，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

6.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

7.本估价报告中房地产抵押价值未扣减续贷对应的已抵押担保的债权数额。该估价结果仅适用于本次同一抵押权人的续贷房地产抵押估价。

8.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

9.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

10.本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

11.本估价报告自出具日起壹年内有效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

本次评估估价委托人为北京恒远恒信科技发展有限公司，非估价对象的不动产权利人。不动产权利人李涛拟将同意估价委托人将估价对象作为抵押担保物向金融机构借款，估价委托人为贷款方。

单位名称：北京恒远恒信科技发展有限公司

住所：北京市海淀区中关村大街32号蓝天和盛大厦2102、2103

法定代表人姓名：张文

联系人：郭银花

联系电话：13811998949

## 二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2016年9月18日至2019年9月17日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

法定代表人：齐宏

联 系 人：黄英

联系电话：010-82253558-108

## 三、估价目的

为估价委托人在向上海浦东发展银行股份有限公司北京中关村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。

## 四、估价对象

**（一）估价对象范围**

本次评估估价对象为北京市海淀区知春路108号1号楼607号、608号综合（写字楼）用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**（二）估价对象基本状况**

估价对象位于北京市海淀区知春路108号1号楼，属“豪景大厦”项目，为李涛所有。本次估价对象的范围是1号楼607、608号，建筑面积合计为342.21平方米（其中：607号为194.17平方米，608号148.04平方米），用途为综合（写字楼）。

**（三）房地产基本状况**

1.房产登记状况

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋坐落 | 海淀区知春路108号1号楼607号、608号 |
| 产权性质/房屋性质 | —— | 产别 | 私产 |
| 证号 | 房屋所有权人 |
| 京房权证海私字第049821号 | 李涛 |
| X京房权证海私字第045562号 | 李涛 |
| 楼号或幢号 | 房屋总层数 | 所在层数 | 房号及部位 | 房屋结构 | 建成年代 | 建筑面积(m2) | 用途 |
| 1 | 19 | 6 | 607 | 钢混 | —— | 194.17 | 综合（写字楼） |
| 1 | 19 | 6 | 608 | 钢混 | —— | 148.04 | 综合 |
| 建筑面积合计 | 342.21 | —— |
| 土地使用情况摘要 |
| 权属性质 | 出让 | 使用年限 | 2004年4月12日至2050年11月13日 |

《房屋所有权证》中未登记事项及其他需特殊说明事项：

（1）根据不动产权利人提供的《建成年代证明》，估价对象所在物业建成于2003年。

2.其他情况：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象所属项目名称 | 豪景大厦 |
| 估价对象所属楼宇基础设施完备程度 | 五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水） |
| 规划限制条件 | 根据不动产权利人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。 |

**（四）权益状况**

1.抵押权

根据《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]，估价对象已抵押，设定日期为2017年10月23日，截至价值时点该笔他项权利尚未注销。

2.租赁权及其他

根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象已出租使用。

3.其他他项权利

根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象未设定地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在地役权等其他他项权利。

**（五）实物状况**

1.公共部分：

（转下页）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 结构形式 | 钢混 | 建筑类型 | 塔楼 |
| 外立面装饰 | 墙砖、玻璃幕墙 |
| 大堂设计装修 | 墙砖墙面、地砖地面、石膏吊顶天棚 |
| 楼梯间装修 | 涂料墙面、水泥地面、涂料天棚 |
| 首层电梯间及轿厢装饰 | 墙砖墙面、地砖地面、石膏吊顶天棚 |
| 基础设施情况 |
| 道路 | 城市主干道-知春路 | 供水 | 市政管道供水 |
| 排水 | 市政管道排水 | 供电 | 市政供电 |
| 供暖 | 中央空调 | 供气 | —— |
| 通讯 | 电话线入户、有线电视入户、宽带入户 | 通风空调系统 | 中央空调 |
| 消防系统 | 烟感喷淋系统 |
| 安全系统 | 小区保安 |
| 停车 | 地上可停车、地下车库 |
| 物业管理 | 专业物业管理 |

2.户内部分：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户型 | 平层 | 朝向 | 北 |
| 建设内容 | 办公用房 |
| 天棚 | 栅格 |
| 内墙面 | 涂料 |
| 楼面 | 地砖 |
| 建筑装饰配件附属设备 | 玻璃隔墙 |
| 内门窗 | 玻璃门、塑钢窗 |
| 外门窗 | 玻璃门、塑钢窗 |

（转下页）

3.估价对象装修及设备的维护保养状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 建设内容 | 折旧程度 |
| 装饰部分 | 外墙面 | 基本完整 |
| 内墙面 | 基本完整 |
| 门窗 | 基本完整 |
| 顶棚 | 基本完整 |
| 楼地面 | 基本完好 |
| 设备部分 | 水卫 | 上、下水基本畅通 |
| 电照 | 线路和各种照明装置基本完好 |
| 特种设备 | —— |

截至价值时点，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为75%。

**（六）区位状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象所在楼宇四至 | 北至：知春路 |
| 东至：太平洋国际大厦 |
| 南至：豪景佳苑 |
| 西至：华源大厦 |
| 估价对象所属项目四至 | 北至：知春路 |
| 东至：太平洋国际大厦 |
| 南至：豪景佳苑 |
| 西至：华源大厦 |
| 土地级别 | 办公类二级地价区II-03区片 |
| 区域成熟度 | 周边有银网中心、和盛大厦等办公项目，办公集聚度较好 |
| 交通便捷度 | 周边有304路、386路、549路等多条公交线路及地铁4号线、10号线，交通便捷度较好 |
| 道路状况 | 所属项目紧临知春路，为城市主干道 |
| 公共服务设施 | 银行：中国工商银行、华夏银行等医院：海淀医院、中关村医院等学校：中国人民大学等商业：新中关购物中心、当代商城购物中心、家乐福超市等 |

## 五、影响房地产价格因素分析

**（一）北京市商业及办公用房房地产市场状况**

1.宏观环境

根据北京市统计局网站公布的数据，2018年1-3季度北京市地区实现地区生产总值21511.1亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速比上半年回落0.1个百分点。其中，第三产业实现增加值17696.8亿元，增长7.2%，增速与上半年持平。第三产业中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到63.3%，继续发挥主要带动作用。

1-3季度，北京市实现市场总消费8387.6亿元，增长4.1%；其中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额1778.1亿元，增长17.4%，拉动全市社会消费品零售总额增长3.3个百分点。按消费形态分，商品零售收入7558.1亿元，增长3.7%；餐饮收入829.5亿元，增长8.1%。

总体上看，前3季度北京市济保持了总体平稳、稳中有进的发展态势，经济发展质量、效率和动力不断提升，目前的经济环境利于商业及办公用房房地产市场的发展。

2.土地市场

根据北京市规划和国土委员会公示的土地成交信息，2018年3季度北京土地招拍挂市场共成交宗地13宗，总建设规模126.74万平方米，建设用地面积71.06万平方米。其中，商业/办公用地仅成交1宗土地，位于丰台区丽泽金融商务区南区，成交土地面积39410.74平方米，供应建筑面积总量120000平方米。

2018年3季度商业/办公用地成交一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地位置 | 建设用地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 规划用途 | 成交日期 | 成交价（万元） | 容积率 |
| 北京市丰台区丽泽金融商务区南区F-22、F-23地块F3其他类多功能用地 | 39410.74 | 120000 | F3其他类多功能用地 | 2018年07月6日 | 318758 | 1.05 |

丽泽金融商务区是北京市三环内最后一块成规模的开发区域，相对于CBD、金融街等发展相对成熟的其他商务区而言，丽泽金融商务区起步较晚，目前处于加速建设阶段，已陆续有项目建成入市。从历史数据来看，2011年至2013年为该区域供应高峰期，2014、2015年有少量地块出让，成交价格主要集中于10000-16000元/平方米之间。2017年共成交2宗，2季度成交地块出让价格27125元/平方米，4季度成交地块出让价格为33810元/平方米，合算至每亩价格分别为10488万元和16792万元。且两宗地块均有自持限制，即出让年限内100%自持经营。本季度成交地块出让价格为26563.16元/平方米，合算至每亩价格为5392万元/亩，为底价成交、无溢价，同样为100%自持，需代建约10000平方米公交枢纽用房。

2017年3季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体微幅上涨。其中，商服地价中心城区环比涨幅比上季度略增，昌平等11区环比则有减少；同比则涨幅均有减少。办公地价季度增长率略有波动；中心城区环比涨幅略增，同比则减少；昌平等11区环比、同比涨幅均略增。

《北京市2018年建设用地供应计划》供应计划显示，今年全市建设用地计划供应总量4300公顷，其中计划供应商服用地180公顷，较2017年计划供应量略有增加。截至3季度，商办用地完成供地约80公顷，完成量不足一半，4季度的供应形势严峻。

3.房地产开发

根据北京市统计局网站公布的数据，2018年前3季度北京市房地产开发投资同比下降3%。其中，写字楼投资下降27.4%，商业营业用房投资增长8.5%。全市商品房施工面积12150.6万平方米，同比增长5.7%；写字楼为2184.9万平方米，下降6.6%；商业营业用房为1140.5万平方米，下降3.8%。全市商品房新开工面积为1508万平方米，同比增长5.9%；写字楼为160.5万平方米，下降42.8%，商业营业用房为77.9万平方米，下降35.3%。全市商品房竣工面积为591万平方米，同比下降5.7%；办公楼为101.2万平方米，下降28.6%；商业营业用房为82.1万平方米，增长36.3%。近年来土地供应结构的调整使得住宅成为市场主导，商业、办公整体开发投资额呈下降趋势，但走势趋于平稳；开工量受住宅的拉动整体增长转负为正，商办降幅收窄；竣工面积降幅大幅收窄，商业用房增幅由1.8%扩大至36.3%。

4.房地产市场供需情况

（1）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年3季度北京市商业用房批准上市套数为1099套，批准上市面积为23.5万平方米，较去年同期略有减少，但高于上季度。

从区域分布上看，本季度几乎各区县都有供应入市，占比上远郊区仍为主力，达77.2%。

（转下页）

销售市场：2018年3季度，商业用房销售面积23.43万平方米、销售套数904套，较上季度有所回升，且高于去年同期；增幅与批准上市情况基本持平；可售面积及套数成持续下降趋势。综合以上数据判断，目前商业用房市场的吸纳能力较好。从区域分布上看，3季度近郊与远郊的销量比例为1：1.85，仍以远郊为主。

2018年3季度商业用房销售排名

| **项目排名（前十名）** | **区域排名** | **环线排名** |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | 成交均价(元/㎡) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 1.[恒大·名都](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=F98ABCD4-F968-4360-AF6A-0395184F6D73&propertyid=c048aae3-ea15-4128-ac8c-26adfd84c5f0) | 朝阳 | 95074 | 1.西城 | 72901 | 1.二环内 | 72901 |
| 2.[世界侨商中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=9BFF26C4-63D0-48DE-B5A4-F9D803B9E23E&propertyid=89342806-e511-4888-9dbc-7a4c4e5bd7bf) | 通州 | 94694 | 2.海淀 | 51834 | 2.三至四环间 | 56060 |
| 3.[金地华著](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=FDB8E315-E00E-4649-A6DA-361821439131&propertyid=689bac6f-22ed-4c92-b76e-15c66cdf6b96) | 海淀 | 91946 | 3.通州 | 42185 | 3.四至五环间 | 41461 |
| 4.[金融街中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=44FDCD92-659D-463E-9BCA-1CC39B01A5E3&propertyid=f45ba415-0d4a-4802-a747-47008ed56e49) | 西城 | 76000 | 4.丰台 | 38578 | 4.二至三环间 | 34576 |
| 5.[西融中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=null&propertyid=29e922c4-eddb-4391-bd5e-4f87c84ffbdc) | 门头沟 | 75164 | 5.房山 | 37351 | 5.六环外 | 28159 |
| 6.[泰禾·1号街区](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=E0AA5D66-4AD2-4626-84AA-99BBB5572178&propertyid=4046e600-e3b4-4798-a1a8-d8ae7cf9bafd) | 通州 | 73529 | 6朝阳 | 30490 | 6.五至六环间 | 27102 |
| 7.[方恒时尚中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=null&propertyid=09a4f766-51d9-4b3e-a359-e51a898d986e) | 海淀 | 71724 | 7.平谷 | 29951 |  |
| 8.[中冶·德贤公馆](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=A876059F-C18B-4204-964B-E1746A057CF5&propertyid=c79b9732-053b-4eb3-830e-cbe9b2131daf) | 大兴 | 68632 | 8.顺义 | 28279 |
| 9.[金科果冻](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=D8CA9114-0931-4D97-848B-282957EE872C&propertyid=03b8eed4-9064-4e83-8baf-57d8fb2433eb) | 大兴 | 66995 | 9.昌平 | 27957 |
| 10[天恒世界集](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=9C903650-BB7F-4094-9929-0D4F121DDA27&propertyid=787e3064-7c7f-4c8b-bf15-f1a0f517a89c) | 大兴 | 64013 | 10.门头沟 | 27412 |
| 　 | 11.大兴 | 26045 |
| 12.石景山 | 24889 |
| 13.怀柔 | 23533 |
| 14.延庆 | 19157 |

租赁市场：2018年3季度北京市社会消费品零售总额环比增速持续放缓，但网络零售和餐饮仍起主要带动作用，同比分别增长17.4%和8.1%。在其带动下，零售物业市场持续活跃。业态上，餐饮和时尚服饰仍为市场主力，运动品牌和家具品牌扩张明显。基于对以家庭为单位的消费群体的看重，儿童、亲子相关产业则成为购物中心品牌调整的首选。综合相关房地产咨询机构发布的信息，3季度因龙湖房山天街以开业即满租的态势强势入市，使得优质零售物业空置率继续保持5%的水平；购物中心首层租金保持在800-1000元/平方米（使用面积）•月。

（2）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年3季度北京市办公用房批准上市套数为4121套，批准上市面积为65.2万平方米；面积与去年同期基本一致，环比增幅则达112.5%；套数则同比下降49.1%，环比上涨18.8%，套均面积上升至160平方米。

在区域分布上，本季度近郊与远郊的占比为2：8。其中，近郊区全部位于朝阳（10.8%）；远郊区中集中于大兴区和顺义区，总占比达53.1%。

销售市场：2018年3季度，办公用房销售面积25.18万平方米、销售套数2915套，较上季度增幅达30%；销售面积增幅远低于批准上市面积，套数增幅高于批准上市套数；累计可售面积及套数环比增幅分别为7.4%、13.7%。综合以上数据来看，市场仍以消化库存为主。成交均价为33601元/平方米，同比、环比均有较大幅度上升，分别为41.8%和30.1%。本季度城六区销售均价55510元/平方米，远郊销售均价26164元/平方米，均高于上季度。

2018年3季度办公用房销售排名

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目排名（前十名）** | **区域排名** | **环线排名** |
| 项目名称 | 区县 | 成交均价(元/㎡) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 1.[金融街中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=44FDCD92-659D-463E-9BCA-1CC39B01A5E3&propertyid=f45ba415-0d4a-4802-a747-47008ed56e49) | 西城 | 76000 | 1.西城 | 74527 | 1.三至四环间 | 73272 |
| 2.[方恒时尚中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=null&propertyid=09a4f766-51d9-4b3e-a359-e51a898d986e) | 海淀 | 73272 | 2.丰台 | 69529 | 2.二环内 | 68970 |
| 3.[国投财富广场](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=DF45FAA1-E41C-42C4-883F-C274C1286DBE&propertyid=63fde80e-7619-423b-890d-7bceaab8a506) | 丰台 | 69529 | 3.海淀 | 60694 | 3.二至三环间 | 50398 |
| 4.[泰禾·1号街区](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=E0AA5D66-4AD2-4626-84AA-99BBB5572178&propertyid=4046e600-e3b4-4798-a1a8-d8ae7cf9bafd) | 通州 | 57230 | 4.石景山 | 37793 | 4.四至五环间 | 28690 |
| 5.[首开龙湖天琅](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=DA1F1524-5E72-4204-9F18-64D2D0088AB8&propertyid=7a59da82-9e84-4b79-bdb4-3e0ce56a2c81) | 大兴 | 51625 | 5.朝阳 | 35917 | 5.五至六环间 | 27227 |
| 6.[ID CITY艾迪城](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=683B1DA9-FAB6-4916-BC33-AA260875D3B2&propertyid=edd13bb1-1c5a-45aa-ba1c-01469c84cfe9) | 顺义 | 50000 | 6.通州 | 32576 | 6.六环外 | 24413 |
| 7.[融汇国际大厦](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=06568DE2-EAE9-4957-8012-0ADC82838EC0&propertyid=8c9953b4-384e-49d8-8a6e-5de14bf3f670) | 海淀 | 50000 | 7.门头沟 | 30010 |  |
| 8.[昆泰嘉瑞中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=4E53B79B-347E-472D-B8CC-C5A321F8EF6C&propertyid=1cb434d2-2e50-4245-8fb8-b8383e48a97c) | 朝阳 | 49000 | 8.大兴 | 27832 |
| 9.[泰禾长安中心](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=167CB515-69A5-45E2-93EF-256D246174BE&propertyid=a41c2519-c516-4cd7-889b-ba049c0967a3) | 石景山 | 47743 | 9.顺义 | 22853 |
| 10.[保利首开·四季怡园](http://creis.fang.com/city/House/DealData?instalmentid=6D1F9287-E42F-47B5-B1D0-6889062601EB&propertyid=81729581-0ac2-4dce-86d3-4d231a9d6c0d) | 门头沟 | 45157 | 10.昌平 | 22764 |
| 　 | 11.房山 | 21111 |
| 12.东城 | 16640 |
| 13.平谷 | 15664 |
| 14.延庆 | 4825 |

租赁市场：2018年上半年北京市经济保持平稳的增长，租赁需求稳健，办公市场依旧活跃。内资企业保持强劲需求，其中 互联网企业超过了金融公司成为3季度主要需求来源。互联网企业已成为推动办公市场的发展重要组成部分。综合相关房地产咨询机构发布的信息，本季度约有10万平方米增量入市，致市场空置率略有上涨并浮动于6.5%~10%之间；租金增幅略有扩大，本季度甲级写字楼平均租金水平约为390元/平方米•月。

5.产业政策情况

2018年4月，中国国家主席习近平在博鳌亚洲论坛2018年年会发表主旨演讲，宣布中国在扩大开放方面采取一系列新的重大举措，包括放宽银行、证券、保险行业外资股比限制的重大措施要确保落地，同时要加大开放力度，加快保险行业开放进程，放宽外资金融机构设立限制，扩大外资金融机构在华业务范围，拓宽中外金融市场合作领域。

7月30日，中共北京市委、北京市人民政府印发《北京市关于全面深化改革、扩大对外开放重要举措的行动计划》，提出包括构建推动减量发展的体制机制、完善京津冀协同发展体制机制、深化科技文化体制改革、以更大力度扩大对外开放、改革优化营商环境、完善城乡治理体系、深化生态文明体制改革、推动党建、推进社会民生领域改革等方面，细化为117项具体举措。

2018年9月26日，北京市政府公布了《北京市新增产业的禁止和限制目录(2018年版)》，其中涉及写字楼市场的主要规划调整包括：东城区及西城区禁止新建写字楼项目；朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区内的东、西、北五环路和南四环路以内，禁止新建写字楼项目。其中关于商业零售业的主要规划调整包括“东、西、北四环和南三环路以内，禁止新建建筑面积在1万平方米以上的商业设施。

6.可预见未来

目前北京市经济增幅虽有收窄，但仍为稳定增长态势，有利于商办用房市场的发展。销售市场，针对商办的调控不会放松，新售市场将继续受到影响，并以消化存量为主。租赁市场，尤其是办公租赁市场有坚实的需求支撑交易将持续活跃，众多互联网企业的聚集和快速成长或将继续推动市场的发展。新版城市规划政策将使得需求外溢，拉动郊区市场的发展。中心城区内受新开发的限制，对于老旧项目的改造或成为新的开发热点。

**（二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况**

估价对象位于中关村商圈，中关村商圈位于北京市海淀区中关村，东至大钟寺，西至苏州街，北至北四环，南至北三环，规划占地面积约1.8平方公里。中关村商圈是近年来发展最为迅速的商业圈之一，商圈内的消费能力较高，从业人员大多从事于行业收入水平较高的电子、科技等行业。

中关村商圈周边写字楼包括中关村大厦、和盛大厦、海龙大厦等；周边分布的酒店有燕山大酒店、北京巴比伦宾馆、中关村皇冠假日酒店等，该区域内商业综合类项目需求程度较高，商务办公氛围较好。随着区域内办公类物业的不断发展及配套设施的不断完善，未来该区域具有一定的发展潜力。现阶段该项目周边办公用房成交均价约40000-50000元/㎡，租金约5-7元/天·㎡。

## 六、价值时点

2018年10月23日（评估专业人员实地查勘之日）

## 七、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10月23日，估价对象用途为综合（写字楼），假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。

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。

## 八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

**（一）独立、客观、公正原则**

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

**（二）合法原则**

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]。估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《物权法》、《担保法》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

**（三）最高最佳利用原则**

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]，用途为综合（写字楼），符合最高最佳利用原则。

**（四）替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

**（五）价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

**（六）谨慎原则**

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

## 九、估价依据

**（一）有关的法律、法规及技术标准文件**

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）
6. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布）
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）
9. 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月12日建设部令第56发布2001年8月15日根据建设部令第98号发布的《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》修改））
10. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]
11. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]
12. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
13. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]

**（二）估价委托人提供的资料**

1. 《估价委托书》
2. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件

**（三）不动产权利人提供的资料**

1. 《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号] 复印件
2. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
3. 《同意抵押证明》
4. 《建成年代证明》
5. 不动产权利人身份证复印件

**（四）评估专业人员实地查勘的有关资料**

**（五）房地产估价机构资质证书**

## 十、估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，选用比较法、收益法对估价对象607号综合（写字楼）用房进行估价。

然后，依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象607号综合（写字楼）用房房地产价值。

再次，以607号综合（写字楼）用房房地产为基准求取608号综合（写字楼）用房房地产价值及房地产总值。

最后，用估价对象房地产价值扣减估价师所知悉的法定优先受偿款求取估价对象房地产抵押价值。

估价方法简述如下：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

## 十一、估价测算过程

**（一）比较法求取607号综合（写字楼）用房房地产房地产价值**

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

各案例位置及照片如下：

（转下页）

|  |
| --- |
| 案例位置 |
|  估价对象 |
| 案例照片 |
| 案例A | 案例B | 案例C |
|  |  |  |

表1：比较因素条件说明及指数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| 豪景大厦 | 系数 | 豪景大厦 | 系数 | 豪景大厦 | 系数 | 豪景大厦 | 系数 |
| 海淀区知春路108号 | 海淀区知春路108号 | 海淀区知春路108号 | 海淀区知春路108号 |
| 交易时间 | 2018-10-23 | 100 | 2018-10 | 100 | 2018-10 | 100 | 2018-10 | 100 |
| 市场状况 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 综合（写字楼） | 100 | 综合（写字楼） | 100 | 综合（写字楼） | 100 | 综合（写字楼） | 100 |
| 土地使用年限（年） | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 |
| 区位状况 | 办公集聚程度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 环境质量 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 道路级别 | 城市主干道 | 100 | 城市主干道 | 100 | 城市主干道 | 100 | 城市主干道 | 100 |
| 楼层 | 低区 | 100 | 高区 | 102 | 中区 | 101 | 中区 | 101 |
| 实物状况 | 建筑类型 | 塔楼 | 100 | 塔楼 | 100 | 塔楼 | 100 | 塔楼 | 100 |
| 面积 | 194.17 | 100 | 179 | 100 | 310 | 102 | 200 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |
| 成新度 | 75% | 100 | 75% | 100 | 75% | 100 | 75% | 100 |
| 写字楼等级 | 甲级 | 100 | 甲级 | 100 | 甲级 | 100 | 甲级 | 100 |
| 物业管理 | 普通 | 100 | 普通 | 100 | 普通 | 100 | 普通 | 100 |
| 市政基础设施 | 五通 | 100 | 五通 | 100 | 五通 | 100 | 五通 | 100 |
| 层高 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 简单装修 | 97 | 精装修 | 103 | 简单装修 | 97 |
| 内部装修维护情况 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 |

（转下页）

表2：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| 交易情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市场状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 办公集聚程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境质量 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 道路级别 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 楼层 | 100/ | 102 | 100/ | 101 | 100/ | 101 |
| 实物状况 | 建筑类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 面积 | 100/ | 100 | 100/ | 102 | 100/ | 100 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 写字楼等级 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 97 | 100/ | 103 | 100/ | 97 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | 47000 | 45000 | 42000 |
| 比较价值（元/平方米） | 47504 | 42409 | 42870 |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

楼面单价＝（47504+42409+42870）÷3＝44261（元/平方米）

比较价值＝44261×194.17=8594158（元）

**（二）收益法求取估价对象607号综合（写字楼）用房房地产价值**

1.租金收入

通过对北京市办公用房租赁市场的调查，评估专业人员选取近期同一供需圈内邻近地区的三个租赁案例进行比较。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称/位置 | 建筑面积（㎡） | 租金（元/㎡.天） | 用途 | 交易日期 |
| 豪景大厦 | 500 | 6 | 办公 | 2018-10 |
| 豪景大厦 | 900 | 5.8 | 办公 | 2018-10 |
| 豪景大厦 | 200 | 5.5 | 办公 | 2018-10 |

本次评估采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

（转下页）

| 比较因素 | 估价对象 | 案例：D | 案例：E | 案例：F | 修正幅度系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 豪景大厦 | 系数 | 豪景大厦 | 系数 | 豪景大厦 | 系数 | 豪景大厦 | 系数 |
| 海淀区知春路108号 | 海淀区知春路108号 | 海淀区知春路108号 | 海淀区知春路108号 |
| 交易时间 | 2018-10 | 100 | 2018-10 | 100 | 2018-10 | 100 | 2018-10 | 100 | 0.5 |
| 市场状况 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 0.5 |
| 权益状况 | 用途 | 综合（写字楼） | 100 | 综合（写字楼） | 100 | 综合（写字楼） | 100 | 综合（写字楼） | 100 | 1 |
| 土地使用年限（年） | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 1 |
| 区位状况 | 办公集聚程度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 2 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 2 |
| 公共配套设施 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 2 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 2 |
| 环境质量 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 2 |
| 道路等级 | 城市主干道 | 100 | 城市主干道 | 100 | 城市主干道 | 100 | 城市主干道 | 100 | 1 |
| 楼层 | 低区 | 100 | 中区 | 102 | 中区 | 102 | 中区 | 102 | 2 |
| 实物状况 | 建筑类型 | 塔楼 | 100 | 塔楼 | 100 | 塔楼 | 100 | 塔楼 | 100 | 3 |
| 面积 | 194.17 | 100 | 500 | 100 | 900 | 98 | 200 | 100 | 2 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 5 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 3 |
| 成新度 | 75% | 100 | 75% | 100 | 75% | 100 | 75% | 100 | 1 |
| 写字楼等级 | 甲级 | 100 | 甲级 | 100 | 甲级 | 100 | 甲级 | 100 | 5 |
| 物业管理 | 普通 | 100 | 普通 | 100 | 普通 | 100 | 普通 | 100 | 2 |
| 市政基础设施 | 五通 | 100 | 五通 | 100 | 五通 | 100 | 五通 | 100 | 1 |
| 层高 | 标准 | 100 | 标准 | 100 | 标准 | 100 | 标准 | 100 | 5 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 精装修 | 103 | 精装修 | 103 | 3 |
| 内部装修维护情况 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 2 |
| 成交单价 | —— | 6 | 5.8 | 5.5 | —— |
| 比较价值 | 5.6 | 5.9 | 5.6 | 5.2 | —— |
| 估价对象综合（写字楼）用房的比较价值 | 5.6 | —— |

单位：元/平方米·天

综上，本次评估确定估价对象租金水平平均为5.6元/天·平方米。

2.收益价值计算

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（元） | 计算公式 | 取费标准 |
| A | 未来第一年年总收益 | 357641 | a+b+c |  |  |
| （A） | 租金收入 | 357195 | 租金×建筑面积×天数×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | 5.6 |
| 建筑面积（㎡） | 194.17 |
| 天数（天） | 365 |
| 空置率（%） | 10 |
| （B） | 押金利息 | 446 | 租金收入÷12×N×1.5% | 利息 | 押一 |
| （C） | 其他收入 | —— |  |  |  |
| B | 建筑物现值 | 663778 | 建筑物重置价值(V建)×成新度 | 成新度（%） | 75 |
| （A） | 建造成本 | 647557 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费 |
| a | 建安费用 | 582510 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 3000 |
| b | 勘察设计和前期工程费 | 17475 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| c | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 0 |
| d | 红线内市政基础设施费 | 38834 | 建筑面积×取费标准 | 费率（元/㎡） | 200 |
| e | 相关税费 | 8738 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （B） | 管理费用 | 12951 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2 |
| （C） | 销售费用 | 0.02 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率 | 销售费率（%） | 2 |
| （D） | 贷款利息 | 　 | 采用复利计息 |
| a | （A）及（B）项产生的利息 | 23394 | 建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入 | 建设周期（年） | 1.5 |
| b | 销售费用产生的利息 | 0.0007 V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （E） | 利润 | 　 | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 |
| a | （A）-（C）项产生的利润 | 132102 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 20 |
| b | 销售费用产生的利润 | 0.004 V建 | 销售费用×利润率 |
| （F） | 销售税费 | 0.0533 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 5.6 |
| （G） | 建筑物重置价值(V建) | 885037 | 　建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费　　 |
| C | 年经营费用 | 60765 | 税费+维修费+保险费+管理费 |
| （A） | 税 费 | 42916.9 | 未来第一年年总收益×费率（12%） |
| a | 两税两费 | —— | 年总收益×费率 | 费率（%） | 5.6 |
| b | 房产税 | —— | 房产原值×（1-30%）×费率 | 费率（%） | 12 |
| c | 城镇土地使用税 | —— | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 0 |
| 土地面积（㎡） | 0 |
| （B） | 维修费 | 13276 | 建筑物重置价值(V建)×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （C） | 保险费 | 996 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （D） | 管理费用 | 3576 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1 |
| D | 房地产未来第一年净收益 | 296876 | 年总收益-年经营费用 |
| E | 收益价值 | 5955065 | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 6 |
| 收益年期(n) | 32.07 |
| 年增长比率(g) | 3 |
| F | 单价(元/平方米) | 30669 | 房地产价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | 194.17 |

**（三）估价结果确定**

1.估价对象607号综合（写字楼）用房房地产价值

综合分析以上两种方法测算的结果，两种方法的结果有一定的差距，故采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。考虑到同类用房房地产市场交易活跃，销售案例较多，比较法的结果更具现势性，其估价结果相较收益法可信度、可靠度更高，故本次评估比较法取权重为70%，收益法取权重为30%，则有：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 | 权重 | 单价（元/平方米） |
| 比较法 | 70% | 44261 |
| 收益法 | 30% | 30669 |
| 估价对象607号综合（写字楼）用房房地产单价（元/平方米） | 40183 |
| 估价对象607号综合（写字楼）用房房地产价值（元） | 7802333 |

2.求取评估对象608号综合（写字楼）用房地产价值

由于评估对象建筑面积、层高、使用率等因素的不同，评估专业人员根据实际情况，以607号为标准，对估价对象608号进行调整，确定评估对象房地产价值。

| 房号 | 建筑面积 | 调整系数 | 楼层 | 调整系数 | 装修 | 调整系数 | 调整单价 | 总价 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 607号 | 194.17 | 1 | 低区 | 1 | 普通装修 | 1 | 40183 | 7802333 |
| 608号 | 148.04 | 1 | 低区 | 1 | 普通装修 | 1 | 40183 | 5948691 |
| 合计 | 13751024 |

单位：平方米、元/平方米、元

3.估价对象房地产总值

|  |  |
| --- | --- |
| 估价方法 | 总值（ |
| 房地产价值（元） | 13751024 |
| 估价师知悉的法定优先受偿款（元） | ——（续贷，未扣减） |
| 房地产抵押价值 (元) | 13751024 |
|  |  |

## 十二、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，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

结果表-1（房地产价值）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 收益法 | 比较法 | 估价结果 |
| 估价对象1（北京市海淀区知春路108号1号楼607号综合（写字楼）用房房地产） | 总价 | 5955065 | 8594158 | 7802333 |
| 单价 | 30669 | 44261 | 40183 |
| 估价对象2（北京市海淀区知春路108号1号楼608号综合（写字楼）用房房地产） | 总价 | —— | —— | 5948691 |
| 单价 | —— | —— | 40183 |
| 汇总评估价值 | 总价 | —— | 13751024 |
| 单价 | —— | 40183 |

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

备注：本次评估首先分别采用比较法及收益法计算607号综合（写字楼）用房房房地产价值，再通过对建筑面积、楼层因素的调整，求取608号综合（写字楼）用房房地产价值。

结果表-2（房地产抵押价值）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  估价对象项目及结果 | 估价对象1（北京市海淀区知春路108号1号楼607号综合（写字楼）用房房地产） | 估价对象2（北京市海淀区知春路108号1号楼608号综合（写字楼）用房房地产） | 估价对象总计 |
| 建筑面积（平方米） | 194.17 | 148.04 | 342.21 |
| 1.房地产价值 | 总价（元） | 7802333 | 5948691 | 13751024 |
| 大写金额 | 壹仟叁佰柒拾伍万壹仟零贰拾肆元整 |
| 单价（元/平方米） | 40183 | 40183 | 40183 |
| 2.估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额（元） | 0 |
| 大写金额 | 零元整 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额（元） | 已抵押（续贷，未扣减） |
| （2）拖欠的建设工程价款 | 总额（元） | 0 |
| （3）其他法定优先受偿款 | 总额（元） | 0 |
| 3.房地产抵押价值 | 总价（元） | 7802333 | 5948691 | 13751024 |
| 大写金额 | 壹仟叁佰柒拾伍万壹仟零贰拾肆元整 |
| 单价（元/平方米） | 40183 | 40183 | 40183 |

## 十三、参与本次估价工作的评估专业人员

|  |
| --- |
| **注册房地产估价师** |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 郑燚 | 1120070131 |  | 年 月 日 |
| 崔锴 | 1120100036 |  | 年 月 日 |
| **其他评估专业人员**  |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 | 签名日期 |
| 黄英 | —— |  | 年 月 日 |

## 十四、实地查勘期

2018年10月23日

## 十五、估价作业期

2018年10月23日至2019年1月4日

# 变现能力分析与风险提示

## 一、变现能力分析

所谓变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

**（一）影响房地产变现能力的因素分析：**

|  |  |
| --- | --- |
| 影响变现能力的因素 | 因素分析 |
| 通用性 | 通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象为综合（写字楼）用房，通用性较强。 |
| 独立使用性 | 使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象607号、608号打通合并整体使用，独立使用性受限制。 |
| 可分割转让性 | 可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象607号、608号打通合并整体使用，可分割转让性受限制。 |
| 开发程度 | 开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象已完成开发为现房。 |
| 区位 | 所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于北京市海淀区知春路108号，位于万柳区域，区位条件较好。 |
| 价值大小 | 价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象价值量适中。 |
| 房地产市场状况 | 房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。估价对象目前房地产市场较为稳定。 |

**（二）**处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。 处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1.支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；

2.扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税、个人所得税（仅房屋所有权人/不动产权利人为个人））；

3.偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；

4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；

5.剩余金额交还抵押人。

**（三）**假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

综合以上分析，估价对象为综合（写字楼）用房，通用性较强，区位条件较好，价值量适中，已开发完成为现房，但估价对象607号、608号打通合并整体使用，独立使用性受限制、可分割转让性受限制。综合其所在区位及市场环境状况，我们认为估价对象具有一定的变现能力。

## 二、风险提示

**（一）**估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形式变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

**（二）报告使用者应合理使用评估价值**

1.金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间,是否会出现法定优先受偿权利。

2.金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

3.估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。

4.根据《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]，估价对象已设定抵押权，设定日期为2017年10月23日，上述权属证件中未登记该抵押权的具体情况（债权数额、期限等），且不动产权利人也未提供相关权利价值的说明。截至价值时点，该笔抵押登记尚未注销。在此提请金融机构注意，房地产抵押权自登记时设立。当本次抵押权实现，如在本次抵押权设立前已登记有抵押权的，则需按照抵押登记的先后顺序进行清偿。

5.截至价值时点，估价对象已出租。在此提请金融机构注意，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。如在租赁期内该抵押权实现，估价对象的处置价值将受到该租赁情况（租赁期限、租金水平等）的影响。

# 附 件

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《房屋所有权证》[京房权证海私字第049821号、X京房权证海私字第045562号]复印件
5. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
6. 《同意抵押证明》
7. 《地址证明函》
8. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
9. 不动产权利人身份证复印件
10. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
11. 房地产估价机构资质证书复印件
12. 评估专业人员执业证书复印件