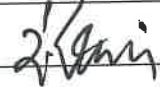


附件一：

单次审核资产评估报告确认单

编号：第 14 次

审核报告名称	北京市昌平区南金路 7 号院（玖瀛府项目）出让国有建设用地使用权在建建筑物及昌平区中兴路 21 号院 1-4 号楼及地下车库用房（硅谷 SOHO 项目）房地产市场价值咨询项目 (康正评字 2022-1-0758-F01HDZC1 号)		
审核机构名称	中资资产评估有限公司		
审核时限	自 2022 年 12 月 20 日至 2022 年 12 月 25 日		
委托方签字	王凯	受托方签字	

附件二：

房地产估价报告审核表

序号	核查资料		审核关键点	审核意见	
	核查文件	具体内容		存在问题	评估机构答复
1	封面		符合《房地产估价规范》要求	无	
2	致估价委托人函		符合《房地产估价规范》要求	无	
3	估价师声明		符合《房地产估价规范》要求	无	
4	估价假设和限制条件		逐项分析说明：一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设；并说明估价报告使用限制	无	
5	结果报告	估价目的	行为依据	无	
6		估价对象	坐落、面积、用途；是否包含土地及其他地上物等；价格还是租金		
7		价值时点	是否合理，选取的依据		
8		价值类型	市场价值还是抵押价值	无	
9		估价依据	1.是否准确、合规说明本次估价业务所对应的经济行为、法律法规、估价规范、权属、取价等依据。	无	

10		估价方法	1.是否采用两种以上估价方法；2.是否披露选用或不选用某种估价方法的原因；3.估价方法的选择是否合理。	无	
11		估价结果	符合《房地产估价规范》要求	无	
		估价对象描述与分析	符合《房地产估价规范》要求，不漏项	无	
		市场背景描述与分析	有针对性地详细说明，分析过去、现在和可预见的未来同类房地产市场状况		
		估价对象最高最佳利用分析	有针对性地，从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及组合等详细分析		
		估价方法适用性分析	逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性		
		估价测算过程	步骤、计算公式、计算过程、数据、参数的来源或依据等		
12		估价结果确定	权重的合理性		

审 核 意 见 报 告

项目名称	北京市昌平区南金路 7 号院（玖瀛府项目）出让国有建设用地使用权在建建筑物及昌平区中兴路 21 号院 1-4 号楼及地下车库用房（硅谷 SOHO 项目）房地产市场价格咨询项目
评估机构名称	北京康正宏基房地产评估有限公司
评估报告号	康正评字 2022-1-0758-F01HDZC1 号
评估目的	本次咨询的咨询时点为 2022 年 11 月 30 日。截至咨询时点，咨询对象中部分房地产 已销售，委托人因办理贷后解押手续需要拟了解咨询对象全部房地产的市场价值，本次咨询目的是为委托人了解咨询对象房地产市场价格提供咨询意见
评估范围	咨询对象 1 为北京兴昌达博房地产开发有限公司开发的北京市昌平区南金路 7 号院(玖瀛府项目)出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产。咨询对象 1 土地 面积 123131.88 平方米(不含人防及设备用房分摊土地)，规划建筑面积 139467.97 平方米(不含人防及设备用房)。项目拟建 18 栋合院住宅(E1-E18)、28 栋叠拼住宅(F1-F28) 及 5 栋联排住宅(L1-L5)、地下仓储及地下车库。咨询对象 1 建筑结构为钢混，公共部分及叠拼住宅内部为精装修交付，其余住宅、地下仓储及地下车库内部为毛坯交付。咨询对象 1 于咨询时点 2022 年 11 月 30 日下，工程进度为 F16、F17#楼正在进行地下部分主体结构施工，E1、F18#楼正在进行地上 1 层主体结构施工，F1、F7#楼正在进行地上 2 层主体结构施工，F4-F6、F21#楼正在进行地上 3 层主体结构施工，F2、F10、F11#2 楼正在进行地上 5 层主体结构施工、其余楼栋主体结构已封顶。根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[京(2021)昌不动产权第 0006965、0006966 号]、《建设工程规划许可证》[2020规自(昌)建字 0001 号]及附件、《房屋面积测算技术报告书》、《项目房号清单》，咨询对象 1 分摊出让国有建设用地使用权面积(以下简称“分摊土地面积”)为 123131.88 平方米，规划建筑面积为 139467.97 平方米，全部为经营性用途用房，其中住宅用房规划建筑面积 106641.76 平方米(其中叠拼住宅 用房建筑面积为 71770.12 平方米、联排住宅用房建筑面积为 8062.17 平方米、合院住宅 用房建筑面积为 26809.47 平方米)、地下仓储用房建筑面积 8973.93 平方米、地下车库 用房建筑面积 23852.28 平方米。 咨询对象 2 为北京博兴众业房地产开发有限公司、北京正宏众创房地产开发有限公司开发的北京市昌平区中兴路 21 号院

1-4 号楼及地下车库用房(硅谷 SOHO 项目) 房地产。咨询对象 2 建筑面积合计为 79600.43 平方米。其中项目 1 号楼为地上 14 层办公楼、2 号楼地上 17 层办公楼、3 号楼为地上 2 层配套商业楼、4 号楼为地上 24 层办公楼，地下整体开发为地下车库。咨询对象 2 建筑结构为钢混，于 2017 年建成，公共部分为精装修，内部为毛坯交付。根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[京(2018)昌不动产权第 0029858-0029862 号]及《项目房号清单》，咨询对象 2 建筑面积合计为 79600.43 平方米，全部为经营性用途用房，其中办公用房建筑面积 69450.21 平方米、商业用房建筑面积 1961.23 平方米、地下车库用房建筑面积 8188.99 平方米。				
评估方法	咨询对象 1：成本法、假设开发法 咨询对象 2：比较法、收益法			
评估结论	总价（万元）	483,751.00	单价（元/平方米）	
审核结论				
经对北京市昌平区南金路 7 号院（玖瀛府项目）出让国有建设用地使用权在建建筑物及昌平区中兴路 21 号院 1-4 号楼及地下车库用房（硅谷 SOHO 项目）房地产市场价值咨询项目（康正评字 2022-1-0758-F01HDZC1 号）电子版的合规性、合法性、合理性等方面进行了认真、全面的审核，认为北京康正宏基房地产评估有限公司在此项目的评估过程中，评估原则的确定、评估方法的选取基本符合房地产评估的相关法规和规定，评估程序基本履行完整。我们认为该估价报告经修改后符合有关规定和要求，无进一步审核意见。 中资资产评估有限公司 审核人：李心乙 2022 年 12 月 25 日				

审核意见及回复

1、咨询估价报告、估价技术报告格式重要内容缺失较多，请核实。

回复：本次评估为房地产市场价值咨询，出具的是咨询报告。与《房地产估价规范》中规定的房地产估价报告内容有所不同。本报告分为项目概况、市场分析、咨询对象测算及附件。本次价值咨询已按贵公司要求将各项目价值拆分至每个房号价值。

2、请核实玖瀛府项目地下仓储评估单价 1151 元/平方米、地下车库评估单价 1083 元/平方米，是否合理。

回复：本次评估结合项目区域内地下仓储及地下车库租金水平采用收益法进行计算开发完成后价值，再按各用途开发完成后价值比例对项目进行价值拆分，求取出玖瀛府项目地下仓储评估单价 1151 元/平方米、地下车库评估单价 1083 元/平方米。根据评估专业人员与不动产权利人核实及查询中指数据，玖瀛府项目目前地下仓储销售单价 1000 元/平方米、地下车库销售单价为 5 万/个，即 1043 元/平方米。从项目实际销售来看，地下仓储及地下车库作为本项目住宅用房的配套用房销售，项目的价值体现以住宅为主，配套用房为辅。

3、案例测算中的所涉及的销售税费均未考虑增值税是否合理。

回复：由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故测算中首先将增值税税额扣减后再乘以税率（5.5%）计算销售税费。

4、报酬率的确定缺乏依据。

回复：在报告中 P106、122、123、130、134、137、中已补充。

5、核实 P105、P114 等处估价对象的剩余使用年限 50.25、50-60(含)是否有误。

回复：P105 中估价对象的剩余使用年限 50.25 年是在土地比较法中利用土地剩余年限结合土地报酬率与各案例之间进行比较修正。P114 中土地剩余年限 50-60(含)是在住宅售价比较法中将土地年限每 10 年划为 1 档与各案例进行比较。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2022 年 12 月 25 日