

— **估价项目名称：**

北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-337、338、340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值预评估

— **估价委托人：**

中国建设银行股份有限公司北京阜成路支行

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师：**

吴薇（注册号：1419970001）、郑燚（注册号：1120070131）

— **估价报告编号：**

康正预评字 2022-1-0607-P02DYGJ1 号



## 评估意见函

中国建设银行股份有限公司北京阜成路支行：

受贵公司委托，我对北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-337、338、340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值进行了预评估。

**估价对象：**估价对象位于北京市朝阳区崔各庄乡奶东村，属北京永辉志信房地产开发有限公司开发建设的项目，该项目尚在开发建设中。本次评估估价对象分为 3 个部分。

估价对象 1 为北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-337 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产。根据《不动产权证书》[京（2019）朝不动产权第 0000544 号]、《乡村建设规划许可证》[2018 规土（朝）乡建字 0001 号]及附件，估价对象 1 集体建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）为 30808.7 平方米，估价对象 1 规划建筑面积为 87440.46 平方米，其中产业用房（大师工坊）33700.31 平方米，地下设备及其他用房 53740.15 平方米。截至价值时点，估价对象 1 工程进度为已完成主体结构及二次结构施工，正在进行外立面施工。

估价对象 2 为北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-338 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产。根据《不动产权证书》[京（2019）朝不动产权第 0021989 号]、《乡村建设规划许可证》[2018 规土（朝）乡建字 0003 号]及附件，估价对象 2 土地面积为 58134.15 平方米，估价对象 2 规划建筑面积为 131472.18 平方米（不含人防），其中产业用房 94590.43 平方米（其中商业 9792.32 平方米、办公 77362.14 平方米、酒店式公寓 7435.97 平方米），地下设备及其他用房 36881.75 平方米。截至价值时点，估价对象 2 工程进度为已完成主体结构及二次结构施工。

估价对象 3 为北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产。根据《不动产权证书》[京（2018）朝不动产权第 0000240 号]、《乡村建设规划许可证》[2018 规土（朝）乡建字 0002 号]及附件，估价对象 3 土地面积为 15491.2 平方米，估价对象 3 规划建筑面积为 47120.43 平方米，其中产业用房（办公）28111.47 平方米，设备及其他用房 19008.96 平方米。截至价值时点，估价对象 3 工程进度为已完成主体结构、二次结构施工及外立面施工。



估价对象 1、2、3 具体面积指标详见附表。

**估价目的：**北京永辉志信房地产开发有限公司拟使用北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-337、338、340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产作为抵押担保物，向中国建设银行股份有限公司北京阜成路支行办理贷款手续。中国建设银行股份有限公司北京阜成路支行特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估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。

**价值时点：**2022 年 9 月 29 日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2022 年 9 月 29 日，估价对象用途为绿隔产业用地，剩余经营年限为 46.35 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。其中，“集体建设用地使用权价值”是指估价对象用途为绿隔产业用地，实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）、红线内场地平整条件下，剩余经营年限为 46.35 年的集体建设用地使用权价值；“在建建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同工程形象进度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

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，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

**估价方法：**本次评估采用的主估价方法为成本法和假设开发法。

**估价结果：**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，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产预评估价值，详见估价结果一览表。



## 估价结果一览表

结果表-1

项目及结果 \ 估价对象		北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目(一期) 29-337 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目(一期) 29-338 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目(一期) 29-340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	估价对象总计
1. 房地产价值	总价	40948	131719	41626	214293
	单价	4683	10019	8834	——
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0			
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0			
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0			
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0			
3. 房地产抵押价值	总价	40948	131719	41626	214293
	单价	4683	10019	8834	——

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）



结果表-2

项目名称	规划建筑面积	土地面积	集体建设用地使用权价值		在建建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总 价	楼面单价	总 价	楼面单价
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业 升级改造项目（一期）29-337 地块 集体建设用地使用权及在建建筑物 房地产	87440.46	30808.7	4432	507	36516	4176	40948	4683
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业 升级改造项目（一期）29-338 地块 集体建设用地使用权及在建建筑物 房地产	131472.18	58134.15	80609	6131	51110	3888	131719	10019
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业 升级改造项目（一期）29-340 地块 集体建设用地使用权及在建建筑物 房地产	47120.43	15491.2	20580	4368	21046	4466	41626	8834
合计	266033.07	104434.05	105621		108672		214293	
大写金额			壹拾亿伍仟陆佰贰拾壹万元整		壹拾亿捌仟陆佰柒拾贰万元整		贰拾壹亿肆仟贰佰玖拾叁万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
房地产抵押价值			214293					
大写金额			贰拾壹亿肆仟贰佰玖拾叁万元整					

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）



**特别提示:**

1.本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果,准确金额以本公司出具的正式《房地产抵押估价报告》为准。

2.本《评估意见函》仅供金融机构进行内部审核使用,不做其他目的之用。提请金融机构注意,抵押估价业务须依法正式委托,并由房地产估价机构出具完整抵押估价报告,本《评估意见函》仅用于贷前了解抵押物的市场价值,但不可作为抵押贷款放贷的鉴证依据。

3.抵押双方在办理抵押登记手续时,应使用本公司出具的正式《房地产抵押估价报告》,特提醒报告使用者注意。

4.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

(1)根据《不动产权证书》[京(2019)朝不动产权第0000544、0021989号及京(2018)朝不动产权第0000240号]复印件及不动产权利人介绍,截至价值时点,估价对象未设定抵押权。

(2)根据不动产权利人介绍,项目涉及的土地拆迁补偿成本已全部缴清。

(3)根据不动产权利人介绍,截至价值时点,估价对象不存在拖欠的建设工程价款。本次评估设定估价对象不存在拖欠的建设工程价款。

综上,本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

5.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度,直至通过竣工验收,并能够在合理期限内正常投入使用,最终在《不动产权证书》中登记建筑物信息为前提条件,未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响,在此提请报告使用者注意。

6.根据《中华人民共和国民法典》第二编第十二章第四百一十七条,建设用地使用权抵押后,该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时,应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分,但新增建筑物所得的价款,抵押权人无权优先受偿。

7.截至本《评估意见函》出具之日,不动产权利人未能提供《不动产权证书》[京(2019)朝不动产权第0000544、0021989号及京(2018)朝不动产权第0000240号]原件供评估专业人员核对,且评估专业人员进行了尽职调查,难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《不动产权证书》[京(2019)朝不动产权第0000544、0021989号及京(2018)朝不动产权第0000240号]复印件与原件



一致为估价的假设前提。

8.根据不动产权利人提供的《不动产权证书》，土地权利性质为集体土地，并未证载使用年限。根据不动产权利人介绍，经营年限为 50 年（自永辉志信公司增资扩股后计算），股权变更时间为 2019 年 1 月 24 日，故本次评估设定经营年限结束日期为 2069 年 1 月 23 日，截至价值时点，剩余经营年限为 46.35 年。

9.本《评估意见函》中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10.本《评估意见函》使用期限自出具之日起 6 个月。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二二年十月十日



附表:

### 估价对象面积指标

#### 估价对象 1 : 29-337 地块

楼号	小计 (平方米)	地上 (平方米)	地下 (平方米)
1#	6451.79	4422.45	2029.34
2#	3126.93	2024.99	1101.94
3#	3682.33	2361.23	1321.1
4#	3703.65	2378.15	1325.5
5#	3682.33	2361.23	1321.1
6#	3131.73	2024.99	1106.74
7#	3095.52	1988.43	1107.09
8#	6067.1	5368.4	698.7
9#	6080.13	5405.65	674.48
10#	6035.46	5364.79	670.67
11#地下车库	42383.49	/	42383.49
合计	87440.46	33700.31	53740.15

#### 估价对象 2 : 29-338 地块

楼号	小计 (平方米)	地上 (平方米)	地下 (平方米)
1#	12089.09	9792.32	2296.77
2#	7556.15	5457.67	2098.48
3#	5929.04	5101.15	827.89
4#	5914.25	5086.36	827.89
5#	6973.06	6006.97	966.09
6#	6958.98	5993.62	965.36
7#	5763.37	5130.85	632.52
8#	5838.13	5205.61	632.52
9#	12136.79	9812.99	2323.8
10#	23751.16	20320.02	3431.14
11#	8482.43	7435.97	1046.46
12#	6465.24	5418.78	1046.46
13#	4825.82	3828.12	997.7
14#	18788.67	/	18788.67
合计	131472.18	94590.43	36881.75

#### 估价对象 3 : 29-340 地块

楼号	小计 (平方米)	地上 (平方米)	地下 (平方米)
1#	9149.89	9149.89	/
2#	9561.05	9561.05	/
3#	9400.53	9400.53	/
4#地下车库	19008.96	17.2	18991.76
合计	47120.43	28128.67	18991.76





附件：测算过程

## 一、估价测算过程

### 1. 经济技术指标

#### (1) 土地面积

《不动产权证书》[京（2019）朝不动产权第0000544、0021989号及京（2018）朝不动产权第0000240号]，估价对象1土地面积为30808.7平方米，估价对象2土地面积为58134.15平方米，估价对象3土地面积为15491.2平方米。

#### (2) 规划建筑面积

根据不动产权利人提供的《乡村建设规划许可证》[2018 规土（朝）乡建字 0001-0003 号]及附件，估价对象 1 规划建筑面积为 87440.46 平方米，其中产业用房（大师工坊）33700.31 平方米，地下设备及其他用房 53740.15 平方米；估价对象 2 规划建筑面积为 131472.18 平方米（不含人防），其中产业用房 94590.43 平方米（其中商业 9792.32 平方米、办公 77362.14 平方米、酒店式公寓 7435.97 平方米），地下设备及其他用房 36881.75 平方米；估价对象 3 规划建筑面积为 47120.43 平方米，其中产业用房（办公）28111.47 平方米，设备及其他用房 19008.96 平方米。

#### (3) 利润率

本次利润率的记取中，产业用房取15%。

### 2. 工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：3年（其中：估价对象1已建工期2.25年，续建工期0.75年；估价对象2已建工期2.1年，续建工期0.9年；估价对象3已建工期2.4年，续建工期0.6年；）

截至价值时点，估价对象三个地块正在开发建设当中，估价对象 1 工程进度为已完成主体结构及二次结构施工，正在进行外立面施工，本次评估取综合工程形象进度为 75%；估价对象 2 工程进度为已完成主体结构及二次结构施工，本次评估取综合工程形象进度为 70%；估价对象 3 工程进度为已完成主体结构、二次结构施工及外立面施工，本次评估取综合工程形象进度为 80%。

以上述条件为基础计算估价对象的房地产价值。



● 估价对象1（29-337地块）：

（一）成本法

1.市场比较法求取土地购买价格

根据替代原则，通过对北京市类似用地招拍挂市场的调查选取得案例并进行修正：

表 1：比较因素条件说明及指数表

		估价对象		案例 A		案例 B		案例 C	
比较因素		北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-337 地块		北京市大兴区魏善庄镇集体经营性建设用地(北部组团)项目 DX07-0303-0009 地块		北京市大兴区西红门镇集体经营性建设用地 2 号地 D 地块		北京市大兴区西红门镇集体经营性建设用地入市试点 2 号地 C 地块(2-006-1)F81 绿隔产业用地	
交易时间		2022 年 9 月 29 日	100	2021 年 8 月 2 日	99.8	2020 年 12 月 24 日	99.6	2019 年 3 月 8 日	99.4
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益状况	用途	F81 绿隔产业用地	100	F81 绿隔产业用地	100	F81 绿隔产业用地	100	F81 绿隔产业用地	100
	土地使用年限（年）	46.35	100	50	102	40	102	40	102
	容积率	1.09	100	2.2	99	2.2	99	2	99
	权利性质	集体土地	100	出让	120	出让	120	出让	120
	是否可出售	否	100	是	105	是	105	是	105
区位状况	集聚程度	较差	100	较差	100	一般	105	一般	105
	交通便捷度	较差	100	较差	100	一般	103	一般	103
	区域土地利用方向	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	自然及人文环境状况	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套设施	较差	100	较差	100	一般	103	一般	103
	基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通	100
实物状况	宗地面积	30808.7	100	47891.57	100	72673.49	101	40285.32	100
	宗地形状	较规则	100	较规则	100	较规则	100	较规则	100
	临街宽度及深度	较适宜	100	较适宜	100	较适宜	100	较适宜	100
	宗地开发程度	五通	100	三通	99	三通	99	三通	99
	工程地质条件	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
楼面单价				8700		15800		15800	
比较价值（元/平方米）				6921		11194		11328	



本次评估所选取的各可比案例与估价对象均为 F81 绿隔产业用地；考虑本次估价目的，根据谨慎原则，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

楼面单价 =  $(6921 + 111194 + 111328) \div 3 = 9814$  (元/平方米)

土地购买价格 (地上) = 楼面单价  $\times$  规划建筑面积 =  $9814 \times 33700.31 \div 10000 = 33073$  (万元)

2. 成本法求取成本价值

(转下页)



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
<b>1</b>	<b>土地价值 (V<sub>±</sub>)</b>	<b>45449</b>	<b>本项下 (1) 至 (7) 之和</b>		
(1)	土地取得成本	<b>34082</b>	本项下 1) 至 3) 之和		
1)	土地购买价格	33073	详见上述计算结果	楼面单价 (元/㎡)	—
2)	土地取得税费	1009	土地购买价格×费率	费率 (%)	3.05
3)	城市基础设施建设费	0	本项下 A 与 B 之和	—	—
A	住宅	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准 (元/㎡)	0
B	非住宅	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准 (元/㎡)	0
(2)	土地开发费 (红线外市政)	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准 (元/㎡)	—
(3)	管理费用	682	(土地取得成本+土地开发费) ×费率	费率 (%)	2
(4)	销售费用	0.02V <sub>±</sub>	土地价值 (V <sub>±</sub> ) ×费率	费率 (%)	2
(5)	利息	3297+ 0.0009V <sub>±</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 至 (3) 产生利息	3297	采用复利计息。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目已运行期内均匀投入	土地开发期 (年)	0
				建筑物已建工期 (年)	2.25
2)	销售费用产生的利息	0.0009V <sub>±</sub>		利息 (%)	4.15
(6)	利润	3911+0.0023V <sub>±</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 至 (3) 产生利润	3911	(土地取得成本+红线外市政费用+管理费用) ×利润率×已建工期/建设期	利润率 (%)	15
2)	销售费用产生利润	0.0023V <sub>±</sub>	销售费用×利润率×已建工期/建设期		
(7)	销售税费	0.0533V <sub>±</sub>	土地价值 (V <sub>±</sub> ) ×费率÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6
<b>2</b>	<b>在建建筑物重置价值 (V<sub>建</sub>)</b>	<b>36516</b>	<b>本项下 (1) 至 (6) 之和</b>		
1)	建安费用	24921	建安单价×建筑面积×工程形象进度	建安单价 (元/㎡)	3800
2)	勘察设计和前期工程费	997	建安费用×费率	费率 (%)	4.0
3)	公共配套设施费用	0	建安费用 (住宅) ×费率	费率 (%)	0



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
4)	红线内市政费用	1312	规划建筑面积×取费标准×工程形象进度	取费标准 (元/㎡)	200
5)	相关税费	374	建安费用×费率	费率 (%)	1.5
(1)	建造成本	27604	本项下 1) 至 5) 之和		
(2)	管理费用	552	建造成本×费率	费率 (%)	2
(3)	销售费用	0.02V <sub>建</sub>	在建建筑物重置价值 (V <sub>建</sub> ) ×费率	销售费率 (%)	2
(4)	贷款利息	1318+0.0009V <sub>建</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利息	1318	采用复利计息。建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入	建筑物已建工期 (年)	2.25
2)	销售费用产生的利息	0.0009V <sub>建</sub>		利息 (%)	4.15
(5)	利润	4223+0.003V <sub>建</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利润	4223	(建造成本+管理费用) ×利润率	利润率 (%)	15
2)	销售费用产生的利润	0.003V <sub>建</sub>	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0533V <sub>建</sub>	在建建筑物重置价值 (V <sub>建</sub> ) ×费率÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6
<b>3</b>	<b>成本价值 (万元)</b>	<b>31965</b>	<b>1+2</b>		
<b>4</b>	<b>楼面单价(元/平方米)</b>	<b>9374</b>	<b>成本价值÷规划建筑面积</b>	<b>规划建筑面积 (㎡)</b>	<b>87440.46</b>



## (二) 假设开发法

### 1. 开发完成后的房地产价值

#### (1) 采用收益法求取产业用房（大师工坊）开发完成后房房地产价值

估价对象位于北京市朝阳区崔各庄乡奶东村，区域及周边类似物业租金水平一般在 4-6 元/平方米·天，租金增长率在 1%-3%之间。

综上，结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为 5 元/天·平方米，空置率 10%，每年按 365 天计算。则有：

序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	5542	(A) + (B)		
(A)	年租金收入（年经营收入）	5535	租金×个数×月数×（1-空置率）	租金 （元/天·平方米）	5
				建筑面积（㎡）	33700.31
				天数（天）	365
				空置率（%）	10
(B)	利息收入	7	押金*一年期存款利率	一年期存款利率（%）	1.5
B	建筑物现值	49361	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×成新度	成新度（%）	100
(A)	建造成本	36803	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施的建设费+相关税费		
a	建安费用	33227	建安单价×建筑面积	建安单价 （元/㎡）	3800
b	勘察设计和前期工程费	1329	建安费用×费率	费率（%）	4
c	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率（%）	0
d	红线内市政基础设施费	1749	建筑面积×取费标准	费率（元/㎡）	200
e	相关税费	498	建安费用×费率	费率（%）	1.5
(B)	管理费用	736	建造成本×费率	费率（%）	2
(C)	销售费用	——	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×费率	销售费率（%）	2
(D)	贷款利息		采用复利		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	2361	建造成本、管理费用及销售费用于	建设周期（年）	3
b	销售费用产生的利息	0.0013V <sub>建</sub>	建设期内均匀投入	利息（%）	4.15
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	5631	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率（%）	15
b	销售费用产生的利润	0.003×V <sub>建</sub>	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533×V <sub>建</sub>	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×费率÷(1+5%)	费率（%）	5.6
(G)	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )	49361	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	1526	税费+维修费+保险费+管理费		



序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
(A)	税 费	928	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	增值税及附加	295.2	年总收益×费率	费率（%）	5.6
b	房产税	632.57	按租金收入计税	费率（%）	12.0
(B)	维修费	493.6	建筑物重置价值(V 建) × 维修费率	费率（%）	1
(C)	保险费	49.4	建筑物现值×保险费率	费率（%）	0.1
(D)	管理费用	55.4	年总收益×费率	费率（%）	1
D	房地产未来第一年净收益	4016	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	62238	房地产未来第一年净收益 × [1- ((1+g) /(1+Y) ) ^n ]/(Y-g)	报酬率（Y）	6.0
				收益年期(n)	45.6
				年增长比率(g)	0%
F	单价(元/平方米)	18468	房地产价值÷规划建筑面积	建筑面积（㎡）	33700.31

注：①估价对象土地为集体建设用地使用权，《不动产权证书》未载明使用期限，本次评估按剩余经营期限计算，剩余经营期限为 46.35 年。另外，考虑到估价对象尚未竣工，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（46.35 年）扣减续建工期（0.75 年），则地下仓储用房开发完成后收益年期为 45.6 年。

## 2.求取估价对象1开发价值求取

（转下页）



序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准		
(1)	开发完成后房地产价值	62238	前述计算结果总计			
(2)	建设成本	11386	本项下（1）至（3）之和			
1)	续建成本	9200	本项下 A 至 E 之和			
A	建安费用	8306	建安单价×建筑面积×（1-工程形象进度）	建安单价（元/㎡）	3800	
B	勘察设计和前期工程费	332	建安费用×费率	费率（%）	4	
C	公共配套设施费用	0	建安费用（住宅）×费率	费率（%）	0	
D	红线内市政费用	437	建筑面积×取费标准×（1-工程形象进度）	取费标准（元/㎡）	200	
E	相关税费	125	建安费用×费率	费率（%）	1.5	
2)	城市基础设施建设费（行政收费）	1749	建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	200	
3)	土地开发成本（红线外市政费用）	437	建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	50	
(3)	管理费用	228	续建成本×费率	费率（%）	2	
(4)	销售费用	311	开发完成后价值×费率×（1-工程形象进度）	销售费率（%）	2	
(5)	取得税费	0.029P <sub>±</sub>	开发价值（V）×费率÷(1+5%)	费率（%）	3.05	
(6)	贷款利息	183+0.0319P <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和			
1)	（2）-（4）项产生的利息	0.0319P <sub>±</sub>	采用复利计息。估价对象价值及买方购买估价对象税费在价值时点一次性付清，续建成本、管理费用、销售费用续建工期内均匀投入	建筑物续建工期（年）	0.75	
2)	估价对象及取得税费产生的利息	183		利息（%）	4.15	
(7)	利润	1789+0.0386P <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和			
1)	（2）-（4）项产生的利润	0.0386P <sub>±</sub>	（后续开发成本+管理费用+销售费用）×利润率	利润率（%）	15	
2)	估价对象及取得税费产生的利润	1789	（开发价值（v）+取得税费）×利润率×续建工期/建设期			
(8)	销售税费	3319	开发价值（V）×费率÷(1+5%)	费率（%）	5.6	
(9)	开发价值 V（万元）	40948	(1) - (2) - (3) - (4) - (5) - (6) - (7) - (8)			
(10)	楼面单价(元/平方米)	4683	开发价值（V）÷建筑面积	建筑面积（㎡）	87440.46	

单位: 万元、平方米、元/平方米





### （三）房地产总价

由于北京市集体建设用地市场数据较少，能查询到的市场数据均为大兴区试点挂牌案例。故本次评估扩大范围采用上述案例进行比较，求取估价对象土地购买价格。由于估价对象登记的权利性质为集体土地，比较案例均为出让，两种权利性质下对于土地价值影响的量化依据不充分，对于成本法估价结果的可靠性有较大影响；而假设开发法通过求取其开发完成后的不动产总价扣减开发成本从而得到其开发价值，能够从开发投资角度反映其市场价格，且开发完成后的不动产总价采用收益法求取，与估价对象的实际经营模式相符，该方法所得出的估价结果更具可靠性。因此，假设开发法相较于成本法更具有可靠性，故本次评估成本法取权重 0%，假设开发法取权重 100%，则有：

估价对象 1	估价方法	方法结果（万元）	权重	总价（万元）
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-337 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	成本法	81965	0%	40948
	假设开发法	40948	100%	

### ● 估价对象2（29-338地块）：

#### （一）成本法

##### 1.比较法求取土地购买价格

依前述测算，土地楼面单价为 9913 元/平方米，则：

土地购买价格（地上）=楼面单价×规划建筑面积=9913×94590.43÷10000=93767（万元）

##### 2.成本法求取成本价值

（转下页）



序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
1	土地价值（V <sub>±</sub> ）	127322	本项下（1）至（7）之和		
（1）	土地取得成本	96627	本项下 1）至 3）之和		
1)	土地购买价格	93767	详见上述计算结果	楼面单价（元/㎡）	——
2)	土地取得税费	2860	土地购买价格×费率	费率（%）	3.05
3)	城市基础设施建设费	0	本项下 A 与 B 之和	——	——
A	住宅	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡	0
B	非住宅	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡	0
（2）	土地开发费（红线外市政）	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	——
（3）	管理费用	1933	（土地取得成本+土地开发费）×费率	费率（%）	2
（4）	销售费用	0.02V <sub>±</sub>	土地价值（V <sub>±</sub> ）×费率	费率（%）	2
（5）	利息	8698+ 0.0009V <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和		
1)	（1）至（3）产生利息	8698	采用复利计息。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用用于项目已运行期内内均匀投入	土地开发期（年）	0
				建筑物已建工期（年）	2.1
2)	销售费用产生的利息	0.0009V <sub>±</sub>		利息（%）	4.15
（6）	利润	10349+0.0021V <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和		
1)	（1）至（3）产生利润	10349	（土地取得成本+红线外市政费用+管理费用）×利润率×已建工期/建设期	利润率（%）	15
2)	销售费用产生利润	0.0021V <sub>±</sub>	销售费用×利润率×已建工期/建设期		
（7）	销售税费	0.0533V <sub>±</sub>	土地价值（V <sub>±</sub> ）×费率÷（1+5%）	费率（%）	5.6
2	在建建筑物重置价值（V <sub>建</sub> ）	51110	本项下（1）至（6）之和		
1)	建安费用	34973	建安单价×建筑面积×工程形象进度	建安单价（元/㎡）	3800
2)	勘察设计和前期工程费	1399	建安费用×费率	费率（%）	4.0
3)	公共配套设施费用	0	建安费用（住宅）×费率	费率（%）	0



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
4)	红线内市政费用	1841	规划建筑面积×取费标准×工程形象进度	取费标准 (元/㎡)	200
5)	相关税费	525	建安费用×费率	费率 (%)	1.5
(1)	建造成本	38738	本项下 1) 至 5) 之和		
(2)	管理费用	775	建造成本×费率	费率 (%)	2
(3)	销售费用	0.02V <sub>建</sub>	在建建筑物重置价值 (V <sub>建</sub> ) ×费率	销售费率 (%)	2
(4)	贷款利息	1724+0.0009V <sub>建</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利息	1724	采用复利计息。建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入	建筑物已建工期 (年)	2.1
2)	销售费用产生的利息	0.0009V <sub>建</sub>		利息 (%)	4.15
(5)	利润	5927+0.003V <sub>建</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利润	5927	(建造成本+管理费用) ×利润率	利润率 (%)	15
2)	销售费用产生的利润	0.003V <sub>建</sub>	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0533V <sub>建</sub>	在建建筑物重置价值 (V <sub>建</sub> ) ×费率÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6
<b>3</b>	<b>成本价值 (万元)</b>	<b>178432</b>	<b>1+2</b>		
<b>4</b>	<b>楼面单价(元/平方米)</b>	<b>13572</b>	<b>成本价值÷规划建筑面积</b>	<b>规划建筑面积 (㎡)</b>	<b>131472.18</b>



## (二) 假设开发法

### (1) 采用收益法求取产业用房（商业）开发完成后房地产价值

估价对象位于北京市朝阳区崔各庄乡奶东村，区域及周边类似物业租金水平一般在 5-10 元/平方米·天，租金增长率在 1%-3%之间。

综上，结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为 5.5 元/天·平方米，空置率 10%，每年按 365 天计算。则有：

序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	1771	(A) + (B)		
(A)	年租金收入（年经营收入）	1769	租金×个数×月数×（1-空置率）	租金 （元/天·平方米）	5.5
				建筑面积（㎡）	9792.32
				天数（天）	365
				空置率（%）	10
(B)	利息收入	2	押金*一年期存款利率	一年期存款利率（%）	1.5
B	建筑物现值	7684	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×成新度	成新度（%）	100
(A)	建造成本	5729	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施的建设费+相关税费		
a	建安费用	5172	建安单价×建筑面积	建安单价 （元/㎡）	3800
b	勘察设计和前期工程费	207	建安费用×费率	费率（%）	4
c	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率（%）	0
d	红线内市政基础设施费	272	建筑面积×取费标准	费率（元/㎡）	200
e	相关税费	78	建安费用×费率	费率（%）	1.5
(B)	管理费用	115	建造成本×费率	费率（%）	2
(C)	销售费用	—	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×费率	销售费率（%）	2
(D)	贷款利息		采用复利		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	367	建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入	建设周期（年）	3
b	销售费用产生的利息	0.0013V <sub>建</sub>		利息（%）	4.15
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	877	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率（%）	15
b	销售费用产生的利润	0.003×V <sub>建</sub>	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533×V <sub>建</sub>	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×费率÷(1+5%)	费率（%）	5.6
(G)	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )	7684	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	399	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	297	两税两费+房产税+城镇土地使用税		



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
a	增值税及附加	94.35	年总收益×费率	费率 (%)	5.6
b	房产税	202.17	按租金收入计税	费率 (%)	12.0
(B)	维修费	76.8	建筑物重置价值(V 建) × 维修费率	费率 (%)	1
(C)	保险费	7.7	建筑物现值×保险费率	费率 (%)	0.1
(D)	管理费用	17.7	年总收益×费率	费率 (%)	1
D	房地产未来第一年净收益	1372	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	21248	$\text{房地产未来第一年净收益} \times [1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}] / (Y-g)$	报酬率 (Y)	6.0
				收益年期(n)	45.45
				年增长比率(g)	0%
F	单价(元/平方米)	21699	房地产价值÷规划建筑面积	建筑面积 (㎡)	9792.32

注：①估价对象土地为集体建设用地使用权，《不动产权证书》未载明使用期限，本次评估按剩余经营期限计算，剩余经营期限为46.35年。另外，考虑到估价对象尚未竣工，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（46.35年）扣减续建工期（0.9年），则地下仓储用房开发完成后收益年期为45.45年。

## （2）采用收益法求取产业用房（办公）开发完成后房地产价值

估价对象位于北京市朝阳区崔各庄乡奶东村，区域及周边类似物业租金水平一般在 4-6 元/平方米·天，租金增长率在 1%-3%之间。

综上，结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为 5 元/天·平方米，空置率 10%，每年按 365 天计算。则有：

序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	12723	(A) + (B)		
(A)	年租金收入 (年经营收入)	12707	租金×个数×月数× (1-空置率)	租金 (元/天·平方米)	5
				建筑面积 (㎡)	77362.14
				天数 (天)	365
				空置率 (%)	10
(B)	利息收入	16	押金*一年期存款利率	一年期存款利率 (%)	1.5
B	建筑物现值	60700	建筑物重置价值(V 建) × 成新度	成新度 (%)	100
(A)	建造成本	45258	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施的建设费+相关税费		
a	建安费用	40860	建安单价×建筑面积	建安单价 (元/㎡)	3800
b	勘察设计和前期工程费	1634	建安费用×费率	费率 (%)	4
c	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率 (%)	0
d	红线内市政基础设施费	2151	建筑面积×取费标准	费率 (元/㎡)	200
e	相关税费	613	建安费用×费率	费率 (%)	1.5



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
(B)	管理费用	905	建造成本×费率	费率 (%)	2
(C)	销售费用	——	建筑物重置价值( $V_{\text{建}}$ )×费率	销售费率 (%)	2
(D)	贷款利息		采用复利		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	2903	建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入	建设周期 (年)	3
b	销售费用产生的利息	$0.0013V_{\text{建}}$		利息 (%)	4.15
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	6924	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率 (%)	15
b	销售费用产生的利润	$0.003 \times V_{\text{建}}$	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	$0.0533 \times V_{\text{建}}$	建筑物重置价值( $V_{\text{建}}$ )×费率÷(1+5%)	费率 (%)	5.6
(G)	建筑物重置价值( $V_{\text{建}}$ )	60700	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	2925	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	2130	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	增值税及附加	677.71	年总收益×费率	费率 (%)	5.6
b	房产税	1452.23	按租金收入计税	费率 (%)	12.0
(B)	维修费	607	建筑物重置价值( $V_{\text{建}}$ )×维修费率	费率 (%)	1
(C)	保险费	60.7	建筑物现值×保险费率	费率 (%)	0.1
(D)	管理费用	127.2	年总收益×费率	费率 (%)	1
D	房地产未来第一年净收益	9798	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	151743	$\text{房地产未来第一年净收益} \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^n] / (Y-g)$	报酬率 (Y)	6.0
				收益年期(n)	45.45
				年增长比率(g)	0%
F	单价(元/平方米)	19615	房地产价值÷规划建筑面积	建筑面积 (㎡)	77362.14

注：①估价对象土地为集体建设用地使用权，《不动产权证书》未载明使用期限，本次评估按剩余经营期限计算，剩余经营期限为46.35年。另外，考虑到估价对象尚未竣工，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（46.35年）扣减续建工期（0.9年），则地下仓储用房开发完成后收益年期为45.45年。

### （3）采用收益法求取产业用房（酒店式公寓）开发完成后房地产价值

估价对象位于北京市朝阳区崔各庄乡奶东村，区域及周边类似物业租金水平一般在 2.5-4 元/平方米·天，租金增长率在 1%-3%之间。

综上，结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为 3 元/天·平方米，空置率 10%，每年按 365 天计算。则有：



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	734	(A) + (B)		
(A)	年租金收入 (年经营收入)	733	租金 × 个数 × 月数 × (1-空置率)	租金 (元/天·平方米)	3
				建筑面积 (㎡)	7435.97
				天数 (天)	365
				空置率 (%)	10
(B)	利息收入	1	押金*一年期存款利率	一年期存款利率 (%)	1.5
B	建筑物现值	5836	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> ) × 成新度	成新度 (%)	100
(A)	建造成本	4351	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施 设施建设费+相关税费		
a	建安费用	3928	建安单价 × 建筑面积	建安单价 (元/㎡)	3800
b	勘察设计和前期工程费	157	建安费用 × 费率	费率 (%)	4
c	公共配套设施费用	0	建安费用 × 费率	费率 (%)	0
d	红线内市政基础设施费	207	建筑面积 × 取费标准	费率 (元/㎡)	200
e	相关税费	59	建安费用 × 费率	费率 (%)	1.5
(B)	管理费用	87	建造成本 × 费率	费率 (%)	2
(C)	销售费用	—	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> ) × 费率	销售费率 (%)	2
(D)	贷款利息		采用复利		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	279	建造成本、管理费用及销售费用于	建设周期 (年)	3
b	销售费用产生的利息	0.0013V <sub>建</sub>	建设期内均匀投入	利息 (%)	4.15
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用) × 利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	666	(建造成本+管理费用) × 利润率	利润率 (%)	15
b	销售费用产生的利润	0.003 × V <sub>建</sub>	销售费用 × 利润率		
(F)	销售税费	0.0533 × V <sub>建</sub>	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> ) × 费率 ÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6
(G)	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )	5836	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	195	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	123	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	增值税及附加	39.09	年总收益 × 费率	费率 (%)	5.6
b	房产税	83.77	按租金收入计税	费率 (%)	12.0
(B)	维修费	58.4	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> ) × 维修费 率	费率 (%)	1
(C)	保险费	5.8	建筑物现值 × 保险费率	费率 (%)	0.1
(D)	管理费用	7.3	年总收益 × 费率	费率 (%)	1
D	房地产未来第一年净收益	539	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	8348	房地产未来第一年净收益 × [1- ((1+g)/(1+Y))^n]/(Y-g)	报酬率 (Y)	6.0
				收益年期(n)	45.45
				年增长比率(g)	0%



序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
F	单价(元/平方米)	1127	房地产价值÷规划建筑面积	建筑面积（㎡）	7435.97

注：①估价对象土地为集体建设用地使用权，《不动产权证书》未载明使用期限，本次评估按剩余经营期限计算，剩余经营期限为46.35年。另外，考虑到估价对象尚未竣工，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（46.35年）扣减续建工期（0.9年），则地下仓储用房开发完成后收益年期为45.45年。

#### （4）开发完成后不动产总价

估价对象开发完成后不动产总价为前述各用途用房开发完成后的不动产总价之和。则有：

开发完成后不动产总价=21248+151743+8346=181339(万元)

#### 2.求取估价对象2开发价值求取

（转下页）





序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准		
(1)	开发完成后房地产价值	181339	前述计算结果总计			
(2)	建设成本	19886	本项下（1）至（3）之和			
1)	续建成本	16600	本项下 A 至 E 之和			
A	建安费用	14987	建安单价×建筑面积	建安单价（元/㎡）	3800	
B	勘察设计和前期工程费	599	建安费用×费率	费率（%）	4	
C	公共配套设施费用	0	建安费用（住宅）×费率	费率（%）	0	
D	红线内市政费用	789	建筑面积×取费标准×（1-工程形象进度）	取费标准（元/㎡）	200	
E	相关税费	225	建安费用×费率	费率（%）	1.5	
2)	城市基础设施建设费（行政收费）	2629	建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	200	
3)	土地开发成本（红线外市政费用）	657	建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	50	
(3)	管理费用	398	续建成本×费率	费率（%）	2	
(4)	销售费用	1088	开发完成后价值×费率×（1-工程形象进度）	销售费率（%）	2	
(5)	取得税费	0.029P <sub>±</sub>	开发价值（V）×费率÷(1+5%)	费率（%）	3.05	
(6)	贷款利息	395+0.0384P <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和			
1)	（2）-（4）项产生的利息	0.0384P <sub>±</sub>	采用复利计息。估价对象价值及买方购买估价对象税费在价值时点一次性付清，续建成本、管理费用、销售费用续建工期内均匀投入	建筑物续建工期（年）	0.9	
2)	估价对象及取得税费产生的利息	395		利息（%）	4.15	
(7)	利润	3206+0.0463P <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和			
1)	（2）-（4）项产生的利润	0.0463P <sub>±</sub>	（后续开发成本+管理费用+销售费用）×利润率	利润率（%）	15	
2)	估价对象及取得税费产生的利润	3206	（开发价值（v）+取得税费）×利润率×续建工期/建设期			
(8)	销售税费	9671	开发价值（V）×费率÷(1+5%)	费率（%）	5.6	
(9)	开发价值 V（万元）	131719	(1) - (2) - (3) - (4) - (5) - (6) - (7) - (8)			
(10)	楼面单价(元/平方米)	10019	开发价值（V）÷建筑面积	建筑面积（㎡）	131472.18	

单位: 万元、平方米、元/平方米



### （三）房地产总价

同前，本次评估成本法取权重 0%，假设开发法取权重 100%，则有：

估价对象 2	估价方法	方法结果（万元）	权重	总价（万元）
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-338 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	成本法	178432	0%	131719
	假设开发法	131719	100%	

### ● 估价对象3（29-340地块）：

#### （一）成本法

##### 1.比较法求取土地购买价格

依前述测算，土地楼面单价为 9814 元/平方米，则：

土地购买价格（地上）=楼面单价×规划建筑面积=9814×28111.47÷10000=27589（万元）

##### 2.成本法求取成本价值

（转下页）



序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
1	土地价值（V <sub>±</sub> ）	38363	本项下（1）至（7）之和		
(1)	土地取得成本	28430	本项下 1) 至 3) 之和		
1)	土地购买价格	27589	详见上述计算结果	楼面单价（元/㎡）	——
2)	土地取得税费	841	土地购买价格×费率	费率（%）	3.05
3)	城市基础设施建设费	0	本项下 A 与 B 之和	——	——
A	住宅	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡	0
B	非住宅	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡	0
(2)	土地开发费（红线外市政）	0	规划建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	——
(3)	管理费用	569	（土地取得成本+土地开发费）×费率	费率（%）	2
(4)	销售费用	0.02V <sub>±</sub>	土地价值（V <sub>±</sub> ）×费率	费率（%）	2
(5)	利息	2942+ 0.001V <sub>±</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 至（3）产生利息	2942	采用复利计息。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用用于项目已运行期内内均匀投入	土地开发期（年）	0
				建筑物已建工期（年）	2.4
2)	销售费用产生的利息	0.001V <sub>±</sub>		利息（%）	4.15
(6)	利润	3480+0.0024V <sub>±</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 至（3）产生利润	3480	（土地取得成本+红线外市政费用+管理费用）×利润率×已建工期/建设期	利润率（%）	15
2)	销售费用产生利润	0.0024V <sub>±</sub>	销售费用×利润率×已建工期/建设期		
(7)	销售税费	0.0533V <sub>±</sub>	土地价值（V <sub>±</sub> ）×费率÷（1+5%）	费率（%）	5.6
2	在建建筑物重置价值（V <sub>建</sub> ）	21046	本项下（1）至（6）之和		
1)	建安费用	14324	建安单价×建筑面积×工程形象进度	建安单价（元/㎡）	3800
2)	勘察设计和前期工程费	573	建安费用×费率	费率（%）	4.0
3)	公共配套设施费用	0	建安费用（住宅）×费率	费率（%）	0



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
4)	红线内市政费用	754	规划建筑面积×取费标准×工程形象进度	取费标准 (元/㎡)	200
5)	相关税费	215	建安费用×费率	费率 (%)	1.5
(1)	建造成本	15866	本项下 1) 至 5) 之和		
(2)	管理费用	317	建造成本×费率	费率 (%)	2
(3)	销售费用	0.02V <sub>建</sub>	在建建筑物重置价值 (V <sub>建</sub> ) ×费率	销售费率 (%)	2
(4)	贷款利息	809+0.001V <sub>建</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利息	809	采用复利计息。建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入	建筑物已建工期 (年)	2.4
2)	销售费用产生的利息	0.001V <sub>建</sub>		利息 (%)	4.15
(5)	利润	2427+0.003V <sub>建</sub>	本项下 1) 及 2) 之和		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利润	2427	(建造成本+管理费用) ×利润率	利润率 (%)	15
2)	销售费用产生的利润	0.003V <sub>建</sub>	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0533V <sub>建</sub>	在建建筑物重置价值 (V <sub>建</sub> ) ×费率÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6
<b>3</b>	<b>成本价值 (万元)</b>	<b>59409</b>	<b>1+2</b>		
<b>4</b>	<b>楼面单价(元/平方米)</b>	<b>12608</b>	<b>成本价值÷规划建筑面积</b>	<b>规划建筑面积 (㎡)</b>	<b>47120.43</b>



## (二) 假设开发法

### (1) 采用收益法求取产业用房（办公）开发完成后房地产价值

估价对象位于北京市朝阳区崔各庄乡奶东村，区域及周边类似物业租金水平一般在 4-6 元/平方米·天，租金增长率在 1%-3%之间。

综上，结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为 5 元/天·平方米，空置率 10%，每年按 365 天计算。则有：

序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	4623	(A) + (B)		
(A)	年租金收入（年经营收入）	4617	租金×个数×月数×（1-空置率）	租金 （元/天·平方米）	5
				建筑面积（㎡）	28111.47
				天数（天）	365
				空置率（%）	10
(B)	利息收入	6	押金*一年期存款利率	一年期存款利率（%）	1.5
B	建筑物现值	26599	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×成新度	成新度（%）	100
(A)	建造成本	19832	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施的建设费+相关税费		
a	建安费用	17905	建安单价×建筑面积	建安单价 （元/㎡）	3800
b	勘察设计和前期工程费	716	建安费用×费率	费率（%）	4
c	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率（%）	0
d	红线内市政基础设施费	942	建筑面积×取费标准	费率（元/㎡）	200
e	相关税费	269	建安费用×费率	费率（%）	1.5
(B)	管理费用	397	建造成本×费率	费率（%）	2
(C)	销售费用	—	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×费率	销售费率（%）	2
(D)	贷款利息		采用复利		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	1272	建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入	建设周期（年）	3
b	销售费用产生的利息	0.0013V <sub>建</sub>		利息（%）	4.15
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	3034	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率（%）	15
b	销售费用产生的利润	0.003×V <sub>建</sub>	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533×V <sub>建</sub>	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )×费率÷(1+5%)	费率（%）	5.6
(G)	建筑物重置价值(V <sub>建</sub> )	26599	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	1113	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	774	两税两费+房产税+城镇土地使用税		



序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
a	增值税及附加	246.24	年总收益×费率	费率 (%)	5.6
b	房产税	527.66	按租金收入计税	费率 (%)	12.0
(B)	维修费	266	建筑物重置价值(V 建) × 维修费率	费率 (%)	1
(C)	保险费	26.6	建筑物现值×保险费率	费率 (%)	0.1
(D)	管理费用	46.2	年总收益×费率	费率 (%)	1
D	房地产未来第一年净收益	3510	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	54432	$\text{房地产未来第一年净收益} \times \frac{1 - ((1+g)/(1+Y))^n}{Y-g}$	报酬率 (Y)	6.0
				收益年期(n)	45.75
				年增长比率(g)	0%
F	单价(元/平方米)	19363	房地产价值÷规划建筑面积	建筑面积 (㎡)	28111.47

注：①估价对象土地为集体建设用地使用权，《不动产权证书》未载明使用期限，本次评估按剩余经营期限计算，剩余经营期限为46.35年。另外，考虑到估价对象尚未竣工，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（46.35年）扣减续建工期（0.6年），则地下仓储用房开发完成后收益年期为45.75年。

## 2.求取估价对象3开发价值求取

（转下页）



序号	项目	数额（万元）	计算公式	取费标准	
(1)	开发完成后房地产价值	54432	前述计算结果总计		
(2)	建设成本	5144	本项下（1）至（3）之和		
1)	续建成本	3966	本项下 A 至 E 之和		
A	建安费用	3581	建安单价×建筑面积	建安单价（元/㎡）	3800
B	勘察设计和前期工程费	143	建安费用×费率	费率（%）	4
C	公共配套设施费用	0	建安费用（住宅）×费率	费率（%）	0
D	红线内市政费用	188	建筑面积×取费标准×（1-工程形象进度）	取费标准（元/㎡）	200
E	相关税费	54	建安费用×费率	费率（%）	1.5
2)	城市基础设施建设费（行政收费）	942	建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	200
3)	土地开发成本（红线外市政费用）	236	建筑面积×取费标准	取费标准（元/㎡）	50
(3)	管理费用	103	续建成本×费率	费率（%）	2
(4)	销售费用	218	开发完成后价值×费率×（1-工程形象进度）	销售费率（%）	2
(5)	取得税费	0.029P <sub>±</sub>	开发价值（V）×费率÷(1+5%)	费率（%）	3.05
(6)	贷款利息	67+0.0254P <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和		
1)	（2）-（4）项产生的利息	0.0254P <sub>±</sub>	采用复利计息。估价对象价值及买方购买估价对象税费在价值时点一次性付清，续建成本、管理费用、销售费用续建工期内均匀投入	建筑物续建工期（年）	0.6
2)	估价对象及取得税费产生的利息	67		利息（%）	4.15
(7)	利润	820+0.0309P <sub>±</sub>	本项下 1）及 2）之和		
1)	（2）-（4）项产生的利润	0.0309P <sub>±</sub>	（后续开发成本+管理费用+销售费用）×利润率	利润率（%）	15
2)	估价对象及取得税费产生的利润	820	（开发价值（v）+取得税费）×利润率×续建工期/建设期		
(8)	销售税费	2903	开发价值（V）×费率÷(1+5%)	费率（%）	5.6
(9)	开发价值 V（万元）	41626	(1) - (2) - (3) - (4) - (5) - (6) - (7) - (8)		
(10)	楼面单价(元/平方米)	8834	开发价值（V）÷建筑面积	建筑面积（㎡）	47120.43

单位: 万元、平方米、元/平方米



### （三）房地产总价

同前，本次评估成本法取权重 0%，假设开发法取权重 100%，则有：

估价对象 3	估价方法	方法结果（万元）	权重	总价（万元）
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	成本法	59409	0%	41626
	假设开发法	41626	100%	

## 二、估价结果确定

### （一）房地产总价

估价对象	估价方法	方法结果（万元）	权重	总价（万元）
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-337 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	成本法	81965	0%	40948
	假设开发法	40948	100%	
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-338 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	成本法	178432	0%	131719
	假设开发法	131719	100%	
北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目（一期）29-340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	成本法	59409	0%	41626
	假设开发法	41626	100%	
汇总	——	——	——	214293

（转下页）





## (二) 房地产抵押价值

项目及结果	估价对象	北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目(一期) 29-337 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目(一期) 29-338 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	北京市朝阳区崔各庄乡奶东村企业升级改造项目(一期) 29-340 地块集体建设用地使用权及在建建筑物房地产	估价对象总计
1. 房地产价值	总价	40948	131719	41626	214293
	单价	4683	10019	8834	——
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0			
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0			
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0			
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0			
3. 房地产抵押价值	总价	40948	131719	41626	214293
	单价	4683	10019	8834	——

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）