* **估价项目名称：**

**北京市海淀区西三旗建材城中路2号项目国有土地收购补偿价格评估（部分收储）**

* **委托估价方：**

**北京市土地整理储备中心海淀区分中心**

* **受托估价单位：**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

* **土地估价师：**

**陈颖、叶凌**

* **土地估价报告编号：**

**康正评字2018-1-0365-F02SGCB6号**

* **提交估价报告日期：**

**2018年6月29日**

**土地估价报告**

**第一部分摘要**

**一、估价项目名称**

北京市海淀区西三旗建材城中路2号项目国有土地收购补偿价格评估（部分收储）

**二、委托估价方**

北京市土地整理储备中心海淀区分中心

**三、估价目的**

北京市土地整理储备中心海淀区分中心拟对北京五星青岛啤酒有限公司所使用的位于北京市海淀区西三旗建材城中路2号项目国有土地进行收购补偿，特委托我公司评估其收购补偿价格。

为北京市土地储备机构收购的国有建设用地使用权的补偿提供依据，评估被收购国有建设用地使用权的收购补偿价格。

**四、估价期日**

2018年5月31日

**五、估价日期**

2018年5月17日至2018年6月29日

**六、地价定义**

根据土地利用现状和估价目的，本次评估价格内涵如下：

土地收购补偿价格=土地使用权价格+建（构）筑物价格+附属物价格+因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格+因土地收购造成的停产停业损失补偿费用+搬迁补偿费用

其中：

（一）土地使用权价格是指估价对象在设定用途、设定开发程度及设定容积率条件下，于估价期日2018年5月31日的出让建设用地使用权价格。

1.设定用途

根据《国有土地使用证》[京市海港澳台国用（2004出）字第10351号]复印件，本次评估估价对象证载用途为工业用地，现状作为工业生产、办公及员工宿舍使用。本次评估设定用途即为证载用途工业用地。

2.设定开发程度

根据委托估价方介绍及评估专业人员现场勘查，估价对象于估价期日的实际开发程度为宗地红线内、外“七通”（即通路、通上水、通下水、通燃气、通电、通讯、通热），宗地内“建筑物已竣工”。结合估价目的，评估设定宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通燃气、通电、通讯、通热），宗地内场地平整。

3.土地使用权类型

根据《国有土地使用证》[京市海港澳台国用（2004出）字第10351号] 复印件记载，估价对象土地使用权类型为出让，出让国有建设用地使用权总面积为182153.37平方米。根据权利人测量及介绍，估价对象部分收储范围内全部为出让国有建设用地使用权，出让国有建设用地使用权面积约为43375平方米。

4. 设定容积率：

根据《国有土地使用证》[京市海港澳台国用（2004出）字第10351号]复印件记载，估价对象出让土地使用权面积为182153.37平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证市海港澳台字第10239号]复印件，证载房屋总建筑面积为60473.5平方米，则估价对象出让部分土地现状容积率为0.33。

根据《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》[北估秘（2018）004号]，本次评估设定容积率均为1。

（二）建（构）筑物价格

根据《房屋所有权证》[京房权证市海港澳台字第10239号]复印件，房屋用途为工业，证载建筑面积60473.5平方米，根据权利人介绍，本次部分收储范围内的房屋详细情况见下表：

| 用途 | 幢号 | 结构 | 所在层次 | 建成年代(年） | 建筑面积（㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 宿舍楼 | 4 | 混合 | 01-05 | 1979 | 4101.00 |
| 仓库 | 5 | 混合 | 平 | 1979 | 13.20 |
| 销售办公室 | 6 | 砖木 | 平 | 1979 | 65.10 |
| 7 | 砖木 | 平 | 1979 | 57.50 |
| 8 | 砖木 | 平 | 1979 | 40.50 |
| 9 | 砖木 | 平 | 1979 | 68.40 |
| 小车库 | 10 | 砖木 | 平 | 1979 | 222.50 |
| 休息室 | 12 | 混合 | 平 | 1979 | 58.40 |
|  | 13 | 混合 | 平 | 1979 | 60.20 |
| 大车库 | 14 | 混合 | 平 | 1986 | 836.60 |
| 包材库 | 15 | 混合 | 平 | 1987 | 1792.50 |
| 叉车修理间 | 38 | 混合 | 平 | 1979 | 371.90 |
| 合计 |  |  |  |  | 7687.80 |

根据评估专业人员实地查勘及权利人介绍，部分收储范围内现状有8幢构筑物（其中4幢有规证，4幢无规划），构筑物建筑面积共计1232.7平方米，详见下表。

有规划

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 幢号 | 结构 | 所在层次 | 建成年代(年） | 建筑面积（㎡） |
|
| 地磅房（中衡） | 13 | 砖混 | 1 | 1991 | 234.44 |
| 瓶箱厕所 | 14 | 砖混 | 1 | 1994 | 38.75 |
| 营业室 | 18 | 钢架瓦楞铁 | 1 | 1994 | 78.43 |
| 油库及附属设施 | 12 | 砖混 | 1 | 1992 | 210.25 |
| 合计 |  |  |  |  | 561.87 |

无规划

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 幢号 | 结构 | 建筑面积（㎡） |
|
| 销售办公房 | 15 | 砖混 | 298.2 |
| 基建库房 | 19 | 砖混 | 316.62 |
| 西门岗 | 20 | 砖混 | 16.32 |
| 包材库办公室 | 24 | 砖混 | 39.69 |
| 合计 |  |  | 670.83 |

补偿价格参照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]进行评估。

（三）附属物价格

附属物包括树木、院墙、院地及其他，补偿价格参照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]进行评估。

（四）无法恢复使用的设施设备补偿价格

无法恢复使用的设施设备应为委托估价方或不动产权利人提供的全部设备资料清单，于估价期日的重置成新价格。

（五）因土地收购造成的停产停业损失补偿费用

停产停业损失补偿包括房屋停产停业期间租金、净利润损失、员工生活补助费，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》[京建法（2011）18号 ]确定。

（六）搬迁、临时安置补助费

补偿费用参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通

知》[京建法（2012）19号]确定。非住宅按50元/建筑平方米搬迁、临时安置补偿费确定，需要搬迁重新安装的空调、电话移机费。

**七、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（基准地价系数修正法、成本逼近法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象在估价期日2018年5月31日的土地部分收购储备补偿价格估价结果明细如下：

**结果表1-土地使用权价格**

**1-1.各评估方法总价**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评估方法** | **评估价格（万元）** | **备注** |
| 1-1-1 | 基准地价系数修正法 | 10254 | —— |
| 1-1-2 | 成本逼近法 | 28193 | 征收拆迁补偿价格案例其中2个位于海淀山后区，距离估价对象较远，个体差异较大，补偿价格偏低，建议土储提供近期或相近区域的征收拆迁补偿案例 |

**1-2.部分收储权重总价**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评估方法** | **权重** | **总价（万元）** |
| 基准地价系数修正法 | 30% | 22812 |
| 成本逼近法 | 70% |

**结果表2-其他收购补偿价格**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **评估价格**  **（万元）** | **备注** |
| 2 | 建（构）筑物价格 | 944.47 | 采用重置成本法测算 |
| 3 | 附属物价格 | 71.76 | 采用重置成本法测算 |
| 4 | 无法恢复使用的设施设备补偿价 | 80.69 | 详见资产评估报告 |
| 5 | 停产停业损失补偿费用 | 2618.78 | 依据有关规定 |
| 6 | 搬迁补偿费用 | 4.21 | 依据有关规定 |
| 合计 | | 3719.91 | =2+3+4+5+6 |

**结果表3-土地使用权及其他收购补偿价格**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **价格（万元）** | **总价（万元）** |
| 1 | 22812 | 26531.91 |
| 2至6 | 3719.91 |

计算过程详见附件

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二Ｏ一八年六月二十九日

**土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第二十八号]

2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第四十六号]

3. 《中华人民共和国物权法》[主席令第六十二号]

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第七十二号]

5. 《中华人民共和国城乡规划法》[主席令第七十四号]

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》[国务院令第五十五号]

7.《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]及其附件

8.《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]

9.《城镇土地分等定级规程》[(GB/T18507-2014)](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3)

10.《土地利用现状分类》[ GB/T21010-2007]

11.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

12.《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]

13.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）

14.关于印发《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知[京建法（2011）18号 ]

15.《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法﹝2012﹞19号]

16.《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]

（二） 委托估价方及不动产权利人提供的资料

1.《国有土地使用证》[京市海港澳台国用（2004出）字第10351号]复印件

2.《国有土地使用证》[京海国用（2004划）字第2880号]复印件

3.《房屋所有权证》[京房权证市海港澳台字第10239号]复印件

（三）受托估价方掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**二、土地估价**

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时遵循以下原则：

1.替代原则

地价遵循替代规律，有相同使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。因此宗地的土地价格，应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据。本次评估估价人员遵循替代原则进行了市场调查、基准地价系数修正法的应用及成本逼近法评估过程中相关参数及数据的确定等。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为不动产权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估未实际应用该原则。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

1. 谨慎性原则

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。在评估中我们充分考虑了企业国有建设用地使用权收购的特殊性，在确定相关参数和结果时，充分考虑了土地市场运行状况、有行业发展状况，以及存在的风险。

（二）估价方法

1.方法选择

本报告估价目的是为委托估价方进行土地收购储备提供价格参考依据。根据估价对象现状条件及《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]，确定评估思路如下：

土地收购补偿价格=土地使用权价格+建（构）筑物价格+附属物价格+因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格+因土地收购造成的停产停业损失补偿费用+搬迁补偿费用

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]以及估价对象的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

（1）土地使用权价格的评估方法

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估价方法。五种方法的定义及适用条件如下：

市场比较法：市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益还原法：收益还原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价值或价格的方法。收益还原法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本逼近法：成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和[土地所有权](http://baike.baidu.com/item/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%89%80%E6%9C%89%E6%9D%83)收益来确定[土地价格](http://baike.baidu.com/item/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BB%B7%E6%A0%BC)的估价方法。成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

剩余法：是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。

基准地价系数修正法：该方法适用于政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价。

依据《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]，土地估价师应综合考虑区位、用途、土地使用权类型、土地开发程度等价格影响因素，对评估方法进行适用性分析后，选用两种以上评估方法。

估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价系数修正法和成本逼近法作为本次估价的基本方法。分析如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 | 适用性分析 | 是否选用 |
| 市场比较法 | 估价对象位于海淀区，近期估价对象周边工业用途土地交易市场案例较少，不适合市场比较法的要求。 | 否 |
| 收益还原法 | 估价对象所在区域缺乏工业用途的土地出租案例，难以采用收益还原法反映估价对象在估价期日的收购补偿价格。故未采用。 | 否 |
| 成本逼近法 | 估价对象周边区域近几年来有类似土地一级开发项目的成本数据，可通过直接或间接的方式求取土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等相关成本费用 ，故选取成本逼近法进行评估。 | 是 |
| 剩余法 | 本次评估的估价对象已按规划完成开发建设且处于正常使用状态，故未采用剩余法进行测算。 | 否 |
| 基准地价修正法 | 估价对象位于北京市国有建设用地使用权基准地价覆盖区域内，同时北京市人民政府于2014年8月28日发布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，对基准地价进行了更新。故选用基准地价修正法。 | 是 |

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行测算，评估出让国有建设用地使用权收购补偿价格

（2）房屋重置成新价、附属物价格的评估方法

采用重置成本法进行评估。

（3）无法恢复使用的设施设备补偿价的评估方法

依据《资产评估基本准则》（财资[2017] 43号）评估。

（4）无法恢复使用的设施设备补偿价格

依据《资产评估基本准则》（财资[2017] 43号）评估。

（5）停产停业损失补偿费用

参照《关于印发<北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法>的通知》[京建法（2011）18号]确定。

（6）搬迁、临时安置补偿费用

参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法（2012）19号]确定。

2. 本次评估所采用的估价方法简述如下：

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]及其附件，其计算公式为：

1. 地上部分

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×（容积率修正系数或楼层修正系数）×因素修正系数

其中，商业用途需对于临58条商业街的商业用地价格评估时应首先适用商业路线价修正，再进行用途、期日、年期、楼层（或容积率）、因素等修正。

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

2) 地下部分

楼面熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

(2)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。

土地价格=（土地取得费+土地开发费+各项税费+利息+利润）×区位修正系数×年期修正系数

附件：

1. **土地使用权价格**
   1. 基准地价系数修正法

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 适用的楼面熟地价 | 2040 |  | | | | | |
| A) | 适用的基准地价 | 2040 | 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 | 工业 | 土地级别 | 六级 | 区片编号 | VI-14 |
| B) | 开发程度差异修正 | 0 | 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 | 七通一平 | 级别开发程度 | 七通一平 | 级别平均容积率 | 1.2 |
| B | 用途修正系数 | 1 | 用途类别 | 工业用地 | | | | |
| C | 期日修正指数 | 1.2557 | 各季度地价增长率连乘 | | | | | |
| D | 年期修正系数 | 0.7955 | （1-1÷（1＋r）^n）÷（1-1÷（1＋r）^N） | | | | | |
| 土地还原率（r） | 4.8% | 剩余使用年限（n） | 27.09 | 出让年限（N） | 50 |
| E | 容积率修正（X） | 1.1118 | 参照《北京市基准地价容积率修正系数表》对应容积率为1的修正系数确定 | | | | | |
| F | 因素修正系数 | 1.0434 | 详见附表：《因素修正表》 | | | | | |
| G | 地上楼面熟地价 | 2364 | 楼面熟地价=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 | 地上总额 | 102538500 | 地上楼面熟地价×土地面积 | | | | 土地面积 | 43375 |
| L | 总额（万元） | 10254 | 地上总额 | | | | | |

（转下页）

附表：因素修正表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| a | 产业集聚程度 | 估价对象位于海淀区，区域工业成熟度一般，产业集聚程度一般 | 一般 | 0.00% |
| b | 交通便捷度 | 估价对象周边道路状况、公共交通通达情况、停车便捷程度，综合评价交通便捷度较好 | 较好 | 2.14% |
| c | 区域土地利用方向 | 周边工业用地较少 | 较差 | -0.32% |
| d | 临路状况 | 城市支路 | 差 | -0.52% |
| e | 公共服务设施状况 | 估价对象所在区域公共配套设施齐备情况好 | 较好 | 0.39% |
| f | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 1.94% |
| g | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小 | 较好 | 0.32% |
| h | 环境状况 | 该区域内没有污染型企业，绿化情况教好，卫生条件教好，整体环境状况较好 | 较好 | 0.39% |
| 合计（∑Ki） | | | | 4.34% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0434 |

（转下页）

* 1. 成本逼近法

土地补偿费

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目地址 | 土地总面积  （公顷） | 土地取得费地面单价  （元/平方米） |
| 1 | 永丰产业基地（新）园区土地一级开发项目G地块 | 54.9434 | 2699 |
| 2 | 永丰产业基地（新）园区土地一级开发项目H地块 | 63.74803 | 4260 |
| 3 | 安宁庄钢材市场及周边地区改造项目 | 15.28 | 10901 |
| 4 | 单价算数平均 | —— | 5953 |
| 5 | 出让总价（万元） | 25821 | |

（转下页）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 总额 | 系数 | 备注 |
| 1 | 土地取得费 | 25821 | —— | (1)+(2) |
| （1） | 补偿费 | 25821 | —— | 见上表 |
| （2） | 安置补助费 | 0 | —— | 不计取 |
| 2 | 土地开发费 | 0 | —— | (1)+(2)+(3) |
| （1） | 城市基础设施建设费（行政收费） | 0 | —— | 不计取 |
| （2） | 土地平整费 | 0 | —— | 红线内土地开发费 |
| （3） | 其他费用 | 0 | —— | 不计取 |
| 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 | 1123 | 4.35% | ((１＋３)×土地开发期+２×(土地开发期÷２))×利率，土地开发期为1年 |
| 5 | 利润 | 3873 | 15% | （１＋２＋３）×利润率 |
| 6 | 土地成本价格 | 30817 | —— | 1-５项之和 |
| 7 | 土地增值 | 4623 | 15% | 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 | 35440 |  | ６＋７ |
| 9 | 有限年期土地价格 | 28193 | 0.7955 | ８×年期修正系数 |
| 10 | 出让土地价格-总价（万元） | 28193 |  |  |

1. 建（构）筑物价格

2-1. 建筑物价格

| 幢号 | 结构 | 所在层次 | 建成年代(年） | 建筑面积（㎡） | 建安工程费（元/㎡） | 室外工程费（元/㎡） | 建造成本（元/㎡） | 专业人士费（元/㎡） | 管理费（元/㎡） | 利息（元/㎡） | 利润（元/㎡） | 单方重置全价（元/㎡） | 成新率（%） | 单方重置现价（元） | 重置现价评估总值（万元） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 4 | 混合 | 01-05 | 1979 | 4101.00 | 1560 | 234.00 | 1794.00 | 53.82 | 36.96 | 40.56 | 282.72 | 2208.06 | 60% | 1324.84 | 543.32 |
| 5 | 混合 | 平 | 1979 | 13.20 | 1000 | 150.00 | 1150.00 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 60% | 849.25 | 1.12 |
| 6 | 砖木 | 平 | 1979 | 65.10 | 800 | 120.00 | 920.00 | 27.60 | 18.95 | 20.80 | 144.98 | 1132.33 | 60% | 679.40 | 4.42 |
| 7 | 砖木 | 平 | 1979 | 57.50 | 800 | 120.00 | 920.00 | 27.60 | 18.95 | 20.80 | 144.98 | 1132.33 | 60% | 679.40 | 3.91 |
| 8 | 砖木 | 平 | 1979 | 40.50 | 800 | 120.00 | 920.00 | 27.60 | 18.95 | 20.80 | 144.98 | 1132.33 | 60% | 679.40 | 2.75 |
| 9 | 砖木 | 平 | 1979 | 68.40 | 800 | 120.00 | 920.00 | 27.60 | 18.95 | 20.80 | 144.98 | 1132.33 | 60% | 679.40 | 4.65 |
| 10 | 砖木 | 平 | 1979 | 222.50 | 800 | 120.00 | 920.00 | 27.60 | 18.95 | 20.80 | 144.98 | 1132.33 | 60% | 679.40 | 15.12 |
| 12 | 混合 | 平 | 1979 | 58.40 | 1000 | 150.00 | 1150.00 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 60% | 849.25 | 4.96 |
| 13 | 混合 | 平 | 1979 | 60.20 | 1000 | 150.00 | 1150.00 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 50% | 707.71 | 4.26 |
| 14 | 混合 | 平 | 1986 | 836.60 | 1000 | 150.00 | 1150.00 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 60% | 849.25 | 71.05 |
| 15 | 混合 | 平 | 1987 | 1792.50 | 1000 | 150.00 | 1150.00 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 60% | 849.25 | 152.23 |
| 38 | 混合 | 平 | 1979 | 371.90 | 1000 | 150.00 | 1150.00 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 65% | 920.02 | 34.22 |
| 合计 |  |  |  | 7687.80 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 842.01 |

备注：1、室外工程费=建安工程费×15%

2、建筑成本=建安工程费=室外工程费

3、专业人事费=建造成本×3%

4、管理费=（建造成本+专业人事费）×2%

5、开发建设期为1年，年利率为4.35%，则利息=（建造成本+专业人事费+管理费）×（（1+年利率）^（开发建设期÷2）-1）

6、利润率取15%，利润率=（建造成本+专业人事费+管理费）×15%

7、单方重置全价=建造成本+专业人事费+管理费+利息+利润

8、单方重置现价=单方重置全价×成新率

9、重置现价评估总值=单方重置现价×建筑面积

2-2. 构筑物价格

2-2-1. 有规划

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 幢号 | 结构 | 所在层次 | 建成年代(年） | 建筑面积（㎡） | 建安工程费（元/㎡） | 室外工程费（元/㎡） | 建造成本（元/㎡） | 专业人士费（元/㎡） | 管理费（元/㎡） | 利息（元/㎡） | 利润（元/㎡） | 单方重置全价（元/㎡） | 成新率（%） | 单方重置现价（元） | 重置现价评估总值（万元） |
|
| 地磅房（中衡） | 13 | 砖混 | 1 | 1991 | 234.44 | 1000 | 150.00 | 1150.00 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 65% | 920.02 | 21.57 |
| 瓶箱厕所 | 14 | 砖混 | 1 | 1994 | 38.75 | 1000 | 150 | 1150 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 65% | 920.02 | 3.57 |
| 营业室 | 18 | 钢架瓦楞铁 | 1 | 1994 | 78.43 | 1200 | 180 | 1380 | 41.40 | 28.43 | 31.20 | 217.47 | 1698.50 | 60% | 1019.10 | 7.99 |
| 油库及附属设施 | 12 | 砖混 | 1 | 1992 | 210.25 | 1000 | 150 | 1150 | 34.50 | 23.69 | 26.00 | 181.23 | 1415.42 | 65% | 920.02 | 19.34 |
| 合计 |  |  |  |  | 561.87 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 52.47 |

备注：各部分计算过程同前表

2-2-2. 无规划

| 用途 | 序号 | 结构 | 建筑面积（㎡） | 建安工程费（元/㎡） | 建造成本（元/㎡） | 专业人士费（元/㎡） | 管理费（元/㎡） | 利息（元/㎡） | 单方重置全价（元/㎡） | 成新率（%） | 单方重置现价（元） | 重置现价评估总值（万元） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 销售办公房 | 15 | 砖混 | 298.2 | 1000 | 1000.00 | 30.00 | 20.60 | 22.61 | 1073.21 | 60% | 643.93 | 19.20 |
| 基建库房 | 19 | 砖混 | 316.62 | 1000 | 1000.00 | 30.00 | 20.60 | 22.61 | 1073.21 | 60% | 643.93 | 20.39 |
| 西门岗 | 20 | 砖混 | 16.32 | 1000 | 1000.00 | 30.00 | 20.60 | 22.61 | 1073.21 | 60% | 643.93 | 1.05 |
| 包材库办公室 | 24 | 砖混 | 39.69 | 1000 | 1000.00 | 30.00 | 20.60 | 22.61 | 1073.21 | 60% | 643.93 | 2.56 |
| 合计 |  |  | 670.83 |  |  |  |  |  |  |  |  | 43.20 |

备注：各部分计算过程同前表

建（构）筑物总价=842.01+52.47+43.2=937.68（万元）

（转下页）

1. 附属物价格

3-1. 院墙、院地及其他

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 单位 | 面积/长度 | 成新率 | 金额（万元） |
| 1 | 金龙喷泉 | 个 | 133 | 0.6 | 11.77 |
| 2 | 围墙（砖） | 米 | 2571 | 0.6 | 49.60 |
| 3 | 围栏 | 米 | 459 | 0.6 | 3.25 |
| 4 | 炉渣地面（石灰焦渣） | 平方米 | 15971.3 | 0.6 | 14.13 |
| 5 | 道路（混凝土） | 平方米 | 588.4 | 0.6 | 3.85 |
| 6 | 道路（沥青） | 平方米 | 44419 | 0.6 | 39.31 |
| 合计 |  |  |  |  | 82.6 |

备注：1、基础分值参考现行拆迁现行文件

2、金额=面积/长度×分数×成新率

3-2. 树木

| **序号** | **树木种类** | **胸径（cm）** | **单价（元）** | **数量** | **总价（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 白皮松（松） | 20以下 | 200 | 2 | 400 |
| 2 | 柏树 | 20以下 | 200 | 229 | 45800 |
| 20-50 | 2100 | 132 | 277200 |
| 3 | 椿树 | 20以下 | 500 | 11 | 5500 |
| 20-50 | 3850 | 6 | 23100 |
| 50以上 | 7500 | 1 | 7500 |
| 4 | 海棠树 | 20以下 | 500 | 3 | 1500 |
| 5 | 槐树 | 20以下 | 200 | 22 | 4400 |
| 20-50 | 2100 | 170 | 357000 |
| 50以上 | 5000 | 4 | 20000 |
| 6 | 柳树 | 20以下 | 113 | 1 | 113 |
| 20-50 | 1260 | 78 | 98280 |
| 50以上 | 2800 | 38 | 106400 |
| 7 | 龙抓槐 | 20以下 | 200 | 94 | 18800 |
| 8 | 桑树 | 20以下 | 200 | 6 | 1200 |
| 20-50 | 2100 | 1 | 2100 |
| 50以上 | 5000 | 1 | 5000 |
| 9 | 山楂树 | 20以下 | 500 | 15 | 7500 |
| 10 | 柿子树 | 20以下 | 500 | 11 | 5500 |
| 20-50 | 3850 | 2 | 7700 |
| 11 | 松树 | 20以下 | 200 | 66 | 13200 |
| 20-50 | 2100 | 13 | 27300 |
| 12 | 桃树 | 20以下 | 500 | 3 | 1500 |
| 20-50 | 3850 | 1 | 3850 |
| 13 | 梧桐树 | 20以下 | 200 | 2 | 400 |
| 20-50 | 2100 | 49 | 102900 |
| 50以上 | 5000 | 35 | 175000 |
| 14 | 雪松 | 20-50 | 2925 | 8 | 23400 |
| 15 | 紫藤萝 | 蔟 | 0 | 4 | 0 |
| 16 | 小叶黄杨 | 1m圆 | 150 | 11 | 1650 |
| 100x1㎡ | 150 | 100 | 15000 |
| 17 | 杨树 | 20以下 | 113 | 3 | 339 |
| 20-50 | 1260 | 185 | 233100 |
| 50以上 | 2800 | 62 | 173600 |
| 18 | 银杏树 | 20以下 | 500 | 52 | 26000 |
| 20-50 | 3850 | 10 | 38500 |
| 19 | 榆树 | 20以下 | 200 | 90 | 18000 |
| 20-50 | 2100 | 79 | 165900 |
| 50以上 | 5000 | 18 | 90000 |
| 20 | 玉兰树 | 20以下 | 400 | 8 | 3200 |
| 20-50 | 2925 | 3 | 8775 |
| 21 | 紫玉兰 | 20-50 | 2925 | 2 | 5850 |
| 合计（万元） | | | | | 212.25 |

附属物价格=82.6+212.25=294.85（万元）

1. 无法恢复使用的设施设备补偿价

详见资产评估报告

1. 停产停业损失补偿费用

5-1．用于生产经营的非住宅房屋的月租金

|  |  |
| --- | --- |
| **用于生产经营的非住宅房屋的月租金** | |
| 日租金（元/平方米） | 0.8 |
| 天数（天） | 30 |
| 建筑面积（平方米） | 842.01 |
| 合计（万元） | 2.02 |

备注：月租金=日租金×天数×建筑面积

5-2．月净利润

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **月净利润** | | | |
|  | 年度 | 1-3月 | 月度 |
| 2017年净利润 | 24000951.11 | —— | 2000079.26 |
| 2018年1-3月净利润 | —— | 4913042.97 | 1637680.99 |
| 前12个月平均净利润 | 1909479.69 | | |
| 修正系数 | 1.2 | | |
| 合计（万元） | 229.14 | | |

备注：月净利润=（2017年月度净利润×9+2018年1-3月净利润）÷12×修正系数

5-3．员工月生活补助

|  |  |
| --- | --- |
| **员工月生活补助** | |
| 人数 | 403 |
| 补偿金额(元/月） | 2000 |
| 合计（万元） | 80.60 |

备注：员工月生活补助=人数×补偿金额

5-4．停产停业补偿期限

|  |  |
| --- | --- |
| **停产停业补偿期限** | |
| 期限（月） | 7 |
| 被征收房屋容积率小于0.5的修正 | 1.2 |
| 合计 | 8.4 |

备注：停产停业补偿期限=期限×修正系数

停产停业损失补偿费=（用于生产经营的非住宅房屋的月租金+月净利润×修正系数+员工月生活补助）×停产停业补偿期限

=（2.02+229.14+80.60）×8.4=2618.78（万元）

1. 搬迁、临时安置补偿费用

|  |  |
| --- | --- |
| **搬迁费** | |
| 建筑面积 | 842.01 |
| 补偿标准（元/平方米） | 50 |
| 合计（万元） | 4.21 |

备注：搬迁费=建筑面积×补充标准