

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：北京市房山区良乡金光北街 1 号北京华素制药  
股份有限公司工业房地产抵押估价报告

委 托 方：北京华素制药股份有限公司

估 价 机 构：杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司

估 价 人 员：刘忠、刘晓娣、李晓琦、程超

估价作业日期：2012 年 8 月 7 日至 2012 年 9 月 10 日

估价报告编号：京杜鸣估 G 字[2012]第 57560 号

# 目 录

致委托方函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	7
一、委托方.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	10
五、估价时点.....	12
六、价值定义.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、估价人员 .....	16
十二、估价作业期 .....	17
十三、估价报告应用的有效期 .....	17
十四、变现能力分析 .....	17
十五、有关说明与建议 .....	18
估价技术报告 .....	19
一、个别因素分析 .....	19
二、区域因素分析 .....	19
三、市场背景分析 .....	23
四、最高最佳使用分析 .....	27
五、估价方法选用 .....	27
六、估价测算过程 .....	28
七、估价结果.....	41
附件.....	43

## 致 委 托 方 函

### 北京华素制药股份有限公司：

受贵公司委托，我公司对位于北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产（以下简称估价对象）的抵押价值进行了估价。

**估价对象：**北京华素制药股份有限公司（以下简称委托方）拥有的位于北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积18787.80平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为33.1年的37213.70平方米工业用途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8月7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》；委托方提供的有关资料；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：北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积18787.80平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为33.1年的37213.70平方米工业用途出让国有土地使用权在2012年8月7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7526万元。

## 2、估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据产权方提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》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石景山支行，权利种类为抵押，权利范围为全部，权利价值为人民币6408万元整，设定日期为2011年9月27日，抵押期限自2011年10月24日至2012年8月24日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销。本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响，估价对象再次抵押时以上述抵押登记已注销为假设前提。

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7526万元，大写金额：柒仟伍佰贰拾陆万元整。具体见表：**

估价结果一览表

抵押物名称	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权价值		建筑物所有权价值		房地产价值	
			总价 (万元)	平均地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	平均楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	平均楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )
北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产	18787.80	37213.70	4261	1145	3265	1738	7526	4006

估价报告应用有效期：2012年9月10日至2013年9月9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9月10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
刘 忠	中国注册房地产估价师 注册证号：1120030085	
刘晓娣	中国注册房地产估价师 注册证号：1120040062	
李晓琦		
程 超		

## 估价的假设和限制条件

1、本次估价是以估价对象能够按照法定用途和现状最高最佳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、根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》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石景山支行，权利种类为抵押，权利范围为全部，权利价值为人民币 6408 万元整，设定日期为 2011 年 9 月 27 日，抵押期限自 2011 年 10 月 24 日至 2012 年 8 月 24 日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销。本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响，估价对象再次抵押时以上述抵押登记已注销为假设前提。

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、本报告以委托方不存在欠缴营业税、城市维护建设税及教育费附加、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。

5、以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，该房屋占用范围内的国有土地使用权同时抵押。

6、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租售情况为假设前提。

7、本报告所得出的估价结果内涵包含房地产、附着于房地产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备的价值，不包含可移动的家具等生活物品的价值。

8、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。

9、估价结果为估价对象在 2012 年 8 月 7 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。

10、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。

11、本报告估价人员未对估价对象的建筑面积及相应的土地使用权面积进行测量，以委托方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及《委托书》中所载数据指标为依据，如相关数据发生变化，本次估价结果需做相应调整。

12、本报告所依据的有关资料，包括法律文件，如《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《委托书》及《企业法人营业执照》等复印件，均为北京华素制药股份有限公司提供；估价人员已对部分权属资料原件和复印件的一致性进行了核查，但鉴于估价机构的执业范围，我们无法对权属资料的真实性进行鉴别，故由产权方对资料的真实性、合法性和完整性负责。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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：北京华素制药股份有限公司

住所：北京市房山区良乡镇工业开发区金光北街1号

法定代表人姓名：周宁

### 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

估价对象为北京华素制药股份有限公司（以下简称委托方）拥有的位于北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积18787.80平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为33.1年的37213.70平方米工业用途出让国有土地使用权。

#### 1、区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、产业集聚度、配套设施等。

（1）坐落：估价对象位于房山区良乡金光北街，地处六环内，东临金光北街，南临金光路，西临翠柳东街、距京石高速公路约1.5公里，北临长虹西路。

（2）交通：估价对象周边有833、房14、房15、房28、房31、房37支路公交线路通行并设站，距地铁房山线苏庄站约500米，对外交通较便捷。

（3）产业集聚度：估价对象位于房山区良乡工业开发区内，地

理位置及环境较好，项目周边分布有北京赛诺源制药有限公司、北京昊伟建材厂、京源水仪器仪表公司、鑫固电子光源科技中心、北京全兴轻型钢结构公司、北京华实玻璃钢制品公司、泓润翔科技发展公司、北京超羽纤维制品公司、创美水处理材料技术研究所等工业物业，区域产业集聚度较高。

(4) 配套设施：估价对象周边分布有房山区良乡工业管委会、苏庄一里、苏庄三里住宅区、房山区公路局、房山区环保局、房山区康复医院、北师大良乡附属中学、良乡三中、良乡中心小学、华冠超市等配套设施，配套设施较齐全。

## 2、权益状况

### (1) 土地权属

《国有土地使用证》

编号：【京房国用（2009出）第00130号】

土地使用权人：北京华素制药股份有限公司

座落：房山区西潞街道金光北街1号

地类（用途）：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2045年9月12日

使用权面积（独用）：37213.70平方米

备注：根据记事页显示，该宗地其中3881.00平方米的土地终止日期为2050年8月24日。

### (2) 建筑物权属

《房屋所有权证》

编号：【京房权证房股字第0700049号】

房屋所有权人：北京华素制药股份有限公司

房屋坐落：房山区良乡金光北街1号

产别：股份制房产

楼号或幢号：1、2、3、4、5、6、7

结构：混合

建成年份：九八

建筑面积：18787.80 平方米

### (3) 估价人员知悉的法定优先受偿款

根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》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石景山支行，权利种类为抵押，权利范围为全部，权利价值为人民币6408万元整，设定日期为2011年9月27日，抵押期限自2011年10月24日至2012年8月24日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销。本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响，估价对象再次抵押时以上述抵押登记已注销为假设前提。

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

根据上述权证，估价对象无共有人，没有权属争议，设定有抵押权。房屋规划用途为工交，现为车间、行政办公区及配套用房等。

估价人员认为在估价时点，北京华素制药股份有限公司合法拥有估价对象的房屋所有权及相应的出让国有土地使用权。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《北京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、建筑经济技术指标与估价范围

根据委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》证载数据，估价对象建筑经济技术指标如下：

估价对象土地使用权面积为：	37213.70 平方米
估价对象总建筑面积为：	18787.80 平方米
其中：1号楼建筑面积为：	1058.80 平方米

2号楼建筑面积为:	5036.00 平方米
3号楼建筑面积为:	130.60 平方米
4号楼建筑面积为:	141.10 平方米
5号楼建筑面积为:	252.00 平方米
6号楼建筑面积为:	293.80 平方米
7号楼建筑面积为:	11875.50 平方米

本次估价范围为北京市北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积 18787.80 平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为 33.1 年的 37213.70 平方米工业用途出让国有土地使用权。

#### 4、实物状况

估价对象位于良乡工业开发区，区域环境较好，所处区域内企业、单位厂房等布局较规整。

根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地四周由铁护栏围成，处于独立院落内。院内共包括 7 幢混合结构建筑物(不包括门卫室)，建筑物外立面为白色瓷砖，均建成于 1998 年。估价对象现为产权方自用生产、办公及配套用房等，功能分布详见下表：

楼号	建筑名称	功能区	层高 (m)	洁净面积 (m <sup>2</sup> )
1#	食堂	食堂(一层)	4	/
		活动中心、会议室(二层)	4	/
		行政办公区(一层)	3.2	/
		QC 实验室(二层)	3.2	/
		QC 洁净实验室(二层)	2.6	68(1 万级)
2#	一期生产区、 办公区	片剂二车间(一层)	3.2	903(30 万级)
				207(一般生产区)
		片剂三车间(二层)	2.6	240(10 万级)
		原料药精烘包车间	3.2	60(一般生产区)
				342(30 万级)

		(一层)	914(一般生产区)
		技术设备层(二层)	4 /
3#	氢化室	氢化室	3.5 /
4#	危险品库	危险品库	3.5 /
5#	合成实验室	合成实验室	3.5 /
6#	锅炉房	锅炉房	6 /
			1310(10万级)
		片剂一车间(一层)	3.2 160(一般生产区)
			248(1万级)
		针剂车间(一层)	3.2 590(10万级)
			152(一般生产区)
7#	二期生产区、 办公区及综 合库	外用车间(一层)	2.8 558(10万级)
			516(一般生产区)
		中心称量车间(一层)	2.8 255(10万级)
		综合库	13.8 /
		技术设备层(二层)	4.5 /
		办公区(二层)	3.2 /

估价对象内部装修现状：食堂地面铺地砖，墙面刷涂料，矿棉板吊顶；活动中心、会议室地面铺地毯，墙面刷涂料，石膏板吊顶；生产车间为自流平地面、彩钢板墙体及顶棚；实验室地面铺地砖、墙面刷涂料、顶棚刷涂料（部分石膏板吊顶）；办公室地面铺地砖、墙面刷涂料、石膏板吊顶（部分刷涂料）；设备用房等地面铺地砖、墙面刷涂料、部分矿棉板吊顶；仓库为自流平地面、墙面刷涂料、无吊顶。

经估价人员现场查勘，房屋建筑承重结构构件较好、梁柱无倾斜变形、墙面无裂缝、未见基础不均匀下沉，具有较好的强度和稳定性；门窗完好、开启灵活；上下水管和卫生配件良好；供电线路装置完整；设备设施使用正常；维护使用状况较好。

估价对象周边市政配套设施完善，所需上水、雨水、污水、供电、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。

#### 四、估价目的

为确定估价对象房地产拟抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象抵押价值。

#### 五、估价时点

2012年8月7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北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积18787.80平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为33.1年的37213.70平方米工业用途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；
- (5) 独立、客观、公正原则；
- (6) 谨慎原则。

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、遵循替代原则

要求估价结果不得明显偏离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。

#### 6、遵循独立、客观、公正原则

要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

#### 7、遵循谨慎原则

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵循的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估假定未设立法定优先受偿权利下的价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

## 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，包括《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《委托书》及《企业法人营业执照》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，估价方法选用过程如下：

### 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。

估价对象属于工业类房地产，市场交易情况较少，很难获取交易

案例，故不选取市场比较法进行估价。

## 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。

估价对象属于工业房地产，可出租可自用，可以产生收益，属于收益性或潜在收益性房地产，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。

估价对象为开发完成的房地产，可采用成本法进行估价。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产，也称积算法，因此作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。

## 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，估价对象为已建成的房地产，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，估价人员考虑，估价对象作为工业用房，可出租、可自用，可以产生收益，适宜选用收益法进行估价且考虑本次估价目的为抵押融资，从谨慎角度应选用成本法为另一种估价方法。故本次估价采用收益法和成本法进行评估，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

根据房地产评估的基本原则和惯例，不同的评估目的会有不同的评估价值，房地产抵押贷款价值的评估应较侧重考虑未来的风险。根

据估价对象现状及主要影响价值因素，经综合分析测算，估价对象在满足假设前提和限制条件下在估价时点 2012 年 8 月 7 日的估价结果为：

### 1、市场价值估价结果

市场价值估价结果总价为人民币 7526 万元。

### 2、估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》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石景山支行，权利种类为抵押，权利范围为全部，权利价值为人民币 6408 万元整，设定日期为 2011 年 9 月 27 日，抵押期限自 2011 年 10 月 24 日至 2012 年 8 月 24 日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销。本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响，估价对象再次抵押时以上述抵押登记已注销为假设前提。

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 7526 万元，大写金额：柒仟伍佰贰拾陆万元整。具体见表：**

估价结果一览表

抵押物名称	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权价值		建筑物所有权价值		房地产价值	
			总价 (万元)	平均地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	平均楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	平均楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )
北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产	18787.80	37213.70	4261	1145	3265	1738	7526	4006

## 十一、估价人员

估价人员	资格	注册号
刘 忠	中国房地产估价师	1120030085
刘晓娣	中国房地产估价师	1120040062
李晓琦		
程 超		

## 十二、估价作业期

2012年8月7日至2012年9月10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9月10日至2013年9月9日。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，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。

估价对象位于房山区良乡工业开发区内，所处地理位置较好，区域产业集聚度较高，市场需求潜力较好；另外估价对象现状用途为工业厂区，园区内各建筑相互配套通用性较好，可独立使用，但不宜分割转让，变现能力较好，考虑到估价对象体量较大，预计变现时间会在十二个月以上。

若假定估价对象拍卖或变卖，因处置抵押物的短期性、强制性、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。考虑估价对象的物业类型、区域位置、市场需求程度以及

自身实际情况等，预计变现期限会大于十二个月。

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%）、诉讼费、律师费、评估费等专业费），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（5.5%）、印花税（0.05%）、应补缴的土地出让地价及交易手续费、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、有关说明与建议

1、本报告为抵押房地产估价，由于注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑，采取了谨慎的态度。

2、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。

3、因处置抵押物的短期性、强制性变现能力差和处置税费会形成降价甚至资不抵债的风险。

4、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。

5、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

估价对象为位于北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积18787.80平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为33.1年的37213.70平方米工业用途出让国有土地使用权，根据委托方提供的资料，估价对象的权属状况如下所示：

##### (1) 土地权属

《国有土地使用证》

编号：【京房国用（2009出）第00130号】

土地使用权人：北京华素制药股份有限公司

座落：房山区西潞街道金光北街1号

地类（用途）：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2045年9月12日

使用权面积（独用）：37213.70平方米

备注：根据记事页显示，该宗地其中3881.00平方米的土地终止日期为2050年8月24日。

##### (2) 建筑物权属

《房屋所有权证》

编号：【京房权证房股字第0700049号】

房屋所有权人：北京华素制药股份有限公司

房屋坐落：房山区良乡金光北街1号

产别：股份制房产

楼号或幢号：1、2、3、4、5、6、7

结构：混合

建成年份：九八

建筑面积：18787.80平方米

### (3) 估价人员知悉的法定优先受偿款

根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》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石景山支行，权利种类为抵押，权利范围为全部，权利价值为人民币6408万元整，设定日期为2011年9月27日，抵押期限自2011年10月24日至2012年8月24日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销。本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响，估价对象再次抵押时以上述抵押登记已注销为假设前提。

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

根据上述权证，估价对象无共有人，没有权属争议，设定有抵押权。房屋规划用途为工交，现为车间、行政办公区及配套用房等。

估价人员认为在估价时点，北京华素制药股份有限公司合法拥有估价对象的房屋所有权及相应的出让国有土地使用权。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《北京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、建筑经济技术指标与估价范围

根据委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》证载数据，估价对象建筑经济技术指标如下：

估价对象土地使用权面积为：	37213.70 平方米
估价对象总建筑面积为：	18787.80 平方米
其中：1号楼建筑面积为：	1058.80 平方米
2号楼建筑面积为：	5036.00 平方米

3号楼建筑面积为:	130.60 平方米
4号楼建筑面积为:	141.10 平方米
5号楼建筑面积为:	252.00 平方米
6号楼建筑面积为:	293.80 平方米
7号楼建筑面积为:	11875.50 平方米

本次估价范围为北京市北京市房山区良乡金光北街 1 号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积 18787.80 平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为 33.1 年的 37213.70 平方米工业用途出让国有土地使用权。

### 3、实物状况

估价对象位于良乡工业开发区，区域环境较好，所处区域内企业、单位厂房等布局较规整。

根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地四周由铁护栏围成，处于独立院落内。院内共包括 7 幢混合结构建筑物(不包括门卫室)，建筑物外立面为白色瓷砖，均建成于 1998 年。估价对象现为产权方自用生产、办公及配套用房等，功能分布详见下表：

楼号	建筑名称	功能区	层高 (m)	洁净面积 (m <sup>2</sup> )
1#	食堂	食堂(一层)	4	/
		活动中心、会议室(二层)	4	/
		行政办公区(一层)	3.2	/
		QC 实验室(二层)	3.2	/
		QC 洁净实验室(二层)	2.6	68(1 万级)
2#	一期生产区、 办公区	片剂二车间(一层)	3.2	903(30 万级)
				207(一般生产区)
		片剂三车间(二层)	2.6	240(10 万级)
				60(一般生产区)
		原料药精烘包车间 (一层)	3.2	342(30 万级)
				914(一般生产区)

		技术设备层（二层）	4	/
3#	氢化室	氢化室	3.5	/
4#	危险品库	危险品库	3.5	/
5#	合成实验室	合成实验室	3.5	/
6#	锅炉房	锅炉房	6	/
				1310（10万级）
		片剂一车间（一层）	3.2	160（一般生产区）
				248（1万级）
		针剂车间（一层）	3.2	590（10万级）
				152（一般生产区）
7#	二期生产区、 办公区及综 合库	外用车间（一层）	2.8	558（10万级）
				516（一般生产区）
		中心称量车间（一层）	2.8	255（10万级）
		综合库	13.8	/
		技术设备层（二层）	4.5	/
		办公区（二层）	3.2	/

估价对象内部装修现状：食堂地面铺地砖，墙面刷涂料，矿棉板吊顶；活动中心、会议室地面铺地毯，墙面刷涂料，石膏板吊顶；生产车间为自流平地面、彩钢板墙体及顶棚；实验室地面铺地砖、墙面刷涂料、顶棚刷涂料（部分石膏板吊顶）；办公室地面铺地砖、墙面刷涂料、石膏板吊顶（部分刷涂料）；设备用房等地面铺地砖、墙面刷涂料、部分矿棉板吊顶；仓库为自流平地面、墙面刷涂料、无吊顶。

经估价人员现场查勘，房屋建筑承重结构构件较好、梁柱无倾斜变形、墙面无裂缝、未见基础不均匀下沉，具有较好的强度和稳定性；门窗完好、开启灵活；上下水管和卫生配件良好；供电线路装置完整；设备设施使用正常；维护使用状况较好。

估价对象周边市政配套设施完善，所需上水、雨水、污水、

供电、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。

## 二、区域因素分析

区域因素包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、产业集聚度、配套设施等。

（1）坐落：估价对象位于房山区良乡金光北街，地处六环内，东临金光北街，南临金光路，西临翠柳东街、距京石高速公路约 1.5 公里，北临长虹西路。

（2）交通：估价对象周边有 833、房 14、房 15、房 28、房 31、房 37 支路公交线路通行并设站，距地铁房山线苏庄站约 500 米，对外交通较便捷。

（3）产业集聚度：估价对象位于房山区良乡工业开发区内，地理位置及环境较好，项目周边分布有北京赛诺源制药有限公司、北京昊伟建材厂、京源水仪器仪表公司、鑫固电子光源科技中心、北京全兴轻型钢结构公司、北京华实玻璃钢制品公司、泓润翔科技发展公司、北京超羽纤维制品公司、创美水处理材料技术研究所等工业物业，区域产业集聚度较高。

（4）配套设施：估价对象周边分布有房山区良乡工业管委会、苏庄一里、苏庄三里住宅区、房山区公路局、房山区环保局、房山区康复医院、北师大良乡附属中学、良乡三中、良乡中心小学、华冠超市等配套设施，配套设施较齐全（详见附件一：估价对象位置示意图）。

## 三、市场背景分析

### 1、2012 年上半年北京市房地产市场运行情况

#### （1）房地产开发投资完成情况

上半年，全市完成房地产开发投资 1298.3 亿元，比上年同期增长 4.7%，增速比 1-5 月提高 1.9 个百分点。其中，住宅完成投资 667.8 亿元，下降 2.8%；写字楼完成投资 142.8 亿元，增长 6.1%；商业及服务业等经营性用房完成投资 114.6 亿元，下降 12.5%。

房地产开发投资中，建安工程投资为 541.5 亿元，同比增长 15.3%，占全市房地产开发投资比重为 41.7%。

#### （2）房地产市场供给情况

6 月末，全市商品房施工面积为 11042.1 万平方米，比上年同期增长 16%。其中，住宅施工面积为 6528.4 万平方米，同比增长 17.2%；写字楼为 1298.4 万平方米，增长 8%；商业及服务业等经营性用房为 1038.3 万平方米，增长 2.8%。

上半年，全市商品房新开工面积为 1482.4 万平方米，比上年同期下降 18.9%。其中，住宅新开工面积为 792.6 万平方米，同比下降 25.6%；写字楼为 169.1 万平方米，下降 34.2%；商业及服务业等经营性用房为 159 万平方米，增长 18.7%。

上半年，全市商品房竣工面积为 568.8 万平方米，比上年同期增长 4.6%。其中，住宅竣工面积为 379.5 万平方米，同比增长 38.6%；写字楼为 44.8 万平方米，下降 48.1%；商业及服务业等经营性用房为 55.5 万平方米，下降 23%。

#### （3）房地产市场销售情况

上半年，全市商品房销售面积为 620.9 万平方米，比上年同期增长 11.9%。其中，住宅销售面积为 479.4 万平方米，同比增长 23.2%；写字楼为 64.7 万平方米，下降 12.4%；商业及服务业等经营性用房为 50.6 万平方米，下降 6.8%。

#### （4）政策性住房建设情况

上半年，全市政策性住房完成投资 371.9 亿元，比上年同期增长 33.4%。6 月末，全市政策性住房施工面积为 4239.5 万平方米，同比增长 42.6%；新开工面积为 671.4 万平方米，同比增长 2.4%；竣工面积为 174.5 万平方米，同比增长 67.1%。

#### （5）房地产开发企业项目资金到位情况

上半年，全市房地产开发项目本年到位资金为 2293.2 亿元，比上年同期下降 9.9%。其中，金融贷款为 664 亿元，同比增长 13.8%；自筹资金为 543.8 亿元，同比下降 31.5%；定金及预收款为 709.3 亿元，下降 0.7%。

## 2、区域市场分析

北京良乡经济开发区（即良乡工业开发区）是1992年10月经北京市人民政府批准成立的，2000年12月良乡经济开发区被北京市人民政府命名为市级开发区。近年来，良乡经济开发区按照“高起点规划、高标准建设、高水平管理、高效益开发”的原则，在发展方向和定位上，公司不断优化产业结构，以园区的开发建设为基础，实现土地资本、科技资本与金融资本相融合，保持土地最大限度地得到开发。目前，开发区一期、二期共110公顷土地已经开发完毕。已经形成生物工程与医药和新材料两个主导产业，开发区引进驻区企业53家，累计投资21亿元，在房山区工业经济中起到重要作用。美国的PLP公司、基康公司、日本的伊藤忠株式会社、助野袜业公司、台湾的优视隐型眼镜公司、北京四环制药股份公司、中国石油天然气总公司、华北电力实业总公司、北京天然气总公司、中国的新兴集团、北京红都集团等一批国内外知名企业落户开发区。开发区已形成了生物工程和医药、机电、新材料、服装、环保设备等行业。一些知名品牌如：“安睡宝”（床上用品）、“华素片”（医药）、“靓妃”（化妆品）、“优视”（隐形眼镜），在国内享有盛名。日本助野的“高级纯棉袜”，全部销往国外，基康的“遥感探测器”，应用于三峡大坝，华实的玻璃钢门窗是国内第五代门窗产品，帕尔普线路器材在世界防风抗震领域中被公认为领导者，高科技企业已成为区域经济发展中的“领头羊”。经过10多年的努力，这里已成为创造财富的工业基地，技工贸总收入从1998年的8.5亿元增长到2008年的175亿元，增长了21倍；税收从2150万元增长到8.6亿元，增长了40倍；特别是税收已经占到整个房山区税收的七分之一；形成了医药、新材料、都市产业、能源产业一体相发展的良性轨道，良乡经济开发区已经成为房山区经济新的增长点和支撑点。

随着我国宏观经济进入新一轮快速发展期，以及房山区被北京市确定为首都城市发展新区和良乡经济开发区成为中关村高新技术产业基地，开发区将拥有巨大的发展空间和良好的市场前景。良乡经济开发区的发展思路是积极拓展发展空间，合理规划，使开发区成为设

施齐全、功能高效、管理方便的现代化城市产业区。走可持续发展道路，要按照“布局集中、用地集约、产业聚集”的原则，高标准规划、精心设计，高质量建设，以良好的环境，吸引高科技企业入驻。要充分利用智力资源优势，发展现代都市工业，装备制造业，要发展成为高科技的聚集之地，拉动周边地区经济发展的龙头。建立城市化运作的概念，促进郊区城市化进程，缩小城乡差距。良乡经济开发区已经形成了一套行之有效的管理制度和服务体系，成为房山区工业对外展示的窗口；这些必将对全区的工业发展起到示范和辐射作用，在区域经济发展中起重要的拉动作用。

### 3、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。

估价对象位于房山区良乡工业开发区内，所处地理位置较好，区域产业集聚度较高，市场需求潜力较好；另外估价对象现状用途为工业厂区，园区内各建筑相互配套通用性较好，可独立使用，但不宜分割转让，变现能力较好，考虑到估价对象体量较大，预计变现时间会在十二个月以上。

若假定估价对象拍卖或变卖，因处置抵押物的短期性、强制性、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。考虑估价对象的物业类型、区域位置、市场需求程度以及自身实际情况等，预计变现期限会大于十二个月。

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%)、诉讼费、律师费、评估费等专业费),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(5.5%)、印花税(0.05%)、应补缴的土地出让地价及交易手续费、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。

#### 4、预期市场变动趋势

结合估价对象所处的地理位置、区位环境与区域同类物业近来的走势,估价人员对未来一段时期内该区域同类物业的市场走势持谨慎预期。

### 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》,土地使用权取得方式为出让,属于合法的建筑物,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工业房地产的最佳经济高度,估价对象所在建筑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。估价对象建筑物约建成于1998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。估价对象所在房山区良乡工业开发区内，产业聚集，对外交通便捷，现状用途在该区域有一定的市场需求为最佳用途。

5、维持现状前提。估价对象建筑物为已建成物业，维护使用状况较好，周边新建工业项目的市场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。估价对象现有工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。估价对象法定为工业用途，现状用途为工业厂区，位于房山区良乡工业开发区内，该用途适宜区域环境，具有一定的市场需求。

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，判定现状工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，估价方法选用过程如下：

#### 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。

估价对象属于工业类房地产，市场交易情况较少，很难获取交易案例，故不选取市场比较法进行估价。

#### 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。

估价对象属于工业房地产，可出租可自用，可以产生收益，属于收益性或潜在收益性房地产，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。

估价对象为开发完成的房地产，可采用成本法进行估价。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为向来求取房地产，也称积算法，因此作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。

#### 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，估价对象为已建成的房地

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，估价人员考虑，估价对象作为工业用房，可出租、可自用，可以产生收益，适宜选用收益法进行估价且考虑本次估价目的为抵押融资，从谨慎角度应选用成本法为另一种估价方法。故本次估价采用收益法和成本法进行评估，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）采用收益法估价

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街1号，设计用途为工业，经营模式可以为自用或出租，属收益性或潜在收益性物业，目前为委托方自用，根据《房地产估价规范》的要求，应选收益法估价。

运用收益法的技术路线和步骤是：搜集与验证有关租金、营业收入和营业费用等的市场客观水平资料，加以分析判断；预测未来各期的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用；预测净收益；选择适当的资本化率；运用适宜的收益法计算公式，计算估价对象的收益价格。

#### 1、年潜在毛收入

估价人员调查了周边工业物业的市场情况，多以工业厂区为主，需求程度较好，也有一定的租赁市场。故估价人员结合估价对象的实际情况如估价对象的坐落位置、用途、建筑规模、交通便捷度、装修情况及需求程度等，综合确定估价对象整个厂区的平均租金水平按1.3元/平方米/日计算，则年潜在毛收入为：

$$1.3 \times 18787.80 \times 365 \div 10000 = 891.48 \text{（万元）}$$

#### 2、年有效毛收入的确定

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。

根据估价人员对类似物业出租市场空置率等的调查，估价对象

作为工业用房，位于房山区良乡工业开发区内，所在区域位置和环境良好，有较好的市场需求潜力。故估价人员根据实际情况、分析综合因素确定估价对象的有效毛收入率为 85%。

$$891.48 \times 85\% = 757.76 \text{ (万元)}$$

### 3、求取年运营费用

运营费用是指为维护估价对象房地产持续运营产生有效总收益，必须发生的期间性开支。

年运营费用主要包括营业税、城市建设维护税及教育费附加、地方教育附加、房产税、维修费、保险费、管理费用等费用。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，综合确定年运营费用。

#### a、营业税、城市建设维护税及教育费附加、地方教育费附加

营业税为年有效毛收入的 5%，城市建设维护税及教育附加、地方教育附加为营业税额额的 5%、3%，2%，合计按年有效毛收入的 5.5% 计算：

$$757.76 \times 5.5\% = 41.68 \text{ (万元)}$$

#### b、房产税

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%（房产原值为 2847.73 万元）：

$$2847.73 \times 70\% \times 1.2\% = 23.92 \text{ (万元)}$$

#### c、维修费

维修费为房屋建安成本的 1.5%（房产原值为 2847.73 万元）。

$$2847.73 \times 1.5\% = 42.72 \text{ (万元)}$$

#### d、保险费

保险费为房屋建安成本的 0.15%（房产原值为 2847.73 万元）

$$2847.73 \times 0.15\% = 4.27 \text{ (万元)}$$

#### e、管理费

管理费为租金收入的 2.0% 计算。

$$757.76 \times 2.0\% = 15.16 \text{ (万元)}$$

年运营费用合计为：

$$41.68 + 23.92 + 42.72 + 4.27 + 15.16 = 127.75 \text{ (万元)}$$

### 4、确定年净收益

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。

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 757.76 - 127.75 \\ &= 630.01 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## 5、确定收益年期

根据委托方提供的资料，估价对象土地使用权终止日期为 2045 年 9 月 12 日，则本报告按估价对象剩余收益年期 33.10 年计算。

## 6、资本化率的确定

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为综合资本化率，采用安全利率加风险调整值法，即以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款年利率，根据估价对象所在地区的经济现状、市场需求状况、建筑新旧程度等因素确定风险调整值，则估价对象房地产的资本化率为 7%。

## 7、采用适当的收益法公式计算

$$V = (A \div R) \times [1 - 1 \div (1 + R)^n]$$

公式中：V——估价对象的房地产收益价值

A——年净收益

R——资本化率

n——剩余收益年限

$$\begin{aligned} V &= 630.01 \div 7\% \times [1 - 1 \div (1 + 7\%)^{33.10}] \\ &= 8041.52 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

采用收益法测算的估价对象在估价时点的收益价值为 8041.52 万元人民币。

## (二) 采用成本法估价

成本法是求取估价对象在估价时点时的重置或重建价格，然后扣除折旧或者乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论和替代原理。

重置或重建价格是假设在估价时点重新建造的与估价对象具有相同效用的全新状态的房地产价值。估价时需要考虑所需的一切合理、必要的费用（包括土地取得费用、前期工程费、建筑安装工程费、管理费、投资利息、销售费用）、销售税金和房地产的社会平均开发利润。

## 1、土地取得成本

### (1) 购置土地的价款

#### A、基准地价成果介绍

根据《北京市房山区人民政府关于印发房山区国有土地使用权基准地价的通知》【房政发[2004]39号】，楼面熟地价是指各土地级别内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。

在评估过程中，根据城市规划管理部门批准的主要用途，对照《房山区基准地价表》先确定待估宗地用途类别，进而确定该宗土地的地价区级别、宗地基准地价水平，然后对宗地的容积率、评估基准日、使用年期等个别因素进行地价修正，从而得出宗地的土地价格。基准地价表如下：

(此页以下无正文)

房山区基准地价表（单位：元/建筑平方米）

土地用途	价格类型	土地级别				
		一级	二级	三级	四级	五级
商业	基准地价 (楼面熟地价)	1200 - 1980	850 - 1500	650 - 1200	450 - 950	180 - 600
	基准地价 (楼面出让金)	350 - 450	300 - 400	220 - 350	150 - 280	60 - 190
综合	基准地价 (楼面熟地价)	900 - 1320	780 - 1150	600 - 1050	400 - 750	130 - 550
	基准地价 (楼面出让金)	230 - 360	180 - 290	130 - 220	90 - 170	50 - 110
居住	基准地价 (楼面熟地价)	750 - 1100	600 - 950	400 - 850	280 - 700	120 - 400
	基准地价 (楼面出让金)	120 - 210	100 - 180	85 - 140	70 - 110	50 - 90
工业	基准地价 (楼面熟地价)	450 - 600	310 - 490	250 - 360	200 - 320	90 - 280
	基准地价 (楼面出让金)	70 - 100	60 - 90	50 - 80	35 - 70	20 - 50

上述基准地价的基本内涵为：

- 1、本次基准地价基准期日为 2004 年 1 月 1 日。
- 2、各类基准地价级别土地开发程度：商业、综合、居住、工业用地：一至二级的土地开发程度为“七通一平”，三至五级的土地开发程度为“五通一平”。
- 3、各类基准地价级别土地的平均容积率：商业、综合、居住用地一至二级的平均容积率为 1.5，三至五级的平均容积率为 1；工业用地的平均容积率为 1。
- 4、土地使用年期：商业用地 40 年，综合用地 50 年，居住用地 70 年，工业用地 50 年。

#### B、宗地用途类别与计算公式的确定

依据估价对象的《国有土地使用证》显示，估价对象的土地用途为工业用地，本次评估设定用途与法定用途一致为工业用途，属于工业类用地。

根据《北京市房山区人民政府关于印发房山区国有土地使用权基准地价的通知》【房政发[2004]39号】，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

当容积率 $\geq 1$ 时

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正系数 $\times$ 宗地容积率

当容积率 $< 1$ 时

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正系数

#### C、宗地基准地价水平的确定

根据《北京市房山区人民政府关于印发房山区国有土地使用权基准地价的通知》【房政发[2004]39号】《房山区基准地价表》、《房山区基准地价级别范围》、《房山区基准地价使用说明》中的有关规定，估价对象位于房山区良乡工业开发区，土地用途为工业，现状车间、行政办公区及配套用房等，所在地段土地级别为房山工业一级，楼面熟地价取值范围为：450 - 600 元/平方米，故取其所在级别范围内楼面熟地价均价为 525 元/m<sup>2</sup>。

#### D、期日修正系数的确定

依据《北京市房山区人民政府关于印发房山区国有土地使用权基准地价的通知》【房政发[2004]39号】文件中关于“房山区基准地价使用说明”，本次基准地价基准日为 2004 年 1 月 1 日。根据参考国土资源部土地利用管理司和中国土地勘测规划院在城市地价动态监测网（<http://www.landvalue.com.cn/>）上联合公布的北京市年度地价指数及季度地价增长率，工业用地熟地价的期日修正系数  $K_1$  为：

$$\begin{aligned} K_1 &= (\text{宗地评估基准日地价指数} / \text{基准地价基准日地价指数}) \times \\ &\quad (1 + 2012 \text{ 年第一季度工业用地增长率}) \times (1 + 2012 \text{ 年第二季度工业用地增长率}) \\ &= 2.0246 \end{aligned}$$

#### E、年期修正系数的确定

根据《国有土地使用证》复印件显示，估价对象土地使用权终止

日期为 2045 年 9 月 12 日，土地性质为出让，则宗地剩余使用年限为 33.10 年。

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 \div (1 + r)^n] \div [1 - 1 \div (1 + r)^m]$$

其中，r: 土地还原利率（取 6.0%）

n: 宗地剩余使用年限（33.10 年）

m: 法定最高使用年限（工业 50 年）

经计算，估价对象宗地的年期修正系数为 0.9037。

#### F、因素修正系数的确定

参照《房山区基准地价因素修正系数说明表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：因素修正系数 = 1 +  $\Sigma K$

工业用地因素修正系数

影响因素	估价对象因素修正系数 (%)
1、产业集聚程度	2
2、交通便捷度	1.4
3、区域土地利用方向	1.4
4、临路状况	1.4
5、宗地形状及可利用程度	1.3
6、基础设施状况	1.5
7、环境状况	0.8
$\Sigma K$	9.8
因素修正系数 (1 + $\Sigma K$ )	1.0980

即估价对象宗地因素修正系数为 1.0980。

#### G、购置土地的价款

估价对象位于房山区良乡工业开发区，所在地段土地级别为房山工业一级，适用的基准地价楼面熟地价为 525 元/平方米；根据《国有土地使用证》及《房屋所有权证》等资料显示，估价对象所在宗地土地使用权面积为 37213.7 平方米，地上总建筑面积为 18787.80 平方米，容积率为 0.5，即当容积率 < 1 时，则其适用的宗地地面熟地价计算公式为：

宗地地面熟地价 = 适用的基准地价（楼面熟地价）× 期日修正系数 × 年期修正系数 × 因素修正系数

$$525 \times 2.0246 \times 0.9037 \times 1.0980$$

$$= 1055 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

经测算估价对象地面熟地价为 1055 元/平方米，则有估价对象的土地取得费为：

土地取得费为：

$$1055 \times 37213.70 \div 10000 = 3926.05 \text{ (万元)}$$

## (2) 契税

契税是土地、房屋权属转移时向其承受者征收的一种税收，取土地成本的 3%，为：

$$3926.05 \times 3\% = 117.78 \text{ (万元)}$$

## (3) 土地取得成本合计

土地取得成本合计为：

$$3926.05 + 117.78 = 4043.83 \text{ (万元)}$$

## 2、建筑物建造成本

### (1) 建安工程费

根据估价对象建筑物的结构类型，参照现行《北京市建设工程概算定额》和《材料预算价格》、《机械台班费用定额》以及《北京市建设工程间接费及其它费用定额》进行测算，并参考近期同类型建筑物的结算价格，综合考虑后确定建筑物中的建安工程费为 2 幢 2800 元/m<sup>2</sup>、7 幢 1100 元/m<sup>2</sup>，其余为 700 元/m<sup>2</sup>（建安工程费包括建筑结构费用、设备安装费用、内外装修费用及室外工程等费用）。

则估价对象建安工程费为：

$$(700 \times 1876.30 + 2800 \times 5036 + 1100 \times 11875.50) \div 10000$$

$$= 2847.73 \text{ (万元)}$$

### (2) 前期工程及其他专业费等

根据北京市有关规定和市场情况，对建设项目的前期工程、建设期间税费及其他专业费等间接成本费率有不同的取值，本次评估工业用房项目前期费用取建安费用的 10%。

经测算前期工程及其他专业费等为：

$$2847.73 \times 10\% = 284.77 \text{ (万元)}$$

### (3) 建筑物建造成本

建筑物建造成本合计为：

$$2847.73+284.77=3132.50 \text{ (万元)}$$

### 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，包括开发商的职工工资及福利费、办公费、差旅费等，取上述建筑物建造成本的3.0%，为：

$$\begin{aligned} & 3132.50 \times 3.0\% \\ & =93.98 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 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、建筑规模等，按照《北京建筑安装工程工期定额》计算，确定本项目的开发期为2年，其中土地开发期为1年，工程施工期为1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6.15%。

$$\begin{aligned} & (3132.50+93.98) \times 1/2 \times 6.15\% \\ & =99.21 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 5、开发利润

按照北京市当前的市场状况，不同的年期、不同用途、开发利润率取不同的值。本项目开发建设周期为2年，规划用途为工业，故综合分析确定本项目的直接成本利润率为10%，则开发利润为：

$$\begin{aligned} & 3132.50 \times 10\% \\ & =313.25 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 6、销售税费

销售费用包括广告宣传和销售代理费，确定为开发价值的2.5%，销售税金取开发总价值的5.5%，合计8.0%。

### 7、重置价格的估价结果

建筑物重置价格为上述 2~6 项之和，设建筑物重置价格为 P，计算如下：

$$P=3132.50+93.98+99.21+313.25+P\times 8.0\% \\ =3955.37 \text{ (万元)}$$

## 8、建筑成新与折旧

估价对象约建成于 1998 年，属混合结构，已使用 14 年，经查《砖混结构房屋使用年限折余率表》确定折余率为 76.98%，经估价人员对估价对象房屋的外观等成新的评定确定折余率为七五成新。

根据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》以及估价人员现场查勘，结合估价对象的实际使用状况，折旧率取房屋使用年限折余率和房屋装修设备完损等级和成新评定说明及折余率各 50%的权重后分析确定估价对象综合折旧率为约 75%。

见附表：

附表一 砖混结构房屋使用年限折余率表

年限 折余率%		年限				
		10	20	30	40	50
1	98.17	81.87	65.57	49.27	32.97	16.67
2	96.56	80.24	63.94	47.46	31.34	15.04
3	94.91	78.61	62.31	46.01	29.54	13.41
4	93.28	76.98	60.68	44.38	28.03	11.78
5	91.65	75.35	59.06	42.75	26.15	10.15
6	90.02	73.73	57.42	41.12	24.82	8.52
7	88.39	72.09	55.79	39.49	23.19	6.89
8	86.76	80.40	54.16	37.86	21.56	5.26
9	85.13	68.83	52.53	36.23	19.93	3.63
10	83.50	67.20	50.90	34.60	18.30	2.00

注：残值率 2%。

（此页以下无正文）

附表二 砖混结构房屋完损等级和成新评定说明及折余率表

完损等级	成新评定说明	成新度	折余率%
完好房	完全新料新建房	十成新	100
	地基可有轻微不均匀沉降，结构构件平直牢固，无倾斜变形。屋面无渗漏，基层完好，有少量积尘。地面平整、坚固，地板稍有磨损、稀缝。	九成新	90-99
基本完好房	地基稍有超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定，有承载能力。承重构件有轻微变形。屋面局部渗漏，排水畅通。地面稍有磨损、小裂。	八成新	80-89
	地基稍有超过允许范围的不均匀沉降，有承载能力。承重构件稍有变形、裂缝、倾斜、混凝土构件有轻度剥落露筋。屋面渗漏，防水层稍有空鼓翘边。地面稍有裂缝、空鼓、起砂。	七成新	70-79
一般损坏房	地基有超过允许范围的不均匀沉降。承重构件有局部变形、裂缝、倾斜，部分节点松动。屋面局部漏雨、高低不平。地面局部裂缝、空鼓、起砂，木地板变形。	六成新	60-69
	地基不均匀沉降已引起主体结构局部变形、裂缝，混凝土构件局部变形、裂缝、露筋，木构件局部糟朽。墙身部分裂缝、腐蚀、灰缝疏松。屋面局部漏雨，防水层老化，木基层糟朽、变形。地面局部空鼓、剥落、严重起砂，木地板下沉颤动。	五成新	50-59
严重损坏房	地基有明显不均匀沉降或压碎、折断、腐蚀。承重构件明显损坏变形。屋面严重漏雨，排水设施严重锈蚀、断裂、残缺。地面严重剥落、起砂、空鼓。	四成新	40-49
	地基有明显不均匀沉降，并继续发展，承重构件严重损坏变形。屋面严重漏雨，排水设施严重锈蚀、断裂、残缺。地面严重剥落、起砂、下沉。	三成新	30-39
危险房	结构、装修、设备严重破损以至有倒塌危险。	不足三成新	3-29

计算过程为：

$76.98\% \times 50\% + 75\% \times 50\% = 75\%$ （取整）

## 9、估价对象重置成新价值

$4043.83 + 3955.37 \times 75\% = 7010.36$ （万元）

采用成本法估价的估价对象在估价时点的估价结果为 **7010.36** 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：北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产，即建筑面积18787.80平方米的房屋所有权及相应的剩余土地使用年限为33.1年的37213.70平方米工业用途出让国有土地使用权在2012年8月7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：

运用收益法测算的价格为：8041.52 万元人民币

运用成本法测算的价格为：7010.36 万元人民币

收益法、成本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，本次估价对两种方法采用简单算术平均法求取最终估价结果：

$(8041.52 + 7010.36) \div 2 = 7526$  万元（取整）

### 2、估价人员所知悉的法定优先受偿款

根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》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石景山支行，权利种类为抵押，权利范围为全部，权利价值为人民币6408万元整，设定日期为2011年9月27日，抵押期限自2011年10月24日至2012年8月24日止。截至估价时点，上述抵押登记尚未注销。本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响，估价对象再次抵押时以上述抵押登记已注销为假设前提。

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7526万元，大写金额：柒仟伍佰贰拾陆万元整。具体见表：

估价结果一览表

抵押物名称	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用 权面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权价 值		建筑物所有权价 值		房地产价值	
			总价 (万元)	平均地 面单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	平均楼面 单价(元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	平均楼 面单价 (元/m <sup>2</sup> )
北京市房山区良乡金光北街1号北京华素制药股份有限公司工业房地产	18787.80	37213.70	4261	1145	3265	1738	7526	4006

## 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：《委托书》复印件
- 附件五：估价对象现状照片
- 附件六：《企业法人营业执照》复印件
- 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