

房地产估价报告

估价项目名称：海淀区中关村大街 18 号中关村科贸中心
五层部分房地产估价报告

委 托 方：中国建设银行股份有限公司北京市分行

估 价 机 构：杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司

估 价 人 员：李晓琦、姜 虹、贾晓川

估价作业日期：2012 年 5 月 8 日至 2012 年 5 月 14 日

估价报告编号：京杜鸣估 G 字[2012]第 13413 号

目 录

致 委 托 方 函.....	1
估 价 师 声 明.....	3
估价的假设和限制条件	4
估 价 结 果 报 告	6
一、委托方.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	10
五、估价时点.....	10
六、价值定义.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员	14
十二、估价作业期	14
十三、估价报告应用的有效期	15
十四、变现能力分析	15
十五、有关说明及建议	16
估 价 技 术 报 告	17
一、个别因素分析	17
二、区域因素分析	20
三、市场背景分析	21
四、最高最佳使用分析	23
五、估价方法选用	24
六、估价测算过程	26
七、估价结果.....	37
附 件.....	39

致 委 托 方 函

中国建设银行股份有限公司北京市分行：

受贵行委托，我公司对位于海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产（以下简称估价对象）的抵押价值进行了估价。

估价对象：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有的位于海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产，即建筑面积为5028.58平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为39.13年563.73平方米出让国有土地使用权。

估价目的：为确定房地产拟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。

估价时点：2012年5月8日。

估价依据：全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准GB/T50291—1999《房地产估价规范》；建设部、人行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》；产权方提供的有关资料；我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定：海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产，即建筑面积为5028.58平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为39.13年563.73平方米出让国有土地使用权在2012年5月8日的估价结果：

1、市场价值估价结果

市场价值估价结果总价为13378万元人民币。

2、估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据产权方提供的权属资料显示，估价对象设定有抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司北京建国支行，权利价值为14500

万元，约定期限至 2012 年 5 月 24 日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销，本次估价以估价对象再次抵押前该抵押登记注销为假设前提。

截至估价时点，除上述抵押权外估价人员未知悉估价对象可能存在的其他优先于抵押权的法定优先受偿款。

3、抵押价值估价结果

抵押价值总价为人民币 13378 万元，大写金额：人民币壹亿叁仟叁佰柒拾捌万元整。详见下表：

估价结果一览表

房 地 产 抵 押 价 值								
抵 押 物 名 称	总建筑面 积(m ²)	相应分摊 国有土地 使用权面 积(m ²)	土地使用权价值		建筑物所有权价值		房地产价值	
			总价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)	总价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)	总 价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)
海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产	5028.58	563.73	8027	15963	5351	10641	13378	26604

估价报告应用有效期：2012 年 5 月 14 日至 2013 年 5 月 13 日
提交估价报告的份数：共 4 份

杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司

法定代表人签字：

2012 年 5 月 14 日

估 价 师 声 明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告的估价对象没有任何利害关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。

报告编制人员

资格及证号

签名盖章

李晓琦

中国注册房地产估价师

注册证号：1120110023

姜 虹

中国注册房地产估价师

注册证号：1120090027

贾晓川

估价的假设和限制条件

1、本次报告以估价对象能够按照法定及最高最佳使用用途持续有效使用为假设前提。

2、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及相应分摊的出让国有土地使用权不存在共有人，且无权属纠纷为假设前提。

3、本报告以产权方不存在欠缴营业税及附加、增值税、房产税、土地使用税等税费和拖欠职工工资及劳动保险为假设前提。

4、根据产权方提供的权属资料显示，估价对象设定有抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司北京建国支行，权利价值为14500万元，约定期限至2012年5月24日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销，本次估价以估价对象再次抵押前该抵押登记注销为假设前提。

截至估价时点，除上述抵押权外估价人员未知悉估价对象可能存在的其他优先于抵押权的法定优先受偿款。

5、本次估价是以估价对象在估价时点及抵押期间未有任何方式的销售情况为假设前提。

6、设定估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可转让和可进行抵押登记的房地产为限制条件。

7、估价结果为估价对象在2012年5月8日的公开市场价值减去估价师已知悉的法定优先受偿款，其公开市场价值为在估价时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

8、一旦发生抵押人不能履行债务，抵押权人须将抵押物拍卖清

偿时，根据国家有关规定的优先受偿款外，还有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、营业税及附加、印花税、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费等，本报告估价结果中，这些税费未扣除。

9、本报告估价人员未对估价对象的土地面积和建筑面积进行测量，以产权方提供的《抵押物明细清单》中数据指标为依据。如果上述指标发生变化，本次评估估价结果应作相应调整。

10、由于产权方原因，估价人员未能对其提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋租赁合同》和《企业法人营业执照》复印件等资料的原件进行核对，本次估价以产权方提供的上述资料复印件真实、合法和完整为假设前提，特提请使用方注意。

11、本报告所得出的估价结果，仅供抵贷双方参考。抵押贷款最终数额由抵贷双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

12、本报告对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

13、委托方只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不可用于其它用途。

14、本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

15、如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

估 价 结 果 报 告

一、委托方

名称：中国建设银行股份有限公司北京市分行

住所：北京市西城区宣武门西大街28号楼大成广场4门8门

法定代表人姓名：田惠宇

二、估价机构

杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司

法定代表人：杜鸣

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字【2010】063号

资质证书有效期：2010年9月8日至2013年9月17日

工商营业执照注册号：110000006353722

三、估价对象

1、区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、区域环境及配套设施等。

（1）坐落：估价对象位于海淀区中关村大街18号（中关村科贸中心），所在地段地理位置优越，东邻中科院宿舍，南邻中科大厦，西临中关村大街，北距北四环西路150米，距中关村一桥约150米（详见附件一：估价对象位置示意图）。

（2）交通：道路通畅、公共交通便利，附近有302、307、332、320、355、681、683、697、699、716、718、731、732、808、801、811、运通106、运通205、特4、特6等多条公交线路通过并设站，紧邻地铁四号线和十号线中关村站，购物出行十分便利。

（3）区域环境：估价对象处于中关村西区核心地段，商业氛围浓郁，客流量充足，市场需求量大。

（4）配套设施：周边分布有中关村大厦、海兴大厦、理想国际

大厦、辉煌大厦、CEC大厦、天创科技大厦、银谷大厦、世纪科贸大厦、中科大厦、海龙电子城、鼎好电子商城、银网中心、中关村E世界、1+1大厦、融科资讯中心、左岸公社、第三极、新中关等中高档公寓、商铺和写字楼；另外还有海淀医院、海淀剧院、人大附中、家乐福超市、中关村图书城等配套设施。

2、权益状况

估价对象为位于海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产，即建筑面积为5028.58平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为39.13年563.73平方米出让国有土地使用权，产权方提供的有关权属资料如下：

（1）土地权属

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有包含估价对象在内的国有土地使用权（详见附件二：《国有土地使用证》复印件）：

《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

使用权类型：出让

用途：综合、配套（地下）、地下车库

使用权面积：12135.32平方米

使用权终止日期：配套（地下）2041年06月26日，综合、地下车库2051年06月26日

注：土地面积随着地上建筑物的买卖相应核减，按产权方提供的权属资料证载显示，2011年9月30日记录本宗地土地面积变更为9206.28平方米。

（2）建筑物权属

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司还拥有包含估价对象在内的房屋所有权（详见附件三：《房屋所有权证》复印件）：

《房屋所有权证》【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

房屋座落：海淀区中关村大街18号

产别：股份产

总建筑面积：116002.21 平方米

建筑结构：钢混

幢号：18

建筑层数：二十二（-4）层

设计用途：综合类

注：总建筑物面积随着买卖合同在不断核减中。

（3）估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据产权方提供的权属资料显示，估价对象设定有抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司北京建国支行，权利价值为 14500 万元，约定期限至 2012 年 5 月 24 日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销，本次估价以估价对象再次抵押前该抵押登记注销为假设前提。

截至估价时点，除上述抵押权外估价人员未知悉估价对象可能存在的其他优先于抵押权的法定优先受偿款。

（4）权益确定

根据上述权属资料，估价对象无共有人，无权属争议，设定有抵押权，现出租作为国美电器卖场。

估价人员认为在估价时点，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司合法拥有估价对象的房屋所有权及国有出让土地使用权，权属状况明晰，可以确定估价对象是合法使用的，可以转让并可抵押的房地产。

根据《物权法》的规定，债权人或者第三人有权处分的建筑物和其他土地附着物，建设用地使用权，正在建造的建筑物等抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

根据《城市房地产抵押管理办法》的规定，房地产抵押合同自签订之日起 30 日内，抵押人须向房地产管理部门或土地管理部门办理抵押登记。房地产抵押不到登记部门办理登记的，抵押行为无效，由此造成经济损失的，由责任方承担或赔偿。

3、实物状况

实物状况包括土地、建筑物等土地定着物实体的项目概况、建筑经济技术指标、利用现状及装修情况、使用维护情况等。

(1) 项目概况

估价对象所在项目中关村科贸中心位于海淀区中关村电子城，建成年代为2004年，为一栋地上22层、地下4层的钢混结构建筑物，外立面为钙塑板、玻璃幕墙。经估价人员现场勘查，科贸中心各层业种分类如下：一层至四层为数码、电子产品；五层电器、办公用品；六层明珠奥特莱斯店；七层服装城；八层餐饮和娱乐；九层至二十二层为办公用房；地下一层物美大卖场；地下二层商业街、地铁四号线中关村站；地下三层至地下四层为停车场。

(2) 利用现状及装修情况

估价对象所在项目——中关村科贸中心，装修情况如下：

地面铺高档玻化砖，墙面抹灰刷白（高档环保乳胶漆），铝板包柱；顶棚为矿棉吸音板，石膏板吊顶。楼梯地面铺花岗岩地砖，墙面抹灰刷白（部分）商品展示工艺装饰），石材包柱；顶棚为石膏板吊顶。楼梯为石材踏步，不锈钢护栏、不锈钢扶手。卫生间内顶棚为铝扣板吊顶，墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，大理石台面，配有高级卫生洁具。此外科贸中心配有2部奥的斯观光电梯、2部扶梯和多部直梯，内部安装有中央空调、烟感报警、自动喷淋系统等，设备设施较齐全。估价对象位于中关村科贸中心的第五层部分，现状用途为商业用房（国美电器卖场）。

估价对象位于城区规划建设区内，其周边市政配套设施完善，所需上水、雨水、污水、供电、供暖、通讯等均与市政管网相连，在时间和用量上可以满足项目使用需求（详见附件四：估价对象现状照片）。

(3) 现状维护情况

经估价人员现场查勘，房屋建筑承重结构构件完好、梁柱无倾斜变形、墙面无裂缝、未见基础不均匀下沉，具有良好的强度和稳定性；门窗完好、开启灵活；上下水管和卫生配件完好；供电线路

装置完整；设备设施使用正常；维护使用状况良好。

（4）建筑技术经济指标与估价范围

根据北京中关村科技发展（控股）股份有限公司提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《抵押物明细清单》等资料，估价对象建筑经济技术指标如下：

分摊土地使用权面积	563.73 平方米
房屋总建筑面积	5028.58 平方米

（具体部位号详见《抵押物明细清单》）。

本次估价范围位于海淀区中关村大街 18 号中关村科贸中心五层部分房地产，即建筑面积为 5028.58 平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为 39.13 年 563.73 平方米出让国有土地使用权。

四、估价目的

为确定房地产拟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。

五、估价时点

2012 年 5 月 8 日

六、价值定义

本次估价采用公开市场价值标准。

房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

本次估价结果为估价对象海淀区中关村大街 18 号中关村科贸中心五层部分房地产，即建筑面积为 5028.58 平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为 39.13 年 563.73 平方米出让国有土地使用权在估价时点的抵押价值。

七、估价原则

1、房地产估价应遵循下列原则：

（1）合法原则；

(2) 最高最佳使用原则;

(3) 替代原则;

(4) 估价时点原则。

2、遵循合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、遵循最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

(1) 保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

(2) 转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

(3) 装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

(4) 重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

(5) 上述情形的某种组合

4、遵循最高最佳使用原则

要求估价结果不得明显偏高类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、遵循估价时点原则

要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

主要有：

1、全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国担保法》;
- 5、《城市房地产抵押管理办法》;
- 6、《北京市房地产抵押管理办法》;
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999 《房地产估价规范》;
- 8、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《房地产抵押估价指导意见》;
- 9、委托方提供的有关情况和资料等复印件;
- 10、我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价方法

根据建设部、人行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在估价时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在估价时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值 = 未设立法定优先受偿权利下的市场价值 - 估价人员知悉的法定优先受偿款

对于未设立法定优先受偿权利下的市场价值的求取，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，确定选用的估价方法如下：

1、市场比较法：

将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为中关村科贸中心五层部分用房，房屋用途为商业，建筑面积较大，周边市场同等规模的交易案例较少，故本次不采用市场比较法估价。

2、收益法：

预测估价对象未来各期的正常净收益，选择适当的资本化率（折现率）将其折现到估价时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为商业物业类型，自身或类似房地产有收益，属于收益性房地产，可选用收益法估价。

3、成本法：

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为大体量商业物业房地产，从谨慎原则考虑，可采用成本法进行估价。

4、假设开发法：

预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法，估价对象为开发完成的房地产，故不适宜采用假设开发法。

根据《房地产估价规范》的有关要求，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法，无法选用市场比较法估价的应选用成本法进行估价；同时收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。故本次估价采用成本法和收益法进行评估，将上述两种方法的估算结果分析综合后，得出未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定：海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产，即建筑面积为5028.58平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为39.13年563.73平方米出让国有土地使用权在2012年5月8日的估价结果：

1、市场价值估价结果

市场价值估价结果总价为人民币 13378 万元。

2、估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据产权方提供的权属资料显示，估价对象设定有抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司北京建国支行，权利价值为 14500 万元，约定期限至 2012 年 5 月 24 日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销，本次估价以估价对象再次抵押前该抵押登记注销为假设前提。

截至估价时点，除上述抵押权外估价人员未知悉估价对象可能存在的其他优先于抵押权的法定优先受偿款。

3、抵押价值估价结果

抵押价值总价为人民币 13378 万元，大写金额：人民币壹亿叁仟叁佰柒拾捌万元整。详见下表：

估价结果一览表

房 地 产 抵 押 价 值								
抵 押 物 名称	总建筑面积 (m ²)	相应分摊 国有土地 使用权面 积(m ²)	土地使用权价值		建筑物所有权价值		房地产价值	
			总价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)	总价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)	总 价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)
海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产	5028.58	563.73	8027	15963	5351	10641	13378	26604

十一、估价人员

估价人员	资格	注册号
李晓琦	中国注册房地产估价师	1120110023
姜 虹	中国注册房地产估价师	1120090027
贾晓川		

十二、估价作业期

2012 年 5 月 8 日至 2012 年 5 月 14 日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为2012年5月14日至2013年5月13日。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，该价格需作相应调整。

十四、变现能力分析

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

估价对象为中关村科贸中心部分商业用房，所在区域属中关村核心商圈，地理位置优越、交通便捷，办公、商业氛围浓郁，估价对象在该地段有一定的市场需求潜力。此外，根据估价人员的现场查勘，估价对象商业用房的通用性、独立使用性较强，且权属资料显示均为独立小摊位，易于进行分割转让，具备一定的变现能力。

若假定估价对象在估价时点拍卖或变卖，因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力一般或较弱、变现时间较长和增加处置税费会形成降价拍卖或变卖。

根据高法的规定：人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。

变现时间的长短受物业类型及其通用性、独立使用性等因素影响有所差异，预计其变现时间将在十二个月左右。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》和《北京市房地产抵押管理办法》，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家有关政策、法规进行。

处分抵押房地产的清偿顺序：

(1) 支付处分抵押房地产的费用[包括强制执行费用(1%)、拍卖佣金(5%)、评估费、诉讼费、律师费等专业费]，一般为成交金额七到九个百分点；

(2) 扣除抵押房地产应缴纳的税费[包括营业税及附加(5.6%)、

印花税（0.05%）、应补缴的土地划拨地价及交易手续费、登记费、合同公证费等], 一般为成交金额的十个百分点左右;

(3) 优先受偿款（建筑工程承包人有行使权的拖欠工程款）;

(4) 按登记顺序偿还抵押权人债权本息及违约金;

(5) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失;

(6) 剩余金额交还抵押人。

所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追索。

十五、有关说明及建议

1、估价对象的房地产市场状况在抵押期限内可能随时间变化而变化, 这期间若房地产市场有较大的变动造成估价对象市场价值下降会形成预期风险, 提请报告使用人注意。

2、房地产抵押期间, 抵押房地产仍由抵押人占有、使用, 使用过程中不可避免会造成损耗, 特别是装修及设备折旧较快, 有可能降低抵押物价值, 提请抵押权人注意。

3、目前国际经济形势仍在不断波动, 经济危机发展前景尚不明确, 估价人员建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

估 价 技 术 报 告

一、个别因素分析

1、权益状况

估价对象为位于海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产,即建筑面积为5028.58平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为39.13年563.73平方米出让国有土地使用权,产权方提供的有关权属资料如下:

(1) 土地权属

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拥有包含估价对象在内的国有土地使用权(详见附件二:《国有土地使用证》复印件):

《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

使用权类型:出让

用途:综合、配套(地下)、地下车库

使用权面积:12135.32平方米

使用权终止日期:配套(地下)2041年06月26日,综合、地下车库2051年06月26日

注:土地面积随着地上建筑物的买卖相应核减,按产权方提供的权属资料证载显示,2011年9月30日记录本宗地土地面积变更为9206.28平方米。

(2) 建筑物权属

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司还拥有包含估价对象在内的房屋所有权(详见附件三:《房屋所有权证》复印件):

《房屋所有权证》【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

房屋座落:海淀区中关村大街18号

产别:股份产

总建筑面积:116002.21平方米

建筑结构:钢混

幢号：18

建筑层数：二十二（-4）层

设计用途：综合类

建成年代：2004年

注：总建筑物面积随着买卖合同在不断核减中。

（3）估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据产权方提供的权属资料显示，估价对象设定有抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司北京建国支行，权利价值为14500万元，约定期限至2012年5月24日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销，本次估价以估价对象再次抵押前该抵押登记注销为假设前提。

截至估价时点，除上述抵押权外估价人员未知悉估价对象可能存在的其他优先于抵押权的法定优先受偿款。

（4）权益确定

根据上述权属资料，估价对象无共有人，无权属争议，设定有抵押权，现出租作为国美电器卖场。

估价人员认为在估价时点，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司合法拥有估价对象的房屋所有权及国有出让土地使用权，权属状况明晰，可以确定估价对象是合法使用的，可以转让并可抵押的房地产。

根据《物权法》的规定，债权人或者第三人有权处分的建筑物和其他土地附着物，建设用地使用权，正在建造的建筑物等抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

根据《城市房地产抵押管理办法》的规定，房地产抵押合同自签订之日起30日内，抵押人须向房地产管理部门或土地管理部门办理抵押登记。房地产抵押不到登记部门办理登记的，抵押行为无效，由此造成经济损失的，由责任方承担或赔偿。

2、实物状况

实物状况包括土地、建筑物等土地定着物实体的项目概况、建筑

经济技术指标、利用现状及装修情况、使用维护情况等。

实物状况包括土地、建筑物等土地定着物实体的项目概况、建筑经济技术指标、利用现状及装修情况、使用维护情况等。

（1）项目概况

估价对象所在项目中关村科贸中心位于海淀区中关村电子城，建成年代为 2004 年，为一栋地上 22 层、地下 4 层的钢混结构建筑物，外立面为钙塑板、玻璃幕墙。经估价人员现场勘查，科贸中心各层业种分类如下：一层至四层为数码、电子产品；五层电器、办公用品；六层明珠奥特莱斯店；七层服装城；八层餐饮和娱乐；九层至二十二层为办公用房；地下一层物美大卖场；地下二层商业街、地铁四号线中关村站；地下三层至地下四层为停车场。

（2）利用现状及装修情况

估价对象所在项目——中关村科贸中心，装修情况如下：

地面铺高档玻化砖，墙面抹灰刷白（高档环保乳胶漆），铝板包柱；顶棚为矿棉吸音板，石膏板吊顶。楼梯地面铺花岗岩地砖，墙面抹灰刷白（部分）商品展示工艺装饰），石材包柱；顶棚为石膏板吊顶。楼梯为石材踏步，不锈钢护栏、不锈钢扶手。卫生间内顶棚为铝扣板吊顶，墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，大理石台面，配有高级卫生洁具。此外科贸中心配有 2 部奥的斯观光电梯、2 部扶梯和多部直梯，内部安装有中央空调、烟感报警、自动喷淋系统等，设备设施较齐全。估价对象位于中关村科贸中心的第五层部分，现状用途为商业用房（国美电器卖场）。

估价对象位于城区规划建设区内，其周边市政配套设施完善，所需上水、雨水、污水、供电、供暖、通讯等均与市政管网相连，在时间和用量上可以满足项目使用需求（详见附件四：估价对象现状照片）。

（3）现状维护情况

经估价人员现场查勘，房屋建筑承重结构构件完好、梁柱无倾斜变形、墙面无裂缝、未见基础不均匀下沉，具有良好的强度和稳定性；门窗完好、开启灵活；上下水管和卫生配件完好；供电线路

装置完整；设备设施使用正常；维护使用状况良好。

（4）建筑技术经济指标与估价范围

根据北京中关村科技发展（控股）股份有限公司提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《抵押物明细清单》等资料，估价对象建筑经济技术指标如下：

分摊土地使用权面积	563.73 平方米
房屋总建筑面积	5028.58 平方米

（具体部位号详见《抵押物明细清单》）。

本次估价范围位于海淀区中关村大街 18 号中关村科贸中心五层部分房地产，即建筑面积为 5028.58 平方米的房屋所有权及相应分摊的剩余土地使用年限为 39.13 年 563.73 平方米出让国有土地使用权。

二、区域因素分析

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、区域环境及配套设施等。

（1）坐落：估价对象位于海淀区中关村大街 18 号（中关村科贸中心），所在地段地理位置优越，东邻中科院宿舍，南邻中科大厦，西临中关村大街，北距北四环西路 150 米，距中关村一桥约 150 米（详见附件一：估价对象位置示意图）。

（2）交通：道路通畅、公共交通便利，附近有 302、307、332、320、355、681、683、697、699、716、718、731、732、808、801、811、运通 106、运通 205、特 4、特 6 等多条公交线路通过并设站，紧邻地铁四号线和十号线中关村站，购物出行十分便利。

（3）区域环境：估价对象处于中关村西区核心地段，商业氛围浓郁，客流量充足，市场需求量大。

（4）配套设施：周边分布有中关村大厦、海兴大厦、理想国际大厦、辉煌大厦、CEC 大厦、天创科技大厦、银谷大厦、世纪科贸大厦、中科大厦、海龙电子城、鼎好电子商城、银网中心、中关村 E 世界、1+1 大厦、融科资讯中心、左岸公社、第三极、新中关等中

高档公寓、商铺和写字楼；另外还有海淀医院、海淀剧院、人大附中、家乐福超市、中关村图书城等配套设施。

三、市场背景分析

1、2012年一季度北京市房地产市场分析

（一）、房地产开发投资完成情况

一季度，全市累计完成房地产开发投资 451.7 亿元，比上年同期增长 8.7%，增速比 1-2 月回升 13.3 个百分点。其中，住宅完成投资 219.4 亿元，下降 13.1%；写字楼完成投资 47.1 亿元，增长 63%；商业及服务业等经营性用房完成投资 50.3 亿元，下降 14.4%。

房地产开发投资中，建安工程投资为 169 亿元，同比增长 6.4%，占全市房地产开发投资比重为 37.4%。

（二）、房地产市场供给情况

截至 3 月末，全市商品房施工面积为 9280.2 万平方米，比上年同期增长 22%。其中，住宅施工面积为 5460.5 万平方米，同比增长 21.6%；写字楼为 1069.6 万平方米，增长 28.8%；商业及服务业等经营性用房为 906.5 万平方米，增长 3.3%。

一季度，全市商品房新开工面积为 512 万平方米，比上年同期下降 11.3%。其中，住宅新开工面积为 251.1 万平方米，同比下降 23.6%；写字楼为 58.7 万平方米，增长 29.3%；商业及服务业等经营性用房为 86.5 万平方米，增长 1.1 倍。

一季度，全市商品房竣工面积为 176.7 万平方米，比上年同期下降 25.3%。其中，住宅竣工面积为 99 万平方米，同比增长 5.1%；写字楼为 22.4 万平方米，下降 54.1%；商业及服务业等经营性用房为 31.7 万平方米，下降 30.5%。

（三）、房地产市场销售情况

一季度，全市商品房销售面积为 217.1 万平方米，比上年同期下降 18%。其中，住宅销售面积为 166.4 万平方米，同比下降 13.4%；写字楼为 17.6 万平方米，下降 45.8%；商业及服务业等经营性用房为 22.2 万平方米，下降 10.8%。

(四)、政策性住房建设情况

一季度,全市政策性住房完成投资 111.7 亿元,比上年同期增长 29.3%。3 月末,全市政策性住房施工面积为 3415.1 万平方米,同比增长 54.8%;新开工面积为 178 万平方米,增长 24.1%;竣工面积为 46.4 万平方米,同比增长 1.3 倍。

(五)、房地产开发企业项目资金到位情况

一季度,全市房地产开发项目本年到位资金为 926.8 亿元,比上年同期下降 16.1%。其中,金融贷款为 297.2 亿元,同比增长 4.1%;自筹资金为 234.1 亿元,同比下降 15%;定金及预收款为 222.7 亿元,同比下降 34.6%。

2、变现能力分析

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时,在没有过多损失条件下,将抵押房地产转换为现金的可能性。

估价对象为中关村科贸中心部分商业用房,所在区域属中关村核心商圈,地理位置优越、交通便捷,办公、商业氛围浓郁,估价对象在该地段有一定的市场需求潜力。此外,根据估价人员的现场查勘,估价对象商业用房的通用性、独立使用性较强,且权属资料显示均为独立小摊位,易于进行分割转让,具备一定的变现能力。

若假定估价对象在估价时点拍卖或变卖,因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力一般或较弱、变现时间较长和增加处置税费会形成降价拍卖或变卖。

根据高法的规定:人民法院确定的保留价,第一次拍卖时,不得低于评估价或者市价的百分之八十;如果出现流拍,再行拍卖时,可以酌情降低保留价,但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。

变现时间的长短受物业类型及其通用性、独立使用性等因素影响有所差异,预计其变现时间将在十二个月左右。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》和《北京市房地产抵押管理办法》,该项目一旦发生清偿问题,处分方法应参照国家有关政策、法规进行。

处分抵押房地产的清偿顺序：

(1) 支付处分抵押房地产的费用[包括强制执行费用(1%)、拍卖佣金(5%)、评估费、诉讼费、律师费等专业费]，一般为成交金额七到九个百分点；

(2) 扣除抵押房地产应缴纳的税费[包括营业税及附加(5.6%)、印花税(0.05%)、应补缴的土地划拨地价及交易手续费、登记费、合同公证费等]，一般为成交金额的十个百分点左右；

(3) 优先受偿款(建筑工程承包人有行使权的拖欠工程款)；

(4) 按登记顺序偿还抵押权人债权本息及违约金；

(5) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失；

(6) 剩余金额交还抵押人。

所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追索。

3、预期市场变动趋势

结合估价对象所处的区域环境、北京市类似物业市场近年来的走势以及当前的经济形势，估价人员对未来一段时期内市场持谨慎的预期。

四、最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1、合法性(规划及相关政策法规许可)。即检查估价对象是否为法律、法规、规章、政策和出让合同等所允许。估价对象已取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，其所占宗地为国有出让用地，土地法定用途为综合，估价对象为商业物业，符合合法原则。

2、收益递增递减原理：即报酬递减规律、边际收益递减原理和规模报酬规律。可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。根据所在区域的控制性规划和商务、商服房地产的最佳经济高度，估价对象实际规模为最佳规模。

3、均衡原理：土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价对象建筑物建成于2004年，现状容积率适宜，故建筑物与土地规模、档次搭配适当，该房地产的效用能得到有效发挥，为最高最佳利用状态。

4、适合原理：与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。估价对象所在中关村地区商业繁华度较高，估价对象作为商业用途为最佳用途。

5、维持现状前提。估价对象建筑物建成年代不久，周边新近建成的商业房地产价值与其价值差异不大，故现有房地产维持现状、继续利用最为有利。

6、更新改造前提。估价对象建筑物装修档次与其功能匹配程度高，即使重新装修也不能增加房地产的价值，故不用更新改造。

7、改变用途前提。估价对象现有商业用途为法定用途和最佳用途，改变用途不能有效增加房地产价值，故不必改变用途。

8、重新开发前提。估价对象房地产如重新开发，需要消耗至少两年时间，且其重新开发后的价值减去重新开发的必要支出和应得利润小于现有房地产价值，故不必重新开发。

9、更新改造和改变用途组合。估价对象法定为综合用途，房屋设计用途集配套（地下）、综合、地下车库为一体，商业部分主要经营电子科技产品，本报告估价对象用途较为适宜区域与自身市场定位，不用进行重新组合。

根据上述标准，估价对象经过合法性分析、三个原理应用分析以及五个最高最佳使用前提进行比较后，判定现状商业用途为最高最佳利用方式。

五、估价方法选用

根据建设部、人行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在估价时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在估价时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值 = 未设立法定优先受偿权利下的市场价值 - 估价人员知悉的法定优先受偿款

对于未设立法定优先受偿权利下的市场价值的求取, 估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后, 根据估价对象的特点, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 确定选用的估价方法如下:

1、市场比较法:

将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格做适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为中关村科贸中心五层部分用房, 房屋用途为商业, 建筑面积较大, 周边市场同等规模的交易案例较少, 故本次不采用市场比较法估价。

2、收益法:

预测估价对象未来各期的正常净收益, 选择适当的资本化率(折现率)将其折现到估价时点后累加, 以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为商业物业类型, 自身或类似房地产有收益, 属于收益性房地产, 可选用收益法估价。

3、成本法:

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为大体量商业物业房地产, 从谨慎原则考虑, 可采用成本法进行估价。

4、假设开发法:

预计估价对象开发完成后的价值, 扣除预计的正常开发成本、税费和利润等, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法, 估价对象为开发完成的房地产, 故不适宜采用假设开发法。

根据《房地产估价规范》的有关要求，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法，无法选用市场比较法估价的应选用成本法进行估价；同时收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。故本次估价采用成本法和收益法进行评估，将上述两种方法的估算结果分析综合后，得出未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

六、估价测算过程

（一）成本法

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为大体量商业物业房地产，从谨慎原则考虑，可采用成本法进行估价。

1、采用市场法测算土地取得成本

运用市场比较法的步骤是：在所调查的交易实例中选取可比实例，进行交易日期、交易情况、交易方式、土地用途、区域因素、个别因素、土地使用年限等修正，求取估价对象的比准价格。

根据土地估价替代原则，利用市场比较法，必须以发育健全的房地产市场为基本条件，并掌握有充足的交易实例资料。由于估价对象所在区域土地出让实例较多，与估价对象比较具有相关性和替代性，故可以采用市场比较法，即：将估价对象与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据交易发生的已知价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正后得出估价对象在估价时点的地价。

基本公式：宗地价格 = 比较案例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

估价过程：

（1）比较实例的选择：

可比实例 A：海淀区东升乡居住、商业项目，规划用途为居住、

商业金融用地，出让方式为挂牌出让公告，建设用地面积 34253.22 平方米，规划建筑面积为 104537 平方米，容积率约为 3.05，基础设施开发程度为三通一平，2010 年 3 月 15 日成交总价为 176000 万元，折合楼面熟地单价为 16836 元/平方米。

可比实例 B：海淀区清河 406#商业金融项目用地，规划用途为商业金融用地，出让方式为挂牌出让公告，建设用地面积 1906 平方米，规划建筑面积为 4449 平方米，容积率约为 2.33，基础设施开发程度为七通一平，2010 年 7 月 1 日成交价为 6350 万元，约折合楼面熟地单价 14273 元/平方米。

可比实例 C：海淀区北蜂窝商业金融项目，规划用途为商业金融用地，出让方式为挂牌出让公告，建设用地面积 5976.955 平方米，规划建筑面积为 15000 平方米，容积率约为 2.51，基础设施开发程度为七通一平，2010 年 3 月 17 日成交总价为 21100 万元，折合楼面熟地单价为 14067 元/平方米。

（此页以下无正文）

(2) 比较因素条件说明

比较因素条件说明表

估价对象与 可比实例 比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	估价对象	海淀区东升乡 居住、商业项目	海淀区清河 406# 商业金融项目用 地	海淀区北蜂窝商 业金融项目
楼面成交价格 (人民币元/平方米)	待估	16836	14273	14067
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	----	2010 年 3 月 15 日	2010 年 7 月 1 日	2010 年 3 月 17 日
土地用途	综合	居住、商业金融 用地	商业金融用地	商业金融用地
土地使用年期	剩余约 39.13 年	居住 70 年 商业 40 年 综合 50 年	居住 70 年 商业 40 年 综合 50 年	商业 40 年 综合 50 年
区域 因素	交通通达状况	通达	通达	较通达
	公共配套设施	周围有银行、 商场、学校、 医院等公共服 务设施, 完善	周围有银行、商 场、学校、医院 等公共服务设 施, 完善	周围有银行、商 场等公共服务设 施, 较完善
	区域繁华度	繁华	较繁华	一般
	环境条件	较好	较好	一般
个 别 因素	地形、地质条件	较好	较好	较好
	临路状况	北四环主路	西土城路	区域规划道路
	宗地土地开发程度	七通一平	三通一平	七通一平
	宗地面积 (平方米)	12135.32	34253.22	1906.00
	容积率	9.56	3.05	2.33
	宗地形状	较规则	较规则	较规则

(3) 因素修正说明及修正幅度确定

交易情况修正：由于土地具有不可移动的特性，土地市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的几个可比实例，均为公开市场上正常交易，故不用修正。

交易日期修正：估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，因交易日期至今地价有较明显变化，故进行修正，三个可比实例成交日期均于2010年成交，因素修正幅度为+4。

土地用途：土地用途是决定土地价格的核心因素。土地用途不同，土地产权人从土地中获得的未来收益的预期不同，土地价格就不同。

可比实例A以居住用途为主，故因素修正幅度为-3。

土地使用年限修正：土地使用权价格是一种有限年期的价格，且随着剩余使用年限的缩短而逐渐减少，当达到规定的使用年限后，其价格为零，因此必须进行土地使用年限修正。估价对象与三个可比实例相比，可比实例因素修正幅度均为+2。

(4) 区域因素修正：三个可比实例均为周边地区的交易案例，但小环境可能有不同，故根据交通通达状况、公共配套设施、区域繁华度、环境条件等因素找出区位因素优劣造成的减价或增价修正。

A、交通通达状况：分为通达、较通达、一般、较差、差五个等级，将估价对象所在区域的交通通达状况设为100，各可比实例与估价对象相比，可比实例A因素修正幅度为0、可比实例B因素修正幅度为-5、可比实例C因素修正幅度为-4。

B、公共配套设施：分为完善、较完善、基本完善、较差、差五个等级，将估价对象所在区域的公共配套设施设为100，可比实例A与估价对象相比周边公共配套设施均为完善，因素修正幅度为0，可比实例B和可比实例C周边公共配套设施为较完善，因素修正幅度分别为-6和-5。

C、区域繁华度：分为繁华、较繁华、一般、较差、差五个等级，将估价对象所在区域繁华度繁华设为100，可比实例A因素修正幅度为-2、可比实例B和可比实例C因素修正幅度为-5。

D、环境条件：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，将估价对象所在区域的环境设为100，各可比实例与之相比每上升或下降一个等级，因素幅度上升或下降1。

可比实例 A 与估价对象环境状况均为较好，因此因素修正幅度为 0，可比实例 B 和可比实例 C 环境状况一般，因素修正幅度为-1。

(5) 个别因素修正：主要考虑了地形、地质条件、临路状况、宗地土地开发程度、宗地面积、容积率和宗地形状等因素进行修正。

A、地形、地质条件：将估价对象的地形、地质条件设为 100，由于三个可比实例与估价对象地形、地质条件较为一致，故因素修正幅度为 0。

B、临路状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，将估价对象的临路状况设为 100，可比实例 A 因素修正幅度为-2、可比实例 B 因素修正幅度为-4、可比实例 C 因素修正幅度为-3。

C、宗地土地开发程度：将估价对象宗地土地开发程度设定为 100，估价对象的土地开发程度为七通一平，各可比实例与之相比每增加或减少一通，因素幅度上升或下降 2。

可比实例 A 宗地开发程度为三通一平，故因素修正幅度为-8，可比实例 B 和可比实例 C 宗地开发程度为七通一平，因素修正幅度为 0

D、宗地面积：将估价对象的宗地面积条件设为 100，三个可比实例与之相比，可比实例 A 因素修正幅度为+3、可比实例 B 因素修正幅度为-3、可比实例 C 因素修正幅度为-2。

E、容积率：将估价对象的容积率条件设为 100，三个可比实例与估价对象相比，因素修正幅度均为+1。

F、宗地形状：估价对象与各可比实例宗地形状均为较规则，将估价对象宗地形状设为 100，其可比实例的修正幅度均为 0。

(此页以下无正文)

比较因素条件指数表

估价对象 与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		估价对象	海淀区东升 乡居住、商业 项目	海淀区清河 406#商业金融 项目用地	海淀区北蜂窝 商业金融项目
成交价格（元/平方米）		待估	16836	14273	14067
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	104	104	104
土地用途		100	97	100	100
土地使用年限		100	102	102	102
区域 因素	交通通达状况	100	100	95	96
	公共配套设施	100	100	94	95
	区域繁华度	100	98	95	95
	环境条件	100	100	99	99
个 别 因 素	地形、地质条件	100	100	100	100
	临路状况	100	98	96	97
	宗地土地开发程度	100	92	100	100
	宗地面积	100	103	97	98
	容积率	100	101	101	101
	宗地形状	100	100	100	100

(此页以下无正文)

(6) 比较修正过程

比较修正计算表

可比实例 比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（人民币元/平方米）		16836	14273	14067
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		104/100	104/100	104/100
土地用途		100/97	100/100	100/100
土地使用年限		100/102	100/102	100/102
区域因素	交通通达状况	100/100	100/95	100/96
	公共配套设施	100/100	100/94	100/95
	区域繁华度	100/98	100/95	100/95
	环境条件	100/100	100/99	100/99
个别因素	地形、地质条件	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/98	100/96	100/97
	宗地土地开发程度	100/92	100/100	100/100
	宗地面积	100/103	100/97	100/98
	容积率	100/101	100/101	100/101
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.1436	1.2908	1.2381
比准价格（人民币元/平方米）（取整）		19254	18424	17416

(7) 求取估价对象楼面熟地价

根据上述所选可比案例 A、B、C 测算修正后的比准价格，考虑可比案例与估价对象所处的区位环境、市场需求及其他各项条件较为相似，故采用简单算术平均法确定估价对象楼面熟地价：

$$(19254+18424+17416) \div 3 = 18365 \text{ 元/平方米（取整）}$$

则估价对象土地总价值：

$$18365 \times 5028.58 \div 10000 = 9234.99 \text{ (万元)}$$

(8) 契税

契税是指在土地、房屋权属转移时，向承受权属者一次性征收的一种税收，契税税率为3%，即为：

$$9234.99 \times 3\% = 277.05 \text{ (万元)}$$

$$\text{土地取得费合计：} 9234.99 + 277.05 = 9512.04 \text{ (万元)}$$

2、建筑物建造成本

(1) 建安工程费

建安工程费主要由基础工程、结构及安装工程、设备安装工程、室外工程等费用构成。

根据估价对象建筑物的结构类型，参考近期同类型建筑物的结算价格，综合考虑后确定估价对象的直接建造成本为 3500 元/平方米；

估价对象建安工程费为：

$$3500 \times 5028.58 \div 10000 = 1760.00 \text{ (万元)}$$

(2) 计算专业人士及前期费

包括勘察设计费、规划、可研、三通一平、施工期间费用（监理、工程咨询、保险等）等，按建安工程费的14%计取。

则专业人士及前期费为：

$$1760.00 \times 14\% = 246.40 \text{ (万元)}$$

(3) 建筑物建造成本

则建造成本为

$$1760.00 + 246.40 = 2006.40 \text{ (万元)}$$

3、管理费用

开发管理费包括管理组织房地产开发的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，取上述建造成本合计的3.0%，为：

$$2006.40 \times 3.0\% = 60.19 \text{ (万元)}$$

4、投资利息

投资利息为建筑物建造和管理费用的资金成本，包括支付贷款的

利息，以及基于机会成本的考虑，资本金要放弃可得的存款利息或获得其他收益的可能。

根据该项目的建筑结构类型、建筑面积，确定本项目的工程施工期为 1.5 年。

由于本项目的特点，假设资金在开发期内均匀投入，贷款年利率为 6.65%。

$$(2006.40+60.19) \times 6.65\% \times 1.5/2 = 103.07 \text{ (万元)}$$

5、开发利润

按照北京市当前类似物业的市场状况，不同的年期，发展商利润取不同的值，根据估价对象实际情况，确定估价对象直接成本利润率取 45%。则开发利润为：

$$2006.40 \times 45\% = 902.88 \text{ (万元)}$$

6、销售税费

销售费用包括广告宣传和销售代理费，销售税金主要为营业税及附加，上述销售税费合计取开发总价值的 8.1%。

7、房屋重置价格的估价结果

重置价格为上述 2—6 项之和，设重置价格为 P，计算如下：

$$\begin{aligned} P &= 2006.40 + 60.19 + 103.07 + 902.88 + 8.1\%P \\ &= 3343.35 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

8、建筑成新与折旧

根据估价对象建筑物的耐用年限及估价人员现场查勘，结合估价对象的实际使用状况，综合确定估价对象建筑物成新率为 95%。

9、估价对象重置成新价值

$$9512.04 + 3343.35 \times 95\% = 12688 \text{ (万元)}$$

10、成本法的估价结果

采用成本法估价的估价对象在估价时点的重置成新价值为 12688 万元人民币。

(二)收益法

预测估价对象未来各期的正常净收益，选择适当的资本化率（折现率）将其折现到估价时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价

格或价值的方法。

估价对象为商业物业类型，自身或类似房地产有收益，属于收益性房地产，可选用收益法估价。

1、年潜在毛收入

估价对象所在地段地理位置优越、交通便捷，估价人员对周边地区类似用途物业租金市场价格水平进行了调查。根据调查情况，综合考虑估价对象的坐落位置、所在层数、装修情况、市场需求程度等因素，以及计算期内物业租售变化趋势和估价对象的实际情况，确定估价对象的租金水平，租期内按租约租金水平为 4.5 元/平方米/天；租期外按市场租金水平为 7.5 元/平方米/天。

2、年有效毛收入

有效毛收入是指由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

经估价人员综合考虑，确定估价对象的租期内有效毛收入率为 100%，租期外有效毛收入率为 95%。

3、年运营费用

年运营费用主要包括房产税、营业税、城市建设维护税、教育费附加、管理费、保险费、维修费用等费用。各项成本费用的估算，参考了该类物业的市场水平以及对未来管理水平的判断。

a、营业税、城市维护建设税、教育附加和地方教育费附加分别为租金收入的 5%、营业税的 7%、营业税的 3%、营业税的 2%，合计为租金收入的 5.6%计算。

b、房产税依照房产原值一次减除 30%后的余值计算缴纳，税率为 1.2%（房产原值按建安成本 3500 元/平方米计取）。

c、管理费为租金收入的 2.0%计算。

d、维修费为房屋建安成本的 1.0%（房屋建安成本取 3500 元/平方米）。

e、保险费为房屋建安成本的 0.10%（房屋建安成本取 3500 元/平方米）。

4、年净收益

净收益是指由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于房地产的净收益。

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

5、资本化率

资本化率是将房地产的年净收益转换成价值的比率，实质上是一种投资的收益率。本报告中的资本化率确定采用累加法，即安全利率加风险调整值法。安全利率选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及其他影响因素等，则确定估价对象房地产的资本化率为 6.5%。

6、剩余收益年限

根据产权方提供的《国有土地使用证》资料，估价对象的土地用途为综合，土地使用权终止年限为 2051 年 6 月 26 日，则估价对象的剩余使用年限为 39.13 年。

7、计算公式

收益价值公式 $V_1 = (A/R) \times [1 - 1/(1+R)^n]$

式中： V_1 ——收益价值

A ——净收益

R ——综合资本化率

n ——收益年限

收益折现价值公式 $V_2 = \{A/R \times [1 - 1/(1+R)^n]\} / (1+Y)^m$

式中： V_2 ——收益折现价值

A ——净收益

R ——综合资本化率

Y ——折现率

n ——收益年限

m ——折现年限

具体测算过程详见下表:

收益法测算过程一览表

(万元)

收益价格									
承租人	租赁期限	建筑面积 (m ²)	租金水平 (元/m ² /日)	年有效毛收入	年运营费用	年净收益	收益年限	折现年限	收益价值
国美电器有限公司	2012.5.8-2020.11.30	5028.58	4.5	825.94	96.91	729.03	8.56	----	4673.71
	2020.12.1-2051.6.26		7.5	1307.74	133.52	1174.22	30.57	8.56	9000.26
合计	----	5028.58	----	----	----	----	----	----	13674 (取整)

8、收益法的估价结果

采用收益法估价估价对象在估价时点的估价结果为 13674 万元人民币。

七、估价结果

估价人员根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用适宜的估价方法,在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上,确定海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产在2012年5月8日的估价结果:

1、市场价值估价结果

上述两种估价方法得出的市场价值估价结果是:

运用成本法测算的总价为: 12688 万元人民币

运用收益法测算的总价为: 13674 万元人民币

成本法和收益法是从不同市场角度进行估价,达到互相验证的效

果，使估价结果更加客观合理，但由于估价对象为商业物业类型，自身或类似房地产有收益，属于收益性房地产，收益法更能体现估价对象的市场价值，故采用加权平均值的方法对最终价值进行处理。

$$12688 \times 0.3 + 13674 \times 0.7 = 13378 \text{ 万元（取整）}$$

2、估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据产权方提供的权属资料显示，估价对象设定有抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司北京建国支行，权利价值为 14500 万元，约定期限至 2012 年 5 月 24 日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销，本次估价以估价对象再次抵押前该抵押登记注销为假设前提。

截至估价时点，除上述抵押权外估价人员未知悉估价对象可能存在的其他优先于抵押权的法定优先受偿款。

3、抵押价值估价结果

抵押价值总价为人民币 13378 万元，大写金额：人民币壹亿叁仟叁佰柒拾捌万元整。详见下表：

估价结果一览表

房 地 产 抵 押 价 值								
抵 押 物 名称	总建筑面积 (m ²)	相应分摊 国有土地 使用权面 积(m ²)	土地使用权价值		建筑物所有权价值		房地产价值	
			总价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)	总价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)	总 价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m ²)
海淀区中关村大街18号中关村科贸中心五层部分房地产	5028.58	563.73	8027	15963	5351	10641	13378	26604

附 件

附件一：估价对象位置示意图

附件二：《国有土地使用证》复印件

附件三：《房屋所有权证》复印件

附件四：《房屋租赁合同》复印件

附件五：《企业法人营业执照》复印件

附件六：估价对象现状照片

附件七：估价机构房地产估价资质证书

附件八：房地产估价师资格证书