康正评字2023-1-0821- F01CQGJ1号

关于 《北京市海淀区西北旺镇西北旺大桥南（供销社、农场中间）中国农业银行股份有限公司北京海淀支行原网点被腾退房屋及土地补偿价值咨询评估》房地产估价报告的补充说明

**中国农业银行股份有限公司北京海淀支行：**

应贵行要求，现将本次评估估价对象测算过程进行详细描述，具体过程如下：

* 求取土地使用权价格

本次评估采用剩余（增值收益扣减）法及成本逼近法评估求取土地使用权价格

* 剩余（增值收益扣减）法

1.基准地价修正法求取土地价格

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **A** | **适用的楼面熟地价** | **14114** | 　 |
| A) | 适用的基准地价 | 14150 | 依据估价对象用途及所处区片参照《北京市区片基准地价表》确定 |
| 估价对象用途 | 办公 | 土地级别 | 五级 | 区片编号 | Ⅴ-06 |
| B) | 开发程度差异修正 | -36 | 适用的基准地价±（对应的开发费用÷级别平均容积率） |
| 估价对象开发程度 | 五通一平 | 级别开发程度 | 七通一平 | 级别平均容积率 | 2.5 |
| 估价对象开发程度与级别开发程度不一致，缺少通热、通燃气 | 对应的开发费 | 210 |
| **B** | **用途修正系数** | **1** | 用途类别 | 商务金融 |
| **C** | **期日修正指数** | **1.3649** | 按中国城市地价动态监测网站公示的北京市办公用途2014年1季度至今各季度地价增长率连乘计算，详见附表 |
| **D** | **年期修正系数** | **1** | （1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N） |
| 土地还原率（r） | 5.2% | 剩余使用年限（n） | 50　 | 出让年限（N） | 50 |
| **E** | **容积率修正（X）** | 1.2787 | X＝X1＋(X2-X1)×(R-R1)÷(R2-R1) R为估价对象容积率，X1为R1对应的容积率修正系数，X2为R2对应的容积率修正系数，其容积率修正系数参照《北京市基准地价容积率修正系数表》确定 | 容积率（R） | 1 |
| R1 | 1 |
| X1 | 1.2787 |
| R2 | 1 |
| X2 | 1.2787 |
| **F** | **因素修正系数** | **1.0366** | 详见附表：《因素修正表》 |
| **G** | **楼面熟地价-地上** | **25535** | 适用的楼面熟地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数 |
| **H** | **总额** | 3422 | 楼面熟地价×土地面积 | 土地面积 | 1340.19 |

2.土地增值收益

随着土地用途发生变化和开发投入的增加，会引起土地增值。北京行业协会通过收集整理北京土地一级开发市场和近三年来已备案的土地估价报告等资料，综合地区社会经济发展水平，开展了出让土地使用权价格和划拨土地使用权价格差异测算和研究，科学的确定了有关土地增值收益率数据，根据该数据和估价对象实际情况，工业用途土地增值收益按土地成本价格（即：土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 23%计取。

土地增值＝土地成本价格×土地增值收益＝787（万元）

3. 土地使用权价格价格的求取

土地使用权价格＝设定出让条件的土地价格-土地增值收益

 ＝3422-787＝2635（万元）

* 成本逼近法
1. 市场比较法求取土地取得费

**表1：比较因素条件说明及指数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| 海淀区西北旺镇西北旺大桥南（供销社、农场中间） | 系数 | 东坝南区土地一级开发项目21-2、21-4、22-3、23-1、22-1、22-2地块  | 系数 | 孙河组团土地一级开发项目 | 系数 | 东下庄土地一级开发项目 | 系数 |
| 西北旺 | 东坝 | 孙河 | 东下庄 |
| 交易时间 | 2019-8-12 | 100 | 2017-8-1 | 99 | 2017-11-1 | 99 | 2017-7-1 | 99 |
| 市场状况 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 个别因素 | 宗地开发程度 | 五通 | 100 | 六通 | 102 | 五通 | 100 | 六通 | 102 |
| 成交单价 | 7121.04 | 9017.17 | 10970.68 |
| 比较结果 | 9008 | 7052 | 9108 | 10864 |

1. 成本逼近法

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 总额 | 面积 | 单价 | 系数 | 备注 |
| 1 | 土地取得费 | 1207 | —— |  | —— | (1)+(2) |
| （1） | 补偿费 | 1207 | 1340.19 | 9008 | —— |  |
| （2） | 安置补助费 | 0 | —— | —— | —— |  |
| 2 | 土地开发费 | 14 | 722.49 | 200 |  | (1)+(2)+(3) |
| （1） | 城市基础设施建设费（行政收费） | 14 | —— | —— | —— | 1)+2) |
| 1） | 住宅 | —— | —— | —— | —— | 　 |
| 2） | 非住宅 | 14 | 722.49 | 200 |  | 　 |
| （2） | 土地平整费 | —— | —— | —— | —— | 红线内土地开发费 |
| （3） | 其他费用 | —— | —— | —— | —— |  |
| 3 | 税费 | 0 | —— | —— | —— | 在土地取得和开发过程中影响政府缴纳的税费，包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等以及其他在土地取得过程中直接相关的税费 |
| 4 | 贷款利息 | 26 | —— | —— | 4.35% | ((１＋３)×土地开发期+２×(土地开发期÷２))×利率 |
| 5 | 利润 | 98 | —— | —— | —— | （１＋２＋３）×利润率 |
| 6 | 土地成本价格 | 1345 | —— | —— | —— | 1-５项之和 |
| 7 | 土地增值 | 0 | —— | —— | —— | ６×增值率；参考政府土地出让收益计取 |
| 8 | 无线年期土地价格 | 1345 | —— | —— | —— | ６＋７ |
| 9 | 有限年期土地价格 | 1196 | —— | —— | 0.889 | ８×年期修正系数 |
| 10 | 土地价格-总价 | 1196 | —— | —— | —— | 　 |

* 土地使用权价格的确定

（1）参照《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》（京建法[2023]4号）的要求执行，采用成本法按房地分估路径评估非住宅房屋价值时，成本逼近法权重一般不高于30%。因此，本次评估剩余（增值收益扣减）法、成本逼近法权重分别为70%、30%。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 土地补偿费总额（万元） | 权重 | 单位地面土地补偿单价（元/平方米） |
| 剩余（增值收益扣减）法 | 2635 | 30% | 19661 |
| 成本逼近法 | 1196 | 70% | 8924 |
| 估价结果 | 1628 | 100% | 12148 |

（2）划拨土地使用权价格

年期修正系数=（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％确定。估价对象用途为办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋15%）=5.00%

估价对象为划拨用地，办公用途法定最高出让年限为50年，故被腾退房屋土地使用权价格为1784万元。

* 求取估价对象房屋及附属物重置成新价

依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘[2016]001号）、《关于调整<北京市房屋重置成新价评估技术标准>相关系数的通知》（北估秘[2021]002号）等相关技术标准，采用成本法求取房屋重置成新价。

平房重置成新价的评估采用分部件按条件计分、依成新折扣的办法计算房屋总分，再按规定的分值计算房屋价格。房屋的组成部件包括：屋面、屋架、墙身、门窗、顶棚、地面、装修、设备、附属物等九类。前六类部件以标准间为单位按条件计分，后三类部件依实际数量按条件计分。

房屋及附属物重置成新价={〔屋面分数+屋架分数+顶棚分数+地面分数+（墙身分数+门窗分数）×柱高差率〕×标准间数×成新折余率+装修分数×成新折余率+设备分数×成新折余率+附属物分数×成新折余率}×分值+附属物据实估价

标准间数=建筑面积÷20

房屋内的装修设备附属物以房屋为单位计算，最终加和得出各项目总价。

基本分值为295元/分，平房分值调整系数为1.11565。

经测算房屋建筑物重置成新价为682530元，通过分项计算，得出房屋装修、设备、附属物总价为95189元，详见下表。

房屋、装修及地上物明细表

|  |
| --- |
| **房 屋 价 款**（面积单位:m2） |
| **房 号** | **建筑面积** | **金额(元)** | **房 号** | **建筑面积** | **金额(元)** |
| 1 | 171.46  | 172591 | 2 | 3.22  | 2510 |
| 3 | 46.79  | 41823 | 4 | 14.72  | 14746 |
| 5 | 5.27  | 7117 | 6 | 209.98  | 174030 |
| 7 | 36.02  | 32812 | 8 | 65.35  | 62816 |
| 9 | 26.74  | 25288 | 10 | 7.23  | 8436 |
| 11 | 114.60  | 114686 | 12 | 12.10  | 17227 |
| 13 | 9.01  | 8448 | 　 | 　 | 　 |
| **小计（1）** | **722.49**  | **682530** |  | 　 | 　 |
| **装修、设备及附属物价款** |
| **类别名称** | **单 位** | **数 量** | **金额(元)** | **类别名称** | **单 位** | **数 量** | **金额(元)** |
| 普通灯 | 份 | 80  | 8188  | 水泥池 | 个 | 1  | 266  |
| 锦砖贴面 | 平方米 | 57  | 5405  | 防盗门 | 个 | 1  | 1327  |
| 实木门 | 樘 | 1  | 1194  | 铁栅栏门 | 平方米 | 9  | 2027  |
| 自来水表井 | 份 | 1  | 1103  | 化粪池 | 座 | 1  | 1803  |
| 室外上水管 | 米 | 50  | 716  | 室外下水管 | 米 | 50  | 2149  |
| 院地-方砖 | 平方米 | 538  | 46252  | 铁板门 | 平方米 | 9  | 2830  |
| 院墙 | 平方米 | 98  | 21929  | 　 | 　 | 　 | 　 |
| **小计（2）** | **95189** | **元** | 　 | 　 | 　 | 　 |
| **重置价合计** | **777719** | **元** |

## 估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的估价结果（币种：人民币）为：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价方法估价对象及结果 | 估价结果 |
| 土地使用权价值 | 17840609 |
| 房屋重置成新价 | 682530 |
| 房屋设备、装修及附属物重置成新价 | 95189 |
| 总计 | 小写金额 | 18618328 |
| 大写金额 | 壹仟捌佰陆拾壹万捌仟叁佰贰拾捌元整  |

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 二○二三年十二月二十日 |