* **估价项目名称：**

北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分工业及地下车库用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值评估

* **估价委托人：**

中粮（北京）农业生态谷发展有限公司

* **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)

* **估价报告出具日期：**

2019年7月11日

* **估价报告编号：**

康正评字2019-1-0422-F01DYGJ1号

# 致估价委托人函

**中粮（北京）农业生态谷发展有限公司**：

受贵公司委托，我公司对北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分工业及地下车库用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值进行了评估。

**估价对象：**本次评估估价对象属中粮（北京）农业生态谷发展有限公司开发建设的“中粮健康科技园”工业项目。本次评估为该项目局部，即项目二期2#、18-50#工业及地下车库用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产。根据《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]及《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》，估价对象分摊的出让国有建设用地使用权面积（以下简称“分摊土地面积”）83564.97平方米；根据《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件及《抵押物清单》，估价对象规划建筑面积173950.5平方米（不含人防）。其中经营性用途规划建筑面积171439.9平方米，全部为工业用房；非经营性用途规划建筑面积2510.6平方米，全部为设备用房。估价对象目前工程进度为：2#、23-31#、38#、44-46#正在主体结构1层施工，21-22#、32-33#、35-37#、39-40#、43#、47-48#正在主体结构2层施工，19-20#、49#正在主体结构3层施工，50#正在外墙抹灰、准备进行外部装修，18#、34#、41-42#及地下部分已主体结构封顶。抵押物清单详见下表：

| 楼号 | 规划总建筑面积 | 规划建筑面积及用途 |
| --- | --- | --- |
| 地上 | 地下 |
| 2#宿舍 | 7999.37 | 7999.37 | 宿舍 | —— | —— |
| 18#厂房 | 3032.8 | 2474.61 | 厂房 | 558.19 | 厂房 |
| 19#厂房 | 3175.29 | 2469.95 | 厂房 | 705.34 | 厂房 |
| 20#厂房 | 3110.69 | 2443.83 | 厂房 | 666.86 | 厂房 |
| 21#厂房 | 2969.98 | 2474.61 | 厂房 | 495.37 | 厂房 |
| 22#厂房 | 2918.7 | 2443.83 | 厂房 | 474.87 | 厂房 |
| 23#厂房 | 3247.61 | 2469.95 | 厂房 | 777.66 | 厂房 |
| 24#厂房 | 3171.8 | 2474.61 | 厂房 | 697.19 | 厂房 |
| 25#厂房-A | 4734.53 | 4734.53 | 厂房 | —— | 厂房 |
| 25#厂房-B | 4845.84 | 4247.11 | 厂房 | 598.73 | 厂房 |
| 26#厂房 | 3062.62 | 2443.83 | 厂房 | 618.79 | 厂房 |
| 27#厂房 | 3087.36 | 2474.61 | 厂房 | 612.75 | 厂房 |
| 28#厂房 | 2992.26 | 2474.61 | 厂房 | 517.65 | 厂房 |
| 29#厂房 | 3220.09 | 2474.61 | 厂房 | 745.48 | 厂房 |
| 30#厂房 | 3050.8 | 2443.83 | 厂房 | 606.97 | 厂房 |
| 31#厂房 | 2958.83 | 2474.61 | 厂房 | 484.22 | 厂房 |
| 32#厂房-A | 5348.37 | 4739.26 | 厂房 | 609.11 | 厂房 |
| 32#厂房-B | 4953.33 | 4253.07 | 厂房 | 700.26 | 厂房 |
| 33#厂房-A | 5218.43 | 4617.99 | 厂房 | 600.44 | 厂房 |
| 33#厂房-B | 4920.21 | 4249.69 | 厂房 | 670.52 | 厂房 |
| 34#变配电室 | 302.74 | 302.74 | 设备用房 | —— | —— |
| 35#厂房 | 5258.8 | 4280.22 | 厂房 | 978.58 | 厂房 |
| 36#厂房 | 3088.35 | 2443.83 | 厂房 | 644.52 | 厂房 |
| 37#厂房 | 2979.06 | 2474.61 | 厂房 | 504.45 | 厂房 |
| 38#厂房 | 3009.53 | 2443.83 | 厂房 | 565.7 | 厂房 |
| 39#厂房 | 3032.52 | 2443.83 | 厂房 | 588.69 | 厂房 |
| 40#厂房 | 3031.57 | 2474.61 | 厂房 | 556.96 | 厂房 |
| 41#厂房 | 3040.12 | 2443.83 | 厂房 | 596.29 | 厂房 |
| 42#变配电室 | 282.24 | 282.24 | 设备用房 | —— | —— |
| 43#厂房 | 3192.48 | 2474.61 | 厂房 | 717.87 | 厂房 |
| 44#厂房 | 3049.99 | 2443.83 | 厂房 | 606.16 | 厂房 |
| 45#厂房 | 3102.67 | 2469.95 | 厂房 | 632.72 | 厂房 |
| 46#厂房 | 3090.49 | 2443.83 | 厂房 | 646.66 | 厂房 |
| 47#厂房 | 3288.69 | 2469.95 | 厂房 | 818.74 | 厂房 |
| 48#厂房 | 3352.04 | 2443.83 | 厂房 | 908.21 | 厂房 |
| 49#厂房 | 3253.02 | 2469.95 | 厂房 | 783.07 | 厂房 |
| 50#数据中心 | 30770 | 30000 | 厂房 | 770 | 设备用房 |
| 北区地库 | 11485.2 | —— | —— | 10329.58 | 汽车库 |
| —— | —— | 1155.62 | 设备用房 |
| 南区车库 | 7322.08 | —— | —— | 7322.08 | 汽车库 |
| 总计 | 173950.5 | 133684.2 | —— | 40266.3 | —— |

单位：平方米

**估价目的**为估价委托人在向中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行办理贷款手续过程中，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：**2019年6月28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2019年6月28日，估价对象用途为工业、地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为工业、地下车库44.6年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为工业、地下车库，实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通讯、通下水、通燃气、通热）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为工业、地下车库44.6年的出让国有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“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”减去估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他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：**本次评估估价对象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， 确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

结果表-1（房地产价值）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法及结果估价对象及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
| 成本法 | 假设开发法 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 总价 | 55183 | 66151 | 60667 |
| 单价 | 3172 | 3803 | 3488 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）

结果表-2（房地产抵押价值）

|  |  |
| --- | --- |
|  估价对象项目及结果 | 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 |
| 1.房地产价值 | 总价 | 60667 |
| 单价 | 3488 |
| 2.估价师知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款 | 总额 | 573 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额 | 已抵押（未扣减，详见特殊提示4） |
| （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 | 573 |
| 3.抵押担保权已注销时的房地产抵押价值 | 总价 | 60094 |
| 单价 | 3455 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）

结果表-3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | 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 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 173950.5 | 83564.97 | 27664 | 1591 | 33003 | 1897 | 60667 | 3488 |
| 大写金额 | 贰亿柒仟陆佰陆拾肆万元整 | 叁亿叁仟零叁万元整 | 陆亿零陆佰陆拾柒万元整 |
| **估价师知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款** | 573 |
| 大写金额 | 伍佰柒拾叁万元整 |
| **抵押担保权已注销时的房地产抵押价值** | 60094 |
| 大写金额 | 陆亿零玖拾肆万元整 |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）

**特别提示：**

1.截至价值时点，估价对象结构已完工建筑面积为140000平方米。

2.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）根据估价对象《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]原件，截至价值时点，估价对象所属项目已设定两笔抵押权。设定日期分别为2019年3月1日、2019年3月5日，抵押范围为62690.94平方米在建工程及104664.37平方米土地。但上述权属证件中未登记该抵押权的具体情况（权利人、债权数额、期限等），且估价委托人也未提供相关权利价值的说明。本次评估房地产抵押价值未考虑上述抵押权权利价值对估价结果的影响。估价结果为设定上述抵押担保权已注销时的房地产抵押价值。

（2）根据《国有建设用地使用权出让合同》[京房地出（合）字（2014）第001号]及附件以及相关款项支付凭证，截至价值时点，估价委托人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件，估价对象规划建筑面积超出《国有建设用地使用权出让合同》的约定，新增地下经营性工业用房及地下车库规划建筑面积为38340.68平方米。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定的计算标准，该部分需补缴的政府土地收益及契税、印花税为573万元。上述应补缴的政府土地收益金额仅为测算值，最终应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（3）根据《关于中粮健康科技园项目建筑工程款支付情况的说明》，截至价值时点，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存在的估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款为573万元。

3.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

（转下页）

（此页无正文）

顺致

商祺

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二○一九年七月十一日 |

目 录

[估价师声明 10](#_Toc477252438)

[估价假设和限制条件 11](#_Toc477252439)

[估　价　结 果 报　告 14](#_Toc477252440)

[一、估价委托人 14](#_Toc477252441)

[二、房地产估价机构 14](#_Toc477252442)

[三、估价目的 14](#_Toc477252443)

[四、估价对象 14](#_Toc477252444)

[五、价值时点 17](#_Toc477252445)

[六、价值类型 17](#_Toc477252446)

[七、估价原则 18](#_Toc477252447)

[八、估价依据 19](#_Toc477252448)

[九、估价方法 22](#_Toc477252449)

[十、估价结果 22](#_Toc477252450)

[十一、参与本次估价工作的评估专业人员 25](#_Toc477252451)

[十二、实地查勘期 25](#_Toc477252452)

[十三、估价作业期 25](#_Toc477252453)

[估 价 技 术 报 告 26](#_Toc477252454)

[一、估价对象描述与分析 26](#_Toc477252455)

[（一）实物状况分析 26](#_Toc477252456)

[（二）权益状况分析 28](#_Toc477252457)

[（三）区位状况分析 29](#_Toc477252458)

[二、市场背景描述与分析 30](#_Toc477252459)

[三、最高最佳利用分析 33](#_Toc477252460)

[四、估价方法适用性分析 34](#_Toc477252461)

[五、估价测算过程 38](#_Toc477252462)

[六、估价结果确定 61](#_Toc477252463)

[变现能力分析与风险提示 63](#_Toc477252464)

[一、变现能力分析 63](#_Toc477252465)

[二、风险提示 64](#_Toc477252466)

[附 件 66](#_Toc477252467)

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《国有建设用地使用权出让合同》[京房地出（合）字（2014）第001号]及附件复印件
5. 相关地价款及契税支付凭证复印件
6. 《建设用地规划许可证》[2014规（房）地字0031号]复印件
7. 《国用土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]复印件
8. 《北京市规划和国土资源管理委员会规划意见复函》[2018规土（房）复函字0004号]复印件
9. 《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件复印件
10. 《建筑工程施工许可证》[[2018]施[房]建字0062号、[2019]施[房]建字0009号]复印件
11. 《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》
12. 《抵押物清单》
13. 《建造标准——中粮健康科技园项目》
14. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
15. 《市政基础设施情况说明——中粮健康科技园项目》
16. 《工程进度情况说明——中粮健康科技园项目》
17. 《关于中粮健康科技园项目建筑工程款支付情况的说明》
18. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
19. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
20. 房地产估价机构资质证书复印件
21. 评估专业人员执业证书复印件

# 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，由中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

# 估价假设和限制条件

**（一）本次估价的一般假设**

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.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和在建建筑物开发建设权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象规划建筑面积以《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件及《抵押物清单》上载明的为依据；估价对象分摊土地面积以《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》上载明的为依据。

6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。

9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**（二）特殊事项假设前提**

1.未定事项假设

无。

2.背离事实假设

无。

3.不相一致假设

无。

4.依据不足假设

无。

**（三）估价报告使用限制**

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本估价报告评估目的是为估价委托人在向金融机构办理贷款手续过程中，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，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

6.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

7.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、在建建筑物在现状工程形象进度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.本估价报告估价结果为房地共同贡献价值，估价结果中剥离两者价值只是服务于抵押登记需要，无实际意义，不能直接引用到其他目的和经济行为。

9.估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

10.本估价报告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。

11.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

12.本估价报告自出具日起壹年内有效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

本次评估估价委托人为中粮（北京）农业生态谷发展有限公司，为估价对象的不动产权利人。

单位名称：中粮（北京）农业生态谷发展有限公司

住所：北京市房山区琉璃河镇白庄9区1号

法定代表人姓名：周鹏

联系人：王书明

联系电话：010-85001546

## 二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2013]081号

有效期限：2019年4月15日至2019年9月17日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

法定代表人：齐宏

联 系 人：王曦

联系电话：010-82253558-120

## 三、估价目的

为估价委托人在向中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行办理贷款手续过程中，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。

## 四、估价对象

**（一）估价对象范围**

本次评估估价对象为北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分用房（即项目二期2#、18-50#工业及地下车库用房）分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**（二）估价对象基本状况**

估价对象位于北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块，属估价委托人开发建设的“中粮健康科技园”项目。估价对象分摊土地面积83564.97平方米，总规划建筑面积173950.5平方米（不含人防），规划用途为工业及地下车库。

**（三）土地基本状况**

1.根据《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]、《国有建设用地使用权出让合同》 [京房地出（合）字（2014）第001号]及附件，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；中粮（北京）农业生态谷发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为工业、地下车库，土地使用权终止日期为2064年1月25日。截至价值时点，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为44.6年。

2. 估价对象分摊土地面积为83564.97平方米，所属项目地上容积率为1.5。估价对象现状按照规划要求正在进行开发建设，无特别规划限制条件。

3.估价对象用地四至：

证载四至：东至代征绿地、南至代征道路、西至代征道路、北至代征绿地；

现状四至：东至未命名道路、南至中粮智慧农场、西至未命名道路、北至琉陶路。

4.估价对象所属项目用地形状较规则，场地地势较平坦。

5.开发程度：

估价对象现状开发程度为红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热）。

**（四）建筑物基本状况**

估价对象属中粮（北京）农业生态谷发展有限公司开发建设的工业项目“中粮健康科技园”。该项目拟建设为工业厂房项目，项目总建筑规模约25万平方米，建筑规模较大。该项目拟建设50栋厂房及1栋数据中心、2栋配套宿舍楼、3栋变配电站。厂房建筑楼层为地上3-5层，地下1层，地下部分为地下厂房及地下车库、设备用房及自行车库。宿舍楼建筑楼层为地上6层，地下1层。该项目建筑均为钢混结构，项目一期（1-17#厂房、1#宿舍、51#变电站及地下）于2017年开工建设，已于2019年1月竣工。项目二期（18-33#、35-41#、43-49#厂房、2#宿舍、50#数据中心、34、42#配电室及地下）于2017年开工建设，预计于2020年竣工。所有楼栋外部均为精装修，1、2#宿舍楼内部精装修，其他楼栋内部毛坯交付。

本次评估估价对象为项目二期，规划建筑面积为173950.5平方米（不含人防），。截至价值时点，估价对象工程进度为：2#、23-31#、38#、44-46#正在主体结构1层施工，21-22#、32-33#、35-37#、39-40#、43#、47-48#正在主体结构2层施工，19-20#、49#正在主体结构3层施工，50#正在外墙抹灰、准备进行外部装修，18#、34#、41-42#及地下部分已主体结构封顶。

## 五、价值时点

2019年6月28日（评估专业人员实地查勘之日）

## 六、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2019年6月28日，估价对象用途为工业、地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为工业、地下车库44.6年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为工业、地下车库，实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为44.6年的出让国有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“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”减去估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他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。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

**（一）独立、客观、公正原则**

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

**（二）合法原则**

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象所属项目已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》，估价对象已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《物权法》、《担保法》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

**（三）最高最佳利用原则**

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象所属项目已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》，估价对象已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，规划用途为工业及地下车库，符合最高最佳利用原则。

**（四）替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

**（五）价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

**（六）谨慎原则**

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

## 八、估价依据

**（一）有关的法律、法规及技术标准文件**

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）
6. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布）
7. 《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》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）
9. 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月12日建设部令第56发布2001年8月15日根据建设部令第98号发布的《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》修改））
10. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]
11. 《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]
12. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]
13. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
14. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
15. 《房山区征收城市基础设施建设费暂行办法》[房政发[2005]4号]

**（二）估价委托人提供的资料**

1. 《估价委托书》
2. 《国有建设用地使用权出让合同》[京房地出（合）字（2014）第001号]及附件复印件
3. 相关地价款及契税支付凭证复印件
4. 《建设用地规划许可证》[2014规（房）地字0031号]复印件
5. 《国用土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]复印件
6. 《北京市规划和国土资源管理委员会规划意见复函》[2018规土（房）复函字0004号]复印件
7. 《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件复印件
8. 《建筑工程施工许可证》[[2018]施[房]建字0062号、[2019]施[房]建字0009号]复印件
9. 《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》
10. 《抵押物清单》
11. 《建造标准——中粮健康科技园项目》
12. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
13. 《市政基础设施情况说明——中粮健康科技园项目》
14. 《工程进度情况说明——中粮健康科技园项目》
15. 《关于中粮健康科技园项目建筑工程款支付情况的说明》
16. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件

**（三）评估专业人员实地查勘的有关资料**

**（四）房地产估价机构资质证书**

## 九、估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序，估价对象采用的主估价方法为成本法和假设开发法进行估价。

估价方法简述如下：

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

## 十、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出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产评估价值，详见估价结果一览表（币种:人民币）。

估价结果一览表

结果表-1（房地产价值）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法及结果估价对象及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
| 成本法 | 假设开发法 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 总价 | 55183 | 66151 | 60667 |
| 单价 | 3172 | 3803 | 3488 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2（房地产抵押价值）

|  |  |
| --- | --- |
|  估价对象项目及结果 | 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 |
| 1.房地产价值 | 总价 | 60667 |
| 单价 | 3488 |
| 2.估价师知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款 | 总额 | 573 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额 | 已抵押（未扣减，详见特殊提示4） |
| （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 | 573 |
| 3.抵押担保权已注销时的房地产抵押价值 | 总价 | 60094 |
| 单价 | 3455 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）

结果表-3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | 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 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 173950.5 | 83564.97 | 27664 | 1591 | 33003 | 1897 | 60667 | 3488 |
| 大写金额 | 贰亿柒仟陆佰陆拾肆万元整 | 叁亿叁仟零叁万元整 | 陆亿零陆佰陆拾柒万元整 |
| **估价师知悉的除抵押担保权已注销时的法定优先受偿款** | 573 |
| 大写金额 | 伍佰柒拾叁万元整 |
| **抵押担保权已注销时的房地产抵押价值** | 60094 |
| 大写金额 | 陆亿零玖拾肆万元整 |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

## 十一、参与本次估价工作的评估专业人员

|  |
| --- |
| **注册房地产估价师** |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 吴薇 | 1419970001 |  | 年 月 日 |
| 郑燚 | 1120070131 |  | 年 月 日 |
| **其他评估专业人员**  |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 | 签名日期 |
| 王曦 | —— |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2019年6月28日

## 十三、估价作业期

2019年6月28日至2019年7月11日

# 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

## （一）实物状况分析

1.土地实物状况

（1）土地面积：根据《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]及《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》，估价对象宗地土地面积为119876.49平方米，本次评估估价对象分摊土地面积为83564.97平方米。

（2）土地利用状况：估价对象现状正在按照规划要求进行开发建设。估价对象所属项目用地形状较规则，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象属工业类十级X-房2地价区，该用途级别平均容积率为1，估价对象所属项目地上容积率为1.5。估价对象临街宽度约为360米，临街深度约为330米，宽度及深度比例关系较好，对土地利用无不利影响。综上，该地块土地利用程度较好。

（3）土地开发程度：估价对象现状开发程度为红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热），保障程度高。

2.建筑物实物状况

估价对象属中粮（北京）农业生态谷发展有限公司开发建设的工业项目“中粮健康科技园”。该项目拟建设为工业厂房项目，项目总建筑规模约25万平方米，建筑规模较大。该项目拟建设50栋厂房及1栋数据中心、2栋配套宿舍楼、3栋变配电站。厂房建筑楼层为地上3-5层，地下1层，地下部分为地下厂房及地下车库、设备用房及自行车库。宿舍楼建筑楼层为地上6层，地下1层。该项目建筑均为钢混结构，项目一期（1-17#厂房、1#宿舍、51#变电站及地下）于2017年开工建设，已于2019年1月竣工。项目二期（18-33#、35-41#、43-49#厂房、2#宿舍、50#数据中心、34、42#配电室及地下）于2017年开工建设，预计于2020年竣工。所有楼栋外部均为精装修，1、2#宿舍楼内部精装修，其他楼栋内部毛坯交付。

本次评估估价对象为项目二期，规划建筑面积为173950.5平方米（不含人防），其中经营性用途规划建筑面积171439.9平方米，非经营性用途规划建筑面积2510.6平方米，全部为设备用房。估价对象各楼栋建筑面积情况如下：

| 楼号 | 规划总建筑面积 | 规划建筑面积及用途 |
| --- | --- | --- |
| 地上 | 地下 |
| 2#宿舍 | 7999.37 | 7999.37 | 宿舍 | —— | —— |
| 18#厂房 | 3032.8 | 2474.61 | 厂房 | 558.19 | 厂房 |
| 19#厂房 | 3175.29 | 2469.95 | 厂房 | 705.34 | 厂房 |
| 20#厂房 | 3110.69 | 2443.83 | 厂房 | 666.86 | 厂房 |
| 21#厂房 | 2969.98 | 2474.61 | 厂房 | 495.37 | 厂房 |
| 22#厂房 | 2918.7 | 2443.83 | 厂房 | 474.87 | 厂房 |
| 23#厂房 | 3247.61 | 2469.95 | 厂房 | 777.66 | 厂房 |
| 24#厂房 | 3171.8 | 2474.61 | 厂房 | 697.19 | 厂房 |
| 25#厂房-A | 4734.53 | 4734.53 | 厂房 | —— | 厂房 |
| 25#厂房-B | 4845.84 | 4247.11 | 厂房 | 598.73 | 厂房 |
| 26#厂房 | 3062.62 | 2443.83 | 厂房 | 618.79 | 厂房 |
| 27#厂房 | 3087.36 | 2474.61 | 厂房 | 612.75 | 厂房 |
| 28#厂房 | 2992.26 | 2474.61 | 厂房 | 517.65 | 厂房 |
| 29#厂房 | 3220.09 | 2474.61 | 厂房 | 745.48 | 厂房 |
| 30#厂房 | 3050.8 | 2443.83 | 厂房 | 606.97 | 厂房 |
| 31#厂房 | 2958.83 | 2474.61 | 厂房 | 484.22 | 厂房 |
| 32#厂房-A | 5348.37 | 4739.26 | 厂房 | 609.11 | 厂房 |
| 32#厂房-B | 4953.33 | 4253.07 | 厂房 | 700.26 | 厂房 |
| 33#厂房-A | 5218.43 | 4617.99 | 厂房 | 600.44 | 厂房 |
| 33#厂房-B | 4920.21 | 4249.69 | 厂房 | 670.52 | 厂房 |
| 34#变配电室 | 302.74 | 302.74 | 设备用房 | —— | —— |
| 35#厂房 | 5258.8 | 4280.22 | 厂房 | 978.58 | 厂房 |
| 36#厂房 | 3088.35 | 2443.83 | 厂房 | 644.52 | 厂房 |
| 37#厂房 | 2979.06 | 2474.61 | 厂房 | 504.45 | 厂房 |
| 38#厂房 | 3009.53 | 2443.83 | 厂房 | 565.7 | 厂房 |
| 39#厂房 | 3032.52 | 2443.83 | 厂房 | 588.69 | 厂房 |
| 40#厂房 | 3031.57 | 2474.61 | 厂房 | 556.96 | 厂房 |
| 41#厂房 | 3040.12 | 2443.83 | 厂房 | 596.29 | 厂房 |
| 42#变配电室 | 282.24 | 282.24 | 设备用房 | —— | —— |
| 43#厂房 | 3192.48 | 2474.61 | 厂房 | 717.87 | 厂房 |
| 44#厂房 | 3049.99 | 2443.83 | 厂房 | 606.16 | 厂房 |
| 45#厂房 | 3102.67 | 2469.95 | 厂房 | 632.72 | 厂房 |
| 46#厂房 | 3090.49 | 2443.83 | 厂房 | 646.66 | 厂房 |
| 47#厂房 | 3288.69 | 2469.95 | 厂房 | 818.74 | 厂房 |
| 48#厂房 | 3352.04 | 2443.83 | 厂房 | 908.21 | 厂房 |
| 49#厂房 | 3253.02 | 2469.95 | 厂房 | 783.07 | 厂房 |
| 50#数据中心 | 30770 | 30000 | 厂房 | 770 | 设备用房 |
| 北区地库 | 11485.2 | —— | —— | 10329.58 | 汽车库 |
| —— | —— | 1155.62 | 设备用房 |
| 南区车库 | 7322.08 | —— | —— | 7322.08 | 汽车库 |
| 总计 | 173950.5 | 133684.2 | —— | 40266.3 | —— |

截至价值时点，估价对象工程进度为：2#、23-31#、38#、44-46#正在主体结构1层施工，21-22#、32-33#、35-37#、39-40#、43#、47-48#正在主体结构2层施工，19-20#、49#正在主体结构3层施工，50#正在外墙抹灰、准备进行外部装修，18#、34#、41-42#及地下部分已主体结构封顶。根据上述工程进度综合确定估价对象形象进度为50%。

## （二）权益状况分析

1.土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]及《国有建设用地使用权出让合同》 [京房地出（合）字（2014）第001号] 及附件，中粮（北京）农业生态谷发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为工业、地下车库，土地使用年限为工业、地下车库50年，终止日期为2064年1月25日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为44.6年。根据《国有建设用地使用权出让合同》[京房地出（合）字（2014）第001号]及附件以及相关款项支付凭证，截至价值时点，估价委托人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件，估价对象规划建筑面积超出《国有建设用地使用权出让合同》的约定，新增地下经营性工业用房及地下车库规划建筑面积为38340.68平方米。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定的计算标准，该部分需补缴的政府土地收益及契税、印花税为573万元。

2.建筑物状况

根据《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件及《建筑工程施工许可证》[[2018]施[房]建字0062号、[2019]施[房]建字0009号]，估价委托人合法取得估价对象开发建设权。依据估价委托人出具的《关于中粮健康科技园项目建筑工程款支付情况的说明》，本次评估设定估价对象不存在拖欠的建设工程价款。

3.他项权利设置

（1）抵押权

根据估价对象《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]原件，截至价值时点，估价对象所属项目已设定两笔抵押权。设定日期分别为2019年3月1日、2019年3月5日，抵押范围为62690.94平方米在建工程及104664.37平方米土地。截至价值时点，上述他项权利尚未注销。

（2）租赁权及其他

根据估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，截至价值时点，估价对象未设定租赁、地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在租赁、地役权等其他他项权利。

## （三）区位状况分析

1.位置状况

估价对象位于北京市房山区琉璃河镇中心区，东至未命名道路、南至中粮智慧农场、西至未命名道路、北至琉陶路。估价对象距离京港澳高速1.3公里左右，地理位置一般。

2.产业集聚程度

估价对象所在区域正处于开发期，目前周边建成工业项目较少，产业集聚程度较差。

3.交通状况

估价对象距离京港澳高速出口约1.3公里左右、周边2公里范围内有房30路、房35路，无大型停车场，路网密集度较好，综合评价交通便捷度一般。

4.环境状况

估价对象所处区域土地利用类型多为工业用地；周边约1公里范围无危险设施及污染源，区域内污染物排放及治理状况良好，绿化一般，整体环境条件一般。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，且保证程度高。

周边两公里范围内的公共服务配套设施齐备情况一般，有房山区琉璃河镇平各庄社区卫生服务站、有琉璃河镇兴礼完全小学及部分餐饮等公用设施及基础设施，无银行等金融机构。

综上，估价对象所处区域地理位置一般，产业集聚程度较差，交通便捷度一般，环境条件一般，基础设施配套目前可达到“七通”，配套设施齐备度一般，总体评价影响估价对象的区域因素一般。

## 二、市场背景描述与分析

**（一）类似房地产市场状况**

1.宏观环境

根据北京市统计局网站公布的数据，2019年1季度北京市实现地区生产总值7409.6亿元，按可比价格计算，同比增长6.4%，增速低于上年全年0.2个百分点。其中，第三产业实现增加值6110.0亿元，增长6.3%。其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到60.9%。信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值971.0亿元，增长14.0%；科学研究和技术服务业实现增加值858.7亿元，增长6.0%。

2019年1季度，北京市工业生产增势良好，新产品产量较快增长，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长7.9%。重点行业中，汽车制造业增长13.8%，电力、热力生产和供应业增长10.5%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长8.7%，医药制造业增长1.7%。新产品产量增长较快，新能源汽车、智能电视产量分别增长2.5倍和17.3%。

2.土地市场

根据北京市规划和国土委员会公示的土地成交信息，2019年1季度北京土地招拍挂市场成交宗地共30宗，总建设用地面积209.4万平方米，成交金额602亿元。其中，住宅用地成交22宗，工业用地成交7宗，其他（绿隔产业用地）成交1宗，本季度无商业/办公用地成交。

2019年1季度工业用地具体成交情况如下表：

2019年1季度工业用地成交情况表

| 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 规划容积率 | 成交价(万元) | 单位面积地价（元/㎡） | 每亩价格（万元） | 出让年限 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [大兴生物医药产业基地0501-023地块工业用地国有建设用地](https://creis.fang.com/land/Detail?sParceliD=6c86822d-8967-4d55-8e30-d25959a1d212) | 104439 | 156658 | 1.5 | 16825.06 | 1074 | 107.4 | 50年 |
| [大兴生物医药产业基地0503-039、040、043、044地块工业用地](https://creis.fang.com/land/Detail?sParceliD=b2e39d8a-92e5-4b5d-a015-ca3d0ae492ee) | 90013 | 135020 | 1.5 | 13936.72 | 1032.2 | 103.22 | 50年 |
| [北京经济技术开发区路南区N43M1地块工业项目国有建设用地](https://creis.fang.com/land/Detail?sParceliD=97f463cc-c027-40bd-b984-f2f53ce4ffc4) | 181626 | 181626 | 1 | 10661.43 | 587 | 39.13 | 20年 |
| [北京高端制造业(房山)基地01街区01-02(1)地块工业用地项目](https://creis.fang.com/land/Detail?sParceliD=5cda6701-8501-40d0-ab3d-9c353909479f) | 20000 | 24000 | 1.2 | 3271.5 | 1363.1 | 109.05 | 20年 |
| [北京高端制造业(房山)基地01街区01-03剩余地块工业用地项目](https://creis.fang.com/land/Detail?sParceliD=974f18cd-90a3-4563-9847-c0289cfdec9d) | 38375 | 46050 | 1.2 | 10703.65 | 2324.4 | 185.95 | 20年 |
| [平谷区新城北部产业用地F05-02地块工业用地](https://creis.fang.com/land/Detail?sParceliD=446d90fe-f20b-4287-8dea-da1c74b6ff90) | 17333 | 17333 | 1 | 1659.75 | 957.57 | 63.84 | 20年 |
| [平谷区新城北部产业用地F05-03地块工业用地](https://creis.fang.com/land/Detail?sParceliD=d1a354ec-8f51-496d-922c-93dc9311cd68) | 17333 | 17333 | 1 | 1658.01 | 956.57 | 63.77 | 20年 |

1季度成交的7宗工业用地中有5宗为20年期出让，分别位于北京经济技术开发区、房山区和平谷区。北京经济技术开发区每年均有工业用地出让，去年开始出现20年期用地，综合来看20年出让与50年出让工业用地价格水平低约20%-30%。房山高端制造业基地最近出让在2016及2017年，50年期用地出让价格水平与本季度20年期用地出让价格水平相当。平谷区最近出让在2016年，50年期用地出让水平在50万元/亩，本次20年期用地出让价格为64万元/亩。本季度成交的两宗位于大兴生物医药产业基地工业用地仍为50年出让年期，价格水平较2015年相当，略有上浮。

2019年1季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体保持上涨，其中工业用途地价水平为2875元/平方米（单位面积地价），环比增幅为1.13%，同比增幅4.7%，持续呈平稳上涨趋势。

3.产业政策

2017年4月19日北京市规划和国土资源管理委员会、北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合发布《关于进一步加强产业项目管理的通知》[市规划国土发[2017]121号]，要求规划用途为科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等产业项目，未经批准不得转让和分割销售，且严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。管理部门将定期对产业项目建筑使用功能进行核查，严查违规改变为居住用途的情形。

2017年12月31日北京市人民政府发布《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见(试行) 》[京政发〔2017〕39号]，明确强调经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权。

2019年北京市两会政府工作报告中，提出工业产业的重点工作是坚持创新驱动，着力增强全国科技创新中心的引领性和影响力。（1）以全球化视野谋划和推动全国科技创新中心建设，塑造更多先发优势的引领型发展，有力支撑首都高质量发展和创新型国家建设。（2）持续深化科技体制改革。充分发挥中关村示范区改革“试验田”作用；注重培养一批爱科技、懂创新、会服务的专业化机构和人才，建设创新网络服务平台，培育第三方服务市场；进一步落实知识产权质押融资、投贷联动等创新举措，，完善促进科技成果转化的政策、资金支持机制。（3）强化科技创新战略布局。建立基础研究长期稳定支持机制，增强高校科技创新能力，提升前沿学科交叉和融合创新水平；积极承接国家重大科技任务，加快培育量子信息、网络空间安全等领域国家实验室，主动做好配套服务；深入对接国家科技创新2030-重大项目、重点研发计划和创新基地建设，争取智能制造和机器人、深空探测等重点任务和项目在京落地；在基础材料、光电子、高端芯片等重要领域，布局一批新型研发机构；聚焦5G、人工智能、医药健康等关键方向，精心组织推进创新攻关，更好服务国家创新战略需求。（4）努力打造国际人才高地。实施新时代推动首都高质量发展人才支撑行动计划，集聚培养一批战略科技人才、科技领军人才；加强和改进高校高精尖创新中心建设；推动中关村国家人才管理改革试验区建设，实施好雏鹰人才计划，重点支持一批30岁以下青年创新创业人才成长；加强青年企业家培训；推进国际人才社区建设。（5）全力抓好“三城一区”主平台建设。在规划落实上下功夫，坚持产城融合，完善管理体制和市场化服务机制，推动科学城功能与科学、项目、产业等同步规划建设。（6）不断壮大高精尖产业。狠抓10个高精尖产业发展政策落地，全面推行产业用地全生命周期管理，实施好差别化产业用地供地政策，积极盘活闲置低效用地和楼宇。

4.未来市场预期

目前，北京市仍处于首都城市功能定位转型的阶段，在政策上会继续支持并推动高精尖产业发展，但对于北京市产业园区的管理也将更加严格。

**（二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况**

估价对象位于北京市房山区琉璃河镇，琉璃河镇位于北京市房山区的东南端，东部与北京市大兴区交界，南部与河北省涿州市接壤，是“首都的南大门”。全镇总面积108平方公里，户籍人口5.75万人，其中农业人口3.7万人、非农业人口2.05万人。总耕地45118亩。辖47个行政村、5个居委会，是房山区平原乡镇中面积最大、行政村最多的乡镇。全镇有乡镇企业2080家，从业人员2.22万人，其中集体企业39家，规模以上企业17家。主要包括建筑、建材、化工、造纸、铸造、印刷、加工、运输、食品、餐饮服务和房地产等。估价对象所在区域正处于开发阶段，现区域内无已建成的工业厂区项目，周边类似区域工业厂房租金水平为1-2元/平方米•天。

## 三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用， 这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面:

**（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）**

法律上允许即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象所属项目已经取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》，估价对象已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，中粮（北京）农业生态谷发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和在建建筑物开发建设权，产权清晰、合法。符合《物权法》、《担保法》、《城市房地产管理法》有关抵押的规定。

**（二）技术上可能**

技术上可能即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

**（三）经济上可行**

经济上可行即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

**（四）价值最大化**

价值最大化即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象规划用途为工业、地下车库，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

**（五）使用前提说明与分析**

使用前提说明与分析，估价对象作为在建建筑物，应以保持现状并继续建设作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状并继续建设为前提条件进行估价。现状应予保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状并继续建设最为有利。

综上所述，我们认为估价对象规划为工业、地下车库用途，为其最高最佳使用途径。

## 四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此评估专业人员在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序采用成本法、假设开发法为主方法求取估价对象房地产价值。

其次，依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产价值。

最后，求取估价对象抵押担保权已注销时的房地产抵押价值。

**（一）估价方法的选用**

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

比较法：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。

收益法：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价值或价格的方法。收益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。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 | 适用性分析 | 是否选用 |
| 比较法 | 估价对象为在建工程项目。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。在建项目较少发生交易，且可比性差，因此不适宜选用比较法。 | 否 |
| 收益法 | 收益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。估价对象属收益性房地产，但尚未建成，无法产生租金等经济收入，因此不适宜选用收益法。 | 否 |
| 成本法 | 成本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房地产估价。估价对象为在建工程，成本法能够较为准确地反映房地产的价格构成且估价对象房地产其各项成本能比较准确的测算，因此本次评估可采用成本法进行评估。 | 是 |
| 假设开发法 | 假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为在建工程，属开发建设阶段，且开发完成后房地产价值可采用收益法计算，符合假设开发法应用条件及适用范围。 | 是 |

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用成本法和假设开发法为主方法进行测算，评估估价对象房地产价值。其中，成本法中土地购买价格采用比较法求取，假设开发法中估价对象开发完成后价值采用收益法求取。

**（二）估价的思路**

1.成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。计算公式为：

成本价值＝土地价值+在建建筑物重置价值

具体步骤如下：

（1）计算估价对象土地价值。

土地价值＝土地取得成本+土地开发成本+管理费用+销售费用+销售税费+利息+利润

（2）计算在建建筑物重置价值。

在建建筑物重置价值＝建造成本+管理费用+销售费用+销售税费+利息+利润

（3）计算估价对象成本价值

2.假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。计算公式为：

开发价值＝开发完成后价值-续建成本-管理费用-销售费用-估价对象取得税费-利息-利润-销售税费

具体步骤如下：

（1）预测开发完成后的房地产价值。

（2）计算续建成本

续建成本费用＝建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费+红线内基础设施建设费+相关税费

（3）计算管理费用

（4）计算销售费用

（5）计算估价对象取得税费

（6）计算利息

（7）计算利润

（8）计算销售税费

（9）计算估价对象开发价值

3.比较法（成本法套用）

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。其计算公式为：

比较价值＝比较案例宗地价格×（待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估宗地价值时点地价指数/比较案例交易日期地价指数）×…×（待估宗地权益状况条件指数/比较案例宗地权益状况条件指数）×（待估宗地区位状况条件指数/比较案例宗地区位状况条件指数）×（待估宗地实物状况条件指数/比较案例宗地实物状况条件指数）

具体步骤如下：

（1）选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）

A.用途相同

B.属于正常交易

C.房地产状况各因素相近

D.价值时点接近

E.统一价格基础

（2）进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

（3）求取成本法中土地购买价格比较价值

4.收益法（假设开发法套用）

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价值或价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算，计算公式为：

V=A×｛1-[(1+g)/(1+Y)]n｝÷(Y-g)

其中：V-----收益价值

A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n-----收益年期

g-----净收益年增长率

具体步骤如下：

（1）计算估价对象未来第一年总收益

（2）采用重置成本法计算估价对象房屋现值

（3）计算估价对象未来第一年经营费用

（4）计算估价对象未来第一年净收益

（5）选用适当的报酬率

（6）确定适当的净收益年增长率

（7）计算估价对象收益价值

5.将成本法和假设开发法测算结果算术平均得到估价对象出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产价值。

6.求取抵押担保权已注销时的房地产抵押价值。

## 五、估价测算过程

**技术指标**

1.估价对象经济技术指标

（1）土地面积

根据《国有土地使用证》 [京房国用（2014出）第00080号]及《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》，估价对象分摊土地面积为83564.97平方米

（2）规划建筑面积

根据《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件及《抵押物清单》，估价对象规划建筑面积详见下表：

面积指标

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 面积项目 | 分摊土地面积 | 规划建筑面积 |
| 合计 | 地上 | 地下 |
| 经营性用途 | 厂房 | 63940.21 | 133099.22 | 133099.22 | 0 |
| 地下厂房 | 9938.9 | 20689.02 | 0 | 20689.02 |
| 地下车库 | 8479.77 | 17651.66 | 0 | 17651.66 |
| 小计 | 82358.88 | 171439.9 | 133099.22 | 38340.68 |
| 非经营性用途 | 设备及其他 | 1206.08 | 2510.6 | 584.98 | 1925.62 |
| 合计 | 83564.97 | 173950.5 | 133684.2 | 40266.3 |

单位：平方米

备注：分摊土地面积及分摊设备用房规划面积计算过程

1）经营性用房规划总建筑面积＝133099.22+20689.02+17651.66＝171439.9（平方米）

2）非经营性用房规划总建筑面积＝584.98+1925.62=2510.6（平方米）

3）厂房用房分摊设备用房规划建筑面积＝2510.6×133099.22÷171439.9＝1949.13（平方米）

4）地下厂房用房分摊设备用房规划建筑面积＝2510.6×20689.02÷171439.9＝302.97（平方米）

5）地下车库用房分摊设备用房规划建筑面积＝2510.6×17651.66÷171439.9＝258.49（平方米）

6）厂房用房分摊土地面积＝83564.97×（133099.22+1949.13）÷173950.5＝64876.56（平方米）

7）地下厂房用房分摊土地面积＝83564.97×（20689.02+302.97）÷173950.5＝10084.45（平方米）

8）地下车库用房分摊土地面积＝83564.97×（17651.66+258.49）÷173950.5＝8603.95（平方米）

（3）综合利润率

本次综合利润率的计取中，厂房用房、地下厂房用房取10%、地下车库用房取5%，按各用途规划建筑面积占总规划建筑面积比例计算，则有：

综合利润率

＝[（133099.22+20689.02）×10%+17651.66×5%]÷171439.9＝9%

2.工期情况说明：

土地开发期： 0年

建筑物建设期：2年

其中：已建工期：1年、续建工期：1年

工程进度为2#、23-31#、38#、44-46#正在主体结构1层施工，21-22#、32-33#、35-37#、39-40#、43#、47-48#正在主体结构2层施工，19-20#、49#正在主体结构3层施工，50#正在外墙抹灰、准备进行外部装修，18#、34#、41-42#及地下部分已主体结构封顶。综合确定其工程形象进度为50%

以上述条件为基础计算估价对象的房地产价值。

**（一） 成本法**

1.土地价值的求取

（1）土地取得成本

1）土地购买价格

估价对象土地购买价格采用比较法求取，根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用宗地交易中的替代原则，选取与估价对象所属物业相关性的案例，做出交易情况、市场状况、房地产状况（权益状况、区位状况、实物状况）的修正和调整。

A.选取案例并作因素条件说明

通过对北京市工业用房出让国有建设用地使用权交易市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个招拍挂案例进行比较。（见表1）

表1：因素条件说明表

| 比较因素 | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块 | 北京高端制造业(房山)基地01街区01-02(1)地块工业用地项目 | 北京市高端制造业(房山)基地01街区01-03地块部分用地项目 | 北京高端制造业(房山)基地03街区F区工业用地项目  |
| 成交价格（楼面单价，元/平方米） | 待估 | 1363 | 1451 | 1133 |
| 交易时间 | 2019年6月28日 | 2019年1月11日 | 2017年3月23日 | 2016年11月24日 |
| 市场状况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 用途 | 工业 | 工业 | 工业 | 工业 |
| 土地使用年限（年） | 44.6 | 50 | 50 | 50 |
| 容积率 | 1.5 | 1.2 | 1.2 | 1.2 |
| 区位状况 | 产业集聚程度 | 估价对象所在区域正处于开发期，目前周边建成工业厂区较少，产业集聚程度较差 | 位于制造业基地，周边工业产业较多，产业聚集度较好 | 位于制造业基地，周边工业产业较多，产业聚集度较好 | 位于制造业基地，周边工业产业较多，产业聚集度较好 |
| 交通便捷度 | 距京港澳高速出口700米、有房30路、房35路等公共交通线路，综合评价交通便捷度一般 | 周边有京港澳高速；有房11路、房35路等公共交通线路，综合评价交通便捷度一般 | 周边有京港澳高速；有房11路、房35路等公共交通线路，综合评价交通便捷度一般 | 周边有京港澳高速；有房11路、房35路等公共交通线路，综合评价交通便捷度一般 |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 |
| 环境状况 | 该园区内无污染型企业，绿化较好，卫生条件良好，整体环境状况一般 | 该园区内无污染型企业，绿化较好，卫生条件良好，整体环境状况一般 | 该园区内无污染型企业，绿化较好，卫生条件良好，整体环境状况一般 | 该园区内无污染型企业，绿化较好，卫生条件良好，整体环境状况一般 |
| 公共配套设施 | 区域内公共服务配套设施齐备情况一般，有房山区琉璃河镇平各庄社区卫生服务站、琉璃河镇兴礼完全小学及部分餐饮等公用设施及基础设施，无银行等金融机构 | 区域内公共服务配套设施齐备情况一般，有中国邮政储蓄银行(二街邮政所)，二街村卫生室等公用设施及基础设施 | 区域内公共服务配套设施齐备情况一般，有中国邮政储蓄银行(二街邮政所)，二街村卫生室等公用设施及基础设施 | 区域内公共服务配套设施齐备情况一般，有中国邮政储蓄银行(二街邮政所)，二街村卫生室等公用设施及基础设施 |
| 基础设施水平 | 区域基础设施水平达“七通” | 区域基础设施水平达“七通” | 区域基础设施水平达“七通” | 区域基础设施水平达“七通” |
| 实物状况 | 宗地面积（㎡） | 117876.49 | 20000 | 55333.6 | 32779.72 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 宗地开发程度 | 七通 | 三通 | 三通 | 三通 |
| 工程地质条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |

各案例位置如下：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-R |

B.各比较因素条件指数确定。

（A）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（B）市场状况调整

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，2017年1季度至2019年2季度北京市土地市场交易价格持续上升，具体情况如下表：

2017年1季度至2019年2季度北京市地价增长率（工业）一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2017 | 1.58 | 1.68 | 1.72 | 1.43 |
| 2018 | 2.01 | 2.44 | 1.74 | 1.29 |
| 2019 | 1.13 | 1.25 | —— | —— |

单位：%

根据上述北京市地价变化水平，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为1%。估价对象价值时点为2019年6月，案例A、B、C交易时间分别为2019年1月、2017年3月、2016年11月。因此，估价对象及案例的调整系数为100、99、91、90。

（C）房地产状况调整

a.权益状况

（a）土地用途

由于估价对象和各案例用途相同，均为工业，调整系数为100。

（b）土地使用年限

Ki＝ [1－1/(1+r) ni]/[ 1－1/(1+r) n ]

式中：

r--土地报酬率

i--比较案例序号

ni--比较案例i的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为100×Ki。

估价对象土地使用年限为44.6年，土地报酬率为厂房、地下厂房4.5%，地下车库4%。依据上述公式，按估价对象各用途建筑面积分摊计算估价对象土地使用年限系数，则有：

K工业＝0.967

K地下车库＝0.961

K＝[0.967×（133099.22+20689.02）+0.961×17651.66]÷（133099.22+20689.02+17651.66）＝0.966

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为1。则以估价对象为100，各案例土地使用年限调整系数为：

案例A＝100×1/0.966＝104（只保留整数位）

案例B＝100×1/0.966＝104

案例C＝100×1/0.966＝104

（c）容积率

估价对象容积率为1.5，案例容积率分别为1.2、1.2、1.2。本次容积率以1.0（含）-2.0为标准，每增加或减少1.0为一区间相应向上或向下进行调整，调整幅度为2%。则估价对象及案例A、B、C的容积率调整系数为100、100、100。

b.区位状况

区位状况等级说明表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区位状况 | 等级划分 | 每等级向下调整幅度 |
| 产业集聚程度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 1.5% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 区域土地利用方向 | 一致 | 较一致 | 一般 | 较不一致 | 不一致 | 2% |
| 环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 1% |

c.实物状况

实物状况等级说明表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 实物状况 | 等级划分 | 每等级向下调整幅度 |
| 宗地面积（m2） | ＞12万（含） | 9万（含）-12万 | 6万（含）-9万 | 3万（含）-6万 | 0（含）-3万 | 3% |
| 宗地形状 | 规则 | 较规则 | 一般规则 | 较不规则 | 不规则 | 1% |
| 宗地开发程度 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 1.5% |
| 工程地质条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 1% |

C.因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表2)：

表2：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| 交易情况 | 100/ | 99 | 100/ | 91 | 100/ | 90 |
| 市场状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 104 | 100/ | 104 | 100/ | 104 |
| 容积率 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 产业集聚程度 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 103 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 实物状况 | 宗地面积 | 100/ | 91 | 100/ | 94 | 100/ | 94 |
| 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地开发程度 | 100/ | 94 | 100/ | 94 | 100/ | 94 |
| 工程地质条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成交价格（元/平方米） | 1363 | 1451 | 1133 |
| 比较价值（元/平方米） | 1503 | 1685 | 1330 |

D.估价对象的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，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。

熟地地上楼面单价＝（1503+1685+1330）÷3＝1506（元/平方米）

E.求取土地购买价格（地上）

土地购买价格（地上）

＝熟地地上楼面单价×地上可出让规划建筑面积

＝1506×133099.22÷10000

 =20045（万元）

F. 求取土地购买价格（地下）

依据目前北京市《国有建设用地使用权出让合同》通用范本中对于规划条件变更、涉及新增地下经营性用房的政府土地收益补交标准，地下经营性用房需按照《北京市基准地价地下空间修正系数表》中所列地下空间修正系数再乘以政府土地出让收益系数计算。

地下空间修正系数表如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下商业 | 商业用途比准类别 | 地下第1层 | 0.8 | 0.7 | 0.6 |
| 地下第2层 | 0.5 | 0.4 | 0.3 |
| 地下第3层 | 0.36 | 0.28 | 0.2 |
| 地下第4层及以下各层 | 0.3 | 0.25 | 0.2 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |
| 地下仓储 | 地上主用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |
| 地下车库 | 地上主用途比准类别 | — | 0.25 | 0.2 | 0.15 |

则有：

地下土地购买价格

=地上楼面单价×地下空间修正系数×25%×建筑面积

=（1506×0.2×25%×20689.02+1506×0.15×25%×17651.66）÷10000

=254（万元）

G.估价对象土地购买价格

土地购买价格＝20045+254＝20299（万元）

2）取得税费

取得税费为契税、印花税，以土地购买价格为基数，税率为3.05%。则有：

取得税费＝20299×3.05%＝619（万元）

3）城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于北京市房山区，根据《房山区征收城市基础设施建设费暂行办法》[房政发[2005]4号]，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：190元/平方米，按建筑面积计取。截至价值时点，估价对象尚未缴纳，故不计取。

4）土地取得成本总额

土地取得成本为上述三项之和。则有：

土地取得成本＝20299＋619＋0＝20918（万元）

（2）土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

（3） 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照以上二项之和的2%计算。则有：

管理费用＝（20918+0）×2%＝418（万元）

（4） 销售费用，按估价对象土地价值的2%计算，假设估价对象土地价值为V土。则有：

销售费用＝V土×2%（万元）

（5） 利息

本次评估设定估价对象项目开发期为2年（土地开发期为0年，建设期为2年），估价对象已建工期为1年，项目已运行期为1年。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开发期内均匀投入。利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%，以复利计息。则有：

利息

＝20918×[（1+4.75%）（0＋1）-1]＋0×[（1+4.75%）（0÷2＋1）-1]

＋（418＋V土×2%）×[（1+4.75%）（1÷2）-1]

＝1004＋0.0005×V土（万元）

（6）投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象所在项目为大型工业目，且属于北京市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在5%~15%之间，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用，依前述测算，综合利润率为9%。按照开发进度计算，则有：

利润＝（20918＋0＋418＋2%×V土）×9%×1÷2＝960＋V土×0.0009（万元）

（7）销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象土地价值（V土）扣除增值税税额为基数，税率为5.5%。则有：

销售税费＝V土×5.5%÷（1＋5%）＝V土×0.0524（万元）

（8）估价对象土地价值

土地价值为前述七项之和。则有：

土地价值（V土）

＝20918＋0＋418＋V土×2%＋（1004＋0.0005×V土）＋（960＋V土×0.0009）＋V土×0.0524

＝25157（万元）

2.求取在建建筑物重置价值

（1） 建造成本

1）建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合建安费用为2500元/平方米，工程形象进度为50%。则有：

建安费用

＝2500×133099.22×50%÷10000+2500×20689.02×50%÷10000+2500×17651.66×50%÷10000+2500×2510.6×50%÷10000

＝21745（万元）

2）勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费。则有：

勘查设计和前期工程费＝21745×3%＝652（万元）

3）公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不再计取。

4）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象红线内基础设施为“七通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按200元/平方米计取，按照估价对象工程形象进度计算。则有：

红线内市政基础设施费＝173950.5×200×50%÷10000＝1740（万元）

5）相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

相关税费＝21745×1.5%＝326（万元）

6）建造成本

建造成本为上述五项之和。则有：

建造成本＝21745＋652＋0＋1740＋326＝24463（万元）

（2）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的2%计算。则有：

管理费用＝24463×2%＝489（万元）

（3）销售费用

假设在建建筑物重置价值为V建，按照在建建筑物重置价值的2%计算。则有：

销售费用＝V建×2%（万元）

（4）贷款利息

建筑物已建工期为1年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入。利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%，以复利计息。则有：

利息＝（24463+489＋V建×2%）×[（1+4.75%）^（1÷2）-1]＝585＋V建×0.0005（万元）

（5）投资利润

依前述，本次评估取项目利润率为9%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

利润＝（24463+489＋V建×2%）×9%＝2246＋V建×0.0018（万元）

（6）销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象建筑物价值（V建）扣除增值税税额为基数，税率为5.5%。则有：

销售税费＝V建×5.5%÷（1＋5%）＝V建×0.0524（万元）

（7）在建建筑物重置价值

在建工程重置价值为上述六项之和。则有：

在建工程重置价值（V建）

＝24463+489＋V建×2%＋（585＋V建×0.0005）＋（2246＋V建×0.0018）＋V建×0.0524

＝30026（万元）

3.成本价值

成本价值为土地价值与在建建筑物重置价值之和。则有：

成本价值＝25157＋30026＝55183（万元）

**（二） 假设开发法**

1.开发完成后的房地产价值

（1）收益法求取估价对象地上工业用房开发完成后房地产价值

1）租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为工业项目，周边工业用房在租案例成交较少。评估专业人员对周边同类型市场的调研及了解，工业用房的租金集中在1-2元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象地上工业用房租金水平平均为1.3元/天·平方米。

（转下页）

2）收益价值计算

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（元） | 计算公式 | 取费标准 |
| A | 未来第一年年总收益 | 5817 | a+b |  |  |
| （A） | 租金收入 | 5810 | 租金×建筑面积×天数×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | 1.3 |
| 建筑面积（㎡） | 133099.22 |
| 天数（天） | 365 |
| 空置率（%） | 8 |
| （B） | 押金利息 | 7 | 租金收入÷12×N×1.5% | 利息（%） | 1.5 |
| B | 建筑物现值 | 48081 | 建筑物重置价值(V建)×成新度 | 成新度（%） | 100 |
| （A） | 建造成本 | 37982 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费 |
| a | 建安费用 | 33762 | 建安单价×建筑面积 |
| b | 勘察设计和前期工程费 | 1013 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| c | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用×费率 | 费率（%） | —— |
| d | 红线内市政基础设施费 | 2701 | 建筑面积×取费标准 | 费率（元/㎡） | 200 |
| e | 相关税费 | 506 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （B） | 管理费用 | 760 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2 |
| （C） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价值(V建)×费率 | 销售费率（%） | 2 |
| （D） | 贷款利息 |  | 采用复利计息 |
| a | （A）及（B）项产生的利息 | 1840 | 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） | 2 |
| b | 销售费用产生的利息 | 0.001 V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （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 | 3874 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 10 |
| b | 销售费用产生的利润 | 0.002 V建 | 销售费用×利润率 |
| （F） | 销售税费 | 0.0524 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 5.5 |
| （G） | 建筑物重置价值(V建) | 48081 | 　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 | 1893 | 税费+维修费+保险费+管理费 |
| （A） | 税 费 | 1012.5 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |
| a | 两税两费 | 304.7 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 5.5 |
| b | 房产税 | 698.04 | 第一年年总收益×费率 | 费率（%） | 12 |
| c | 城镇土地使用税 | 9.73 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 |
| 分摊土地面积（㎡） | 64876.56 |
| （B） | 维修费 | 721.2 | 建筑物重置价值(V建)×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （C） | 保险费 | 72.1 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （D） | 管理费用 | 87.3 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| D | 房地产未来第一年净收益 | 3924 | 年总收益-年经营费用 |
| E | 收益价值 | 102070 | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 5% |
| 收益年期(n) | 43.6 |
| 年增长比率(g) | 2.5% |
| F | 单价(元/平方米) | 7669 | 房地产价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | 133099.22 |

注：1.估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为44.6年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。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（44.6年）扣减续建工期（1年）确定为43.6年。

（2）收益法求取估价对象地下工业用房开发完成后房地产价值

1）租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为工业项目，周边工业用房在租案例成交较少。评估专业人员对周边同类型市场的调研及了解，地下工业用房的租金集中在0.5-1元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象地下工业用房租金水平平均为0.8元/天·平方米。

2）收益价值计算

| 序号 | 项目 | 数额（元） | 计算公式 | 取费标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 未来第一年年总收益 | 545 | a+b |  |  |
| （A） | 租金收入 | 544 | 租金×建筑面积×天数×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | 0.8 |
| 建筑面积（㎡） | 20689.02 |
| 天数（天） | 365 |
| 空置率（%） | 10 |
| （B） | 押金利息 | 1 | 租金收入÷12×N×1.5% | 利息 | 1.5 |
| B | 建筑物现值 | 7474 | 建筑物重置价值(V建)×成新度 | 成新度（%） | 100 |
| （A） | 建造成本 | 5904 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费 |
| a | 建安费用 | 5248 | 建安单价×建筑面积 |
| b | 勘察设计和前期工程费 | 157 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| c | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用×费率 | 费率（%） | —— |
| d | 红线内市政基础设施费 | 420 | 建筑面积×取费标准 | 费率（元/㎡） | 200 |
| e | 相关税费 | 79 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （B） | 管理费用 | 118 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2 |
| （C） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价值(V建)×费率 | 销售费率（%） | 2 |
| （D） | 贷款利息 |  | 采用复利计息 |
| a | （A）及（B）项产生的利息 | 286 | 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） | 2 |
| b | 销售费用产生的利息 | 0.001V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （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 | 602 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 10 |
| b | 销售费用产生的利润 | 0.002V建 | 销售费用×利润率 |
| （F） | 销售税费 | 0.0524 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 5.5 |
| （G） | 建筑物重置价值(V建) | 7474 | 　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 | 227 | 税费+维修费+保险费+管理费 |
| （A） | 税 费 | 95.5 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |
| a | 两税两费 | 28.55 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 5.5 |
| b | 房产税 | 65.4 | 第一年年总收益×费率 | 费率（%） | 12 |
| c | 城镇土地使用税 | 1.51 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 |
| 分摊土地面积（㎡） | 10084.45 |
| （B） | 维修费 | 112.1 | 建筑物重置价值(V建)×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （C） | 保险费 | 11.2 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （D） | 管理费用 | 8.2 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| D | 房地产未来第一年净收益 | 318 | 年总收益-年经营费用 |
| E | 收益价值 | 7014 | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 5% |
| 收益年期(n) | 43.6 |
| 年增长比率(g) | 1.5% |
| F | 单价(元/平方米) | 3390 | 房地产价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | 20689.02 |

注：1.估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为44.6年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。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（44.6年）扣减续建工期（1年）确定为43.6年。

（3）收益法求取估价对象地下车库用房开发完成后房地产价值

1）租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为地下车库，周边地下车库在租案例成交较少。评估专业人员对周边同类型市场的调研及了解，地下车库用房的租金集中在0.5-1元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象地下车库用房租金水平平均为0.6元/天·平方米。

2）收益价值计算

| 序号 | 项目 | 数额（元） | 计算公式 | 取费标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 未来第一年年总收益 | 348 | 租金×建筑面积×天数×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | 0.6 |
| 建筑面积（㎡） | 17651.66 |
| 天数（天） | 365 |
| 空置率（%） | 10 |
| B | 建筑物现值 | 6092 | 建筑物重置价值(V建)×成新度 | 成新度（%） | 100 |
| （A） | 建造成本 | 5037 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费 |
| a | 建安费用 | 4478 | 建安单价×建筑面积 |
| b | 勘察设计和前期工程费 | 134 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| c | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用×费率 | 费率（%） | —— |
| d | 红线内市政基础设施费 | 358 | 建筑面积×取费标准 | 费率（元/㎡） | 200 |
| e | 相关税费 | 67 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （B） | 管理费用 | 101 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2 |
| （C） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价值(V建)×费率 | 销售费率（%） | 2 |
| （D） | 贷款利息 |  | 采用复利计息 |
| a | （A）及（B）项产生的利息 | 244 | 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） | 2 |
| b | 销售费用产生的利息 | 0.001 V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （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 | 257 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 5 |
| b | 销售费用产生的利润 | 0.001 V建 | 销售费用×利润率 |
| （F） | 销售税费 | 0.0524 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 5.5 |
| （G） | 建筑物重置价值(V建) | 6092 | 　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 | 167 | 税费+维修费+保险费+管理费 |
| （A） | 税 费 | 61.3 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |
| a | 两税两费 | 18.23 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 5.5 |
| b | 房产税 | 41.76 | 第一年年总收益×费率 | 费率（%） | 12 |
| c | 城镇土地使用税 | 1.29 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 |
| 分摊土地面积（㎡） | 8603.95 |
| （B） | 维修费 | 91.4 | 建筑物重置价值(V建)×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （C） | 保险费 | 9.1 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （D） | 管理费用 | 5.2 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| D | 房地产未来第一年净收益 | 181 | 年总收益-年经营费用 |
| E | 收益价值 | 4000 | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 4.5% |
| 收益年期(n) | 43.6 |
| 年增长比率(g) | 1% |
| F | 单价(元/平方米) | 2266 | 房地产价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | 17651.66 |

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为44.6年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。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（44.6年）扣减续建工期（1年）确定为43.6年。

（4）开发完成后房地产价值

估价对象开发完成后房地产价值为前述三项之和。则有：

总额＝102070+7014+4000＝113084（万元）

2.后续开发的必要支出

（1）后续建设成本

1）建造成本

A.建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合建安费用为2500元/平方米，工程形象进度为50%。则有：

总额

＝2500×133099.22×（1-50%）÷10000+2500×20689.02×（1-50%）÷10000+2500×17651.66×（1-50%）÷10000+2500×2510.6×（1-50%）÷10000＝21743（万元）

B.勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费。则有：

勘查设计和前期工程费＝21743×3%＝652（万元）

C.公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取。

D.红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“七通”，结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为200元/平方米，按照估价对象工程形象进度计算。则有：

红线内市政基础设施费＝173950.5×200×(1-50%)÷10000＝1740（万元）

E.相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

相关税费＝21743×1.5%＝326（万元）

F.建造成本

建造成本为前述五项之和。则有：

建造成本＝21743+652+0+1740+326＝24461（万元）

2）红线外基础设施建设费

根据《市政基础设施情况说明》，估价对象供地条件为红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。根据估价委托人介绍，估价对象开发完成后红线外基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），结合估价对象所在区域实际情况，故本项费用不计取。

3）城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于北京市房山区琉璃河镇，根据《房山区征收城市基础设施建设费暂行办法》[房政发[2005]4号]，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：190元/平方米。则有：

城市基础设施建设费＝173950.5×190÷10000＝3305（万元）

4）后续建设成本

后续建设成本为前述三项之和。则有：

后续建设成本＝24461+0+3305＝27766（万元）

（2）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等。根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照续建成本的2%计算。则有：

管理费用＝27766×2%＝555（万元）

（3）销售费用

销售费用按照销售收入的2%再乘以续建形象进度计算。则有：

销售费用＝113084×2%×50%＝1131（万元）

（4）取得税费

假设估价对象开发价值为V，买方购买估价对象税费主要为契税、印花税，税率为3.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发价值扣除增值税税额为基数计缴。则有：

取得税费＝V÷（1＋5%）×3.05%＝V×0.029（万元）

（5）贷款利息

估价对象项目开发期为2年，建筑物续建工期为1年。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。取1～3（含）年期固定资产贷款年利息率4.75%，采用复利计息。则有：

利息

＝（V+V×0.029）×[（1＋4.75%）1-1] +（27766＋555＋1131）×[（1＋4.75%）（1÷2）-1]

＝691＋V×0.0489（万元）

（6）开发利润（投资利润）

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象为大型工业项目，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在5%~20%之间，综合上述各项因素，计算基数为估价对象开发价值及取得税费、续建成本、管理费用和销售费用（其中估价对象价值及取得税费于续建期产生的利润按工期进度计算），本次评估利润率按各用途规划建筑面积分摊测算。依前述计算，综合利润率为9%。则有：

利润＝（V＋V×0.029）×9%×0.5÷2＋（27766＋555＋1131）×9%＝2651+V×0.0463（万元）

（7）销售税费

国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后房地产价值扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.5%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则有：

销售税费＝113084÷（1＋5%）×5.5%＝5923（万元）

3.求取估价对象开发价值

估价对象开发价值（V）

＝开发完成后房地产价值-后续建设成本-管理费用-销售费用-取得税费-利息-利润-销售税费

＝113084-27766-555-1131-V×0.029-（691＋V×0.0489）-（2651+V×0.0463）-5923

＝66151（万元）

（三）房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 |
| 成本法 | 假设开发法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 20 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过1年，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| 分值 | 75 | 75 |
| 权重 | 50% | 50% |

则有：

房地产价值＝55183×50%＋66151×50%＝60667（万元）

房地产楼面单价＝60667×10000÷173950.5＝3488（元/平方米）

其中：

估价对象在建建筑物价值按照成本法测算结果中在建建筑物价值与成本价值比例计算得出，则有：

在建建筑物价值与成本价值比例＝30026÷55183＝54.4%

建筑物价值＝60667×54.4%＝33003（万元）

建筑物楼面单价＝33003×10000÷173950.5＝1897（元/平方米）

出让国有建设用地使用权价值＝60667－33003＝27664（万元）

出让国有建设用地使用权楼面单价＝3488－1897＝1591（元/平方米）

**（四）房地产抵押价值**

本次估价的“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”减去估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他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。

估价师所知悉的法定优先受偿款情况如下：（1）根据估价对象《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]原件，截至价值时点，估价对象所属项目已设定抵押。设定日期为2019年3月5日，抵押范围为62690.94平方米在建工程及104664.37平方米土地。但上述权属证件中未登记该抵押权的具体情况（权利人、债权数额、期限等），且估价委托人也未提供相关权利价值的说明。本次评估房地产抵押价值未考虑上述抵押权权利价值对估价结果的影响。估价结果为设定上述抵押担保权已注销时的房地产抵押价值。

（2）根据《国有建设用地使用权出让合同》[京房地出（合）字（2014）第001号]及附件以及相关款项支付凭证，截至价值时点，估价委托人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件，估价对象规划建筑面积超出《国有建设用地使用权出让合同》的约定，新增地下经营性工业用房及地下车库规划建筑面积为38340.68平方米。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定的计算标准，该部分需补缴的政府土地收益及契税、印花税为573万元。上述应补缴的政府土地收益金额仅为测算值，最终应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（3）根据《关于中粮健康科技园项目建筑工程款支付情况的说明》，截至价值时点，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存在的估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款为573万元。则：

房地产抵押价值

＝房地产价值－估价师所知悉的法定优先受偿款

＝60667－573

＝60094（万元）

## 六、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出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

结果表-1（房地产价值）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法及结果估价对象及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
| 成本法 | 假设开发法 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 总价 | 55183 | 66151 | 60667 |
| 单价 | 3172 | 3803 | 3488 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）

结果表-2（房地产抵押价值）

|  |  |
| --- | --- |
|  估价对象项目及结果 | 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 |
| 1.房地产价值 | 总价 | 60667 |
| 单价 | 3488 |
| 2.估价师知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款 | 总额 | 573 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额 | 已抵押（未扣减，详见特殊提示4） |
| （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 | 573 |
| 3.抵押担保权已注销时的房地产抵押价值 | 总价 | 60094 |
| 单价 | 3455 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | 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 |
| 北京市房山区琉璃河镇中心区E-07地块“中粮健康科技园”工业项目部分分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 173950.5 | 83564.97 | 27664 | 1591 | 33003 | 1897 | 60667 | 3488 |
| 大写金额 | 贰亿柒仟陆佰陆拾肆万元整 | 叁亿叁仟零叁万元整 | 陆亿零陆佰陆拾柒万元整 |
| **估价师知悉的出抵押担保权以外的其他法定优先受偿款** | 573 |
| 大写金额 | 伍佰柒拾叁万元整 |
| **抵押担保权已注销时的房地产抵押价值** | 60094 |
| 大写金额 | 陆亿零玖拾肆万元整 |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

# 变现能力分析与风险提示

## 一、变现能力分析

所谓变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

**（一）影响房地产变现能力的因素分析：**

|  |  |
| --- | --- |
| 影响变现能力的因素 | 因素分析 |
| 通用性 | 通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象规划建设厂房及地下车库，通用性一般。 |
| 独立使用性 | 独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象项目整体可独立使用，项目内部拟建有供项目整体使用的设备用房，不可独立使用。 |
| 可分割转让性 | 可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。本次评估估价对象所属项目已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》，估价对象已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，项目整体具备可转让性。但估价对象尚未完工，项目内部可分割转让性较差。 |
| 开发程度 | 开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象正在开发建设中，开发程度较低。 |
| 区位 | 所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于房山区琉璃河镇，区位一般。 |
| 价值大小 | 价值越大的房地产，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。估价对象价值总量较大。 |
| 房地产市场状况 | 房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。2019年将促进存量工业用地转型升级，改变工业用地用途进行二次开发。 |

**（二）**处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。 处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1.支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；

2.扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税、个人所得税（仅房屋所有权人/不动产权利人为个人））；

3.偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；

4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；

5.剩余金额交还抵押人。

**（三）**假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

估价对象项目整体具备独立使用性及转让性；但估价对象通用性一般，正在开发建设中，开发程度较低，项目内部可分割转让性较差，且区位一般、价值总量较大。综合以上分析，我们认为估价对象变现能力较弱。

## 二、风险提示

**（一）**估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

**（二）报告使用者应合理使用评估价值**

1.金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间,是否会出现法定优先受偿权利。

2.金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

3.估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。

4. 根据估价对象《国有土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]原件，截至价值时点，估价对象所属项目已设定两笔抵押权。设定日期分别为2019年3月1日、2019年3月5日，抵押范围为62690.94平方米在建工程及104664.37平方米土地。但上述权属证件中未登记该抵押权的具体情况（权利人、债权数额、期限等），且估价委托人也未提供相关权利价值的说明。截至价值时点，该笔抵押登记尚未注销。在此提请金融机构注意，房地产抵押权自登记时设立。当本次抵押权实现，如在本次抵押权设立前已登记有抵押权的，则需按照抵押登记的先后顺序进行清偿。

# 附 件

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《国有建设用地使用权出让合同》[京房地出（合）字（2014）第001号]及附件复印件
5. 相关地价款及契税支付凭证复印件
6. 《建设用地规划许可证》[2014规（房）地字0031号]复印件
7. 《国用土地使用证》[京房国用（2014出）第00080号]复印件
8. 《北京市规划和国土资源管理委员会规划意见复函》[2018规土（房）复函字0004号]复印件
9. 《建设工程规划许可证》[2018规土（房）建字0036、0051号]及附件复印件
10. 《建筑工程施工许可证》[[2018]施[房]建字0062号、[2019]施[房]建字0009号]复印件
11. 《关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司中粮科技园标准厂房及配套设施建设项目抵押用地面积分摊说明》
12. 《抵押物清单》
13. 《建造标准——中粮健康科技园项目》
14. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
15. 《市政基础设施情况说明——中粮健康科技园项目》
16. 《工程进度情况说明——中粮健康科技园项目》
17. 《关于中粮健康科技园项目建筑工程款支付情况的说明》
18. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
19. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
20. 房地产估价机构资质证书复印件
21. 评估专业人员执业证书复印件