

# Real estate appraisal report

北京市海淀区中关村大街18号  
部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产抵押价值估价报告

报告编号：世联估字 BJ2024D(2)090015 号



2024年9月29日



# 房地产抵押估价报告

估价项目名称: 北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下  
库房、地下车位等用途房地产抵押价值估价报告

估价委托人: 南京银行股份有限公司

房地产估价机构: 深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 王丽娜 (注册号: 3720170084)  
唐思瑶 (注册号: 1120180033)

估价报告出具日期: 2024 年 9 月 29 日

估价报告编号: 世联估字 BJ2024D(2)090015 号

致电 (010) 58621005 或扫描二维码, 查询本报告真伪!

特别提示: 请向世联估价工作人员索取正式发票。

我们拒绝提供收据和虚假证明。



## 致估价委托人函

南京银行股份有限公司：

承蒙委托，我们对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产进行评估。估价对象是：建筑面积合计为 23,514.30 平方米的综合用房（综合、地下库房、地下车位）的房屋所有权和所分摊的 2,636.06 平方米剩余使用年期为 27 年综合用途的国有出让土地使用权。估价目的是：为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，价值时点是 2024 年 6 月 28 日，价值类型是抵押价值。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产抵押估价指导意见》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象结果如下：

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

房地产名称	建筑面积合计 (m <sup>2</sup> )	假定未设立法定优先受偿权下的价值		注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款(元)	抵押价值		预期税费(万元)	抵押净值(万元)
		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)		
北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产	23,514.30	11,060	26,006.00	0	11,060	26,006.00	2,897.00	23,109.00
		—	贰亿陆仟零陆万元	零万元	—	贰亿陆仟零陆万元	贰仟捌佰玖拾柒万元	贰亿叁仟壹佰零玖万元

### 特别提示：

- 1、房地产抵押价值为假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册估价师知悉的法定优先受偿款后的价值；根据权利人提供的《有关法定优先受偿权利的承诺函》及不动产登记查询结果可知，估价对象已经设定抵押。由于本次评估为续贷评估，根据相关规定，在为同一抵押权人进行的续贷房地产抵押估价时，可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额，故本次评估设定估价对象已抵押担保的债权数额为零。除此之外，本次评估未发现可能存在的其他法定优先受偿款。
- 2、根据估价委托人及报告使用者要求，需测算估价对象的抵押净值，即抵押价值减去预期实现抵押权费用和税金后的价值，具体测算结果详见报告附件《预期税费计算表》。

- 3、请特别关注本报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告。
- 4、本报告使用期限为一年，自 2024 年 9 月 29 日至 2025 年 9 月 28 日止。
- 5、本报告仅供委托方南京银行股份有限公司使用。

(此页以下无正文。)

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二四年九月二十九日



## 目 录

一、估价师声明 .....	2
二、估价假设和限制条件 .....	3
(一) 估价报告结论成立的假设前提 .....	3
(二) 估价报告的使用限制条件 .....	5
(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明 .....	5
三、估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 房地产估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	12
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	15
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	15
(十三) 估价作业期 .....	15
(十四) 估价报告使用期限 .....	16
(十五) 风险提示 .....	16
(十六) 变现能力分析 .....	17
四、估价技术报告 .....	18
(一) 估价对象实物状况描述与分析 .....	18
(二) 估价对象权益状况描述与分析 .....	19
(三) 估价对象区位状况描述与分析 .....	21
(四) 市场背景描述与分析 .....	22
(五) 最高最佳利用分析 .....	28
(六) 估价方法适用性分析 .....	28
(七) 估价测算过程及估价结果的确定 .....	28
(八) 估价结果确定 .....	48
五、附件 .....	51
■ 估价委托书复印件（我司已与估价委托方签定评估委托框架协议，故本次评估不单独提供估价委托书）	
■ 预期税费计算表	
■ 估价对象位置图	
■ 估价对象周边及估价对象相关照片	
■ 估价对象权属证明、《评估范围清单》等资料复印件	
■ 估价对象《有关法定优先受偿权利的承诺函》《抵押承诺书》等复印件	
■ 权利人企业法人营业执照复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
■ 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
■ 无专业帮助情况和相关专业意见	

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师或评估专业人员在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师或评估专业人员独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师或评估专业人员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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师或评估专业人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写本报告。

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价报告结论成立的假设前提

#### 1. 一般假设

(1) 本次估价以权利人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

(2) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。

(3) 估价对象合法、持续使用。

(4) 估价对象权属清晰无异议，不属于法律法规规定不得抵押的房地产。

(5) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(6) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。

(7) 我们没有进行实地丈量，估价对象之土地面积、建筑面积依据《国有土地使用证》《房屋所有权证》《评估范围清单》及《房屋面积测算技术报告书》《不动产抵押土地分摊面积计算》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。

(8) 注册房地产估价师或评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

(9) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

(10) 权利人未能提供估价对象《国有土地使用证》《房屋所有权证》原件，注册房地产估价师或评估专业人员进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料。限于注册房地产估价师或评估专业人员工作能力范围，本次评估以权利人提供的估价对象《国有土地使用证》《房屋所有权证》复印件作为产权资料。

#### 2. 未定事项假设

(1) 由于权利人无法提供土地出让合同。根据谨慎原则，本次评估以土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产

确定超出收益期建筑物价值为前提。

(2) 房屋容积率采用的为项目总体容积率，数据来源于房天下房产网（<https://esf.fang.com/loupan/office/1010055213/housedetail.htm>）的项目介绍：容积率为 8.81，我们认为数据资料可靠。

(3) 权利人未能提供估价对象建成年代相关资料，本次评估根据权利人提供的《房屋所有权证》附图测绘日期确定估价对象建成年代为 2004 年。

(4) 根据权利人提供的《评估范围清单》可知，估价对象地下车位为 313 个。

### 3. 背离事实假设

(1) 根据权利人提供的《有关法定优先受偿权利的承诺函》及不动产登记查询结果可知，估价对象已经设定抵押。由于本次评估为续贷评估，根据相关规定，在为同一抵押权人进行的续贷房地产抵押估价时，可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额，故本次评估设定估价对象已抵押担保的债权数额为零。除此之外，本次评估未发现可能存在的其他法定优先受偿款。

(2) 根据权利人提供的租赁合同可知，估价对象已部分出租，租赁面积为套内建筑面积且剩余租期较短，故本次评估过程中未考虑可能存在的租约限制。

### 4. 不相一致假设

(1) 根据权利人提供的《房屋所有权证》可知，估价对象设计用途为综合，经实际查勘，估价对象中 301、302 实际用途为商业及库房，401 至 406 等 6 套、501 至 506 等 6 套实际用途为办公及配套用房，地下 2 层和地下 3 层为车位及库房，本次评估以估价对象用途为综合及地下车位及库房为评估假设前提。

(2) 根据现场查勘，估价对象 301、302 打通、401 至 406 等 6 套、501 至 506 等 6 套均为打通使用，无法区分各部分原始结构，本次评估以估价对象可以恢复原始结构，正常使用为评估假设前提。

### 5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足事项。



## （二）估价报告的使用限制条件

1. 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得作其他用途。
2. 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
3. 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
4. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
5. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
6. 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。
7. 本报告中所使用的货币为人民币。

## （三）估价中未考虑的因素及其他特别说明

1. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
2. 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
3. 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。
4. 估价结果未考虑未来处置风险。
5. 本报告预期税费按估价委托人及报告使用者要求计算，其测算结果仅供

参考，最终交易税费以税务部门核定为准。

6. 根据估价对象的《房屋所有权证》可知，估价对象取得时间为 2004 年，依此判断估价对象为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中涉及的增值税均采用简易征收计算。

7. 根据权利人提供的《有关法定优先受偿权利的承诺函》及不动产登记查询结果可知，估价对象已经设定抵押。由于本次评估为续贷评估，根据相关规定，在为同一抵押权人进行的续贷房地产抵押估价时，可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额，故本次评估设定估价对象已抵押担保的债权数额为零。除此之外，本次评估未发现可能存在的其他法定优先受偿款。

8. 本次估价对象权利人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，根据权利人提供的《抵押承诺书》可知，估价对象权利人同意以估价对象为抵押物用于北京中关村四环医药开发有限责任公司向委托方金融机构贷款使用。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托单位：南京银行股份有限公司  
住 所：南京市建邺区江山大街 88 号  
法定代表人：谢宁

#### (二) 房地产估价机构

估 价 机 构：深圳市世联土地房地产评估有限公司  
法定代表人：李娜  
住 所：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场(南区)卓悦汇 B1901、1903  
统一社会信用代码：91440300748859878H  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹 0200026 号  
有效期限：至 2027 年 01 月 10 日  
联 系 人：王霞  
联系电话：18701685862

#### (三) 估价目的

为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

##### 1. 估价对象范围

根据权利人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产，估价对象是：建筑面积合计为 23,514.30 平方米的综合用房（综合、地下库房、地下车位）的房屋所有权和所分摊的 2,636.06 平方米剩余使用年期为 27 年综合用途的国有出让土地使用权。

估价对象明细表

序号	座落	房号	建筑面积 (㎡)	所在层	设计用途	实际用途
1	海淀区 中关村 大街 18 号	301	603.75	3	综合	出租用于办公 及库房
2		302	230.07	3	综合	出租用于办公 及库房
3		401	168.58	4	综合	自用于办公及 配套用房
4		402	676.87	4	综合	
5		403	312.14	4	综合	
6		404	119.27	4	综合	
7		405	202.41	4	综合	
8		406	142.52	4	综合	
9		501	170.37	5	综合	自用于办公及 配套用房
10		502	681.04	5	综合	
11		503	314.71	5	综合	
12		504	121.69	5	综合	
13		505	204.07	5	综合	
14		506	149.34	5	综合	
15		地下 2 层	8,552.31	-2	综合	车位 (192 个)
16		地下 2 层	3,191.17	-2	综合	库房
17		地下 3 层	5,354.45	-3	综合	车位 (121 个)
18		地下 3 层	1,734.90	-3	综合	库房
19		地下 4 层	584.64	-4	综合	库房
合计			23,514.30	—	—	—

## 2. 估价对象权利状况

### 土地权证

#### 国有土地使用证

证号	京海国用 (2003 出) 第 2166 号
土地使用权人	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司
座落	北京市海淀区中关村大街 18 号
地号	0811007003001
图号	IV-1-4-74 (3)
地类 (用途)	综合、配套 (地下)、地下车库
使用权类型	出让
终止日期	配套 (地下): 2041 年 6 月 26 日 综合、地下车库: 2051 年 6 月 26 日
使用权面积 (㎡)	8006.18
分摊面积 (㎡)	8006.18

## 国有土地使用证

## 记事

根据房产证：X京房权证海字第 323313 号，北京商品房买卖合同：XF371399，房屋土地分摊协议，将部分土地房屋建筑面积 10705.14 平方米及对应分摊土地面积 1200.1 平方米转让至北京中科联技术开发中心有限公司。受让方土地证号为京海国用（2012 出）第 00233 号，本宗地土地面积变更为 8006.18 平方米。

2014 年 1 月 1 日起，地号变更为 110108011001GB00162.

其余详见原件

注：根据权利人提供的《不动产抵押土地分摊面积计算》资料显示，估价对象评估范围内对应分摊的土地面积为 2,636.06 平方米。

## 房屋所有权证

## 房屋所有权证

证号	京房权证海股字第 0004603 号
房屋所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
房屋坐落	海淀区中关村大街 18 号
丘（地）号	详见原件
产别	股份产
	房屋状况
幢号	18
结构	钢混
房屋总层数	22 (-4)
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	116002.21
设计用途	综合类
	土地使用情况摘要
土地证号	京海国用（2003 出）字第 2166 号
使用面积 (m <sup>2</sup> )	13004.39
权属性质	出让
使用年限	2001 年 6 月 27 日至 2051 年 6 月 26 日
设定他项权利摘要	详见原件
附记	详见原件

注：上述为估价对象所在项目的整体土地证和整体产权证，估价对象为产权证中的一部分，本次评估范围来源于权利人提供的《评估范围清单》。

## 3. 估价对象实物状况

## (1) 土地基本状况

## 名称

北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产所属宗地

宗地四至	东至中关村东大院用地，南至区内道路，西至中关村大街，北至中关村电话局用地
土地用途	综合、配套（地下）、地下车库
剩余使用年限	综合及地下车库 27 年
宗地面积	估价对象所在项目宗地面积 8006.18 平方米，分摊土地面积 2,636.06 平方米
宗地形状	较规则
地形、地势	地形平坦，地势较高，排水设施良好，一般强度的降水，基本无淹水现象，地形地势较好地质水文状况较好。
地质、土壤	无不良地质现象、土地承载力较强，利用工程建设；土壤未受过污染。
规划限制条件	无特殊土地使用管制
开发程度	宗地红线内的基础设施完善程度和红线内的场地平整程度：宗地红线外七通“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力”和宗地红线内已建成建筑物。
地上现状	已建成较大建筑物且正在使用中。

## (2) 建筑物基本状况

楼栋号	北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产，推广名：中关村科贸中心
建筑规模	面积合计：23,514.30 m <sup>2</sup> （其中地上 3、4、5 层等 14 套办公建筑面积合计 4,096.83 m <sup>2</sup> 、地下库房 5,510.71 m <sup>2</sup> 、地下车位 13,906.76 m <sup>2</sup> （313 个车位） 层高：标准层高 所在楼层：3、4、5 层，地下 2 层、地下 3 层
建筑外观	玻璃幕墙
建筑结构	钢混
功能布局	规划用途：综合；实际用途：301、302 出租用为商业及库房；401 至 406 等 6 套、501 至 506 等 6 套自用为办公及库房，其余地下车位及地下库房部分出租、部分空置。设定用途为办公、地下库房及车库
设施设备	水电、电话、网络、消防、电梯、中央空调设施齐全
装修装饰	301、302 为简单装修 401 至 406 等 6 套、501 至 506 等 6 套办公区域为精装修 配套用房区域为简单装修 地下部分均为清水装修

建筑性能	建筑物满足防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等要求，建筑性能良好
空间布局	空间布局、功能分区较合理，301、302 打通使用；401 至 406 等 6 套打通使用、501 至 506 等 6 套打通使用
维护使用状况	建成于 2004 年，成新率 78%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好

## （五）价值时点

本报告价值时点为 2024 年 6 月 28 日，此时点为估价对象实地查勘完成之日。

## （六）价值类型

以下价值定义中均为含增值税价值。

### ■ 抵押价值：

房地产抵押价值为估价对象在价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

### ■ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

是指存在不确定因素的情况下遵循谨慎原则所评估出的估价对象未设立法定优先受偿权下的价值，除此条件之外的条件与市场价值相同。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

### ■ 法定优先受偿款：

是指假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、其他法定优先受偿款。

### ■ 预期税费：

是指估价对象转让过程中，卖方应缴纳税费，主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、印花税及土地增值税等。

### ■ 抵押净值：

是指抵押价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值。

本次评估的是估价对象于价值时点的抵押价值。

## （七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格的原则。

**合法原则：**要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则

**替代原则：**要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

**价值时点原则：**要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**最高最佳利用原则：**要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

**谨慎原则：**评估价值应为在充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格的原则。

## （八）估价依据

### 1. 国家有关法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）
- 《中华人民共和国土地管理法》（主席令 6 届第 41 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号第三次修订）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）
- 《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令 13 届第 29 号）
- 《中华人民共和国印花税法》（主席令第 89 号）
- 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过）



- 《中华人民共和国城市维护建设税法》（主席令第 51 号）
- 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令第 588 号修订）
- 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 17 号, 2013 年 12 月 7 日第三次修订）
- 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财政部 [1995] 6 号）
- 《城市房地产抵押管理办法》（2021 年 3 月 30 日住建部令第 52 号修改）
- 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）
- 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）
- 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）

## 2. 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日实施）
- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日实施）

## 3. 权利人提供的有关资料

- 《估价委托书》（我司已与估价委托方签定评估委托框架协议，故本次评估不单独提供估价委托书）
- 《房屋所有权证》复印件
- 《国有土地使用证》复印件
- 《评估范围清单》
- 《房屋面积测算技术报告书》《不动产抵押土地分摊面积计算》复印件
- 《有关法定优先受偿权利的承诺函》及《抵押承诺书》等
- 权利人营业执照复印件
- 权利人提供的其他有关资料

## 4. 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 注册房地产估价师或评估专业人员实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师或评估专业人员掌握的其他资料

## （九）估价方法

### 1. 技术路线

本次估价采用成本法和收益法分别进行分析、测算和判断，估算出估价对象价值。根据估价对象的特点、估价目的、不动产市场状况以及注册房地产估价师或评估专业人员的经验，以上述两种方法测算结果综合确定估价对象的价值。

### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**成本法、收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	定义	是否选取	估价方法选取理由
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。适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。	不选用	估价对象为综合（办公、地下车位、地下仓储等）房地产，在价值时点类似房地产较少发生交易，故不选用比较法评估。
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对象价值或价格的方法。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。	选用	估价对象为经营性房地产，区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法。 本次估价采用报酬资本化法。
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。	不选用	估价对象为已建成物业，无重新开发建设必要；另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责，故无重新装修必要，故不选用假设开发法。
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。	选用	运用成本法评估，其评估结果可以客观反映出估价对象的市场价值。故选用成本法评估。

### (十) 估价结果

注册房地产估价师或评估专业人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：


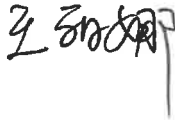
房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

房地产名称	建筑面积合计 (m <sup>2</sup> )	假定未设立法定优先受偿权下的价值		注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款 (元)	抵押价值		预期税费 (万元)	抵押净值 (万元)
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)		单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)		
北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产	23,514.30	11,060	26,006.00	0	11,060	26,006.00	2,897.00	23,109.00
		—	贰亿陆仟零陆万元	零万元	—	贰亿陆仟零陆万元	贰仟捌佰玖拾柒万元	贰亿叁仟壹佰零玖万元

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
唐思瑶	注册号：1120180033		2024 年 9 月 29 日
王丽娜	注册号：3720170084		2024 年 9 月 29 日

### (十二) 实地查勘期

2024 年 6 月 28 日至 2024 年 6 月 28 日止

### (十三) 估价作业期

2024 年 6 月 28 日至 2024 年 9 月 29 日止

#### （十四）估价报告使用期限

本报告自出具之日起壹年内有效,即使用期限自 2024 年 9 月 29 日至 2025 年 9 月 28 日。

#### （十五）风险提示

1. 估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致抵押价值减损。
2. 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损。
3. 估价报告使用者应合理使用估价价值。关注处置房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权。
4. 使用者应定期或者在房地产市场价值变化较快时对房地产抵押价值进行再估价。
5. 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
6. 根据权利人提供的《有关法定优先受偿权利的承诺函》及不动产登记查询结果可知，估价对象已经设定抵押。由于本次评估为续贷评估，根据相关规定，在为同一抵押权人进行的续贷房地产抵押估价时，可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额，故本次评估设定估价对象已抵押担保的债权数额为零。除此之外，本次评估未发现可能存在的其他法定优先受偿款。
7. 根据权利人提供的租赁合同可知，估价对象已部分出租，租赁面积为套内建筑面积且剩余租期较短，故本次评估过程中未考虑可能存在的租约限制。
8. 本次估价对象权利人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，根据权利人提供的《抵押承诺书》可知，估价对象权利人同意以估价对象为抵押物用于北京中关村四环医药开发有限责任公司向委托方金融机构贷款使用。
9. 根据现场查勘，估价对象 301、302 打通、401 至 406 等 6 套、501 至

506 等 6 套均为打通使用，无法区分各部分原始结构，本次评估以估价对象可以恢复原始结构，正常使用为评估假设前提。提请报告使用人注意。

### （十六）变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

项目	内容
通用性	估价对象土地用途为综合、地下库房、地下车位用地，其建筑形式符合一般办公及地下库房、地下车位经营需要，故通用性较强。
独立使用性	估价对象为多套房地产，目前部分打通使用，故独立使用性一般。
可分割转让性	根据合法用途和产权状况，估价对象已办理整体房地产证，故分割转让性一般。
体量	估价对象整体面积较大，总价值较大，变现所需资金较大，处置和变现适中。
区位	估价对象位于海淀区中关村大街 18 号，地理位置优越，区位条件好，易于处置和变现，变现能力强。
市场状况	近期片区内办公物业销售市场活跃度一般，销售价格有所下降，但租赁市场较为活跃，租金略有下行。综上所述，我们预计区域内办公物业在未来一段时期内的市场交易价格将理性回归。
变现能力	综上所述，估价对象变现能力一般。
快速变现价值	假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价值减损。根据估价对象的具体情况，预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的六至七成。
变现税费	抵押房地产如在价值时点进行拍卖，其变现过程中发生的费用和税金，一般包括拍卖公告费、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、土地增值税和交易手续费等。具体数额需视估价对象具体情况，分别由拍卖公司、律师事务所、税务部门 and 房地产管理部门等确定。
清偿顺序	1、变现成本（包括处置费用和应缴纳的税费） 2、抵押权（第一抵押权、第二抵押权）

## 四、估价技术报告

### (一) 估价对象实物状况描述与分析

#### 1. 土地实物状况

名称	北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产所属宗地
宗地四至	东至中关村东大院用地，南至区内道路，西至中关村大街，北至中关村电话局用地
土地用途	综合、配套（地下）、地下车库
剩余使用年限	综合及地下车库 27 年
宗地面积	估价对象所在项目宗地面积 8006.18 平方米，分摊土地面积 2,636.06 平方米
宗地形状	较规则
地形、地势	地形平坦，地势较高，排水设施良好，一般强度的降水，基本无淹水现象，地形地势较好地质水文状况较好。
地质、土壤	无不良地质现象、土地承载力较强，利用工程建设；土壤未受过污染。
规划限制条件	无特殊土地使用管制
开发程度	宗地红线内的基础设施完善程度和红线内的场地平整程度：宗地红线外七通“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力”和宗地红线内已建成建筑物。
地上现状	已建成较大建筑物且正在使用中。

#### 2. 建筑物实物状况

楼栋号	北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产，推广名：中关村科贸中心
建筑规模	面积合计：23,514.30 m <sup>2</sup> （其中地上 3、4、5 层等 14 套办公建筑面积合计 4,096.83 m <sup>2</sup> 、地下库房 5,510.71 m <sup>2</sup> 、地下车位 13,906.76 m <sup>2</sup> （313 个车位） 层高：标准层高 所在楼层：3、4、5 层，地下 2 层、地下 3 层
建筑外观	玻璃幕墙
建筑结构	钢混
功能布局	规划用途：综合；实际用途：301、302 出租用为商业及库房；401 至 406 等 6 套、501 至 506 等 6 套自用为办公及库房，其余地下车位及地下库房部分出租、部分空置。设

	定用途为办公、地下库房及车库
设施设备	水电、电话、网络、消防、电梯、中央空调设施齐全
装修装饰	301、302 为简单装修 401 至 406 等 6 套、501 至 506 等 6 套办公区域为精装修 配套用房区域为简单装修 地下部分均为清水装修
建筑性能	建筑物满足防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等要求，建筑性能良好
空间布局	空间布局、功能分区较合理，301、302 打通使用；401 至 406 等 6 套打通使用、501 至 506 等 6 套打通使用
维护使用状况	建成于 2004 年，成新率 78%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好

### 3. 实物状况分析

估价对象所在大楼维护情况良好，竣工日期为 2004 年，物业维护情况良好，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换，公共部位为精装标准，配套设施较齐全，符合中小型企业的承租要求；总体来说，估价对象整体情况较好，无明显瑕疵，估价对象出租有一定的市场接受度，估价对象整体体量较大、价值量较大，出售有一定市场限制。

## (二) 估价对象权益状况描述与分析

### 1. 产权登记情况

#### 土地权证

国有土地使用证	
证号	京海国用 (2003 出) 第 2166 号
土地使用权人	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司
座落	北京市海淀区中关村大街 18 号
地号	0811007003001
图号	IV-1-4-74 (3)
地类 (用途)	综合、配套 (地下)、地下车库
使用权类型	出让
终止日期	配套 (地下)：2041 年 6 月 26 日 综合、地下车库：2051 年 6 月 26 日
使用权面积 (㎡)	8006.18
分摊面积 (㎡)	8006.18
记事	根据房产证：X 京房权证海字第 323313 号，北京商品房买

### 国有土地使用证

买卖合同：XF371399，房屋土地分摊协议，将部分土地房屋建筑面积 10705.14 平方米及对应分摊土地面积 1200.1 平方米转让至北京中科联技术开发中心有限公司。受让方土地证号为京海国用（2012 出）第 00233 号，本宗地土地面积变更为 8006.18 平方米。

2014 年 1 月 1 日起，地号变更为 110108011001GB00162。

其余详见原件

注：根据权利人提供的《不动产抵押土地分摊面积计算》资料显示，估价对象评估范围内对应分摊的土地面积为 2,636.06 平方米。

### 房屋所有权证

#### 房屋所有权证

证号	京房权证海股字第 0004603 号
房屋所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
房屋坐落	海淀区中关村大街 18 号
丘（地）号	详见原件
产别	股份产
	房屋状况
幢号	18
结构	钢混
房屋总层数	22 (-4)
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	116002.21
设计用途	综合类
	土地使用情况摘要
土地证号	京海国用（2003 出）字第 2166 号
使用面积 (m <sup>2</sup> )	13004.39
权属性质	出让
使用年限	2001 年 6 月 27 日至 2051 年 6 月 26 日
设定他项权利摘要	详见原件
附记	详见原件

注：上述为估价对象所在项目的整体土地证和整体产权证，估价对象为产权证中的一部分，本次评估范围来源于权利人提供的《评估范围清单》。

## 2. 共有情况

单独所有。

## 3. 其他权利状况

### ■ 租赁权

根据权利人介绍及估价人员现场查勘核实，估价对象现状为部分出租，其中 301、302 出租用于商业及库房，租户为北京智通仁和科技发展有限公司



司，地下车位及地下库房部分出租（分散租户较多，权利人未能提供全部租赁合同资料）故估价对象中部分存在租赁权。根据《城市房地产抵押管理办法》有关规定，以已出租的房地产抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人。

#### ■ 抵押权

根据权利人提供的资料及不动产登记查询结果可知，估价对象于价值时点已设定抵押权。根据《城市房地产抵押管理办法》有关规定。在政府相关管理部门进行解押登记后，方可作为抵押物进行抵押贷款。

#### ■ 查封限制权利

根据权利人提供的《房屋所有权证》复印件及估价人员现场查勘及调研结果，未获得估价对象于价值时点被查封的任何证明。

#### ■ 其他权利状况

除上述权利外，估价对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

#### 【权利状况分析】

通过以上分析，我们认为估价对象的权属是清晰合法的。

估价对象系属权利人购入的房地产，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，房屋用途设计为综合用途，符合相关法律规定，转让时无需要补缴土地使用权出让金等相关费用；估价对象现已出租，根据相关法律规定在租赁关系存续期间，即使出租人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生任何影响，买受人不能以其已成为租赁物的所有人为由否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物；另权利人如需出售已出租物业，应当在出卖房产之前的合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权；估价委托人与借款人不一致，需经得权利人书面同意后方可办理相关抵押贷款事宜；至价值时点，土地剩余使用年限为综合 27 年，土地剩余使用年限较充足。

### （三）估价对象区位状况描述与分析

位置状况	坐落	北京市海淀区中关村大街 18 号
	方位	位于北四环西路与中关村大街交叉口东南侧
	距离	距北京首都机场的直线距离约 26 公里

		距北京北站的直线距离约 5 公里
	临路状况	临近中关村大街
	所在楼幢	18 号楼
	所在楼层	3、4、5 层，地下 2 层、地下 3 层
交通状况	道路状况	区域路网密度较高，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	区域内有 5 路、10 路、11 路等公交车通过，公共交通便捷度较高
	交通管制情况	周边道路无交通管制
	停车方便程度	周边车位较多，停车方便
外部配套	基础设施	通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯、通燃气、通热力等基础设施较完善
	公共服务设施	周边有商场、医院、邮局快递、加油站等公共配套，公共配套完善度较好
周围环境状况	自然环境	无大气环境、水环境、噪音等污染
	人文环境	周边治安良好，人文环境较好
	景观	无特殊景观
区域发展		估价对象位于海淀中关村片区，区域内商务氛围较浓厚，道路通达度较高，配套较完善，区位条件较好，区域发展前景看好。

#### （四）市场背景描述与分析

##### 1. 北京市宏观经济状况

###### 1) 北京市经济运行状况

1-5 月，全市经济延续恢复态势，生产平稳增长，需求持续恢复，价格稳定运行。

###### 工业生产平稳较快增长，电子、汽车行业持续发挥带动作用

1-5 月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 7.3%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 20.3%，汽车制造业增长 17.5%，电力、热力生产和供应业增长 8.8%，医药制造业增长 2.9%。规模以上工业出口交货值增长 19.1%，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长近 3 成，五大装备制造业[1]增长超 1 成。部分高端或新兴领域产品产量快速增长，新能源汽车、工业机器人、风力发电机组和智能手机产量分别增长 3.1 倍、1 倍、63.8%和 22.4%。

###### 固定资产投资增势良好，有效投资支撑明显

1-5 月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 11.1%，有效投资持续

扩大，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长 66.2%，反映实物工作量的建筑安装工程投资增长 4.5%。分领域看，制造业投资增长 34.7%，基础设施投资增长 10.7%，房地产开发投资下降 0.7%。分产业看，第一产业投资下降 22.3%，第二产业投资增长 28.3%，第三产业投资增长 9.3%。高技术产业投资快速增长，高技术制造业投资增长 49.6%，其中计算机、通信和其他电子设备制造业投资增长 66.1%；高技术服务业投资增长 46.7%，其中信息服务投资增长 54.3%，研发与设计服务投资增长 76.7%。

1-5 月，全市房屋施工面积 10580.9 万平方米，同比下降 9.8%，其中住宅施工面积 5270 万平方米，下降 8.9%。全市商品房销售面积 373.8 万平方米，同比下降 13.5%，其中住宅销售面积 262.7 万平方米，下降 16.3%。

#### **消费持续恢复，社会消费品零售总额实现增长**

1-5 月，全市市场总消费额同比增长 5%。其中，服务性消费额增长 9%；实现社会消费品零售总额 5769.5 亿元，在“618”促销活动提前带动下，由降转增，增长 1%。社会消费品零售总额中，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业企业实现网上零售额 2064.4 亿元，增长 5.4%，比 1-4 月提高 4.1 个百分点；按消费形态分，餐饮收入 530.7 亿元，下降 2.7%，商品零售 5238.8 亿元，增长 1.4%；主要商品类别中，金银珠宝类、体育娱乐用品类和通讯器材类商品零售额分别增长 27.4%、16.7%和 11.3%，汽车类商品零售额增长 0.2%，其中新能源汽车增长 30.9%。

#### **居民消费价格温和上涨，工业生产者价格延续降势**

1-5 月，全市居民消费价格同比上涨 0.1%。其中，食品价格下降 4.3%，非食品价格上涨 0.9%，消费品价格下降 1.0%，服务价格上涨 1.4%。构成 CPI 的八大类商品和服务价格“四升三平一降”：教育文化娱乐、其他用品及服务、衣着、生活用品及服务价格同比分别上涨 5.5%、4.0%、0.3%和 0.3%，居住、交通通信、医疗保健价格同比持平，食品烟酒价格同比下降 2.5%。5 月份，居民消费价格同比下降 0.1%，环比下降 0.4%。

1-5 月，全市工业生产者出厂价格同比下降 1.1%，购进价格同比下降 0.8%。5 月份，工业生产者出厂价格同比下降 1.3%，环比下降 0.5%；购进价格同比下降 0.1%，环比下降 0.1%。

以上信息来源：北京市统计局

## 2) 北京市 2024 年 1-5 月份年房地产市场运行情况

### 房地产市场建设情况

1-5 月，全市房地产开发企业房屋新开工面积 590.5 万平方米，同比增长 22.6%。其中，住宅新开工面积 376.3 万平方米，增长 50.4%；办公楼 12.5 万平方米，下降 61.8%；商业营业用房 14 万平方米，下降 48%。

全市房屋竣工面积 343.8 万平方米，同比下降 6.8%。其中，住宅竣工面积 190.3 万平方米，增长 19.9%；办公楼 14.9 万平方米，下降 73.1%；商业营业用房 23.2 万平方米，增长 38.8%。

### 房地产市场销售情况

1-5 月，全市新建商品房销售面积 373.8 万平方米，同比下降 13.5%。其中，住宅销售面积 262.7 万平方米，下降 16.3%；办公楼 26.8 万平方米，下降 11.5%；商业营业用房 19.7 万平方米，下降 27.5%。

### 房地产开发企业到位资金情况

1-5 月，全市房地产开发企业本年到位资金 1454.8 亿元，同比下降 30.4%。其中，定金及预收款 615.6 亿元，下降 46.8%；自筹资金 292.4 亿元，增长 14.2%；国内贷款 254.2 亿元，下降 21.1%。

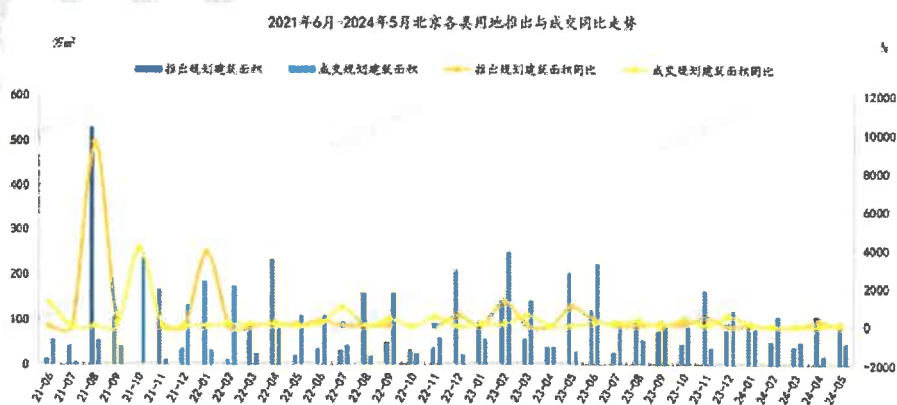
以上信息来源：北京市统计局

## 2. 本地房地产商业办公市场状况

### 土地市场

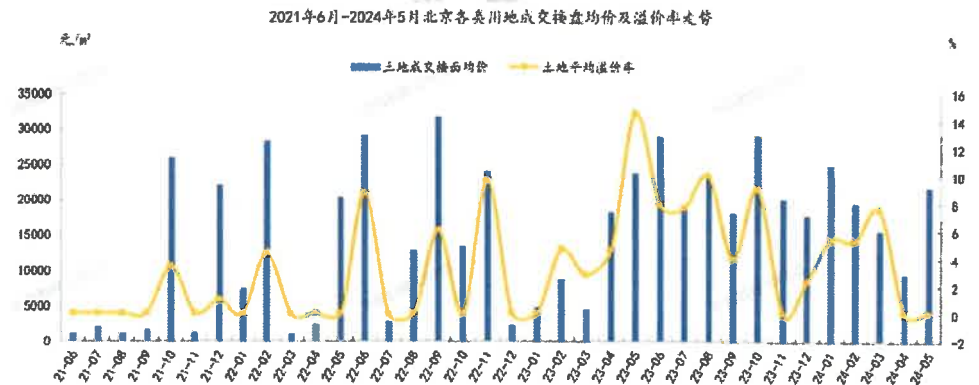
2024 年 1-5 月，北京共推出各类用地规划建筑面积 359.75 万  $m^2$ ，同比下降 32%；成交规划建筑面积 302.19 万  $m^2$ ，同比下降 40.17%。

2024 年 5 月，北京共推出各类用地规划建筑面积 79.08 万  $m^2$ ，同比下降 61.12%；成交规划建筑面积 46.36 万  $m^2$ ，同比增长 66.94%。



2024年1-5月,北京成交楼面均价为20035元/㎡,同比上涨130.67%;平均溢价率为4.5%,较去年同期下降0.96个百分点;各类用地出让金达605.44亿元,同比增长38.01%。

2024年5月,北京成交楼面均价为21873元/㎡,环比上涨130.46%,同比下跌8.31%;平均溢价率为0%,较去年同期下降14.61个百分点;各类用地出让金达101.4亿元,环比增长465.29%,同比增长53.08%。



2024年1-5月,北京共推出住宅用地规划建筑面积196.71万㎡,同比下降3.32%;成交规划建筑面积166.5万㎡,同比增长69.98%。

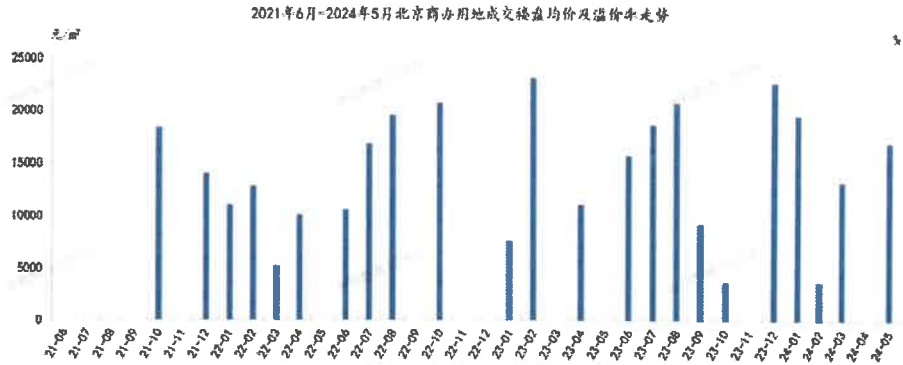
2024年5月,北京共推出住宅用地规划建筑面积76.64万㎡,同比下降41.19%;成交规划建筑面积20.54万㎡,同比增长40.93%。

2024年1-5月,北京成交楼面均价为27957元/㎡,同比下跌8.85%;平均溢价率为5.94%,较去年同期下降2.24个百分点;住宅用地出让金达465.49亿元,同比增长54.94%。

2024年5月,北京成交楼面均价为27999元/㎡,环比上涨48.43%,同比下跌36.98%;平均溢价率为0%,较去年同期下降15个百分点;住宅用地出让金达57.5亿元,环比增长258.7%,同比下降11.19%。

2024年1-5月,北京共推出商办用地规划建筑面积39.02万㎡,同比下降50.44%;成交规划建筑面积73.07万㎡,同比增长27.4%。

2024年1-5月,北京成交楼面均价为17391元/㎡,同比上涨15.49%;平均溢价率为0%;商办用地出让金达127.07亿元,同比增长47.14%。



### 房地产市场

2024 年 1-5 月,北京商业成交均价为 23210 元/㎡, 同比上涨 29.9%。

5 月,北京商业成交均价为 23648 元/㎡, 环比下跌 32.9%, 同比上涨 20.5%。



2024 年 1-5 月, 北京商业成交面积为 24.0 万㎡, 同比下降 35.2%; 商业成交套数为 812 套, 同比增长 20.1%。

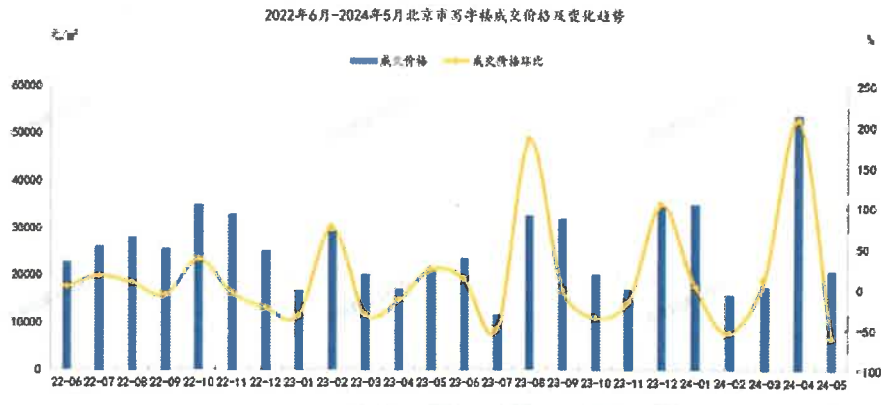
2024 年 05 月, 北京商业成交面积为 2.30 万㎡, 环比下降 53.88%, 同比下降 36.69%; 商业成交套数为 112 套, 环比下降 4.27%, 同比下降 26.8%。

2024 年 1-5 月, 海淀区、石景山区、通州区等区域为北京商业成交主力区域, 共成交 9.95 万㎡, 占城市成交面积的 41.4%。其中, 成交面积同比增长的区域有海淀区、东城区、丰台区等, 同比分别增长 436.8%、233.8%、196.3%; 成交面积同比下降的区域有门头沟区、顺义区、石景山区等, 同比分别下降 87.9%、78.5%、65.5%。

2024 年 1-5 月, 北京商业月均新批上市面积为 0.68 万㎡, 同比下降 40.7%。

2024 年 1-5 月, 北京写字楼成交均价为 30478 元/㎡, 同比上涨 36.9%。

5 月, 北京写字楼成交均价为 20879 元/㎡, 环比下跌 61.4%, 同比下跌 0.7%。



2024年1-5月,北京写字楼成交面积为42.3万 $\text{m}^2$ ,同比增长9.0%;写字楼成交套数为1439套,同比下降17.7%。

2024年05月,北京写字楼成交面积为1.07万 $\text{m}^2$ ,环比下降89.33%,同比下降83.81%;写字楼成交套数为65套,环比下降80.65%,同比下降85.02%。

2024年1-5月,丰台区、石景山区、大兴区等区域为北京写字楼成交主力区域,共成交28.74万 $\text{m}^2$ ,占城市成交面积的67.9%。其中,成交面积同比增长的区域有丰台区、海淀区、朝阳区等,同比分别增长601.8%、520.3%、128.1%;成交面积同比下降的区域有平谷区、门头沟区、昌平区等,同比分别下降89.5%、88.1%、86.3%。

2024年1-5月,北京写字楼月均新批上市面积为2.44万 $\text{m}^2$ ,同比增长64.3%。

数据来源于:中指研究院

#### 4. 估价对象周边市场状况

预估对象位于海淀区中关村大街18号,附近与预估对象类似办公房地产的租金水平在4.5-6元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 之间、地下车位约500-900元/个·月,出租率在80-90%之间,库房通常为地上办公约0.4-0.5修正系数。类似物业的租金水平具体如下表所示。

房地产名称	类型	租金 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ) / (元/个·月)
中关村科贸中心	办公	4.5-6
中科大厦	办公	4-5
中关村 soho	办公	4.5-6
中关村周边地下车位	车位	500-900

## （五）最高最佳利用分析

最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。通常有以下几种使用方式可供选择：

- 保持现状利用
- 更新改造利用
- 改变用途利用
- 改变规模利用
- 重新开发利用

通过考察分析，我们认为估价对象保持现状利用用途，为其最高最佳利用方式。这是因为：

1. 估价对象产权证土地登记用途为综合用地，房屋登记用途为综合，符合法律上许可前提；
2. 估价对象所在建筑按办公、地下车库及库房物业楼设计，建筑结构、布局及设施设备均适用于办公、地下车库及库房用途；
3. 估价对象为建成物业，如需改变规模难以得到法律上的许可；
4. 估价对象按目前用途保持现状使用，能产生最高经济收益，财务上可行。

## （六）估价方法适用性分析

### 1. 技术路线

本次估价采用成本法和收益法分别进行分析、测算和判断，估算出估价对象价值。根据估价对象的特点、估价目的、不动产市场状况以及注册房地产估价师或评估专业人员的经验，以上述两种方法测算结果综合确定估价对象的价值。

### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**成本法**、**收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：



估价方法	定义	是否选取	估价方法选取理由
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。适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。	不选用	估价对象为综合（办公、地下车位、地下仓储等）房地产，在价值时点类似房地产较少发生交易，故不选用比较法评估。
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对象价值或价格的方法。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。	选用	估价对象为经营性房地产，区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法。 本次估价采用报酬资本化法。
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。	不选用	估价对象为已建成物业，无重新开发建设必要；另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责，故无重新装修必要，故不选用假设开发法。
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。	选用	运用成本法评估，其评估结果可以客观反映出估价对象的市场价值。故选用成本法评估。

## （七） 估价测算过程及估价结果的确定

### 1. 成本法评估估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值选择估价路径

成本法测算时有：房地产合估及房地分估两个路径。

根据规范要求，评估房地产整体价值时应优先需用房地合估路径；只评估房地产土地或建筑物单一价值时可采用房地分估路径。

本次评估的是估价对象房地产的整体价值，故本次评估选择房地合估路径。

#### （1） 计算公式

$$\text{房地产成本价值} = A+B+C+ D+E+F+G-H$$

式中：

- A — 土地成本
- B — 建设成本
- C — 管理费用
- D — 销售费用
- E — 投资利息
- F — 销售税费

- G — 开发利润  
H — 建筑物折旧

## (2) 确定土地成本

### ①取地方式

根据估价对象具体情况，本次评估采用市场购置土地方式取得土地。

### ②取地价格

我们采用比较法确定取地价格，其土地价格是在土地用途为综合用地，土地剩余土地使用年限为 27 年，容积率为 8.81，土地开发程度为“七通一平”条件下的出让土地使用权市场价值。

估价对象为北京市基准地价体系覆盖区域，其土地价值采用基准地价系数修正法进行求取。

### 基准地价成果介绍及内涵：

根据北京市人民政府办公厅于 2022 年 3 月 14 日印发《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）及《北京市国有建设用地使用权基准地价更新成果》，北京市人民政府批准印发之日起施行。

北京市出让国有建设用地使用权基准地价采用级别、区片基准地价予以表示，并以基准地价表（级别、区片基准地价表）、基准地价级别（区片）范围说明和基准地价应用说明予以公布。

#### i. 基准地价内涵

基准地价的表示形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别(区片)内，在设定土地开发程度和平均容积率条件下，每建筑面积分摊的国有建设用地使用权的平均价格。

##### 1) 基准期日

2021 年 1 月 1 日

##### 2) 平均容积率

土地级别 用途类别	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业类	3.5		2.5	2.0
办公类	3.5		2.5	2.0
住宅类		2.5		1.5
工业(一般类)		1.5	1.2	1.0

工业 (M4)	2.5	2	1.5
公共服务类	2.5	2	1.5

### 3) 土地使用年限

商业用地 40 年、办公用地 50 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年、公共服务用地 50 年。

### 4) 土地开发程度

一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）。

## ii. 宗地价格的类型及计算公式

根据基准地价测算的宗地价格可分为楼面熟地价、政府土地出让收益两种类型，地上、地下需要单独计算。

### 1) 地上部分

#### 商业用地

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层修正系数（或容积率修正系数）×因素修正系数

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

#### 办公、住宅、工业、公共服务类用地

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

### 2) 地下部分

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

## iii. 宗地适用基准地价水平的确定

①基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。

②商业路线价加价幅度表中列示的商业街两侧的商业用地;轨道交通站点 500 米范围内的办公用地;公园、水系、轨道交通站点 1500 米范围内住宅用地及其他特殊住宅用地，均需先进行特殊情况修正。

③对于建成后限定物业自持的商业、办公、住宅类用地,需进行物业持

有特殊情况修正。

④宗地开发程度与基准地价界定不一致的，适用进行开发程度差异修正后的基准地价。

估价对象适用基准地价测算过程详见下表：

用途	用途二级类	区片级别	级别编号	区片价格 (元/㎡)	特殊情况 修正	自持修正 幅度	开发程度 修正	适用的基 准地价(元 /㎡)
办公类	商务金融用地	II	4	27,660	1.03	1.00	0	28,490
地下仓储(及其他)	商务金融用地	II	4		同地上			28,490
地下车库	商务金融用地	II	4		同地上			28,490

#### iv. 宗地价格测算中有关参数的选取

##### 1) 用途修正系数

估价对象一级分类为商业服务类用地，根据规划等相关资料，宗地土地用途二级分类为商务金融用地（综合用地参考此项），相应的用途修正系数为 1。

##### 2) 期日修正

时间	地价增长率%	期日修正系数
2020 年第 4 季度	0.37	1.0000
2021 年第 1 季度	0.16	1.0016
2021 年第 2 季度	0.72	1.0088
2021 年第 3 季度	0.41	1.0129
2021 年第 4 季度	0.24	1.0153
2022 年第 1 季度	0.44	1.0198
2022 年第 2 季度	0.15	1.0213
2022 年第 3 季度	0.32	1.0246
2022 年第 4 季度	0.20	1.0266
2023 年第 1 季度	0.74	1.0342
2023 年第 2 季度	0.66	1.0410
2023 年第 3 季度	0.5	1.0462
2023 年第 4 季度	0.24	1.0487
2024 年第 1 季度	0.4	1.0529

##### 3) 年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - (1 / (1 + r)^n)}{1 - (1 / (1 + r)^N)}$$

其中：r-土地还原利率

n-宗地剩余使用年限

N-基准地价规定的相应用途土地使用年限

基准日	2024-06-28	2024-06-28
年期修正	办公 (5.5%-6.5%)	地下仓储、车库(随 主用途)
还原利率 r	5.50%	5.50%
土地使用权终止日期	2051-06-26	2051-06-26
基准地价内涵(年) (法定最高出让年限)	50	50
剩余使用年限(年)	27	27
使用年期修正系数	<b>0.8208</b>	<b>0.8208</b>

#### 4) 容积率修正系数的确定

地上部分，按照自然资源管理部门给定的宗地地上容积率 (R)，查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。当  $R \geq 1$ ， $R_1 < R < R_2$  ( $R_1$ 、 $R_2$  为容积率修正系数表所列的容积率) 时，容积率修正系数计算公式为： $X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$ ，其中， $X_1$  是  $R_1$  对应的容积率修正系数； $X_2$  是  $R_2$  对应的容积率修正系数。

办公类	
容积率	8.81
8.8	0.8960
8.9	0.8947
容积率修正系数	<b>0.8959</b>

地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储(及其他)、地下车库等用途，参照《北京市基准地价地下空间修正系数表》确定，估价对象位于办公用途 II 级，对应地下仓储地下空间修正系数为 0.3，地下车库为 0.2。

地下空间用途	适用基准地价	所在楼层	一至二级	三至七级	八至十二级
			地下商业	商业类	地下 1 层
		地下 2 层	0.4	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>
		地下 3 层及以下各层	0.3	0.25	0.2
地下办公	办公类		0.3	0.25	0.2
地下仓储	地上主用途		0.3	0.25	0.2
地下车库	地上主用途		0.2	0.15	0.1

#### 5) 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n k_i$$

其中， $K_i$ —第  $i$  种因素的修正系数。

各因素的修正系数根据影响地价的各因素权重和因素总修正幅度确定，修正系数为  $1+8.87\%=1.00887$ 。详见下表。

因素		办公类		
影响因素修正系数	权重	修正系数	修正幅度	
办公集聚程度	25%	9.20%	2.30%	
交通便捷度	26%	9.20%	2.39%	
城市规划及区域土地利用方向	11%	9.20%	1.01%	
临街宽度和深度	5%	9.20%	0.46%	
临街道路状况	5%	9.20%	0.46%	
宗地形状及可利用程度	6%	9.20%	0.55%	
公共服务设施状况	6%	9.20%	0.55%	
基础设施完备状况	9%	9.20%	0.83%	
自然和人文环境状况	7%	4.60%	0.32%	
合计	100%	—	<b>8.87%</b>	

#### v. 估价对象土地价格的确定

用途	用途二级类	适用的基准地价	用途修正	期日修正系数	年期修正系数	楼层修正或地下空间修正系数	容积率修正系数	因素修正系数	楼面熟地价 (元/㎡)
办公类	商务金融用地	28,490	1.00	1.0529	0.8208	/	0.8959	8.87%	24,015
地下仓储 (及其他)	商务金融用地	28,490	1.00	1.0529	0.8208	0.30	/	8.87%	8,042
地下车库	商务金融用地	28,490	1.00	1.0529	0.8208	0.20	/	8.87%	5,361

#### ③土地取得成本

土地取得成本为总地价和取地税费（契税和印花税）之和，故：

$$\text{土地取得成本} = \text{总地价} \times (1+3.05\%)$$

详见各用途成本法测算表

**(3) 测算重置成新价**

地上办公:

成本法估价计算表

序号	项 目 内 容	建筑物名称	地上办公	
		计容建筑面积(㎡):	4,096.83	
		开发建设期(年):	2.0	
		计算方法及说明	单价或比率	计算结果(元)
1	土地取得成本	土地取得成本=地价+取得税费	24,747	101,386,126
(1)	取得价格	按基准地价系数修正法测算结果 总地价=楼面地价×建筑面积	24,015	98,385,372
(2)	取地税费	根据当地房地产相关规定,购买土地的税费包括契税和印花税,为购买价的 3.05%。则: 取地税费=A×3.05%	3.05%	3,000,754
2	建设成本	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。 建设成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	3,649	14,949,335
(1)	前期费用		143	585,847
(2)	建筑安装工程费		2,850	11,675,967
①	土建工程费		1,400	5,735,562
a	基础工程		100	409,683
b	主体工程	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。	1,300	5,325,879
②	安装工程费		650	2,662,941
③	装饰装修工程费	经综合确定估价对象建设成本为	800	3,277,464
(3)	基础设施建设费	14,949,335 元; 折合单价为 3,649 元/㎡	228	934,077
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		143	585,847
(6)	开发期间税费		285	1,167,597
3	管理费用	指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等,一般为建设成本的 2-6%, 结合估价对象特点和投资规模, 本次评估管理费按建设成本的 3% 计。则: 管理费用=(土地取得成本+建设成本)×管理费率	3%	3,490,064
4	销售费用	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出, 包括广告费、代理费等, 一般为销售收入的 1%~3%, 本次评估按销售收入的 1% 计。则: 销售费用=重置成本×销售费率	1.0%	0.01000V
5	投资利息	据项目情况确定工期为 2 年, 利率取现行	4.27%	0.00043V+ 9,630,594

		一年期 LPR 加点后确定。根据央行发布的最新一期中国货币政策执行报告数据,于价值时点最新一年期 LPR 为 3.45%,本次取加点数为 0.82%,即贷款利率为 3.45%+0.82%=4.27%。投资利息=土地取得成本×[(1+4.27%) <sup>2</sup> -1]+(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+4.27%) <sup>2</sup> /2-1]		
	<b>销售税费</b>	销售税费=增值税+城建税及附加+印花税	<b>5.38%</b>	0.05381V
	<b>增值税</b>	根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,采用简易计税方法,以取得的全部价款和价外费用为销售额,按照 5%的征收率计算应纳税额。则:销售收入÷(1+5%)×5%	<b>5.00%</b>	0.04762V
	<b>城市维护建设税</b>	根据《中华人民共和国城市维护建设税法》规定,城市维护建设税按照实际缴纳的增值税税额的 1%、5%或 7%计算缴纳。本次评估城市维护建设税按 7%。则:增值税×7%	<b>7.00%</b>	0.00333V
6	<b>教育费附加</b>	根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》规定,教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税税额为计征依据,教育费附加率为 3%,则:增值税×3%	<b>3.00%</b>	0.00143V
	<b>地方教育费附加</b>	根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定,地方教育附加征收标准统一为单位和个人(包括外商投资企业、外国企业及外籍个人)实际缴纳的增值税税额的 2%。则:增值税×2%	<b>2.00%</b>	0.00095V
	<b>印花税</b>	根据《中华人民共和国印花税法》规定,不动产销售订立的单据按所载金额的 0.5%计算缴纳印花税。则:销售收入÷(1+5%)×0.05%	<b>0.05%</b>	0.00048V
7	<b>开发利润</b>	根据以房地产开发为主营业务的上市公司年报、季报中具体房地产开发项目分析,一般非房地产开发企业的房地产开发成本利润率一般为 5-25%,结合估价对象用途、经营情况和所在区域,本次评估确定估价对象成本利润率为 20%。则:开发利润=(土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	<b>20%</b>	0.00209V+ 25,891,224
8	<b>重置成本 (V)</b>	V=1+2+3+4+5+6+7	<b>40,613</b>	166,383,565
其	<b>建筑物重置成本</b>	详见:建筑物重置成本计算表	<b>5,037</b>	20,635,087



中	(P)			
9	建筑物折旧	(1)+(2)+(3)	1,108	4,539,719
(1)	物质折旧	估价对象年限成新率为 57%，观测成新率为 87%，则：综合成新率=年限成新率×30%+观测成新率×70%=78%；物质折旧=建筑物重置成本×(1-综合成新率)	78%	4,539,719
(2)	功能折旧	据实地查勘，估价对象建筑物无因在功能上的缺乏、落后或过剩造成的建筑物价值减损，确定估价对象无功能折旧。	0	0
(3)	外部折旧	经济折旧：据实地查勘，确定估价对象无经济折旧。	0	0
12	建筑物价值	建筑物重置成本-建筑物折旧	3,929	16,095,368
13	成本价值	重置成本-建筑物折旧	39,505	161,843,846

建筑物重置成本计算表：

序号	项目	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
1	建设成本	同《成本法估价计算表》	3,649	14,949,335
(1)	前期费用		143	585,847
(2)	建筑安装工程费		2,850	11,675,967
①	土建工程费		1,400	5,735,562
a	基础工程	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。	100	409,683
b	主体工程		1,300	5,325,879
②	安装工程费	经综合确定估价对象建设成本为	650	2,662,941
③	装饰装修工程费	14,949,335 元；折合单价为 3,649 元/㎡	800	3,277,464
(3)	基础设施建设费		228	934,077
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		143	585,847
(6)	开发期间税费		285	1,167,597
2	管理费用	管理费用=建设成本×管理费	3%	448,480
3	销售费用	销售费用=重置成本×销售费率	1%	0.01000P
4	投资利息	投资利息=(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+R)^(N/2)-1]	4.27%	0.00043P+ 657,487
	销售税费	销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花税	5.38%	0.05381P
	增值税	销售收入÷(1+5%)×5%	5.00%	0.04762P
5	城市维护建设税	增值税×7%	7.00%	0.00333P
	教育费附加	增值税×3%	3.00%	0.00143P
	地方教育费附加	增值税×2%	2.00%	0.00095P
	印花税	销售收入÷(1+5%)×0.05%	0.05%	0.00048P
6	开发利润	开发利润=(建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	20%	0.00209P+ 3,211,060

7	建筑物重置成本 (P)	$P=1+2+3+4+5+6+7$	5,037	20,635,087
---	-------------	-------------------	-------	------------

## 地下库房:

## 成本法估价计算表

序号	项 目 内 容	建筑物名称	地下库房	
		不计容建筑面积 (㎡):	5,510.71	
		开发建设期 (年):	2.0	
		计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
1	土地取得成本	土地取得成本=地价+取得税费	8,287	45,668,802
(1)	取得价格	按基准地价系数修正法测算结果 总地价=楼面地价×建筑面积	8,042	44,317,130
(2)	取地税费	根据当地房地产相关规定, 购买土地的税费包括契税和印花税, 为购买价的 3.05%。则: 取地税费=A×3.05%	3.05%	1,351,672
2	建设成本	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。 建设成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	2,783	15,337,133
(1)	前期费用		109	600,667
(2)	建筑安装工程费		2,174	11,981,111
①	土建工程费		1,600	8,817,136
a	基础工程	根据当地同类工程造价水平以及估价对象	100	551,071
b	主体工程	类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。	1,500	8,266,065
②	安装工程费	经综合确定估价对象建设成本为	274	1,510,762
③	装饰装修工程费	15,337,133 元; 折合单价为 2,783 元/㎡	300	1,653,213
(3)	基础设施建设费		174	958,864
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		109	600,667
(6)	开发期间税费		217	1,195,824
3	管理费用	指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等, 一般为建设成本的 2-6%, 结合估价对象特点和投资规模, 本次评估管理费按建设成本的 3% 计。则: 管理费用=(土地取得成本+建设成本)×管理费率	3%	1,830,178
4	销售费用	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出, 包括广告费、代理费等, 一般为销售收入的 1%~3%, 本次评估按销售收入的 1% 计。则: 销售费用=重置成本×销售费率	1.0%	0.01000V
5	投资利息	据项目情况确定工期为 2 年, 利率取现行一	4.27%	0.00043V+ 4,716,427

		年期 LPR 加点后确定。根据央行发布的最新一期中国货币政策执行报告数据，于价值时点最新一年期 LPR 为 3.45%，本次取加点数为 0.82%，即贷款利率为 3.45%+0.82%=4.27%。投资利息=土地取得成本×[(1+4.27%) <sup>2</sup> -1]+(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+4.27%) <sup>2</sup> /2-1]		
	销售税费	销售税费=增值税+城建税及附加+印花税	5.38%	0.05381V
	增值税	根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，采用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。则：销售收入÷(1+5%)×5%	5.00%	0.04762V
	城市维护建设税	根据《中华人民共和国城市维护建设税法》规定，城市维护建设税按照实际缴纳的增值税税额的 1%、5% 或 7% 计算缴纳。本次评估城市维护建设税按 7%。则：增值税×7%	7.00%	0.00333V
6	教育费附加	根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》规定，教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税税额为计征依据，教育费附加率为 3%，则：增值税×3%	3.00%	0.00143V
	地方教育费附加	根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定，地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税税额的 2%。则：增值税×2%	2.00%	0.00095V
	印花税	根据《中华人民共和国印花税法》规定，不动产销售订立的书面所载金额的 0.5% 计算缴纳印花税。则：销售收入÷(1+5%)×0.05%	0.05%	0.00048V
7	开发利润	根据以房地产开发为主营业务的上市公司年报、季报中具体房地产开发项目分析，一般非房地产开发企业的房地产开发成本利润率一般为 5-15%，结合估价对象用途、经营情况和所在区域，本次评估确定估价对象成本利润率为 10%。则：开发利润=(土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	10%	0.00104V+ 6,755,254
8	重置成本 (V)	V=1+2+3+4+5+6+7	14,426	79,497,383
其	建筑物重置成本	详见：建筑物重置成本计算表	3,518	19,384,380

中	(P)			
9	建筑物折旧	(1)+(2)+(3)	774	4,264,564
(1)	物质折旧	估价对象年限成新率为 57%，观测成新率为 87%，则：综合成新率=年限成新率×30%+观测成新率×70%=78%；物质折旧=建筑物重置成本×(1-综合成新率)	78%	4,264,564
(2)	功能折旧	据实地查勘，估价对象建筑物无因在功能上的缺乏、落后或过剩造成的建筑物价值减损，确定估价对象无功能折旧。	0	0
(3)	外部折旧	经济折旧：据实地查勘，确定估价对象无经济折旧。	0	0
12	建筑物价值	建筑物重置成本-建筑物折旧	2,744	15,119,816
13	成本价值	重置成本-建筑物折旧	13,652	75,232,819

建筑物重置成本计算表

序号	项目	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
1	建设成本	同《成本法估价计算表》	2,783	15,337,133
(1)	前期费用		109	600,667
(2)	建筑安装工程费		2,174	11,981,111
①	土建工程费		1,600	8,817,136
a	基础工程	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。经	100	551,071
b	主体工程	综合确定估价对象建设成本为 15,337,133	1,500	8,266,065
②	安装工程费	元；折合单价为 2,783 元/㎡	274	1,510,762
③	装饰装修工程费		300	1,653,213
(3)	基础设施建设费		174	958,864
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		109	600,667
(6)	开发期间税费		217	1,195,824
2	管理费用	管理费用=建设成本×管理费	3%	460,114
3	销售费用	销售费用=重置成本×销售费率	1%	0.01000P
4	投资利息	投资利息=(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+R)^(N/2)-1]	4.27%	0.00043P+ 674,542
	销售税费	销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花	5.38%	0.05381P
	增值税	销售收入÷(1+5%)×5%	5.00%	0.04762P
5	城市维护建设税	增值税×7%	7.00%	0.00333P
	教育费附加	增值税×3%	3.00%	0.00143P
	地方教育费附加	增值税×2%	2.00%	0.00095P
	印花	销售收入÷(1+5%)×0.05%	0.05%	0.00048P

6	开发利润	开发利润=(建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	10%	0.00104P+	1,647,179
7	建筑物重置成本(P)	P=1+2+3+4+5+6+7	3,518		19,384,380

## 地下车位:

## 成本法估价计算表

序号	项 目 内 容	建筑物名称	地下车位	
		不计容建筑面积(㎡):	13,906.76	
		开发建设期(年):	2.0	
		计算方法及说明	单价或比率	计算结果(元)
1	土地取得成本	土地取得成本=地价+取得税费	5,525	76,828,041
(1)	取得价格	按基准地价系数修正法测算结果	5,361	74,554,140
(2)	取地税费	总地价=楼面地价×建筑面积 根据当地房地产相关规定,购买土地的税费包括契税和印花税,为购买价的3.05%。则: 取地税费=A×3.05%	3.05%	2,273,901
2	建设成本	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。 建设成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	2,765	38,452,191
(1)	前期费用		108	1,501,930
(2)	建筑安装工程费		2,160	30,038,602
①	土建工程费		1,600	22,250,816
a	基础工程		100	1,390,676
b	主体工程	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。	1,500	20,860,140
②	安装工程费	经综合确定估价对象建设成本为	260	3,615,758
③	装饰装修工程费	38,452,191元;折合单价为2,765元/㎡	300	4,172,028
(3)	基础设施建设费		173	2,405,869
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		108	1,501,930
(6)	开发期间税费		216	3,003,860
3	管理费用	指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等,一般为建设成本的2-6%,结合估价对象特点和投资规模,本次评估管理费按建设成本的3%计。则:管理费用=(土地取得成本+建设成本)×管理费率	3%	3,458,407
4	销售费用	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出,包括广告费、代理费等,一般为销售收入的1%~3%,本次评估按销售收入的	1.0%	0.01000V

5	投资利息	1%计。则：销售费用=重置成本×销售费率 据项目情况确定工期为2年，利率取现行 一年期LPR加点后确定。根据央行发布的 最新一期中国货币政策执行报告数据，于价 值时点最新一年期LPR为3.45%，本次取 加点数为0.82%，即贷款利率为 3.45%+0.82%=4.27%。投资利息=土地取得 成本×[(1+4.27%) <sup>2</sup> -1]+(建设成本+管理 费用+销售费用)×[(1+4.27%) <sup>2</sup> /2-1]	4.27%	0.00043V+	8,490,777
	销售税费	销售税费=增值税+城建税及附加+印花税 根据《财政部国家税务总局关于全面推开营 业税改征增值税试点的通知》，采用简易 计税方法，以取得的全部价款和价外费用为 销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。 则：销售收入÷(1+5%)×5%	5.38%	0.05381V	
	增值税	根据《中华人民共和国城市维护建设税法》 规定，城市维护建设税按照实际缴纳的增值 税税额的1%、5%或7%计算缴纳。本次评 估城市维护建设税按7%。则：增值税×7%	5.00%	0.04762V	
	城市维护建设税	根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的 暂行规定〉的决定》规定，教育费附加以 各单位和个人实际缴纳的增值税税额为计 征依据，教育费附加率为3%，则：增值税 ×3%	7.00%	0.00333V	
6	教育费附加	根据《财政部关于统一地方教育附加政策有 关问题的通知》规定，地方教育附加征收 标准统一为单位和个人（包括外商投资企 业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值 税税额的2%。则：增值税×2%	3.00%	0.00143V	
	地方教育费附加	根据《中华人民共和国印花税法》规定，不 动产销售订立的书面合同按所载金额的0.5% 计算缴纳印花税。则：销售收入÷(1+5%)× 0.05%	2.00%	0.00095V	
	印花税	根据以房地产开发为主营业务的上市公司 年报、季报中具体房地产开发项目分析，一 般非房地产开发企业的房地产开发成本利 润率一般为5-15%，结合估价对象用途、 经营情况和所在区域，本次评估确定估价对 象成本利润率为10%。则：开发利润=(土 地取得成本+建设成本+管理费用+销售费 用+投资利息)×成本利润率	0.05%	0.00048V	
7	开发利润		10%	0.00104V+	12,722,942

8	<b>重置成本 (V)</b>	$V=1+2+3+4+5+6+7$	<b>10,766</b>	149,726,504
其中	<b>建筑物重置成本 (P)</b>	详见：建筑物重置成本计算表	<b>3,495</b>	<b>48,599,169</b>
9	<b>建筑物折旧</b>	(1)+(2)+(3)	<b>769</b>	<b>10,691,817</b>
(1)	物质折旧	估价对象年限成新率为 57%，观测成新率为 87%，则：综合成新率=年限成新率×30%+观测成新率×70%=78%；物质折旧=建筑物重置成本×(1-综合成新率)	<b>78%</b>	10,691,817
(2)	功能折旧	据实地查勘，估价对象建筑物无因在功能上的缺乏、落后或过剩造成的建筑物价值减损，确定估价对象无功能折旧。	0	0
(3)	外部折旧	经济折旧：据实地查勘，确定估价对象无经济折旧。	0	0
12	<b>建筑物价值</b>	建筑物重置成本-建筑物折旧	<b>2,726</b>	<b>37,907,352</b>
13	<b>成本价值</b>	重置成本-建筑物折旧	<b>9,998</b>	<b>139,034,687</b>

建筑物重置成本计算表

序号	项目	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
1	<b>建设成本</b>	同《成本法估价计算表》	2,765	38,452,191
(1)	前期费用		108	1,501,930
(2)	建筑安装工程费		2,160	30,038,602
①	土建工程费		1,600	22,250,816
a	基础工程	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。	100	1,390,676
b	主体工程		1,500	20,860,140
②	安装工程费	综合确定估价对象建设成本为 38,452,191 元；折合单价为 2,765 元/㎡	260	3,615,758
③	装饰装修工程费		300	4,172,028
(3)	基础设施建设费		173	2,405,869
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		108	1,501,930
(6)	开发期间税费		216	3,003,860
2	<b>管理费用</b>	管理费用=建设成本×管理费	3%	1,153,566
3	<b>销售费用</b>	销售费用=重置成本×销售费率	1%	0.01000P
4	<b>投资利息</b>	投资利息=(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+R)^(N/2)-1]	4.27%	0.00043P+ 1,691,166
	<b>销售税费</b>	销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花税	5.38%	0.05381P
5	增值税	销售收入÷(1+5%)×5%	5.00%	0.04762P
	城市维护建设税	增值税×7%	7.00%	0.00333P
	教育费附加	增值税×3%	3.00%	0.00143P

	地方教育费附加	增值税×2%	2.00%	0.00095P
	印花税	销售收入÷(1+5%)×0.05%	0.05%	0.00048P
6	开发利润	开发利润=(建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	10%	0.00104P+ 4,129,692
7	建筑物重置成本(P)	P=1+2+3+4+5+6+7	3,495	48,599,169

故，估价对象成本价值总值为：地上办公总值 16,184.38 万元、地下库房总值 7,523.28 万元、地下车位总值 13,903.47 万元(四舍五入保留百位)。

## 2. 收益法评估估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值

### (1) 选择具体估价方法

收益法评估可采用报酬资本化法及直接资本化法，本次采用报酬资本化法测算：

经估价人员实地查勘及周边调查，估价对象目前正常经营且收益稳定，收益年限为有限年，所在区域同类物业出租时，均按一定的等比递增率来确定各年租金，租金收入实例较充分。故本次估价采用全剩余寿命模式测算收益价值，选用收益等比递增公式。具体计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

- V — 收益价值
- A — 房地产未来第一年净收益
- Y — 报酬率
- t — 净收益变化的年份
- g — 净收益每年递增率
- n — 获取收益的持续年限

### (2) 确定未来收益

#### ① 租约限制

根据权利人提供的租赁合同可知，估价对象已部分出租，租赁面积为套内建筑面积且剩余租期较短，故本次评估过程中未考虑可能存在的租约限制。

#### ② 市场租金的确定

估价对象地上用途为综合，通常参考周边类似办公物业租金，采用比较法



确定估价对象于价值时点的市场租金，测算过程如下：

可比实例确认表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业位置	中关村科贸中心	中科大厦	E 世界财富中心
用途	办公	办公	办公
成交日期	2024 年 6 月	2024 年 6 月	2024 年 6 月
出租面积 (㎡)	600	398	590
成交租金 (元/㎡·天)	4.8	5.3	5
租金内涵	成交租金含税不包括物业费、水、电、暖等费用；按照建筑面积计租。	成交租金含税不包括物业费、水、电、暖等费用；按照建筑面积计租。	成交租金含税不包括物业费、水、电、暖等费用；按照建筑面积计租。
交易情况	正常	正常	正常
所在楼层	中区	低区	低区
结构	钢混	钢混	钢混
装修情况	简单装修	简单装修	精装修

比较租金测算一览表

比较因素	估价对象		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		
日租金 (元/㎡·天)	—		4.8		5.3		5		
用途	参考办公	100	办公	100	办公	100	办公	100	
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100	
租赁时间	2024 年 6 月 28 日	100	2024 年 6 月	100	2024 年 6 月	100	2024 年 6 月	100	
交通便捷程度	较便捷	100	较便捷	100	较便捷	100	较便捷	100	
公共配套完善程度	较完善	100	较完善	100	较完善	100	较完善	100	
区位状况	楼层	低区	100	中区	102	低区	100	低区	100
商务氛围	较浓厚	100	较浓厚	100	较浓厚	100	较浓厚	100	
景观	无特殊景观	100	无特殊景观	100	无特殊景观	100	无特殊景观	100	
基础设施	宗地外“七通”	100	宗地外“七通”	100	宗地外“七通”	100	宗地外“七通”	100	
空间布局	较合理	100	较合理	100	较合理	100	较合理	100	
楼宇档次	中档	100	中高档	101	中高档	101	中高档	101	
新旧程度	(7-8]成新	100	(7-8]成新	100	(7-8]成新	100	(7-8]成新	100	
实物状况	规模 (㎡)	170.37	600	96	398	98	590	98	
装修状况	适合	100	一般	96	较适合	98	较适合	98	
采光通风	简单装修	100	简单装修	100	简单装修	100	精装修	102	
	一般	100	较好	101	较好	101	较好	101	

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
层高	标准平层	100	标准平层	100
独立使用性	一般	100	较好	101
设备设施	较齐全	100	较齐全	100
物业管理	专业管理	100	专业管理	100
租赁权限制	无限制	100	无限制	100
规划限制条件	无规划限制	100	无规划限制	100
修正结果系数	1.0000	0.9912	0.9904	0.971
单个可比实例比较租金 (元/㎡·天)	—	4.8	5.2	4.9
权重	—	1/3	1/3	1/3
比较租金 (元/㎡·天)		5		

经评估测算，三个可比实例的修正后比较租金差异不大，结合我们的估价经验，本次评估取三者的简单算术平均值作为最终评估租金单价，则估价对象地上办公客观市场租金单价为 5 元/㎡·日。

经现场查勘了解，估价对象周边类似地下库房租金一般为地上租金修正系数约 0.4，故本次评估估价对象地下库房租金为 2 元/㎡·日。

根据市场了解，估价对象所在区域周边地下车位租金约为 500-900 元/个·月，结合估价对象地下车位租赁情况，本次评估估价对象地下车位租金为 600 元/个·月。

### (3) 测算收益价值

#### 收益法测算过程及结果表

单位：元

序号	物业名称	取值及计算说明	地上办公	地下库房	地下车位
	建筑面积 (㎡)	根据产权证登记面积确定。	4,096.83	5,510.71	13,906.76
	租赁面积 (㎡)	根据估价人员的现场调查，周边同类型物业的出租面积一般按建筑面积为准，本次评估以估价对象的建筑面积作为可出租面积，有效出租面积为 100%。	4,096.83	5,510.71	13,906.76 (313 个)
基础数据	重置单价 (元/㎡)	估价人员根据现场勘察的情况和价值时点的房地产市场行情，结合建筑物的建筑结构、装修情况、使用维修保养情况，综合确定估价对象重置单价详见成本法。	5,037	3,518	3,495
	收益年限 (n)	估价对象为钢筋混凝土结构建筑物，非生产用房剩余建筑物耐用年限约为 40 年；估价对象土地剩余使用年限为 27 年，剩余建筑物耐用年限长于土地剩余使用年限，由于估价对象为非住宅物业，考虑谨慎原则，本次评估设定估	27	27	27

序号	物业名称	取值及计算说明	地上办公	地下库房	地下车位
	报酬率 (Y)	<p>价对象土地出让年限届满后土地使用权由国家无偿收回，且对建筑物残余价值不予补偿。即收益年期为 27 年。</p> <p>报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率。经计算，报酬率为：</p> <p>办公 1.5%+4%+0.1%+1%-1.1%=5.5%</p> <p>地下库房 1.5%+3%+0.1%+1%-1.1%=4.5%</p> <p>地下车位 1.5%+2.5%+0.1%+1%-1.1%=4%</p>	5.5%	4.5%	4.0%
	单位租金 (元/㎡·天) / (元/个·月)	根据比较法及市场调研确定。	5.00	2.00	600
	净收益年递增率(g)	根据市场调查，分析当地同类房地产租金趋势，并结合估价对象的具体情况，确定净收益每年递增率为地上办公 3%、地下库房及车位 1%。	3.0%	1.0%	1.0%
	空置率	是指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期而产生的租金损失，根据估价对象周边物业出租情况，并结合估价对象的具体情况，考虑估价对象每年的内部调整和装修时间等，确定空置率为地上办公、地下车位 10%、地下库房 15%。	10%	15%	10%
1	有效毛租金收入	潜在毛租金收入-租金损失	6,729,043	3,419,395	2,028,240
(1)	潜在毛租金收入	日单位租金×租赁面积×365 车位月租金×车位个数×12	7,476,715	4,022,818	2,253,600
(2)	租金损失	租金损失=潜在毛租金收入×空置率	747,672	603,423	225,360
2	其他收入 (年利率为 1.50%)	其他收入一般指房屋保证金的利息收入，根据对估价对象所在区域的市场调查，其房屋租赁的保证金一般为 1 个月的月租金，故本次评估保证金按 1 个月租金确认，利息按一年期存款利率 1.5% 计，押金×年利率	9,346	5,029	2,817
3	运营费用	运营费用是维持估价对象房地产正常使用或营业的必要费用，包括维修费、管理费、保险费、税金等，本次估价假设总费用在各期的变化趋势与租金水平的变化趋势相同。根据当地房屋租赁管理相关规定，房屋的运营费用如下：运营费用 =(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)	1,222,251	629,994	410,790
(1)	增值税	根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》规定，估价对象适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。则：有效毛收入÷(1+5%)×5%	320,431	162,828	96,583
(2)	城市建设维护税	根据《中华人民共和国城市维护建设税法》规定，城市维护建设税按照实际缴纳的增值税税额的 7% 计算缴纳。则：增值税×7%	22,430	11,398	6,761
(3)	教育费附加	根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》规定，教育费附加按照实际缴纳的增值税税额的 3% 计算缴纳。则：增值	9,613	4,885	2,897

序号	物业名称	取值及计算说明	地上办公	地下库房	地下车位
		税×3%。			
(4)	地方教育费附加	根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定，地方教育费附加按照实际缴纳的增值税税额的 2% 计算缴纳。则：增值税×2%。	6,409	3,257	1,932
(5)	印花税	根据《中华人民共和国印花税法》规定，印花税按租赁金额 1% 缴纳，则：有效毛收入÷(1+5%)×0.1%。	6,409	3,257	1,932
(6)	房产税	根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，企业出租房屋，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%，则：(有效毛收入/1.05)×12%。	769,033	390,788	231,799
(7)	维修费	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，本次评估建筑物的有效毛收入计算；则：有效毛收入×0.5%。	33,645	17,097	10,141
(8)	管理费	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，本次评估按有效毛收入计算，则：有效毛收入×0.5%。	33,645	17,097	10,141
(9)	保险费	指房地产权利人为了使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，本次评估建筑物的重置成本计算；则：重置单价×建筑面积×0.1%。	20,636	19,387	48,604
4	房地产第一年净收益 A	有效毛租金收入-运营费用+其他收入	5,516,138	2,794,430	1,620,267
5	收益价值 V	$Y \neq g, A / (Y - g) \times (1 - ((1 + g) / (1 + Y))^n)$	105,171,637	48,016,295	29,504,602

经评估测算，最终确定估价对象的收益价值，地上办公总值为 10,517.16 万元、地下库房总值为 4,801.63 万元、地下车位总值为 2,950.46 万元（四舍五入保留至百位）。

## （八）估价结果确定

### 1. 确定估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值

根据《房地产估价规范》要求及估价对象的具体情况，我们分别采用成本法和收益法对估价对象进行了价格测算，测算结果差距较大。

通过对当地地产市场调查和项目所在区域环境分析，结合估价人员的经验，我们认为收益法能直观地反映市场情况，其测算结果较成本法更接近估价对象的客观市场价值，因此采用以收益法测算结果为主，成本法测算结果为辅，取两者的加权平均值来确定估价对象的最终价值。

则估价对象的评估结果为：

评估结果测算表

项目名称	建筑面积 (㎡)	评估方法	测算结果 (万元)	权重	评估总价 (万元)	评估单价 (元/㎡)
地上办公	4,096.83	成本法	16,184.38	0.4	12,784.05	31,205
		收益法	10,517.16	0.6		
地下库房	5,510.71	成本法	7,523.28	0.4	5,890.29	10,689
		收益法	4,801.63	0.6		
地下车位	13,906.76	成本法	13,903.47	0.4	7,331.66	5,272
		收益法	2,950.46	0.6		
合计	23,514.30	—	—	—	26,006.00	11,060

## 2. 确定法定优先受偿款

法定优先受偿款为假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款。

根据权利人提供的《有关法定优先受偿权利的承诺函》及不动产登记查询结果可知，估价对象已经设定抵押。由于本次评估为续贷评估，根据相关规定，在为同一抵押权人进行的续贷房地产抵押估价时，可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额，故本次评估设定估价对象已抵押担保的债权数额为零。除此之外，本次评估未发现可能存在的其他法定优先受偿款。故本次评估估价对象法定优先受偿款合计为 0 万元。

## 3. 确定抵押价值

房地产抵押价值为假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

$$\begin{aligned}
 \text{抵押价值} &= \text{假定未设立法定优先受偿权下的价值} - \text{法定优先受偿款} \\
 &= 26,006 - 0 \\
 &= 26,006 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

## 4. 确定预期税费

根据北京市相关政策规定，房地产转让当事人应当依法缴纳税费。本报告根据委托方机构相关规定测算预期税费，若估价对象以市场价值发生转让，预计卖方应缴纳税费为人民币 2,897 万元（计算详见附件《预期税费计算表》）。

## 5. 确定抵押净值

$$\begin{aligned}\text{抵押净值} &= \text{抵押价值} - \text{预期税费} \\ &= 26,006 - 2,897 \\ &= 23,109 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

## 6. 确定最终估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，根据市场调查，结合估价对象的个别因素和使用现状，最终确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

### ➢ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

评 估 总 价：人民币 26,006 万元

大 写 金 额：人民币贰亿陆仟零陆万元整

### ➢ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款：

法定优先受偿款：人民币 0 万元

### ➢ 确定估价对象的房地产抵押价值：

抵 押 价 值：人民币 26,006 万元

大 写 金 额：人民币贰亿陆仟零陆万元整

抵 押 净 值：人民币 23,109 万元

大 写 金 额：人民币贰亿叁仟壹佰零玖万元整

(此页以下无正文)

## 五、附件

- 估价委托书复印件（我司已与估价委托方签定评估委托框架协议，故本次评估不单独提供估价委托书）
- 预期税费计算表
- 估价对象位置图
- 估价对象周边及估价对象相关照片
- 估价对象权属证明等资料复印件
- 估价对象《有关法定优先受偿权利的承诺函》《抵押承诺书》等复印件
- 权利人企业法人营业执照复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 无专业帮助情况和相关专业意见

## 附件一：预期税费计算表

根据北京市房地产转让有关规定，房地产转让当事人应当依法缴纳税费，若预估对象以评估总值发生转让，预计应纳税费如下：

## 预期税费计算表

单位：万元

		海淀区中关村大街 18 号 301 等综合及库房、车位用途房地产	
税(费)种	税(费)计算方法	转让额(万元):	26,006
		开发成本费用(万元):	—
		应补地价(万元):	—
增值税	含税销售收入/(1+5%)×5%		1,238
城建税	增值税×7%		87
教育费附加	增值税×3%		37
地方教育费附加	增值税×2%		25
印花税	不含增值税的销售收入×0.05%		12
土地增值税	核定征收=不含增值税的销售收入×核定征收率(5%)		1,238
处置费用	转让额×1%		260
	合 计		2,897.00

计算说明：1. 表中所计为转让方（卖方）应缴的税费，并未计入买方应缴的税费（契税[3%]、转让登记费、印花税[0.05%]）。

2. 北京市按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《北京市人民政府关于征收土地增值税有关政策问题的通知》的规定征收土地增值税。

3. 计算增值额的扣除项目，包括：(1)取得房地产所支付的金额；(2)与转让房地产有关的税金；(3)财政部规定的加计 5%扣除金额。

4. 计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：(1) 增值额未超过扣除项目金额 50% 土地增值税税额 = 增值额 × 30%；(2) 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的土地增值税税额 = 增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%；(3) 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的土地增值税税额 = 增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%；(4) 增值额超过扣除项目金额 200% 土地增值税税额 = 增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%。

5. 北京市根据京财税[2003]1376 号文件的规定，单位和个人销售或转让其购置的不动产以全部收入减去不动产的购置或受让原价后的余额为营业额，作为营业税征税基数。



附件二：估价对象位置图



附件三：估价对象周边及估价对象照片



周边道路



周边道路



楼宇外观



楼牌号



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



查勘人员与估价对象



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



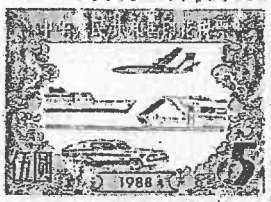


中华人民共和国  
房屋所有权证

50

高151号047

京 房权证 海股 字第 0004603 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司					
房屋坐落		海淀区中关村大街18号					
丘(地)号		H-4-6-(475)		产别		股份产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	18		钢混	4	1	116002.21	综合类
	合计					116002.21	

共有 人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要		
土地证号	京海国用(2003出)字第2166号	使用面积(平方米) 13004.39
权属性质	出让	使用年限 2001年1月1日至2051年12月31日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
① 中国建设银行	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5
② 中国工商银行北京分行	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5
③ 中国光大银行北京分行	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5
④ 中国交通银行北京分行	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5
⑤ 北京农村商业银行	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5
⑥ 中国建设银行股份有限公司	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5
⑦ 中国工商银行股份有限公司	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5
⑧ 北京中关村银行	抵押	详见抵押合同	2005.10.5	2005.10.5	2008.10.5	2008.10.5

北京中关村银行  
抵押

2010.11.5

房产登记最高抵押，抵押权为 此处房产部分为房产设计  
股份有限公司北京分行最高抵押权 详见抵押物明细清单与抵押  
权证 抵押金额为人民币捌拾万元整  
2013.4.12 2012.11.27  
附 权证  
2014.12.11 抵押权人为北京银行股份有限公 2012.8.31  
保利支行 抵押权金额为人民币整  
100.0866

房产部分为房产设计 (抵押物清单) 权证  
为中国建设银行股份有限公司 依据房产土地测绘技术  
国支行 抵押权金额为人民币 批告书 房屋建筑  
坤壹佰肆拾伍伍元整  
8.15 10.11.27  
已立项 建筑面积在核减中  
原为 18.705.44m<sup>2</sup>  
2012.8.31

权利人位于海淀区中关村大街 18 号 2 层 2B226 单元  
建筑面积 13.61m<sup>2</sup> 的房产 户主为冯勇强 名下 2010-06

此房产证中部分房产 (详见抵押物清单) 设定  
抵押价值为人民币壹拾肆万元整 抵押权  
人 抵押权人为中国建设银行股份有限公司北  
京国支行 2010.8.11 抵押登记

此房产证中部分房产 (详见抵押物清单) 设定抵押  
价值为人民币捌拾肆元伍角整 抵押 抵押  
权人为北京银行股份有限公司南苑  
支行 抵押权人为北京银行股份有限公 2010.11.26  
司南苑支行 抵押权金额为人民币整 抵押  
权证

此处房产 7 层 18-46 号 建面 1039.11m<sup>2</sup>  
抵押，抵押权人为北京银行股份 抵押，抵押权人为南苑支行  
有限公司和平东支行，抵押 填发单位 (盖章) 2004 年 11 月 日  
价值和数额为人民币 填发日期 2012.3.19  
行伍拾壹万元整 抵押登记专用章

# 北京市房屋登记表

共3页 第1页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		海淀区中关村大街18号楼				图号	IV-1-4-74 (4)	
所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司						
产别		股份制	房屋用途	综合	宗地面积	楼、平房建筑总面积	分摊	9429.35
平房建筑面积		楼房建筑面积		116002.21	116002.21			
楼号	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	建成份	套数	建筑面积	其中
18-1-18-2	(-04)	-04	18-1-18-2	钢混			1977.06	套内建筑面积(含阳台)
		-03	18-6				7690.82	阳台建筑面积
		-02	18-11-18-17				12790.52	共有分摊建筑面积
		-01	18-19-18-21				1214.16	建筑占地面积
		01	18-22				5784.61	分摊
小计		小计					29457.47	9429.35
总计		总计					116002.21	116002.21
附记:	另有地下四层人防建筑面积8323.61m <sup>2</sup> 不在以上总建筑面积以内							
备注:	地下建筑面积含地下车库面积: 16318.21m <sup>2</sup> , 地下配套面积: 389.57m <sup>2</sup> .							

测图日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金涛

检查人: [陈夏]

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产权测绘所监制



# 北京市房屋登记表 (楼房附页)

第3页 第2页

楼号	房屋总数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中			图号		面积单位: 平方米(m <sup>2</sup> )
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积	IV-1-4-74 (a)	使用面积	
18	22(-04)	02	18-25	钢混			5872.84		4.47			IV-1-4-74 (a)	
		03	18-28				7235.62		4.47				分摊
		04	18-42				9727.74		16.06				9429.35
		05	18-43				10301.63		16.06				
		06	18-44				7897.22		16.06				
		07	18-46				10359.11		16.08				
		08	18-47				10393.05		18.08				
		11	18-50				6679.12		7.34				
		12	18-53				2465.62		7.34				
		13-16	18-55				9862.48		29.36				
		19	18-64~18-66				440.02						
		20	18-67				2236.97		7.34				
页	小	计					83471.42		144.66				

注

日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金涛

检查人: [ ]

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产权测绘所监制

号:

# 北京市房屋登记表 (楼房附页)

共3页 第3页

楼号或单元号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中			图号	面积单位: 平方米(m <sup>2</sup> )
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积		
18	22(-04)	21	18-68	钢混			2227.12				N-1-4-74 (4)	使用面积
		22	18-69				846.20					分摊 9429.35
							页小计	3073.32				
备注												

图日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金涛

检查人: 陈

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制

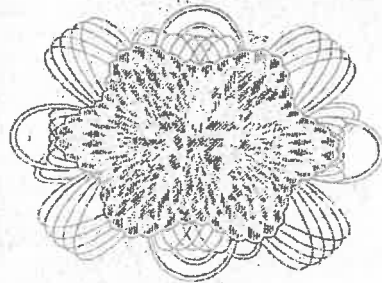


中华人民共和国  
国有土地使用证

京海国用(2003出)第2166号

土地使用权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
座落	北京市海淀区中关村大街18号		
地号	0811007003001	图号	IV-1-4-74(3)
地类(用途)	综合、配套(地下)、地下车库	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	配套(地下)2041年06月26日, 综合、地下车库2051年06月26日
使用权面积	12	其中	独用面积 0 M <sup>2</sup>
			分摊面积 2135.32 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



北京市海淀区人民政府 (章)  
2008年5月27日

第十号

事 记  
本土地部分已转让给  
北京御隆堂科  
技发展有限公司, 林  
地面积 2.6m<sup>2</sup>



登记机关

证书监制机关

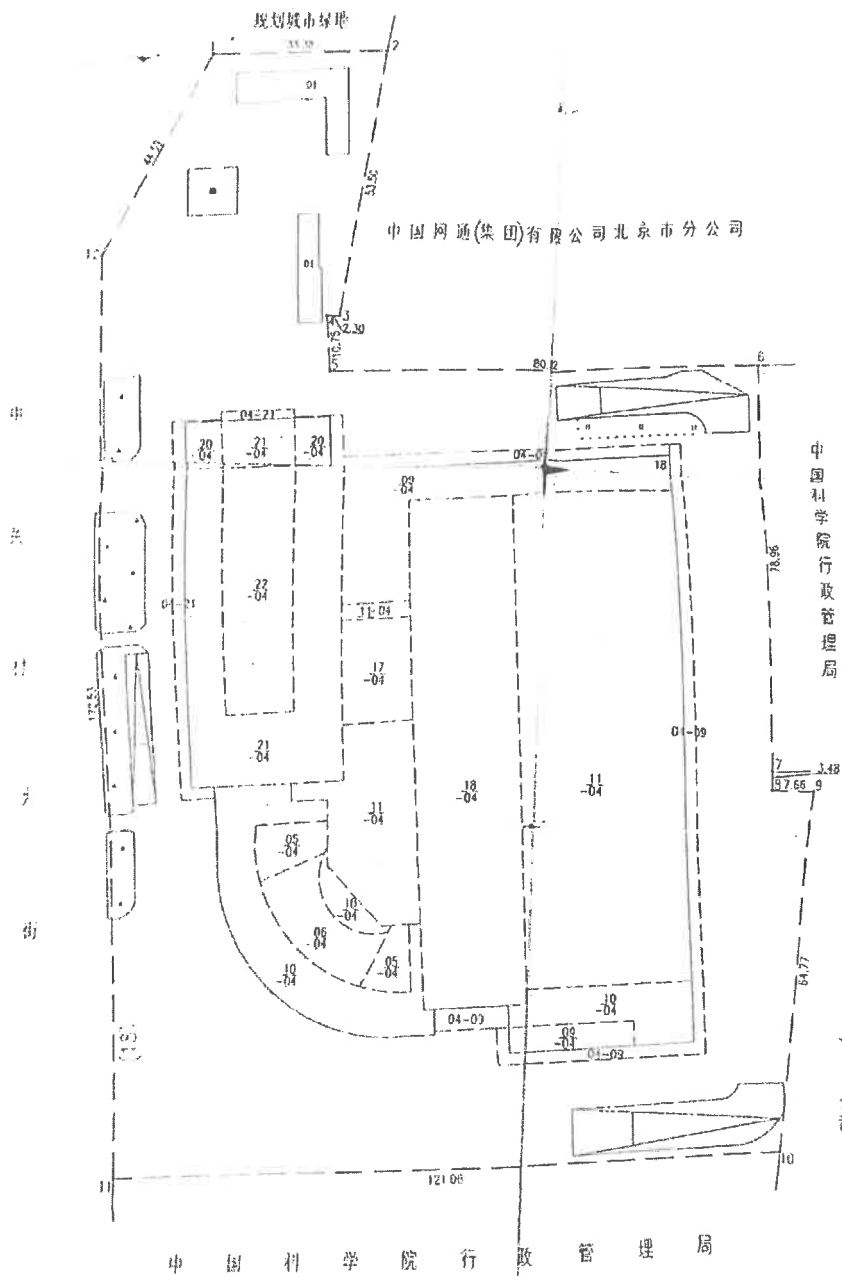


No. 011941021

# 房地平面图

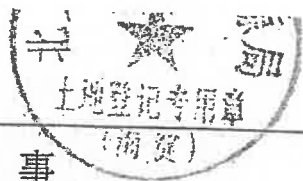
房屋产权证号京房权证海房字第000467号  
土地证号

图号: IV-1-4-74(3)  
册号: 0811007003061  
坐落: 北京市海淀区中关村大街18号



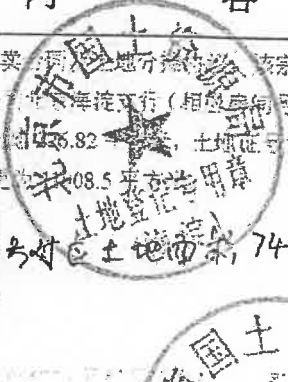
检查人:

2007年8月13日



记 事

日期	内 容
2008.12.31	<p>根据房屋所有权证、买卖合同、土地分摊协议，将部分土地随房屋</p> <p>给中国光大银行股份有限公司北京海淀支行（相房屋编号：1005、1701、1721、1722、1723），转让部分土地面积6.82平方米，土地证号为京海国用（2008转）第409号，该宗土地原面积为08.5平方米。</p>
2008.12.16	<p>解除房屋买卖合同，将部分土地面积746.46平方米。</p>
2009.1.31	<p>根据房屋买卖合同、土地分摊协议，将部分土地随房屋</p> <p>（2301-2303、2005-2303、2315-2323、2201-2203、2205-2212、2215-2223）转让给宝翔有限公司：京海国用（2010转）第5081号、福詠投资有限公司：京海国用（2010转）第5082号，原土地证面积变更为404平方米。</p>
2010.7.7	<p>根据房屋买卖合同、土地分摊协议，将部分土地随房屋</p> <p>（2301-2303、2005-2303、2315-2323、2201-2203、2205-2212、2215-2223）转让给宝翔有限公司：京海国用（2010转）第5081号、福詠投资有限公司：京海国用（2010转）第5082号，原土地证面积变更为404平方米。</p>
2010.10.8	<p>根据房屋买卖合同、土地分摊协议，将部分土地随房屋</p> <p>（2301-2303、2005-2303、2315-2323、2201-2203、2205-2212、2215-2223）转让给宝翔有限公司：京海国用（2010转）第5081号、福詠投资有限公司：京海国用（2010转）第5082号，原土地证面积变更为404平方米。</p>



## 记 事

日 期	内 容
2011.5.1	<p>根据房产证、买卖合同，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司部份随房转让给北京御盛隆堂科技发展有限公司。转让具体部位为 8 层 01 号，转让部分建筑面积 1476.87 平方米，相应分摊土地 165.48 平方米。转让方原土地证剩余面积 10002.6 平方米。转让方土地证号为京海国用（2003 出）第 2166 号，受让方土地证号为京海国用（2011 转）第 5261 号。</p> <p style="text-align: center;"></p>
2011.3.23	<p>根据房产证、买卖合同，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司部份随房转让给北京御盛隆堂科技发展有限公司。转让方原土地证面积 10002.6 平方米，转让具体部位为 8 层 03 号，转让部分建筑面积 1783.33 平方米，相应分摊土地 199.97 平方米。转让方原土地证剩余面积 9802.63 平方米。转让方土地证号为京海国用（2003 出）第 2166 号，受让方土地证号为京海国用（2011 转）第 5261 号。</p> <p style="text-align: center;"></p>
2011.7.7	<p>根据房产证：X京房权证海字第 256912、256908 号，商品房买卖合同，分摊协议，将部分土地随房屋（转让房间：804、805）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司。受让方土地证号为京海国用（2011 转）第 5312 号，本宗地土地面积变更为 9214.75 平方米。</p> <p style="text-align: center;"></p>
2011.9.30	<p>根据房产证：X京房权证海字第 204308 号，商品房买卖合同，分摊协议，将部分土地随房屋（转让房间：802）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司。受让方土地证号为京海国用（2011 出）第 00021 号，本宗地土地面积变更为 9206.28 平方米。</p> <p style="text-align: center;"></p>





### 设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	土地他项权利证号	设定日期	约定期限	注销日期
中国光大银行股份有限公司北京海淀支行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积13287.89平方米，相应分摊土地面积1489.65平方米	人民币柒佰肆拾壹万贰千贰佰陆拾陆元整	京海土地他项(2006抵)第0118号	2006.7.1	2006.4.28 ~ 2008.4.20	主... 2009.9.21
北京农村商业银行股份有限公司南磨房支行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积10959.11平方米，分摊土地面积1161.3平方米	人民币玖佰柒拾伍万元整	京海土地他项(2008抵)第0052号	2008年6月18日	2008.6-13至 2009.6-12	主... 2009.9.21
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	房地抵押	宗地地上房屋建筑面积894.82平方米，相应分摊土地面积72.94平方米(详见清单)	人民币壹佰柒拾贰万元整	京海土地他项(2008抵)第0054号	2008年2月2日	2008.2-7至 2009.2-6	主... 2009.9.21
中国建设银行股份有限公司北京南分行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积5894.62平方米，分摊土地面积72.51平方米(详见清单)	人民币玖佰伍拾万元整	京海土地他项(2006抵)第0071号	2008年9月25日	2008.9-25至 2011.9-24	主... 2009.9.21
北京农村商业银行股份有限公司南磨房支行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积1085.11平方米，分摊土地面积1161.3平方米	人民币玖佰柒拾伍万元整	京海土地他项(2009抵)第0152号	2009年7月9日	2009.7-13至 2011.7-12	主... 2009.9.21
北京农村商业银行股份有限公司南磨房支行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积1161.3平方米	人民币玖佰柒拾伍万元整	京海土地他项(2010抵)第0074号	2010-06-26	2010-06-26至 2011-06-29	主... 2009.9.21
河北银行股份有限公司和平东路支行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积1039.11平方米，分摊土地面积1161.3平方米	人民币玖佰柒拾伍万元整	京海土地他项(2010抵)第0241号	2010年12月07日	2010-12-07至 2011-12-07	主... 2009.9.21
南京银行股份有限公司北京分行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积2305.24平方米，分摊土地面积223.23平方米，分摊土地面积01.044408平方米，分摊土地面积76.76平方米	人民币壹仟贰佰叁拾叁万叁仟叁佰叁拾叁元整	京海土地他项(2010抵)第0253号	2010-12-12	2010-12-12至 2011-06-06	主... 2009.9.21
中国建设银行股份有限公司北京分行	房地抵押	地上1-5层房屋及相应分摊土地面积222.53平方米，分摊土地面积68.07平方米	人民币壹佰柒拾贰万元整	京海土地他项(2010抵)第0015号	2010-07-28	2010-07-28至 2011-07-28	主... 2009.9.21

土地登记专用章  
(海淀)

# 设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	土地他项权利证号	设定日期	约定期限	注销日期
中国建设银行股份有限公司北京建国支行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊面积563.73平方米(详见清单)	人民币壹亿肆仟伍佰万元整	京海土他抵(2011)第00285号	2011年12月22日	2011-5-25至	注解除用
南京银行股份有限公司北京分行	土地抵押权	房屋建筑面积1088.27平方米及对应分摊土地面积122平方米	人民币肆仟万元整	京海土他抵(2012)第00032号	2012-03-09	2012-5-21至	抵押解除用
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	房地抵押	5层部分建筑面积5028.58平方米及对应土地面积563.73平方米	人民币壹亿叁仟柒佰万元整	京海土他抵(2012)第00212号	2012年10月23日	2012-5-21至	抵押登记已注
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊面积5028.58平方米及土地面积563.73平方米	人民币壹亿叁仟柒佰万元整	京海土他抵(2013)第00195号	2013-10-28	2013-3-3至	抵押登记已注
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	房地抵押	部分地上建筑物面积5028.58平方米及对应土地使用权面积563.73平方米	人民币壹亿零伍佰万元整	京海土他抵(2014)第00059号	2014-03-27	2014-01-28至	抵押登记已注
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	土地抵押权	证载部分土地使用权面积553.73平方米及对应房产(见抵押物清单)	人民币玖仟万元整	京海土他抵(海淀)第00007号	2014-12-29	2014-12-29至	抵押登记已注
河北银行股份有限公司广安街支行	最高额抵押权	证载部分土地使用权面积563.73平方米及对应房产(见抵押物清单)	人民币玖仟万元整	京(2016)海淀区不动产证明第0311723号	2016-01-20	2015-09-19至	抵押登记已注
河北银行股份有限公司石家庄营业部	最高额抵押权	证载部分土地使用权面积563.73平方米及对应房产(详见抵押物清单)	人民币壹亿肆仟伍佰万元整	京(2017)海淀区不动产证明第0040463号	2017-07-28	2017-12-28至	2021-12-28
南京银行股份有限公司北京分行	土地抵押权	证载部分土地使用权面积2836.00平方米及对应房产(详见抵押物清单)	人民币肆仟万元整	京(2019)海淀区不动产证明第0010190028号	2019-04-19	2019-04-19至	2028-04-19

2019 04 19 2020 7 10

记 事

日 期

内 容

根据房产证：X京房权证海字第 823313 号北京市商品房买卖合同：XF371399，房屋土地分摊协议，将部分土地房屋建筑面积 10705.14 平方米及对应分摊土地面积 1200.16 平方米转让至北京中联技术开发中心有限公司。受让方土地证号为京海国用（2012 出）第 00233 号，本宗土地面积变更为 8006 平方米。

2010 年 10 月 20 日 土地证号为 110108011001GB001b2



## 有关法定优先受偿权利的承诺函

深圳市世联土地房地产评估有限公司：

因 抵押贷款 的需要，特委托贵公司对 北京市海淀区中关村大街 18 号（中关村科贸中心）部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产 在价值时点（2024 年 6 月 28 日）的抵押价值进行评估，根据建设部、人行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》的要求，现提供 《已抵押担保的债权明细表》（附表 1），并就 表内所述相关事项 做出如下承诺，并承担相应的法律责任。

1. 附表 1 所提供的相关信息来源于 产权方，是真实准确的；
2. 截止价值时点，拟评估房地产不存在除附表 1 列示之外，其他优先受偿款事项；
3. 附表 1 所涉及的已抵押担保的债权是真实、合法和完整的。

产权人公司（公章）：



委托人（公章）：

2024 年 月 日

2024 年 月 日

附表 1

已抵押担保的债权明细表

项目名称:

序号	抵押物	金融机构	权利价值(万元)	抵押期限
1	北京市海淀区中关村大街 18 号 (中关村科贸中心) 部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产			有抵押
2				
3				
4	合计	-		-

抵押物有/无需要支付的法定优先受偿款。在估价时点实现抵押权时,法定优先受偿款总额为人民币       /       元。其中:

- a) 拖欠承包人的建筑工程价款: 人民币       /       元;
- b) 已抵押担保的债务数额: 人民币       /       元;
- c) 其他法定优先受偿款: 人民币       /       元。

拟抵押的房地产在价值时点有无设立居住权、租赁权、地役权等其他权利限制; (设立权利限制: \_\_\_\_\_)  
(上述权利若有设立则据实填写,若未设立则填无。)

本公司承诺在办理本次抵押他项权利登记之前将注销上述抵押担保登记、偿还上述欠款。故请贵司不考虑上述法定优先受偿款及其对房地产价值的影响。若本公司违反以上承诺、未真实披露法定优先受偿款情况,由此对相关贷款银行及评估机构造成的一切损失将有本公司负责赔偿,并承担相应的法律责任。

产权人/委托人(公章):



2024 年 月 日

## 抵押承诺书

本公司同意以位于北京市海淀区中关村大街 18 号（中关村科贸中心）部分综合、地下库  
房、地下车位等用途房地产（产权证号：京房权证海股字第 0004603 号）作为抵押物，为  
（借款方）北京中关村四环医药开发有限责任公司向银行申请贷款提供抵押担保，若借款人  
不能按照约定归还贷款本息，本公司同意贵行对抵押物行使抵押权，依约定处分上述抵押物  
并以所得价款偿还包括但不限于：贷款本金、利息、罚息、可能发生的违约金、赔偿金以及  
实现债权而发生的费用。本公司将对此抵押物的处分行为无条件予以承认。特此承诺。

承诺人（登记产权人）：\_\_\_\_\_



2024 年 月 日

## 评估范围清单

海淀区中关村大街18号项目:

序号	座落	房号	建筑面积 (㎡)	所在层	设计用途	实际用途
1	海淀区中 关村大街 18号	301	603.75	3	综合	出租用于办公 及库房
2		302	230.07	3	综合	出租用于办公 及库房
3		401	168.58	4	综合	自用于办公及 配套用房
4		402	676.87	4	综合	
5		403	312.14	4	综合	
6		404	119.27	4	综合	
7		405	202.41	4	综合	
8		406	142.52	4	综合	
9		501	170.37	5	综合	自用于办公及 配套用房
10		502	681.04	5	综合	
11		503	314.71	5	综合	
12		504	121.69	5	综合	
13		505	204.07	5	综合	
14		506	149.34	5	综合	
15		地下2层	8,552.31	-2	综合	车位 (192个)
16		地下2层	3,191.17	-2	综合	库房
17		地下3层	5,354.45	-3	综合	车位 (121个)
18		地下3层	1,734.90	-3	综合	库房
19		地下4层	584.64	-4	综合	库房
合计			23,514.30	—	—	—

编号：19020

## 不动产抵押土地分摊面积计算

权利人：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

土地坐落：北京市海淀区中关村大街18号

土地分摊计算依据

1. 土地使用权证
2. 房屋所有权证

依据该单位提供的国有土地使用权证【京海国用(2003出)第2166号】，宗地内该单位出让土地面积为13004.39平方米(分摊)，2014年1月1日变更为分摊8006.18平方米。用途为综合、配套(地下)及地下车库。本宗地内只有一栋建筑物18号楼，现场已核实。

依据该单位提供的房屋所有权证【京房权证海股字第0004603号】，宗地内该单位出让土地面积13004.39平方米(分摊)对应的是18号楼建筑面积为116002.21平方米。

依据该单位提供的抵押物清单，本次该单位抵押建筑面积为23514.30平方米。详见下表：

序号	房号	所在层	建筑面积	序号	房号	所在层	建筑面积
1	301	3	603.75	180	2-166	-2	44.01
2	302	3	230.07	181	2-167	-2	44.01
3	401	4	168.58	182	2-168	-2	44.01
4	402	4	676.87	183	2-169	-2	44.01
5	403	4	312.14	184	2-170	-2	44.01
6	404	4	119.27	185	2-171	-2	44.01
7	405	4	202.41	186	2-172	-2	44.99
8	406	4	142.52	187	2-173	-2	44.99
9	501	5	170.37	188	2-174	-2	44.99

河北省第二  
证书编号  
130016  
有效期至  
成果编号



42	2-028	-2	43.26	221	2-15	-2	171.29
43	2-029	-2	43.26	222	2-16	-2	135.33
44	2-030	-2	43.26	223	2-17	-2	99.30
45	2-031	-2	43.26	224	2-18	-2	134.28
46	2-032	-2	43.26	225	3-001	-3	53.45
47	2-033	-2	43.26	226	3-002	-3	47.02
48	2-034	-2	43.26	227	3-003	-3	45.44
49	2-035	-2	43.26	228	3-004	-3	45.44
50	2-036	-2	43.26	229	3-005	-3	45.44
51	2-037	-2	43.26	230	3-006	-3	45.44
52	2-038	-2	43.26	231	3-007	-3	45.44
53	2-039	-2	43.26	232	3-008	-3	48.37
54	2-040	-2	43.26	233	3-009	-3	33.14
55	2-041	-2	43.26	234	3-010	-3	33.14
56	2-042	-2	43.26	235	3-011	-3	33.14
57	2-043	-2	43.26	236	3-012	-3	34.57
58	2-044	-2	43.26	237	3-013	-3	34.57
59	2-045	-2	43.26	238	3-014	-3	53.26
60	2-046	-2	50.55	239	3-015	-3	53.26
61	2-047	-2	50.55	240	3-016	-3	53.26
62	2-048	-2	50.55	241	3-017	-3	53.26
63	2-049	-2	52.66	242	3-018	-3	52.36
64	2-050	-2	52.66	243	3-019	-3	52.36
65	2-051	-2	44.99	244	3-020	-3	52.36
66	2-052	-2	44.99	245	3-021	-3	53.26
67	2-053	-2	44.99	246	3-022	-3	51.91
68	2-054	-2	44.99	247	3-023	-3	43.26
69	2-055	-2	44.99	248	3-024	-3	43.26
70	2-056	-2	44.99	249	3-025	-3	43.26
71	2-057	-2	52.06	250	3-026	-3	43.26
72	2-058	-2	43.26	251	3-027	-3	53.64
73	2-059	-2	43.26	252	3-028	-3	43.26

106	2-092	-2	43.26	285	3-061	-3	44.12
107	2-093	-2	43.26	286	3-062	-3	44.12
108	2-094	-2	43.26	287	3-063	-3	44.12
109	2-095	-2	44.99	288	3-064	-3	44.12
110	2-096	-2	44.99	289	3-065	-3	44.12
111	2-097	-2	44.99	290	3-066	-3	44.12
112	2-098	-2	44.99	291	3-067	-3	44.12
113	2-099	-2	44.99	292	3-068	-3	44.12
114	2-100	-2	44.99	293	3-069	-3	44.12
115	2-101	-2	44.99	294	3-070	-3	44.12
116	2-102	-2	44.99	295	3-071	-3	44.12
117	2-103	-2	44.99	296	3-072	-3	43.26
118	2-104	-2	44.99	297	3-073	-3	43.26
119	2-105	-2	44.99	298	3-074	-3	43.26
120	2-106	-2	44.99	299	3-075	-3	43.26
121	2-107	-2	44.99	300	3-076	-3	43.26
122	2-108	-2	44.99	301	3-077	-3	43.26
123	2-109	-2	44.99	302	3-078	-3	43.26
124	2-110	-2	44.99	303	3-079	-3	43.26
125	2-111	-2	44.99	304	3-080	-3	43.26
126	2-112	-2	44.99	305	3-081	-3	43.26
127	2-113	-2	44.99	306	3-082	-3	43.26
128	2-114	-2	44.99	307	3-083	-3	43.26
129	2-115	-2	44.99	308	3-084	-3	43.26
130	2-116	-2	44.99	309	3-085	-3	43.26
131	2-117	-2	44.99	310	3-086	-3	43.26
132	2-118	-2	44.99	311	3-087	-3	43.26
133	2-119	-2	44.99	312	3-088	-3	43.26
134	2-120	-2	44.99	313	3-089	-3	43.26
135	2-121	-2	44.99	314	3-090	-3	43.26
136	2-122	-2	44.99	315	3-091	-3	43.26
137	2-123	-2	44.99	316	3-092	-3	43.26

75

1

1

一  
平  
一  
资

137

170	2-156	-2	44.99	349	3-04	-3	23.51
171	2-157	-2	44.99	350	3-05	-3	21.89
172	2-158	-2	44.99	351	3-06	-3	28.17
173	2-159	-2	44.99	352	3-07	-3	28.40
174	2-160	-2	44.99	353	3-08	-3	71.17
175	2-161	-2	44.99	354	4-01	-4	173.39
176	2-162	-2	44.99	355	4-02	-4	186.19
177	2-163	-2	44.99	356	4-03	-4	179.74
178	2-164	-2	44.99	357	4-04	-4	21.85
179	2-165	-2	44.99	358	4-05	-4	23.47
合计							23514.30

## 二. 土地分摊面积计算

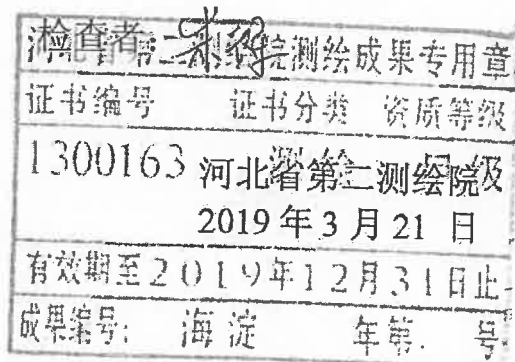
宗地内该单位出让土地面积: 13004.39 m<sup>2</sup> (分摊)

出让土地对应建筑面积: 116002.21 m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned}
 \text{抵押不动产分摊土地面积} &= \frac{\text{出让土地面积}}{\text{出让土地对应建筑面积}} \times \text{抵押不动产建筑面积} \\
 &= \frac{13004.39}{116002.21} \times 23514.30 \\
 &= 2636.06
 \end{aligned}$$

本单位所抵押房产分摊土地面积为 2636.06 平方米。

计算者: 袁惠鹏







统一社会信用代码  
91110000700225606B

# 营业执照

(副本)(2-2)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息



名称	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	注册资本	75312.6982万元
类型	其他股份有限公司(上市)	成立日期	1999年06月08日
法定代表人	许钟民	营业期限	1999年06月08日至长期
经营范围	北京市海淀区中关村南大街32号		



登记机关

2019年08月06日



统一社会信用代码

91110108101942283A

# 营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多信息、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京中关村四科医药开发有限责任公司  
 类型 有限责任公司(法人独资)  
 法定代表人 侯占军



经营范围 医药技术开发、经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 21000万元  
 成立日期 1989年11月01日  
 营业期限 2001年06月06日至 长期  
 住所 北京市房山区西潞街道长虹西路73号1幢3层105



登记机关

2021年01月15日

**营业执照**  
(副本)

统一社会信用代码  
91440300748859878H

名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李娜

成立日期 2003年04月02日

住所 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场(南区)卓悦汇B1901、1903

登记机关

2024年 07月 31日

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

**房地产估价机构备案证书**

证书编号: 粤房估备字壹0200026

企业名称: 深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码: 91440300748859878H

法定代表人: 李娜

注册地址: 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场(南区)卓悦汇B1901、1903

有效期: 至2027年01月10日

备案等级: 一级

发证机关: 深圳市福田区不动产登记中心

发证日期: 2024年08月19日

全国不动产登记信息平台网址: <http://pucmibond.gov.cn>  
广东不动产登记信息平台网址: <http://gdpr.gov.cn>

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关  
 No. 00223522

姓名 / Full name  
**王丽娜**



性别 / Sex  
 女

身份证件号码 / ID No.  
**210623198206270464**

注册号 / Registration No.  
**3720170084**

执业机构 / Employer  
 深圳市世联土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry  
**2026-07-16**

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关  
 No. 00207133

姓名 / Full name  
**唐恩璐**



性别 / Sex  
 女

身份证件号码 / ID No.  
**150203198811134520**

注册号 / Registration No.  
**1120180033**

执业机构 / Employer  
 深圳市世联土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry  
**2024-12-24**

持证人签名 / Bearer's signature