

房地产抵押估价报告

项目名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所涉
及的位于海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房

房地产抵押估价报告

冀国信房估[2015]1713 号

项目名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所涉
及的位于海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房
房地产抵押估价报告

委 托 方：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

估 价 方：河北国信房地产估价事务所有限公司

估价人员：李明、杨新华

估价作业日期：2015 年 9 月 10 日至 2015 年 9 月 10 日

估价报告编号：冀国信房估[2015]1713 号

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	5
三、估价假设与限制条件	7
四、估价结果报告	9
五、估价技术报告(估价机构存档)	14
六、附件	38

附件 1 房地产评估业务委托书

附件 2 评估项目坐落位置示意图及照片

附件 3 委托方提供的相关房产证复印件

附件 4 委托方提供的土地证复印件

附件 5 委托方提供的其它相关资料复印件

附件 6 估价方营业执照复印件

附件 7 估价方评估资质复印件

附件 8 注册房地产估价师资格复印件

致委托方函

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司:

受贵公司的委托,本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,我们对贵单位(产权人)所有的位于北京市海淀区中关村大街18号五层部分综合用房进行了抵押价格评估(含地价),根据委托方提供的《国有土地使用证》【京海国用(2003出)第2166号】及《抵押物明细清单》,估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积为563.73平方米;根据委托方提供的《房屋所有权证》【京房权证海股字第0004603号】及《抵押物明细清单》,估价对象建筑面积为5028.58平方米,为地上五层综合用房。估价时点为2015年9月10日,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。

本估价公司根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析,该估价对象的评估价值如下:该估价对象的评估总价值为RMB15070万元,大写人民币:壹亿伍仟零柒拾万元整(详见评估结果明细表)。

估价结果一览表

单位:平方米、万元、元/平方米

抵押物名称	建筑面积	分摊土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价

北京海淀区中关村大街18号五层部分综合用房	5028.58	563.73	9697	19284	5373	10685	15070	29969
大写金额			玖仟陆佰玖拾柒万元整		伍仟叁佰柒拾叁万元整		壹亿伍仟零柒拾万元整	

河北国信房地产估价事务所有限公司

法定代表人：许乐群

2015年9月10日



注：本次评估交付委托方评估报告原件四份，报告复印件无效

房地产估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中阐述的事实是真实、准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己的公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》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中的估价对象进行了实地查勘。评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对木质工程,其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据委托方提供的《国有土地使用证》[京海国用(2003 出)第 2166 号]、《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]复印件等相关资料,委托方对其提供的证件及证明资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误,估价机构和估价人员不承担相应责任。
8. 本估价报告未经估价机构和估价人员同意,估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用。

9. 本评估仅对委估房地产价值做出科学估测, 不作为权属确认的依据。

10. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值均产生一定的影响, 抵押权人在办理抵押事宜时需要全面考虑。

11. 超过报告应用有效期使用估价报告的, 相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的, 相关责任由出具估价报告的估价机构承担, 但使用者不当使用的除外。



中国注册估价师:



河北国信房地产估价事务所有限公司

法定代表人: 许乐群

2015年9月10日



估价假设和限制条件

（一）、估价假设条件

1、委托方提供的资料真实可靠，委估的房地产权属无争议，不考虑委估房地产的连带责任及评估范围以外的法律问题；

2、本次估价是以估价对象在估价时点的状态为依据进行的，以房屋所有权证〔京房权证海股字第 0004603 号〕载明的设计用途，确认房地产用途，并评估估价对象的价值；

3、本次评估结果是在贷款期间以委托方企业持续正常经营并达到预期使用状态为假设前提；

4、至估价时点，本次评估的委估对象及所占土地均未设抵押权，故本次评估未考虑抵押权的存在对估价结果的影响，本次评估以委估对象及所占土地均不存在抵押权等他项权利为假设前提；

5、根据当时房地产交易环节一般规定及惯例，房地产过户环节应缴纳的营业税及其附加税、土地增值税、契税、房产过户手续费等费用，本次未考虑该费用对房产抵押价值的影响；

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价报告；

7、本报告中所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性和完整性负责。因委托方提供的资料失真造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

（二）、估价限制条件

1、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。

2、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

3、本报告仅作为银行确定抵押贷款时的参考,如改变估价目的及使用条件,需重新评估;房地产最终抵押金额由银行与委托方协商确定,本次估价未考虑特殊抵押方式对评估结果的影响。

4、本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

5、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章后方为有效。

6、本报告未经估价机构书面同意,不得向委托方和评估报告审核之外的单位或个人提供,报告的全部或部分内容,未经许可不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

(一)、委托单位: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

(二)、估价方: 河北国信房地产估价事务所有限公司

公司地址: 石家庄市广安大街 15 号

法人代表: 许乐群

联系人: 王俊香

(三)、估价对象:

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司委托评估的房地产坐落于北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产。

根据委托方提供的土地使用权证证载: 土地使用者为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司, 国有土地证使用编号京海国用(2003 出)第 2166 号, 座落于北京市海淀区中关村大街 18 号, 地号为 0811007003001, 图号为 IV-1-4-74(3), 地类(用途)为综合、配套(地下)、地下车库, 使用权类型为出让, 土地使用权面积为 12135.32 平方米; 本次评估所分摊的土地面积为 563.73 平方米, 容积率为 8.92, 土地使用年限为 50 年, 终止日期为 2051 年 06 月 26 日, 截止估价时点, 估计对象剩余土地使用年限为 35.79 年。估价对象宗地四至, 证载四至: 东至中国科学院行政管理局、北京公共交通控股(集团)有限公司, 南至中国科学院行政管理局、西至中关村大街、北至中国网通(集团)有限公司、规划城市绿地。现状四至: 西至中关村大街, 南至中科大厦, 东至中科院宿舍, 北至北四环西路、北京市中关村电话局。

根据委托方提供的相关资料结合估价人员现场勘察, 地上建筑物属

于北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有，估价对象所在项目地上 22 层、地下 4 层，估价对象位于 5 层，估价建筑面积为 5028.58 平方米，委估房产 2004 年底建成，维修养护状况较好，钢混结构，详见附件；经估价人员现场勘察及委托方提供的材料，建筑物情况详见附表。

（四）、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。

（五）、估价时点：2015 年 9 月 10 日

（六）、价值定义：本报告所确定的估价对象评估价值，是估价人员对估价对象进行现场勘察状况下，于估价时点时整体房地产的公开市场价值。

（七）、估价依据：

1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《城市房地产抵押管理办法》；
- （3）中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》；
- （4）估价对象现场勘察记录；
- （5）《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012），《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（2012）；
- （6）本估价机构掌握的房地产市场相关资料；
- （7）委托方房屋所有权证和国有土地使用证复印件

(8) 委托方提供的与本估价相关的其他资料；；

(八)、估价原则：

本估价报告在遵守客观、公正、科学、合理的基本原则前提下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据估价原则如下：

- 1、合法原则：以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提估价。
- 2、最高最佳使用原则：是法律上许可、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。
- 3、替代原则：本评估机构评估的估价对象，使房地产估价结果不会明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- 4、估价时点原则：本评估机构评估的房地产估价结果，是估价对象在估价时点时的客观合理价值。

(九)、估价方法：

1、评估思路

鉴于本次评估目的，结合本估价项目的特点，经研究委托方提供的资料和现场勘查测算获取的资料，本次评估采用房地合一的方法进行；

由于估价对象所在区域内近期成交的案例较多，适合采用市场比较法；估价对象为综合用房，在可预见的未来有连续的净收益，且与估价对象同类物业租赁市场活跃，成交租金透明，故选用收益法。因此，本次可以采用市场法结合收益法对房地产价值进行评估。

2、评估方法

本次评估房地产采用市场法和收益法结合,再将测算结果加权平均所得结果即为估价对象房地产的最终评估结果。

(十)、估价结果:

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,该估价对象于估价时点 2015 年 9 月 10 日的评估总价值为 RMB15070 万元,大写人民币:壹亿伍仟零柒拾万元整。详见下表:

估价结果一览表 单位:平方米、万元、元/平方米

抵押物名称	建筑面积	分摊土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
北京海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房	5028.58	563.73	9697	19284	5373	10685	15070	29969
大写金额			玖仟陆佰玖拾柒万元整		伍仟叁佰柒拾叁万元整		壹亿伍仟零柒拾万元整	

(十一)、估价人员:李明、杨新华

(十二)、估价作业日期:2015 年 9 月 10 日至 2015 年 9 月 10 日。

（十三）、估价报告的有效期：估价报告应用的有效期自估价报告期日起为一年，但市场状况变化很大时，估价报告有效期不超过半年。

河北国信房地产估价事务所有限公司

2015年9月10日



房地产估价技术报告

一、个别因素分析

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司委托评估的房地产坐落于北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产。

根据委托方提供的土地使用权证证载：土地使用者为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，国有土地证使用编号京海国用（2003 出）第 2166 号，座落于北京市海淀区中关村大街 18 号，地号为 0811007003001，图号为 IV-1-4-74（3），地类（用途）为综合、配套（地下）、地下车库，使用权类型为出让，土地使用权面积为 12135.32 平方米；本次评估所分摊的土地面积为 563.73 平方米，容积率为 8.92。土地使用年限为 50 年，终止日期为 2051 年 06 月 26 日，截止估价时点，估计对象剩余土地使用年限为 35.79 年。估价对象宗地四至，证载四至：东至中国科学院行政管理局、北京公共交通控股（集团）有限公司，南至中国科学院行政管理局、西至中关村大街、北至中国网通（集团）有限公司、规划城市绿地。现状四至：西至中关村大街，南至中科大厦，东至中科院宿舍，北至北四环西路、北京市中关村电话局。

根据委托方提供的相关资料结合估价人员现场勘察，地上建筑物属于北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有，估价对象所在项目地上 22 层、地下 4 层，估价对象位于 5 层，估价建筑面积为 5028.58 平方米，委估房产 2004 年底建成，维修养护状况较好，钢混结构，详见附件；经估价人员现场勘察及委托方提供的材料，建筑物情况详见附表。

二、市场背景分析:

北京位于东经 115.7° — 117.4° , 北纬 39.4° — 41.6° , 中心位于北纬 $39^{\circ} 54' 20''$, 东经 $116^{\circ} 25' 29''$, 总面积 16410.54 平方千米。位于华北平原北部, 毗邻渤海湾, 上靠辽东半岛, 下临山东半岛。北京与天津相邻, 并与天津一起被河北省环绕。北京市山区面积 10200 平方千米, 约占总面积的 62%, 平原区面积为 6200 平方千米, 约占总面积的 38%。北京的地形西北高, 东南低。西部为西山属太行山脉; 北部和东北部为军都山属燕山山脉。最高的山峰为京西门头沟区的东灵山。最低的地面为通州区东南边界。北京市平均海拔 43.5 米。北京平原的海拔高度在 20~60 米, 山地一般海拔 1000~1500 米。

2014 年末北京市常住人口 2151.6 万人, 比 2013 年末增加 36.8 万人。其中, 常住外来人口 818.7 万人, 占常住人口的比重为 38.1%。常住人口中, 城镇人口 1859 万人, 占常住人口的比重为 86.4%。常住人口出生率 9.75‰, 死亡率 4.92‰, 自然增长率 4.83‰。常住人口密度为每平方千米 1311 人, 比上年末增加 22 人。年末全市户籍人口 1333.4 万人, 比上年末增加 17.1 万人。2015 年 6 月北京市常住人口 2168.9 万人。

2014 年北京实现地区生产总值 21330.8 亿元, 同 2013 年比增长 7.3%。人均地区生产总值达到 99995 元(按年平均汇率折合 16278 美元)。从创新驱动看, 2014 年北京研究与试验发展(R&D)经费支出 1286.6 亿元, 占地区生产总值的 6.03%, 为全国第一。而文化创意产业增加值超过 2700 亿元, 在 GDP 中的比重从 2008 年的 12.1%提高到 13%左右。从产业结构看, 2014 年北京第三产业占 GDP 比重达到 77.9%, 服务型经济特征更加明显。截至 2014 年 11 月底, 北京 6 大高端产业功能区规模以上

法人单位实现收入超 4.7 万亿元，占全市的 45.2%，集聚化发展特征愈加明显。其中，以高技术制造业、信息服务业、科技服务业表现最为突出。2014 年北京市实现工业增加值 3746.8 亿元，比 2013 年增长 6.0%。其中，规模以上工业增加值增长 6.2%。在规模以上工业中，国有控股企业增加值增长 6.7%；高技术制造业、现代制造业增加值分别增长 11.0% 和 12.2%。全年规模以上工业中战略性新兴产业增加值比上年增长 17.9%，对规模以上工业增长的贡献率达 62.7%。规模以上工业实现销售产值 17856.3 亿元。其中内销产值 16446.4 亿元；出口交货值 1409.8 亿元。2014 年北京市规模以上工业企业经济效益综合指数为 299.18。规模以上工业企业实现利润 1493.2 亿元；重点行业中，电力、热力生产和供应业实现利润 452.6 亿元；汽车制造业实现利润 323.5 亿元；计算机、通信和其他电子设备制造业实现利润 120.5 亿元；医药制造业实现利润 110.6 亿元；专用设备制造业实现利润 69.6 亿元；通用设备制造业实现利润 55.1 亿元。战略性新兴产业实现利润 299.3 亿元。2014 年北京市具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值 8209.8 亿元。其中，在北京市完成 2895.8 亿元；在外埠完成 5314 亿元。2014 年北京市金融机构（含外资）本外币存款余额 100095.5 亿元；金融机构（含外资）本外币贷款余额 53650.6 亿元。

2014 年北京市证券市场各类证券成交额 232318.6 亿元。其中，股票成交额 85714.5 亿元；债券成交额 110657.5 亿元。年末证券市场累计开户数 587.5 万户。

2014 年北京市实现原保险保费收入 1207.2 亿元。其中，财产险保费收入 314.8 亿元，人身险保费收入 892.5 亿元。全年各类保险赔付支出 407.2 亿元。其中，财产险赔付 182.7 亿元，人身险赔付 224.6 亿元。

2014年北京市批发和零售业实现商品购销额124012.3亿元。其中,实现购进额58722.3亿元;销售额65290亿元。全年实现社会消费品零售总额9098.1亿元。限额以上批发和零售企业中,汽车类实现零售额1723.1亿元;通讯器材类实现零售额916.6亿元;中西药品类实现零售额783.5亿元;文化办公用品类实现零售额498.6亿元;家用电器和音像器材类实现零售额371.3亿元。限额以上批发和零售企业实现网上零售额1456.9亿元。

2014年北京地区进出口总值4156.5亿美元。其中,出口623.5亿美元;进口3533.1亿美元。全年合同外资356.8亿美元;实际利用外资90.4亿美元。其中,租赁和商务服务业占37.6%,房地产业占15.1%,信息传输、计算机服务和软件业占12.8%,科学研究、技术服务和地质勘查业占9.6%,制造业占9.3%。全年境外投资中方实际投资额54.6亿美元;对外承包工程完成营业额35.7亿美元;对外劳务合作人员实际收入7926万美元。

2014年北京市接待入境旅游者427.5万人次。其中,外国人365.5万人次;港、澳、台同胞62万人次。旅游外汇收入46.1亿美元。全年接待国内旅游者2.6亿人次。国内旅游收入3997亿元。国内外旅游总收入为4280.1亿元。全年经旅行社组织的出境游人数410.2万人次。

北京是中国铁路网的中心之一,主要有北京到香港九龙的京九铁路,北京到上海的京沪铁路,北京到广州的京广铁路,北京到哈尔滨的京哈铁路,北京到包头的京包铁路,北京到原平的京原铁路,北京至桂林高铁(京广高铁→湘桂高铁),北京到通辽的京通铁路和北京到承德的京承铁路。在国际铁路运输方面,去往俄罗斯各城市、蒙古都城乌兰巴托和朝鲜都城平壤以及去往越南都城河内的列车均从北京发车。

2015 年上半年,北京市完成房地产开发投资 1808.3 亿元,比上年同期增长 19.1%。其中,住宅投资完成 869.3 亿元,增长 13.1%;写字楼投资完成 331 亿元,增长 12.9%;商业、非公益用房及其他投资完成 608 亿元,增长 33.3%。

截至 6 月末,北京市商品房施工面积为 11609.6 万平方米,比上年同期下降 6.4%。其中,住宅施工面积为 5700.9 万平方米,下降 10.3%;写字楼为 2093.2 万平方米,增长 0.9%;商业、非公益用房及其他为 3815.5 万平方米,下降 4.1%。

2015 上半年,北京市商品房新开工面积为 1278.7 万平方米,比上年同期增长 8.3%。其中,住宅新开工面积为 559.8 万平方米,下降 17.8%;写字楼为 256.9 万平方米,增长 36.4%;商业、非公益用房及其他为 462 万平方米,增长 48.6%。

北京市商品房竣工面积为 727.2 万平方米,比上年同期增长 8.4%。其中,住宅竣工面积为 398.2 万平方米,增长 12.9%;写字楼为 102.4 万平方米,下降 28.5%;商业、非公益用房及其他为 226.6 万平方米,增长 29.6%。

2015 年上半年,北京市商品房销售面积为 574.1 万平方米,比上年同期增长 7.1%。其中,住宅销售面积为 481.1 万平方米,增长 23.8%;写字楼为 47.7 万平方米,下降 37.6%;商业、非公益用房及其他为 45.3 万平方米,下降 36%。

三、最高最佳使用分析:

最高最佳使用原则是要说明,房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用,是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许,技术上可能,财务上可行,经过充

分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳使用状态主要从下列方面考虑:

1、法律上允许(规划及相关政策法规许可)。即不受现时使用状况的限制,而依照法律规章、规划发展的方向,按照其可能的最佳用途估价。

2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中,以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、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达到均衡来判断其是否处于最佳使用状态,也就是说,估价时把建筑物与土地区位是否相匹配,是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说,按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况,而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势,以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响,以预测未来价格和收益变动的趋势。

综上所述,在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地和建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响,两者的配合适当均衡时,房地产的效用便能高度发挥,达到最高最佳使用状态,房地产价格评估据此进行。估

价对象利用为综合楼,根据委托方提供的有关资料,估价人员现场勘察以及通过大的市场背景对周边房地产市场的调查和预期分析,我们认为在合法前提下,保持现状综合用途并持续经营最为有利,并以此为估价假设前提。

四、估价方法选用:

1、评估思路

鉴于本次评估目的,结合本估价项目的特点,经研究委托方提供的资料和现场勘查测算获取的资料,本次评估采用房地合一的方法进行;

由于估价对象所在区域内近期成交的案例较多,适合采用市场比较法;估价对象为综合用房,在可预见的未来有连续的净收益,且与估价对象同类物业租赁市场活跃,成交租金透明。因此,本次可以采用市场法结合收益法对房地产价值进行评估。

2、评估方法

本次评估房地产采用市场法和收益法结合,再将测算结果加权平均所得结果即为估价对象房地产的最终评估结果。

五、估价测算过程:

(一) 房地产测算:

I 市场比较法

根据替代原则,选取同一供需圈内、同一性质、同一结构类型的近期内已发生交易的三个交易案例,参照该案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,求取估价对象的房地产现值。

1、市场比较法计算公式:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×
价格类型修正×区域因素修正×个别因素修正

2、市场比较法评估按下列步骤进行

- ①搜集交易实例； ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础； ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正； ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正； ⑧求出比准价格。

3、测算过程

(1)、测算可比实例内房地产的市场交易平均价格

通过对北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房同一供需圈内与其类似的各楼盘房地产成交信息的调查、收集，整理出以下可比实例资料，结合可比实例的实际情况，经综合分析对交易时间、交易情况、房地产状况（权益、区位、实物）进行修正。经过上述修正即可将各可比实例的实际成交价格修正为估价对象现状的成交价格。

(2)、通过实例比较分析，进行因素修正、差异调整

因估价对象与比较案例处于同一供需圈，比较案例的交易日期与估价时点接近，交易情况均为正常情况下的市场交易价格，因此我们对交易日期及交易情况不进行修正，仅对区域因素和个别因素进行修正。根据估价对象与比较实例的比较因素，分别编制比较因素条件描述表和比较因素修正系数表。

比较因素条件说明表

比较项目	估价对象	案例 A		案例 B		案例 C	
		中关村科贸中心		鼎好电子大厦		中关村 E 世界	
交易情况		正常交易		正常交易		正常交易	
交易日期		2015.9.10		2015.9		2015.9	
权益状况	用途	综合		综合		综合	
	剩余土地使用年限	35.79		35-40 年		35-40 年	
区域因素	交通条件	附近主要有运通 105、717、718 路等公交线路及地铁 4 号线，路网较密集，交通便捷		附近主要有运通 105、717、718 路等公交线路及地铁 4 号线，路网较密集，交通便捷		附近主要有运通 105、717、718 路等公交线路及地铁 4 号线，路网较密集，交通便捷	
	基础设施	区域内基础设施达到七通，购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施完备		区域内基础设施达到七通，购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施完备		区域内基础设施达到七通，购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施完备	
	办公聚集度	周围有众多写字楼聚集，办公聚集度好		周围有众多写字楼聚集，办公聚集度好		周围有众多写字楼聚集，办公聚集度好	
	临街道路状况	城市快速路-北四环		城市快速路-北四环		城市快速路-北四环	
个别因素	楼层	中低区		高区		中高区	
	建筑结构	钢混		钢混		钢混	

	设施与设备	水、电、暖气、电梯等基础设施齐全；	水、电、暖气、电梯等基础设施齐全；	水、电、暖气、电梯等基础设施齐全；	水、电、暖气、电梯等基础设施齐全；
	内部装修	简装	简装	简装	简装
	公共部分装修	简装	简装	简装	简装
	套内平均建筑面积 (m ²)	16	60	175	145
	房屋建成年代	2004 年	2004 年	2007 年	2006 年
	物业管理	一般	一般	一般	一般

(1) 根据因素条件说明表, 根据各对比因素对房地产价格影响的程度, 编制比较因素条件指数表:

①交易时间价格指数的确定

由于估价对象和各案例交易时间相同, 均为 2015 年 9 月, 修正系数均为 100。

②交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同, 均为正常交易, 修正系数均为 100。

③房地产状况修正

权益状况

A: 用途: 由于估价对象和各个案例用途相同, 均为综合, 修正系数为 100

B: 土地使用年限: 由于估价对象和各案例土地使用年限均为 35-40 年, 修正系数为 100。

区位状况:

区域状况等级修正幅度说明表

区位状况	等级划分					每等级修正幅度
交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	3%
基础设施及公共配套情况	完备	较完备	一般	较不完备	不完备	2%
办公聚集度	好	较好	一般	较差	差	2%
临街道路状况	临高速公路	临城市快速路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路道路	1%

实物状况:

实物状况等级修正幅度说明表

实物状况	等级划分				每等级修正幅度
楼层	高区	中高区	中低区	低区	1%
建筑结构	钢混	混合	砖混	砖木	1%
设施与设备	水电暖电梯	水电暖	水电	电	1%
内部装修	精装	中装	简装	毛坯	2%
公共部分装修	精装	中装	简装	毛坯	2%
套内平均建筑面积 (m ²)	<100	100-300 (含)	300-500 (含)	500-1000 (含)	2%
房屋建成年代	2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	0.50%
物业管理	专业		一般		2%

比较因素指数说明表

比较项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		中关村科贸中心	中关村科贸中心	鼎好电子大厦	中关村 E 世界
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
权益状况	用途	100	100	100	100
	剩余土地使用年限	100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	办公聚集度	100	100	100	100
	临街道路状况	100	100	100	100
个别因素	楼层	100	102	102	101
	建筑结构	100	100	100	100
	设施与设备	100	100	100	100
	内部装修	100	100	100	100
	公共部分装修	100	100	100	100
	套内平均建筑面积 (m²)	100	100	102	102
	房屋建成年代	100	100	101.5	101
	物业管理	100	100	100	100

(2) 根据上述因素指数表，编制因素修正表如下：

比较因素修正系数表

比较项目		案例 A	案例 B	案例 C
		中关村科贸中心	鼎好电子大厦	鼎好电子大厦
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		100/100	100/100	100/100
权益状况	用途	100/100	100/100	100/100
	剩余土地使用年限	100/100	100/100	100/100

区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础配套设施	100/100	100/100	100/100
	办公聚集度	100/100	100/100	100/100
	临街道路状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	楼层	100/102	100/102	100/101
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施与设备	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100/100	100/100	100/100
	套内平均建筑面积 (m ²)	100/100	100/102	100/102
	房屋建成年代	100/100	100/101.5	100/101
	物业管理	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.98	0.95	0.96
销售价格(元/平方米)		29500	37510	32000
比准价值(元/平方米)		28910	35635	30720
楼面单价(元/平方米)		31755		

(3)、估价对象评估单价的确定

据上述修正表,估价对象评估单价的确定取上述可比单价的简单算术平均值:

比准单价 = $(28910 + 35635 + 30720) \div 3 = 31755$ 元/平方米 (单价取整)

总价 = $31755 \times 5028.58 = 15968$ 万元

II 收益法估算估价对象价值:

1、基本原理

收益还原法:是在求取估价对象的价格时,预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、计算公式: $V = A / (R - g) \times [1 - (1 + g)^N / (1 + R)^N]$:

V、房地产价值

A、年纯收益

R、还原利率

g、租金年增长率

N、收益期数

3、具体测算

根据委托方提供的《房屋租赁合同》，该合同总租赁期为 13 年，租赁期限自 2007 年 12 月 1 日起至 2020 年 11 月 30 日止。剩余租赁期为 5.22 年，因此，本次评估收益法分为租约期内、外两部分进行计算。

①租约期内：

(1)、未来第一年总收益

根据委托方提供的《房屋租赁合同》，该合同总租赁期为 13 年，租赁期限自 2007 年 12 月 1 日起至 2020 年 11 月 30 日止。租期内总租金为 85951860 元，每年租金约为 661 万元，空置率为 0%，则该项目未来第一年租金收益为 661 万元。

(2)年总费用：年总费用包括维修费、管理费、保险费及应缴纳的税费，其中维修费、管理费结合当地租赁方式及估价对象的实际情况，本次评估取值如下：维修费 2%、管理费 2%、保险费 0.2%，。

税费：指经营房产需缴纳房产税及营业税及附加。以租金为计税依据，房产税为年有效毛收入的 12%，营业税及附加为年有效毛收入的 5.6%，合计 21.6%。

保险费：一般房屋建安造价的 0.2%，北京市同类型钢混结构房屋建安工程造价一般为 3000 元/m²，委估房产年应缴保险费为 $5028.58 \times 3800 \times 0.2\% = 30171.48$ 元/年。

年总费用合计： $6610000 \times (2\% + 2\% + 12\% + 5.6\%) + 30171.48 = 1457931$

元/年

(3)年净收益 A: 等于年有效毛收入减去年总费用:

$$6610000-1457931=5152069 \text{ 元}$$

(4)收益年限 n: 据委托方提供的《房屋租赁合同》, 该合同总租赁期为 13 年, 租赁期限自 2007 年 12 月 1 日起至 2020 年 11 月 30 日止。剩余租赁期为 5.22 年。本次收益剩余年限设定为 5.22 年

(5)报酬率: 报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法; 以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款利率 (1.75%), 风险调整值则可以根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定, 经调查, 一般为 2%-5%之间, 本次评估依据估价对象所在项目特点, 取风险调整值为 4.25%, 则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为 6%。

(6)房地产评估价值为:

$$V=A \times [1-1/(1+R)^n]/R$$
$$=22519694$$

②租约期外

(1)房地产年有效毛收入

估价对象为综合用房, 评估人员经过调查周围类似房产的租金收益和出租情况并结合委估房地产的具体情况, 确定估价对象月客观租金为 985600 元/月, 出租率为 91%。结合过去几年的租售比、租金增长情况、物价指数和稳步发展的经济形势, 确定报酬率为 6%、年租金增长率 g 为 2%。详见下表:

客观租金的求取

项目		估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
房产位置			中关村科贸中心		鼎好电子城		中关村 E 世界	
房产用途		综合	综合		综合		综合	
租赁期日			2015 年 9 月		2015 年 9 月		2015 年 9 月	
租赁方式		市场价格	市场价格		市场价格		市场价格	
租赁情况		正常	正常		正常		正常	
租赁价格（元/m ² /月）		待评估	210		204		198	
区域因素	交通条件	较好	较好	100	较好	100	较好	100
	基础配套设施	较好	较好	100	较好	100	较好	100
	办公聚集度	较好	较好	100	较好	100	较好	100
	临街道路状况	较好	较好	100	较好	100	较好	100
个别因素	楼层	低区	中高区	102	低区	100	低区	100
	建筑结构	钢混	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	设施与设备	水电暖电梯	水电暖电梯	100	水电暖电梯	100	水电暖电梯	100
	内部装修	简装	简装	100	简装	100	简装	100
	公共部分装修	简装	简装	100	简装	100	简装	100
	套内平均建筑面积（m ² ）	16	1000	106	60	102	500	104
	房屋建成年代	2004	2004	100	2007	101.5	2006	100
	物业管理	专业	专业	100	一般	98	专业	100
修正系数				0.94		0.99		0.96
实例比准租金（元/平方米/月）				197		202		190
待估比准租金（元/平方米/月）		196						

月租金为： $196 \times 5028.58 = 985602$ 元，取整至百元为 985600 元/月

经测算, 委估房产年有效毛收入为: $985600 \times 12 \times 91\% = 10762752$ 元

(2)年总费用: 年总费用包括维修费、管理费、保险费及应缴纳的税费, 其中维修费、管理费结合当地租赁方式及估价对象的实际情况, 本次评估取值如下: 维修费 2%、管理费 2%、保险费 0.2%, 。

税费: 指经营房产需缴纳房产税及营业税及附加。以租金为计税依据, 房产税为年有效毛收入的 12%, 营业税及附加为年有效毛收入的 5.6%, 合计 21.6%。

保险费: 一般房屋建安造价的 0.2%, 北京市同类型钢混结构房屋建安工程造价一般为 3000 元/ m^2 , 委估房产年应缴保险费为 $5028.58 \times 3000 \times 0.2\% = 30171.48$ 元/年。

年总费用合计: $10762752 \times (2\% + 2\% + 12\% + 5.6\%) + 30171.48 = 2354926$ 元/年

(3)年净收益 A: 等于年有效毛收入减去年总费用:

$10762752 - 2354926 = 8407826$ 元

(4)收益年限 n: 估价对象土地为出让国有建设用地使用权, 剩余土地使用年限为综合 35.79 年, 估价对象为钢混结构, 建于 2004 年, 经济耐用年限为 60 年, 剩余经济耐用年限为 49 年, 根据房地产估价规范中收益年限的孰短原则, 当土地使用年限早于房产使用年限结束时, 房地产收益年限按土地使用年限计算; 因此, 估价对象总收益年限确定为 35.79 年, 租约期外估价对象收益年限为总收益年限减去租约期内收益年限, 即: $35.79 - 5.22 = 30.57$ 年

(5)报酬率: 报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法; 以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国

人民银行公布的一年定期存款利率(1.75%), 风险调整值则可以根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定, 经调查, 一般为 2%-5% 之间, 本次评估依据估价对象所在项目特点, 取风险调整值为 4.25%, 则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为 6%。

(6) 房地产评估价值为:

$$\begin{aligned} V &= A / (R - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + R)^n] \\ &= 8407826 / (0.06 - 0.02) \times [1 - (1 + 0.02)^{31.57} / (1 + 0.06)^{31.57}] \\ &= 145342725 \text{ 元} \end{aligned}$$

(7) 折现价值

上述计算结果为租约结束时估价对象的房地产价值, 需按一定的折现率 6%, 将租约结束时的房地产价值折现至价值时点, 得出租约期外房地产价值的折现价值, 则有:

$$\begin{aligned} \text{租约期外房地产价值的折现价值} &= 145342725 / (1 + 6\%)^{5.22} \\ &= 107225154.8 \text{ (元)} \end{aligned}$$

③ 估价对象房地产价值

$$\begin{aligned} \text{房地产价值} &= \text{租约期内房地产价值} + \text{租约期外房地产价值的折现价值} \\ &= 12974.48 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

④ 建筑物现值

1、开发成本

(1)、建筑物建筑工程造价是指房屋土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费, 根据北京市现行建筑工程概(预)算标准, 采用北京建设工程造价管理处公布的同类建筑的建安水平, 确定综合楼的建筑工程造价为 3000 元/平方米。

(2)、前期工程费用(包括规划、设计、五通一平等):结合估价对象的实际状况确定本次前期工程费用为建筑工程造价的5%,即为150元/平方米。

(3)、城市基础设施配套费:公共配套设施费是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用,估价对象规划为非住宅用途,故本次费用不计取。

(4)室外工程费:道路以及院落的硬化、绿化、景观、围墙等,本次评估取206元/平方米。

(5)不可预见费:本次评估取建筑工程造价的10%,即为300元/平方米。

$$\begin{aligned}\text{开发成本为: } (1) + (2) + (3) + (4) + (5) &= 3000 + 150 + 0 + 206 + 300 \\ &= 3656 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

2、管理费用:取开发成本的2%,即为73.12元/平方米

3、投资利息

利率取一到三年期贷款利率为5%,根据估价对象的建筑面积、建筑结构以及类似工程的建设期,本次评估确定估价对象的建设期为3年,计息期为1.5年。投资利息=(建安费用+前期工程费用及其它费用+管理费用)×贷款利率×合理工期×1/2,投资利息即为283.15元/平方米。

4、销售税费

营业税按预期房地产价值的5%计征,房地产开发项目的城市维

护建设税为营业税的 7%，教育费附加则根据营业税的 5% 计算，销售税费为销售价格的 5.6%，印花税为房地产价值的 0.3%，销售费用本次评估取 2%，综合确定销售税费为 7.63%，销售税费即为 377.63 元/平方米。

5、开发利润：估价对象用途为办公楼，根据类似房产的开发利润率，本次评估确定开发利润率为开发成本和管理费用的 15%，即为 559.37 元/平方米。

具体如下表：

序号	项目	取值 (元/平方米)	计算公式
1	开发成本	3656	(1) + (2) + (3) + (4) + (5)
2	管理费用	73.12	$1 \times 2\%$
3	投资利息	283.15	$(1+2) \times [(1+5\%)^{1.5}-1]$
4	销售税费	377.63	售价 $\times 7.63\%$
5	开发利润	559.37	$(1+2) \times 15\%$
6	重置价	4949.27	$1+2+3+4+5$

6、成新率：根据估价人员的实地勘察，委估对象结构部分基础有足够承载能力，无明显沉降，承重构件完好，房屋地面完好；门窗无锈蚀，内饰无破损，顶棚无破损，设备部分照明装置较好，建筑物整体维修养护较好，综合分析成新率取 82%。

成新率： $1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已经使用年限} / \text{经济耐用年限}$

$= 1 - (1 - 0\%) \times 11 / 60$

$= 82\%$

该幢建筑物重置单价 $= 4949.27 \times 82\% = 4058.4$ (元/平方米)

该幢建筑物重置总价=4058.4×5028.58=2040.8(万元)

III 估价结果的确定

两种方法的理论依据和考虑的侧重点不同,结合估价对象所处区域内同类用途的房地产市场水平,根据估价对象实际开发利用程度分析,认为取两种评估方法结果的加权平均值作为最终结果能够较客观的反映估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表:

权重确定打分评价体系				
评价因素	标准分值	打分考虑因素	估价对象	
			比较法	收益法
估价方法的代表性	25	1、估价方法选取分析充分、合理,不采用的估价方法理由真实、可信,取 20-25 分;	20	10
		2、估价方法选取分析较合理,不采用的估价方法理由不充分,取 15-20 分;		
		3、估价方法选取分析无依据理由,取 5-10 分;		
		4、选择了不适宜或限制使用的方法,取 0-5 分		
估价方法所要求的估价资料的完整性	15	1、估价资料完整,来源依据充分,取 10-15 分;	15	5
		2、估价资料有欠缺,来源依据不充分,取 5-10 分;		
		3、估价资料不全,难以有效的支持估价过程,取 0-5 分;		
参数选取的客观性	15	1、参数从市场上获取,或从权威机构发布的信息上获取,取 10-15 分;	10	5
		2、参数自行分析取得,理由较充分,取 5-10 分;		
		3、参数获取理由无分析,取 0-5 分;		
参数确定的时效性	15	1、参数在规定的时效范围内,且距价值时点未超过一年,取 10-15 分;	10	5
		2、参数在规定时效范围内,但距价值时点超过一年,取 5-10 分;		
		3、参数超过规定的时效范围,取 0-5 分;		

价格结果的现势性	30	1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致,且考虑了房地产市场发展趋势,取 25-30 分;	15	5
		2、估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致,且适当考虑了房地产市场发展趋势,取 15-25 分;		
		3、估价结果与同类房地产市场价值有一定差距,未考虑房地产市场发展趋势,取 5-15 分;		
		4、估价结果与同类用途房地产价格水平不符,取 0-5 分;		
分值			70	30
权重			70%	30%

则有:

$$\text{房地产价值} = 15968 \times 0.7 + 12974.48 \times 0.3 = 15070 \text{ 万元}$$

$$\text{房地产楼面单价} = 15070 / 5028.58 \times 10000 = 29969 \text{ 元/平方米}$$

建筑物与土地价值采用收益法中建筑物及土地的年净收益比率计算。其中,建筑物及土地的年净收益采用直接资本化法计算。公式为年收益=价值×资本化率。根据上述收益法计算,估计对象建筑物现值为 2040.8 万元,房地产年净收益为 515.21 万元,估价人员通过对估价对象周边同类型的房地产市场的调查,取建筑物资本化率为 9%,则有:

$$\text{建筑物年净收益} = 2040.8 \times 9\% = 183.67 \text{ 万元}$$

$$\text{建筑物价值} = 15070 \times 183.67 / 515.21 = 5373 \text{ 万元}$$

$$\text{建筑物楼面单价} = 5373 / 5028.58 \times 10000 = 10685 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权价值} = 15070 - 5373 = 9697 \text{ 万元}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权楼面单价} = 29969 - 10685 = 19284 \text{ 元/平方米}$$

(六)、估价结果的确定

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结

合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,该估价对象于估价时点 2015 年 9 月 10 日的评估总价值为 RMB15070 万元,大写人民币:壹亿伍仟零柒拾万元整。详见下表:

估价结果一览表

单位:平方米、万元、元/平方米

抵押物名称	建筑面积	分摊土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
北京海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房	5028.58	563.73	9697	19284	5373	10685	15070	29969
大写金额			玖仟陆佰玖拾柒万元整		伍仟叁佰柒拾叁万元整		壹亿伍仟零柒拾万元整	

河北国信房地产估价事务所有限公司

2015 年 9 月 10 日

