

No: 567105244615

房地产抵押估价报告



估价项目名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
所属位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9
号楼（豪成大厦）地下二层109个车位房地
产抵押价值评估

估价报告编号：仁达房估字【2016】第201601101026045号

估价委托人：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

房地产估价机构：北京仁达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：朱传梅（注册号：1120140033）

项方备（注册号：1120140050）

估价报告出具日期：二〇一六年十二月二十一日

致估价委托人函

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵公司所属位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼地下二层109个车位（现改为252个机械车位）的房地产抵押价值进行了评估，为估价委托人向南京银行股份有限公司北辰支行申请抵押贷款确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用收益法评估得到估价对象于价值时点2016年12月15日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：5015.5平方米

房地产抵押价值评估结果汇总表			
币种：人民币 单位：总价 万元；单价 元/平方米			
项目及结果	数额及说明	数 额	说 明
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价	3584	—
	单位建筑面积价值	7146	—
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2
2.1 已抵押担保债权数额	总额	0	根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》，估价对象于价值时点存在抵押权，但该笔贷款已结清，尚未办理解押手续。本次评估以此为假设前提，故本次评估未将上述抵押他项权利作为法定优先受偿权利予以考虑。
2.2 其他法定优先受偿款	总额	0	无
3. 抵押价值	总价	3584	3=1-2
	大写		叁仟伍佰捌拾肆万元整
	单位建筑面积价值	7146	—

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含抵押物抵押、使用及处置时的抵押登记费用、水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

2. 以上内容摘自本房地产抵押估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。



北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人:

(签章)



二〇一六年十二月二十一日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	18
六、价值类型	18
七、估价原则	19
八、估价依据	20
九、估价方法	21
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
估价对象变现能力分析与风险提示	24
一、估价对象的抵押价值未来下跌风险分析	24
二、估价对象的变现能力分析	25
三、风险提示	28
估价技术报告	30
一、估价对象描述与分析	30
二、市场背景描述与分析	43
三、估价对象最高最佳利用分析	43
四、估价方法适用性分析	49
五、估价测算过程	49
六、估价结果确定	54
附 件	56

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师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. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让及可进行抵押登记。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1207061号】等109个为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的《估价委托书》, 估价对象于价值时点存在抵押权, 抵押权人为南京银行股份有限公司北辰支行, 该笔贷款已结清, 尚未办理解押手续, 本次评估以此为假设前提, 故本次评估未将上述抵押权作为法定优先受偿款予以扣除。
8. 本次估价所依据的有关房地产权属证书等资料由估价委托人提供, 由于估价委托人原因, 估价人员未能对资料复印件与原件进行核对, 同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和估价师不承担相应责任。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售为假设前提。

10. 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象所在项目容积率为 4.05，根据估价委托人提供的《估价委托书》并结合本次评估估价目的，本次评估设定估价对象容积率为 4.05，并以此为估价前提。

三、背离事实假设：

估价对象部分车位位于价值时点存在租赁他项权利，由于估价委托人原因，估价委托人未能提供全部的租赁协议，根据估价人员调查，租赁协议租金与市场租金相当，本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设：

根据《估价委托书》，为了满足地上建筑物与地下车位配比要求，估价委托人已将估价对象改为机械车位，故实际车位数共计 252 个。本次评估以此为估价前提，在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设：

1. 估价对象《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物建成年份，根据《估价委托书》，建筑物建成于 2008 年。本次估价设定估价对象建筑物建成于 2008 年，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

2. 根据《房屋所有权证》，估价对象证载规划用途为车位，土地使用权取得方式为（有偿）出让；本次评估设定估价对象土地用途为地下车库，土地使用权取得时间为估价对象建成当年的前两年，即 2006 年，根据规定地下车库用途最高使用年限为 50 年，故至价值时点尚剩余 40 年土地使用年期。如土地使用权实际取得时间与设定情况

不符，估价报告需做相应调整。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人向南京银行股份有限公司北辰支行申请抵押贷款确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产抵押价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 估价结果仅供抵押人和抵押权人双方参考，抵押贷款最终数额由抵押人和抵押权人双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

4. 本次报告估价结果中单位建筑面积价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于取整位数不同，总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

5. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

6. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

9. 本估价报告自估价报告出具之日 2016 年 12 月 21 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价

机构对此结果造成的损失不承担责任。

10. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

住所: 北京市海淀区中关村南大街32号

法定代表人: 侯占军

联系人: 张总

联系电话: 13911107709

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别: 全国执业

机构注册号: A201111008

房产资质级别: 壹级

资质证书号: 建房估证字[2013]069号

法定代表人: 于京博

联系人: 项方备

联系电话: (010) 88395886

地址: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室

三、估价目的

为估价委托人向南京银行股份有限公司北辰支行申请抵押贷款确定抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象抵押价值。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所属的位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权，总建筑面积为 5015.5 平方米，房地产用途为车位。

（二）权益状况

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价对象尚未取得《国有土地使用证》，根据《房屋所有权证》，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司以出让方式取得了估价对象的国有土地使用权，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 40 年

2. 建筑物权益状况

根据《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，登记情况详见下表。

房屋所有权证

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
1	X京房权证朝字第1207061号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-119	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	45.16
2	X京房权证朝字第1207062号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-118	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	45.16
3	X京房权证朝字第1207063号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-117	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
4	X京房权证朝字第1207064号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-116	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
5	X京房权证朝字第1207068号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-115	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
6	X京房权证朝字第1207069号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-113	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	50.21
7	X京房权证朝字第1207071号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-112	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	50.21
8	X京房权证朝字第1207072号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-111	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	50.21
9	X京房权证朝字第1207073号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-110	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
10	X京房权证朝字第1207074号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-109	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
11	X京房权证朝字第1207075号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-108	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
12	X京房权证朝字第1207078号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-107	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	43.06
13	X京房权证朝字第1207081号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-106	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
14	X京房权证朝字第1207082号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-105	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
15	X京房权证朝字第1207083号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-103	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
16	X京房权证朝字第1207085号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-102	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
17	X京房权证朝字第1207088号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-101	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
18	X京房权证朝字第1207089号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-100	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
19	X京房权证朝字第1207091号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-099	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
20	X京房权证朝字第1207092号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-098	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
21	X京房权证朝字第1220228号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	2013-3-8	商品房	车位	25(-2)	42.40
22	X京房权证朝字第1221707号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-096	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.63
23	X京房权证朝字第1221711号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.84

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
24	X京房权证朝字第1221729号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.84
25	X京房权证朝字第1221732号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-097	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.63
26	X京房权证朝字第1221739号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.84
27	X京房权证朝字第1221740号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	47.42
28	X京房权证朝字第1221757号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	47.42
29	X京房权证朝字第1221760号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-093	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	48.71
30	X京房权证朝字第1221761号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
31	X京房权证朝字第1221763号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-086	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.79
32	X京房权证朝字第1221765号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.90
33	X京房权证朝字第1221771号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	52.51
34	X京房权证朝字第1221773号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	53.67
35	X京房权证朝字第1221774号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	38.85

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
36	X京房权证朝字第1221775号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	53.67
37	X京房权证朝字第1221780号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	38.85
38	X京房权证朝字第1221781号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	52.51
39	X京房权证朝字第1221786号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.90
40	X京房权证朝字第1221793号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.79
41	X京房权证朝字第1221794号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
42	X京房权证朝字第1221798号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-087	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	48.71
43	X京房权证朝字第1221804号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
44	X京房权证朝字第1221807号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	47.42
45	X京房权证朝字第1221810号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.40
46	X京房权证朝字第1221811号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.79
47	X京房权证朝字第1221815号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20

序号	房产证号	房屋所有人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
48	X京房权证朝字第1221825号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
49	X京房权证朝字第1221830号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
50	X京房权证朝字第1221834号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	33.58
51	X京房权证朝字第1221839号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.84
52	X京房权证朝字第1221847号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-095	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.63
53	X京房权证朝字第1221853号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-081	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
54	X京房权证朝字第1221855号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-092	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	48.71
55	X京房权证朝字第1221859号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
56	X京房权证朝字第1221862号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
57	X京房权证朝字第1221863号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
58	X京房权证朝字第1221867号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
59	X京房权证朝字第1221872号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.40

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
60	X京房权证朝字第1221887号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	52.51
61	X京房权证朝字第1221902号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
62	X京房权证朝字第1221903号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	53.67
63	X京房权证朝字第1221906号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
64	X京房权证朝字第1221907号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
65	X京房权证朝字第1221910号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.40
66	X京房权证朝字第1221914号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.79
67	X京房权证朝字第1221916号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	38.85
68	X京房权证朝字第1221925号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
69	X京房权证朝字第1221967号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
70	X京房权证朝字第1221996号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
71	X京房权证朝字第1222051号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17

北京仁达房地产评估有限公司
BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc : 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
72	X京房权证朝字第1222067号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-088	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
73	X京房权证朝字第1222075号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	47.60
74	X京房权证朝字第1222093号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.90
75	X京房权证朝字第1222267号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-082	2013-3-15	商品房	车位	25(-2)	46.20
76	X京房权证朝字第1222553号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-083	2013-3-15	商品房	车位	25(-2)	46.20
77	X京房权证朝字第1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	41.77
78	X京房权证朝字第1224387号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	41.57
79	X京房权证朝字第1224394号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-085	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.79
80	X京房权证朝字第1224398号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
81	X京房权证朝字第1224403号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
82	X京房权证朝字第1224417号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.80
83	X京房权证朝字第1224434号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

Add: 北京市西城区车庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel: 010-88395886 Fax: 010-88395756 P: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
84	X京房权证朝字第1224458号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-091	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	48.71
85	X京房权证朝字第1224468号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-121	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	39.02
86	X京房权证朝字第1224469号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-090	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	46.20
87	X京房权证朝字第1224470号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-089	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	46.20
88	X京房权证朝字第1224471号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
89	X京房权证朝字第1224472号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.87
90	X京房权证朝字第1224474号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.84
91	X京房权证朝字第1224477号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
92	X京房权证朝字第1224478号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
93	X京房权证朝字第1224479号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
94	X京房权证朝字第1224480号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.80
95	X京房权证朝字第1224487号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
96	X京房权证朝字第1224488号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
97	X京房权证朝字第1224491号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
98	X京房权证朝字第1224493号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
99	X京房权证朝字第1224496号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.53
100	X京房权证朝字第1224502号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.87
101	X京房权证朝字第1224504号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.77
102	X京房权证朝字第1224510号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.84
103	X京房权证朝字第1224512号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	36.09
104	X京房权证朝字第1224516号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.87
105	X京房权证朝字第1224520号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.53
106	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
107	X京房权证朝字第1224589号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-120	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.48

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

Add: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel: 010-88395886 Fax: 010-88395756 P: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
108	X京房权证朝字第1224590号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.84
109	X京房权证朝字第1224593号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.53
合计									5015.5

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》，估价对象于价值时点存在抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司。估价对象中部分地下车位存在租赁权。除此之外，未发现其他权利的存在。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，土地四至为东至左家庄北里住宅小区、南至左家庄中街、西至左家庄西街、北至力鸿花园住宅小区。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气）。

2. 建筑物实物状况

估价对象所在建筑物推广名为“豪成大厦”，豪成大厦竣工于2008年，钢混结构建筑，总楼层为地上25层，地下2层。估价对象位于地下二层，总建筑面积为5105.15平方米，估价对象《房屋所有权证》为109个，现已改为机械车位，共252个。

估价对象所在建筑物外立面贴石材；内部公共区域地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶。估价对象顶棚刷涂料，地面为环氧树脂。建筑物内部另配有中央空调、摄像头监视系统及烟感喷淋系统等设施设备。

五、价值时点

2016年12月15日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2016年12月15日在假设

及限制条件下的房地产抵押价值（包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值），等于假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括拖欠建筑工程价款、已抵押担保的债权数额及其他。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 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的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

要求估价结果是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。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果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在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一

供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6. 谨慎原则

房地产抵押估价应遵循谨慎原则。谨慎原则是指要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国担保法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
7. 《城市房地产抵押管理办法》
8. 《商业银行房地产贷款风险管理指引》
9. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》

10. 《房地产抵押估价指导意见》

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》(原件)

2. 《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1207061号】等109个(复印件)

3. 估价委托人《企业法人营业执照》(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了收益法作为本次评估的基本方法。

(一) 本次估价所选取方法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 由于估价对象周边同类房地产交易案例较少，故未选取比较法。

2. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，收益法比成本法能够更好的体现估价对象车位用途的房地产价值，故未选取成本法。

3. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

(三) 估价方法定义

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。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用收益法评估得到估价对象于价值时点2016年12月15日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：5015.5平方米

房地产抵押价值评估结果汇总表			
币种：人民币 单位：总价 万元；单价 元/平方米			
项目及结果	数额及说明	数 额	说 明
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价	3584	—
	单位建筑面积价值	7146	—
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2
2.1 已抵押担保债权数额	总额	0	根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》，估价对象于价值时点存在抵押权，但该笔贷款已结清，尚未办理解押手续。本次评估以此为假设前提，故本次评估未将上述抵押他项权利作为法定优先受偿权利予以考虑。
2.2 其他法定优先受偿款	总额	0	无
3. 抵押价值	总价	3584	3=1-2
	大写	叁仟伍佰捌拾肆万元整	
	单位建筑面积价值	7146	—

特别提示：

上述估价结果中不包含抵押物抵押、使用及处置时的抵押登记费用、水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
朱传梅	1120140033	朱传梅	2016年12月21日
项方备	1120140050	项方备	2016年12月21日

参加估价人员: 刘东文

十二、实地查勘期

2016年12月15日

十三、估价作业期

2016年12月15日至2016年12月21日

估价对象变现能力分析 with 风险提示

一、估价对象的抵押价值未来下跌风险分析

建议估价委托人或者相关权利人密切关注估价对象抵押价值在未来年内下跌的风险，目前预期可能导致房地产抵押价值下跌的因素主要有以下几方面：

(一) 房地产的使用和维护情况

房地产寿命长久，随时间推移，建筑物自然老化、使用磨损等物质损耗，以及人们消费观念的改变、建筑技术的进步、建筑设计的缺陷等功能损耗，将导致建筑物抵押价值的下跌，若维护欠缺，房地产抵押价值下跌将更为显著。

(二) 区位因素的改变

因房地产的位置固定性，其所处区位状况的变化将直接影响其价值。如房地产所处的自然环境或者人文环境恶化、区域交通拥堵或者城市规划改变为不利房地产的利用，将导致房地产抵押价值下跌。

(三) 房地产市场供求变化情况

房地产价格水平及其变动，是由房地产的供给和需求共同作用的结果，总体而言，房地产的价格与其需要正相关，与其供给负相关：供给一定，需求增加，则价格上升，需求减少，则价格下降；需求一定，供给增加，则价格下降，供给减少，则价格上升。未来年限内，若房地产市场供给过量或者需求不足，则估价对象的抵押价值存在下跌风险。

(四) 房地产政策影响

房地产的自身特性（如不可移动、价值量大等），使其容易受到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的影响。在抵押权存续期间，估价委托人和相关权利人需关注房地产政策、税收政策等对于抵押标的物价值的影响。

二、估价对象的变现能力分析

(一) 变现能力

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。主要包括以下几方面：

1. 房地产的通用性

通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用；通常某一类型的房地产只适合于一部分特定的购买者，若房地产的适应面较广，即具有较强通用性，则其变现能力较强，相反，用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买家，则其变现能力越弱。

估价对象地下二层登记用途为车位，实际用途为车位，适应面较广，通用性较好。

2. 房地产的独立使用性

独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制，通常情况下，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，其变现能力也就越弱。

估价对象地下车库已取得单独的109个《房屋所有权证》，现状为252个机械车位，独立使用性较好。

3. 房地产的可分割转让性

可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。可分割转让性受合法性及分割转让后经济上是否可行的影响。可分割转让性越强，其变现能力也就越强。

估价对象现作为机械车库使用，共计252个车位，故分割转让性较差。

4. 房地产的区位

房地产所处的区域成熟度越高，其变现能力越强。

估价对象位于朝阳区，该区域发展成熟，临近国贸商圈，周边写

字楼密集，对其变现有正面影响。

5. 房地产的开发程度

通常情况下，开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。

估价对象为现房，实物状况较稳定，变现能力强。

6. 房地产的价值大小

通常情况下，价值量越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。

估价对象为地下停车位，现状为252个机械车位，不易单独转让，故价值量较大，变现能力一般。

7. 房地产的市场状况

房地产所处区域市场交易活跃将有利于房地产的变现，若所在区域房地产市场发育不够、交易较少，其变现能力越弱。

估价对象周边同类房地产市场交易较不活跃，供大于求，故变现能力较差。

(二) 假设估价对象在价值时点变现

1. 快速变现的方式

房地产快速变现的方式多种，但根据有关规定，金融机构抵押房地产的处置方式多为公开拍卖形式。该种形式决定了拍卖成交价格受信息的多寡、拍卖价格受竞买人的数量、一次性现金支付的压力等的影响。

2. 快速变现价值与市场价值的差异

根据估价人员所掌握有关估价对象的客观情况，预测其快速变现率，快速变现价值为：市场价值×快速变现率。变现价值中没有扣除变现时可能产生的费用。

3. 变现的时间长短

变现时间长短除受上述变现能力因素的影响外，还受到权利因素的影响。当房屋产权手续合法、完备，没有产权纠纷，也没有较大程

度上影响房地产价值的长期租赁权等其他权利时，通常具备较好的市场流通性质，较易于变现，变现时间相对较短。如存在共有权、抵押权（非本次抵押）或分割抵押至不同权人名下的情况，则局部分割和整体处理必然互相制约，从而影响变现时间。

估价对象产权明晰，无产权纠纷，但其存在设定的抵押权及租赁权，快速变现受到一定的影响。

4. 变现过程中可能产生的税费

拍卖变现时的费用、税金，主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费；营业税及附加、印花税、应补缴的土地出让价款等；抵押房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。

预计处置抵押物时产生的费用和应缴纳的税费参照相关税费的取费标准，并结合估价对象的实际情况，测算主要取费如下：

（1）处置抵押物时产生的费用

序号	税费种类	计算标准
1	财产案件受理费	按照财产案件受理费标准收费
2	财产保全费	按照财产保全费标准收费
3	律师费用	按照律师费标准收费
4	评估费用	按照国家计委、建设部规定的标准收费
5	差旅费、其他申请费等	根据实际情况预计

（2）卖方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	增值税及城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加	按照《全面推开营业税改增值税试点的通知》【财税[2016]36号】及当地政策执行
2	土地增值税	按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
3	其他税费	包括交易手续费等，合计按快速变现价值的2%估算
4	印花税	按《中华人民共和国印花税暂行条例》，取快速变现价值的0.05%

（3）买方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	拍卖费用	按拍卖法规定，司法解释第32条规定收取

序号	税费种类	计算标准
2	印花税	按《中华人民共和国印花税法暂行条例》，取快速变现价值的0.05%
3	契税	取快速变现价值的3%

买卖双方需缴纳税费供报告使用者参考。

5. 抵押物处置后所得价款的清偿次序

- (1) 支付处分抵押物的费用，如评估费、保管费、司法费用等；
- (2) 扣除抵押物应缴纳的税费，如补缴土地出让金、营业税、所得税、交易手续费等；
- (3) 偿还抵押权人债权本金、利息及支付违约金；
- (4) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失或赔偿金；
- (5) 剩余金额交还抵押人。

由此可见需扣除前两项费用后才可偿还抵押权人的债权，为了抵押权人债权的安全，前两项费用对抵押价值和处置价值的影响应予以考虑。

此外，房地产抵押的优先受偿款包括：发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已担保债权数额等，但不包含强制执行费用。同一房地产有数个抵押权人的，应当按照设定抵押权的先后顺序清偿。

6. 预测处置拍卖所得扣除相关费用后的净值

本次估价预测处置拍卖所得扣除相关费用后的净值为：

净值=快速变现价值-处置抵押物时产生的费用和应缴纳的税费

安全抵押贷款额≤未来房地产市场条件下抵押物快速变现的价值-快速变现处置费用-处置交易相关税费-利息-违约金-赔偿金-约定的其他内容，则安全抵押贷款额应首先低于净值。

三、风险提示

(一) 估价对象存在抵押价值未来下跌的风险，提请估价委托人和报告使用者注意：

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值

可能产生影响,估价委托人和报告使用者需密切注意估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况。

2. 有关部门制定的各项房地产调控政策、借贷方和关联方的财务风险、法律风险等,可能导致房地产信贷风险。估价委托人和报告使用者需关注抵押期间可能产生的房地产信贷风险点。

3. 所评估的价值是估价对象在价值时点的抵押价值,等于假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款,是为确定房地产抵押贷款额度而提供的参考依据。估价委托人和报告使用者对于评估价值的使用应合理;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利。

4. 建议估价委托人和报告使用者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。

(二) 抵押权人将抵押房地产转换为现金、实现抵押权时,存在资金损失和不能快速变现的可能性。提请估价委托人和报告使用者注意估价对象的变现能力和影响抵押房地产变现的因素。

(三) 因未来市场受宏观经济及政策影响较大,估价中所取的参数,是估价人员在市场调查的基础上通过经验分析得出,而不是对其非常准确的把握。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼,南临左家庄中街,地处东北二环至三环之间,距机场高速700米,地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临左家庄中街,道路通达度较好,周边途经110路、104路、515路、966路等公交线路,距离地铁十三号线柳芳站约800米、地铁十号线三元桥站约1.5公里,公共交通便利度较好。估价对象数量充足,停车方便度较高。综合认为交通便利度较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),基础设施状况完善。

(2) 公共服务设施状况

估价对象周边有煤炭总医院、香河园社区卫生服务中心、中国银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、清华附中朝阳分校、左家庄第二小学等,公共配套设施完善度较好。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率一般,总体环境状况一般。

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价对象尚未取得《国有土地使用证》,根据《房屋所有权证》,北京中关村科技发展(控股)

股份有限公司以出让方式取得了估价对象的国有土地使用权，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 40 年

2. 建筑物权益状

根据《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，登记情况详见下表。

房屋所有权证

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
1	X京房权证朝字第1207061号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-119	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	45.16
2	X京房权证朝字第1207062号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-118	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	45.16
3	X京房权证朝字第1207063号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-117	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
4	X京房权证朝字第1207064号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-116	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
5	X京房权证朝字第1207068号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-115	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
6	X京房权证朝字第1207069号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-113	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	50.21
7	X京房权证朝字第1207071号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-112	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	50.21
8	X京房权证朝字第1207072号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-111	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	50.21
9	X京房权证朝字第1207073号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-110	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	48.71
10	X京房权证朝字第1207074号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-109	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
11	X京房权证朝字第1207075号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-108	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel: 010-88395886 Fax: 010-88395756 P.c: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
12	X京房权证朝字第1207078号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-107	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	43.06
13	X京房权证朝字第1207081号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-106	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
14	X京房权证朝字第1207082号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-105	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
15	X京房权证朝字第1207083号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-103	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	49.79
16	X京房权证朝字第1207085号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-102	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
17	X京房权证朝字第1207088号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-101	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
18	X京房权证朝字第1207089号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-100	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
19	X京房权证朝字第1207091号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-099	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
20	X京房权证朝字第1207092号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-098	2013-1-24	商品房	车位	25(-2)	44.63
21	X京房权证朝字第1220228号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-053	2013-3-8	商品房	车位	25(-2)	42.40
22	X京房权证朝字第1221707号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-096	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.63
23	X京房权证朝字第1221711号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-057	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.84

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 P.c: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (平方米)
24	X京房权证朝字第1221729号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-059	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
25	X京房权证朝字第1221732号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-097	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.63
26	X京房权证朝字第1221739号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-058	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	44.84
27	X京房权证朝字第1221740号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-003	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
28	X京房权证朝字第1221757号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-002	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	47.42
29	X京房权证朝字第1221760号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-093	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	48.71
30	X京房权证朝字第1221761号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-007	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	42.79
31	X京房权证朝字第1221763号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-086	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	49.79
32	X京房权证朝字第1221765号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-065	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	46.90
33	X京房权证朝字第1221771号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-073	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	52.51
34	X京房权证朝字第1221773号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-061	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	53.67
35	X京房权证朝字第1221774号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-070	2013-3-14	商品房	车位	25 (-2)	38.85

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
36	X京房权证朝字第1221775号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-063	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	53.67
37	X京房权证朝字第1221780号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-069	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	38.85
38	X京房权证朝字第1221781号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-072	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	52.51
39	X京房权证朝字第1221786号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-067	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.90
40	X京房权证朝字第1221793号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-078	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.79
41	X京房权证朝字第1221794号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-010	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
42	X京房权证朝字第1221798号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-087	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	48.71
43	X京房权证朝字第1221804号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-077	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
44	X京房权证朝字第1221807号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-001	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	47.42
45	X京房权证朝字第1221810号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-056	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.40
46	X京房权证朝字第1221811号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-079	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.79
47	X京房权证朝字第1221815号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-076	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20

北京仁达房地产评估有限公司
BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

Address: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel: 010-88395886 Fax: 010-88395756 P.c: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
48	X京房权证朝字第1221825号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-015	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
49	X京房权证朝字第1221830号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-006	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
50	X京房权证朝字第1221834号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-005	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	33.58
51	X京房权证朝字第1221839号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-060	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.84
52	X京房权证朝字第1221847号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-095	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	44.63
53	X京房权证朝字第1221853号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-081	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
54	X京房权证朝字第1221855号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-092	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	48.71
55	X京房权证朝字第1221859号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-011	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
56	X京房权证朝字第1221862号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-008	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
57	X京房权证朝字第1221863号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-019	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
58	X京房权证朝字第1221867号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-013	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
59	X京房权证朝字第1221872号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-055	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.40

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
60	X京房权证朝字第1221887号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-071	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	52.51
61	X京房权证朝字第1221902号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-012	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
62	X京房权证朝字第1221903号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-062	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	53.67
63	X京房权证朝字第1221906号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-075	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
64	X京房权证朝字第1221907号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-009	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.79
65	X京房权证朝字第1221910号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-022	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	42.40
66	X京房权证朝字第1221914号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-080	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.79
67	X京房权证朝字第1221916号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-068	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	38.85
68	X京房权证朝字第1221925号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-016	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
69	X京房权证朝字第1221967号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-017	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
70	X京房权证朝字第1221996号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-020	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17
71	X京房权证朝字第1222051号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-018	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	49.17

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
72	X京房权证朝字第1222067号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-088	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.20
73	X京房权证朝字第1222075号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-021	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	47.60
74	X京房权证朝字第1222093号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-066	2013-3-14	商品房	车位	25(-2)	46.90
75	X京房权证朝字第1222267号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-082	2013-3-15	商品房	车位	25(-2)	46.20
76	X京房权证朝字第1222553号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-083	2013-3-15	商品房	车位	25(-2)	46.20
77	X京房权证朝字第1224360号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-036	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	41.77
78	X京房权证朝字第1224387号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-048	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	41.57
79	X京房权证朝字第1224394号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-085	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.79
80	X京房权证朝字第1224398号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-027	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
81	X京房权证朝字第1224403号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-033	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
82	X京房权证朝字第1224417号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-051	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.80
83	X京房权证朝字第1224434号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-052	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395686 Fax : 010-88395756 Pc : 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
84	X京房权证朝字第1224458号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-091	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	48.71
85	X京房权证朝字第1224468号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-121	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	39.02
86	X京房权证朝字第1224469号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-090	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	46.20
87	X京房权证朝字第1224470号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-089	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	46.20
88	X京房权证朝字第1224471号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-030	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
89	X京房权证朝字第1224472号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-045	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.87
90	X京房权证朝字第1224474号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-039	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.84
91	X京房权证朝字第1224477号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-032	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
92	X京房权证朝字第1224478号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-029	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
93	X京房权证朝字第1224479号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-023	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
94	X京房权证朝字第1224480号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-049	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.80
95	X京房权证朝字第1224487号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-028	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel: 010-88395886 Fax: 010-88395756 P.c: 100044

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
96	X京房权证朝字第1224488号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-025	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
97	X京房权证朝字第1224491号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-031	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
98	X京房权证朝字第1224493号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-035	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	49.52
99	X京房权证朝字第1224496号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-043	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.53
100	X京房权证朝字第1224502号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-047	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.87
101	X京房权证朝字第1224504号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-050	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.77
102	X京房权证朝字第1224510号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-040	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.84
103	X京房权证朝字第1224512号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-037	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	36.09
104	X京房权证朝字第1224516号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-046	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.87
105	X京房权证朝字第1224520号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-042	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.53
106	X京房权证朝字第1224534号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-026	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	42.40
107	X京房权证朝字第1224589号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-120	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	43.48

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(平方米)
108	X京房权证朝字第1224590号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-038	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.84
109	X京房权证朝字第1224593号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街6号院9号楼-2层2-041	2013-3-22	商品房	车位	25(-2)	44.53
合计									5015.5

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《估价委托书》，估价对象于价值时点存在抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司。估价对象中部分地下车位存在租赁权。除此之外，未发现其他权利的存在。

4. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点存在抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北辰支行，贷款已结清，尚未办理解押手续，故本次评估未将上述抵押权作为法定优先受偿款予以扣除。

估价对象部分车位于价值时点存在租赁他项权利，由于估价委托人原因，估价委托人未能提供全部的租赁协议，根据估价人员调查，租赁协议租金与市场租金相当，本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(三) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，土地四至为东至左家庄北里住宅小区、南至左家庄中街、西至左家庄西街、北至力鸿花园住宅小区。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气）。

估价对象所在项目土地形状较规则，地形地势对开发建设无不良影响，开发程度较高，宗地规模适中，可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象所在建筑物推广名为“豪成大厦”，豪成大厦竣工于2008年，钢混结构建筑，总楼层为地上25层，地下2层。估价对象位于地下二层，总建筑面积为5105.15平方米，估价对象《房屋所有权证》为109个，现已改为机械车位，共252个。

估价对象所在建筑物外立面贴石材；内部公共区域地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶。估价对象顶棚刷涂料，地面为环氧树脂。建筑物内部另配有中央空调、摄像头监视系统及烟感喷淋系统等设施设备。

根据估价人员实地查勘，未发现重大质量缺损情况，综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

（一）北京市 2016 年 1-3 季度宏观经济状况

1. 农业持续转型升级，休闲农业稳步发展

传统农业生产继续收缩。1-3 季度，主要农副产品生产中，家禽、生猪出栏数同比分别下降 44.1%和 3.7%；瓜果、蔬菜（含食用菌）产量同比分别下降 16.4%和 13%。

乡村旅游、休闲农业稳步发展。1-3 季度，全市民俗游实现收入 11 亿元，同比增长 12.8%；观光园实现收入 19.7 亿元，同比增长 6.1%。农业会展及农事节庆活动共接待 415.6 万人次，实现收入 2.2 亿元。

2. 工业生产持续回升，重点行业与产品增势较好

1-3 季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 3.9%，增速比上半年提高 2.2 个百分点。重点行业中，汽车制造业增加值同比增长 26.1%，医药制造业增长 5.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 6.1%，降幅比上半年收窄 5.8 个百分点。主要工业产品中，新能源汽车、运动型多用途乘用车(SUV)、多功能乘用车(MPV)产量分别增长 1.7 倍、96.8%和 56.9%，液晶显示屏增长 72.8%，卫星导航定位接收机增长 66.9%。

3. 第三产业稳步增长，内部结构持续优化

1-3 季度，全市第三产业增加值同比增长 7.3%，快于全市经济增速 0.6 个百分点。信息服务业、科技服务业、金融业等优势行业继续发挥重要支撑作用，对全市经济增长的贡献率合计为 55.7%。其中，

信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 1834.1 亿元,同比增长 11.2%;科学研究和技术服务业实现增加值 1682.8 亿元,增长 10.9%;金融业实现增加值 3116.5 亿元,增长 9%。

公共服务业继续保持较快增长。其中,卫生和社会工作增加值同比增长 10.2%;教育增加值增长 10.1%;水利、环境和公共设施管理业增加值增长 9.9%。

4. 投资增势平稳,基础设施和重点产业投资带动明显

1-3 季度,全市完成全社会固定资产投资 5805.6 亿元,同比增长 6.2%,增速与上半年持平。分产业看,第一产业完成投资 57.6 亿元,同比下降 35.4%;第二产业完成投资 489.6 亿元,增长 21.7%;第三产业(含房地产开发)完成投资 5258.4 亿元,增长 5.7%。

基础设施投资在轨道交通、水务、能源等项目带动下,完成 1544.2 亿元,同比增长 14.6%。高技术制造业、旅游产业投资分别增长 86.7% 和 34.4%。

5. 消费市场稳中有升,消费结构继续升级

1-3 季度,全市实现总消费 1.4 万亿元,同比增长 7.6%,增速比上半年提高 0.4 个百分点。其中,实现社会消费品零售总额 7758 亿元,增长 4.8%,增速比上半年提高 1 个百分点;实现服务性消费总额 6338.3 亿元,增长 11.1%,增速比上半年回落 0.5 个百分点,占总消费的比重为 45%。

从消费热点看,商品性消费中,限额以上批发零售企业实现网上零售额 1299.9 亿元,增长 12%,增速比上半年提高 2.9 个百分点;新能源汽车和通讯器材类商品消费需求旺盛,同比分别增长 3 倍和 8.9%。服务性消费中,医疗保健类消费、通信类消费以及教育文化和娱乐类消费增长较快,同比分别增长 13.8%、13.8%和 11.6%。

6. 消费价格走势平稳,生产价格降幅收窄

1-3 季度,全市居民消费价格同比上涨 1.2%,涨幅与上半年持平。其中,消费品价格上涨 0.3%,服务项目价格上涨 2.5%。八大类商品和

服务项目价格5升3降，其他用品和服务、居住、食品烟酒、医疗保健、衣着类价格分别上涨3.8%、3.6%、3%、1.9%和0.5%；交通和通信、教育文化和娱乐、生活用品及服务类价格分别下降4.2%、2.1%和1%。9月份，居民消费价格同比上涨1.6%，环比上涨0.5%。

7. 居民收入稳步增长

1-3季度，全市居民人均可支配收入39059元，同比增长8.4%，扣除价格因素，实际增长7.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入42426元，增长8.4%；农村居民人均可支配收入17847元，增长8.5%。扣除价格因素，城乡居民人均可支配收入分别实际增长7.1%和7.2%。

总体上看，1-3季度全市经济呈现出平稳运行、稳中有进、稳中有优的发展态势。但也要看到，国际环境依然错综复杂，经济运行中的不确定因素增加，国内仍处在结构调整、转型升级的关键阶段，同时北京自身转方式、调结构、疏功能、控人口的任务依然艰巨，经济下行压力不容忽视。下阶段，要继续深入推进供给侧结构性改革，推动京津冀协同发展，培育壮大新的发展动能，促进经济平稳健康发展，实现全年预期目标。

(二) 2016年上半年房地产相关政策

1、按揭首套房首付降至2成

2016年2月2日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，首付款比例调整为不低于30%。

2、二手房交易营改增落定

2016年3月24日，财政部公布营改增细则，明确自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开“营改增”，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。上述政策适用于北京、上海、广州和深圳之外的地区。

3、公积金存款利率升至1.5%

调整前:职工住房公积金账户存款按照归集时间区分利率档次,当年归集和上年结转的分别按活期存款(0.35%)和三个月定期存款基准利率(1.10%)计息;

调整后:职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率(1.50%)执行。

4、推广街区制

中央部署城市发展,加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接,原则上不再建设封闭住宅小区,还要求已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开。

5、住房公积金缴存比例和缴费基数调整

住房公积金缴存比例调整,企业为5%-12%;其他单位为12%。

住房公积金缴费上限调整:调整前——公积金缴存上限为4654元,职工和单位月缴存额上限均为2327元;调整后——公积金缴存上限为5102元,职工和单位月缴存额上限均为2551元。

6、发展住房租赁市场

发展住房租赁企业,鼓励个人依法出租自有住房,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。

7、契税税率降低

2016年2月19日,财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。对个人购买家庭唯一住房,面积为90平方米及以下的,按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,按2%的税率征收契税。本通知自2016年2月22日起执行。

(三) 北京市 2016 年前三季度房地产市场总体状况

1. 房地产开发投资完成情况

1-3 季度,全市完成房地产开发投资 2839.2 亿元,同比下降 7.5%。其中,住宅投资完成 1394.5 亿元,同比增长 0.7%;写字楼投资完成 508.7 亿元,下降 16.6%;商业、非公益用房及其他投资完成 936 亿元,下降 13%。

2. 房地产市场供给情况

2016 年截至 9 月末,北京市商品房施工面积为 12491.7 万平方米,同比增长 1.3%。其中,住宅施工面积为 5660.5 万平方米,下降 6.1%;写字楼为 2427.3 万平方米,增长 8.9%;商业、非公益用房及其他为 4403.9 万平方米,增长 8.2%。1-3 季度,全市商品房新开工面积为 2197.4 万平方米,同比增长 10.6%。其中,住宅新开工面积为 900.3 万平方米,增长 1.4%;写字楼为 407.9 万平方米,增长 1.7%;商业、非公益用房及其他为 889.2 万平方米,增长 27.2%。全市商品房竣工面积为 1163.9 万平方米,同比增长 9.6%。其中,住宅竣工面积为 616.8 万平方米,增长 7.3%;写字楼为 207.9 万平方米,增长 48.6%;商业、非公益用房及其他为 339.2 万平方米,下降 2.2%。

3. 房地产市场销售情况

2016 年 1-3 季度,北京市商品房销售面积为 1112.5 万平方米,同比增长 13.8%。其中,住宅销售面积为 649.1 万平方米,下降 17.5%;写字楼为 305.9 万平方米,增长 1.8 倍;商业、非公益用房及其他为 157.5 万平方米,增长 94.4%。

4. 保障性住房和自住型商品房建设情况

2016 年 1-3 季度,北京市保障性住房完成投资 658 亿元,同比增长 18%。保障房施工面积为 3718 万平方米,增长 1.8%,其中新开工面积为 807.1 万平方米,增长 72.6%。保障房竣工面积为 248.3 万平方米。1-3 季度,全市自住型商品房完成投资 159.7 亿元,施工面积为 664.2 万平方米,其中新开工面积为 82.1 万平方米。

5. 房地产开发企业项目资金到位情况

2016年1-3季度,北京市房地产开发企业项目到位资金为5527.9亿元,同比增长14.9%。其中,自筹资金为1431.1亿元,下降1.5%;金融贷款为1509.2亿元,增长3.9%;定金及预收款为1647.6亿元,增长46.4%。

三、估价对象最高最佳利用分析

(一) 法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束,在运用最高最佳使用原则估价时,首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价对象《房屋所有权证》证载用途为车位,实际用途为车位,法律上允许。

(二) 技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持,不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构高层住宅楼,而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

(三) 财务上可行

确定房地产最高最佳使用时,还应注意财务上可行,不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中,选择收入现值大于支出现值的方式,寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看,办公人口较高,停车位需求较大,可获得较大收益,在财务上是可行的。

(四) 价值最大化

估价对象已取得相关权属资料,用途、规模已经确定,故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下,使估价对象产生最高经济收益,实现价值最大化,符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

(一) 估价技术思路

1. 采用收益法求取估价对象假设未设立法定优先受偿权利下的价值。
2. 确定注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。
3. 将估价对象假设未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款，求取估价对象房地产抵押价值。

(二) 本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了收益法作为本次评估的基本方法，主要出于以下考虑：

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 由于估价对象周边同类房地产交易案例较少，故未选取比较法。
2. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，收益法比成本法能够更好的体现估价对象车位用途的房地产价值，故未选取成本法。
3. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

五、估价测算过程

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法，即预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{n-t} \right] + V'$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值

A——房地产各年净收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

n——房地产的收益年限

t——净收益有变化的期限

V'——剩余建筑物价值折现

1. 租金水平的确定

根据估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测，确定估价对象地下车库机械车位租金为500元/个·月，空置率为10%，预计每五年可增长100元/个·月。根据《委托评估函》，估价对象地下车库合计机械车位共252个。

2. 收益法估价测算汇总表

车位年有效毛收入确定表

按每月停车费计算	2016.12.15-2021.12.14	2021.12.15-2026.12.14	2026.12.15-2031.12.14	2031.12.15-2036.12.14	2036.12.15-2041.12.14	2041.1.2-2056.12.14	单位
每月停车费	500	600	700	800	900	1000	元/月
空置率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	—
有效每月停车收入	450	540	630	720	810	900	元/月
年房地产有效毛收入	5400	6480	7560	8640	9720	10800	元/年

北京仁达房地产评估有限公司
BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc:100044

单位:单价人民币元/平方米,总价万元

序号	项目	2016.12.15-2021.12.14	2021.12.15-2026.12.14	2026.12.15-2031.12.14	2031.12.15-2036.12.14	2036.12.15-2041.1.2-2041.12.14	说明
1	年房地产有效毛收入	5400.00	6480.00	7560.00	8640.00	10800.00	见《车位年有效毛收入确定表》
2	年运营费用	1847.98	1859.86	1871.74	1883.62	3106.18	$2=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)$ 。
(1)	维修费	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按建筑重置成本的1%测算。
(2)	管理费	54.00	64.80	75.60	86.40	108.00	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按有效毛收入的1%测算。
(3)	房产税	738.11	738.11	738.11	738.11	738.11	按不含增值税的年房地产有效毛收入的12%计。
(4)	城镇土地使用税	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	依据当地城镇土地纳税相关文 件,按实际占用的土地面积为计 税依据,依照规定税额24元/平 方米计算征收。
(5)	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	1198.80	包括增值税及附加,增值税根据 《关于全面推开营业税改征增 值税试点的通知》(财税 [2016]36号)进行计算,增值税 =销项税额-进项税额;出租不动 产税率为11%,则销项税额=年房 地产有效毛收入 $\div 1.11 \times 11\%$; 进项税额由购入房地产价款产

序号	项目	2016.12.15-2021.12.14	2021.12.15-2026.12.14	2026.12.15-2031.12.14	2031.12.15-2036.12.14	2036.12.15-2041.12.14	2041.1.2-2056.12.14	说明
(6)	印花税	5.40	6.48	7.56	8.64	9.72	10.80	生, 税率为 11%, 即进项税额=收益价值 ÷ 1.11 × 11%, 在进项税额大于或等于销项税额期间, 增值税为 0, 直至进项税费抵扣完为止。
(7)	保险费	76.95	76.95	76.95	76.95	76.95	76.95	印花税按年房地产有效毛收入的 0.1% 计算。
3	年租金净收益 (A)	3552.02	4620.14	5688.26	6756.38	6745.58	7693.82	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 可按年房屋现值的 1% 计。
4	报酬率(Y)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3=1-2。
5	可获得收益年限 n	5	5	5	5	5	15	结合该区域房屋租售的调查情况, 采用安全利率加风险调整值方法确定。
6	租金收益价值折现	16267.21	18251.84	19384.07	19860.65	17104.58	43867.27	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命, 根据“孰短原则”, 以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
	分段单价							单位: 元/个车位

序号	项目	2016.12.15-2021.12.1	2021.12.15-2026.12.14	2026.12.15-2031.12.14	2031.12.15-2036.12.14	2036.12.15-2041.1.2-2041.1.2-2056.12.14	说明
7	剩余 建筑 物价 值折 现	4					根据当地房屋建筑工程经济指标和建筑市场价格走势, 结合估价对象的建筑结构、设备安 装及装修水平等实际情况, 确定 估价对象建筑物于土地使用权 终止之日的建筑重置成本为 90000 元/个车位。根据估价人员 实地查勘, 估价对象维护状况较 好, 故预测至土地使用权终止之 日, 仍能正常使用, 并遵循谨慎 原则, 确定其成新率为可正常使 用的最低成新率 40%。并结合该 区域房屋租售的调查情况, 采用 安全利率加风险调整值方法确 定建筑物的报酬率 Y' 为 4%。
	单价 (V')			7498.41			
8	收益 价值						=租金收益价值折现+剩余建筑 物价值折现
	单价 (V)			142234			
	总价			3584			单位: 万元, 车位个数为 252 个。

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

1. 采用收益法测算假定未设立法定优先受偿权利下的价值

项目	估价方法	测算结果(万元)
估价对象	收益法	3584

2. 确定估价师知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》，估价对象于价值时点存在抵押权，但该笔贷款已结清，尚未办理解押手续。本次评估以此为假设前提，故本次评估未将上述抵押他项权利作为法定优先受偿权利予以考虑。除此之外，估价师未发现其他法定优先受偿款的存在。故本次评估需扣减的估价师知悉的法定优先受偿款为0。

3. 抵押价值

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的价值-估价师知悉的法定优先受偿款=3584-0=3584(万元)

单位建筑面积价值=3584×10000÷5015.5=7146元/平方米

(二) 估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用收益法评估得到估价对象于价值时点2016年12月15日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：5015.5平方米

房地产抵押价值评估结果汇总表			
币种：人民币 单位：总价 万元；单价 元/平方米			
项目及结果	数额及说明		说明
	数	额	
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价	3584	---
	单位建筑面积价值	7146	---
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2

房地产抵押价值评估结果汇总表				
币种: 人民币 单位: 总价 万元; 单价 元/平方米				
项目及结果		数额及说明	数额	说明
2.1 已抵押担保债权数额	总额		0	根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》, 估价对象于价值时点存在抵押权, 但该笔贷款已结清, 尚未办理解押手续。本次评估以此为假设前提, 故本次评估未将上述抵押他项权利作为法定优先受偿权利予以考虑。
2.2 其他法定优先受偿款	总额		0	无
3. 抵押价值	总价		3584	3=1-2
	大写	叁仟伍佰捌拾肆万元整		
	单位建筑面积价值		7146	---

特别提示:

上述估价结果中不包含抵押物抵押、使用及处置时的抵押登记费用、水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。