

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司  
关于江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的  
北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
问询意见回复

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年十月

致：上海证券交易所上市公司监管一部

由江河创建集团股份有限公司转来的《关于对江河创建集团股份有限公司购买关联方资产相关事项的监管工作函》（上证公函【2024】3580号）已收悉，深圳市国策房地产土地资产评估有限公司（以下简称“评估师”）根据函件要求对有关问题进行了认真分析与核查，现就相关问题回复如下，请予以审核。

**问题：本次交易对价的公允性。**根据评估报告，本次交易采用资产基础法，交易价格较账面价值溢价 7,385.73 万元，增值率为 99.62%。请公司：(1)详细披露标的资产评估增值的测算过程，相关假设、参数选取的依据与合理性；(2)对比标的资产所在区域周边办公楼近期的销售或出租情况，包括但不限于可比办公楼挂牌价格、实际成交价格、出租率、减值情况等，进一步评估本次交易价格的公允性。请评估师就上述事项发表意见。

回复如下：

#### 一、标的资产评估增值的测算过程

##### （一）评估方法的选择

根据《投资性房地产评估指导意见》第十二条 执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

成本法仅从评估对象的成本角度考虑其价值，商业地产的价格取决于效用而非成本，无法完全体现商业地产的客观市场价值，故不适宜使用成本法。评估对象为开发成型房地产，故不宜采用假设开发法。由于委估资产无法转让和分割出售，故不适宜市场法。评估对象所在区域同类房地产租赁市场较为成熟，出租率和租金水平较易收集，可采用收益法进行评估，符合市场惯例和资产实际情况。

本次资产评估增值主要系标的公司核心资产—投资性房地产（1-6号楼），本次交易中投资性房地产评估增值的测算过程主要基于收益法，具体思路是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V：评估值（折现值）

A<sub>i</sub>：未来第i年的净收益

Y: 未来第i年的折现率

N: 收益期。

标的资产增值主要为投资性房地产 1-6 号楼增值,因投资性房地产建成时间不同,分为 1-2 号和 3-6 号楼两部分测算。

## (二) 1-2 号楼概况

纳入评估范围的投资性房地产基本概况如下:

### 1、投资性房地产用途分类

纳入评估范围内的投资性房地产规划用途为工业,实际用途办公。

至评估基准日投资性房地产维护保养正常,可正常使用。纳入评估范围内的投资性房地产主要用于办公经营。

### 2、投资性房地产结构特征

#### (1) 建筑物实物状况

投资性房地产顺义区安祥街 9 号院 1-2 号楼位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区安祥大街 13 号,结构为钢混结构,其中地上 6 层、地下 1 层,现用途:地下-1 层作为停车场、食堂以及设备用房使用(本层面积计入地下车库)、地上 1 层作为大堂和商业使用,2-6 层作为办公使用,2023 年 11 月竣工投入使用,建筑面积合计 20,397.54 m<sup>2</sup>。

#### (2) 土地实物状况

评估对象房地产位于北京市顺义区安祥街 9 号院。其所在项目四至为:东至裕安街,南至安祥大街,西至裕庆路,北至安庆大街

①土地形状:评估对象房地产所在土地形状为封闭多边形,形状较规则。

②地形:地形为平地。

③地势:地势与相邻土地一致,自然排水状况较好。

④地质:地基的承载力较强,稳定性较好,无不良地质现象。

⑤土地开发程度:土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气)及宗地内场地平整。

### 3、权益状况

评估对象投资性房地产的权利状况情况详见“投资性房地产证载情况一览表”:

房产名称	不动产权证号	权利人	坐落	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	土地性质	期限
顺义区安祥街9号院1-2号楼	京(2024)顺不动产权第006580号	盈和创新	顺义区安祥街9号院	2023-11	20,397.54	工业	出让	2060-6-20

该等投资性房地产证不动产权证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。该证所载房屋及对应土地于2022年12月30日起至2034年12月30日止，在浙商银行股份有限公司北京分行设立了抵押，对应的不动产登记证明号：京(2022)顺不动产证明第0016086号。根据被评估单位提供的租赁合同和台账，截至评估基准日部分已对外出租。

#### 4、评估操作过程

##### (1) 评估准备

对企业提供的“投资性房地产清查评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报资产，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有单位进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《投资性房地产评估勘察表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

##### (2) 清查核实

评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、结构形式和购建时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限、完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限、使用状况及租约信息等。

##### (3) 现场勘察及市场调查

依据清查评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察，主要以现场勘察为主，即根据企业申报的清查明细表，对以下内容进行勘察：核对房地产的地址、座落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；填写房屋现场勘察记录表，查阅房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载权利人、建筑面积、结构及示意图，检查

是否与评估清查明细表中所列内容一致。

对房屋建筑物、土地使用权的位置、环境等进行调查，并取得物业照片；对在现场勘察中发现与清查明细表不符的问题，及时同企业陪同人员进行沟通解决，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料。

#### （4）核实结果

经现场调查核实，委估评估的投资性房地产建筑面积是依据房产证确定，本次评估清查及测算工作依据产权说明及申报表进行。

经现场勘查，投资性房地产正常使用，管理维护较好，主体结构完好，具有继续使用的功能。

### 5、评估过程

#### （1）评估思路

1) 本次评估收益期收入，即年有效毛收入分为租金收入、物业费收入、押金利息收入。其中租金收入分为租约期内租金收入及租约期外租金收入，租约期内的部分根据合同约定进行测算；租约期外或空置部分采用市场租金、市场空置率及市场增长率进行测算。

2) 本次评估将评估对象的可出租部分分为1层商业和2-6层办公两部分，分别测算各个部分的租金收入，将各个部分租金收入进行汇总得到租约期外或空置部分的租金收入。

3) 本次评估的收益期支出即年运营费用包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等，最终通过测算收益期总收入-总支出得到评估对象收益期内各期净收益。将各期净收益折现后加总得到收益期内收益价值。

4) 计算建筑物在收益期结束时的残余价值并折现。

5) 将分别计算的收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值即为评估对象收益价值。

6) 本次对投资性房地产以顺义区安祥街9号院1-2号楼作为一个整体进行收益法评估。

#### （2）测算收益期

根据评估人员调查，评估对象土地使用权到期日为2060年6月20日，至基准日，剩余土地使用期限为35.8年。评估对象证载建成于2023年11月14日，为钢混结构非生产用房，维护保养状况较好，未进行过更新改造。本次评估参考《各种结构房屋的耐用年限和残值率表》和建筑物的使用、维护和更新改造等状况，确定建筑物剩余经济耐用年限为59年。根据孰短原则，确定收益期为35.8年。

### (3) 测算未来年净收益

#### 1) 年有效毛收入的确定

根据评估人员调查及产权人介绍，评估对象主要收入为物业租金(包含1层商业及2-6层办公)、物业费收入、押金利息收入，各部分计算过程如下：

#### A. 租金收入的确定

##### ① 租赁面积确定

根据委托人提供的《不动产权证书》及《可租面积说明》，评估对象按建筑面积出租，截至评估基准日，纳入评估范围的建筑面积、可租面积等具体情况见下表。

产权楼号	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租面积 (m <sup>2</sup> )	已租面积 (m <sup>2</sup> )	待租面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	1	1,663.32	1,179.45		1,179.45	作为商业出租
	2	1,313.06	1,230.54		1,230.54	办公
	3	1,663.32	1,663.32		1,663.32	办公
	4	1,663.32	1,663.32		1,663.32	办公
	5	2,050.47	2,050.47		2,050.47	办公
	6	1,781.84	1,781.84		1,781.84	办公
	小计	10,135.33	9,568.94	-	9,568.94	
2	1	1,683.92	1,254.41	1,121.90	132.51	作为商业出租
	2	1,292.38	1,292.37	324.49	967.88	办公
	3	1,683.92	1,683.92	1,683.92	-	办公
	4	1,683.92	1,683.92	-	1,683.92	办公
	5	1,683.92	1,683.92	-	1,683.92	办公
	6	1,683.92	1,605.15	1,211.78	393.37	办公
	小计	9,711.98	9,203.69	4,342.09	4,861.60	
附属房		550.23	/	/	/	
1-2号楼合计		20,397.54	18,772.63	4,342.09	14,430.54	

##### ② 租金水平的确定

根据产权人提供的《租赁台账》及房屋租赁合同，评估对象部分房屋存在租赁权，具体情况如下：

序列	租赁部位	商(租)户名称	免租期	租赁面积(m <sup>2</sup> )	租金内涵	起始日租金(元/m <sup>2</sup> /天)	物业费(元/m <sup>2</sup> /天)	租金支付方式	押金标准	起租日期	到期日期	租期	递增情况
1	江河中心-2-607	铜嘉装饰	8个月	133.72	含税	2.64	0.86	季付	3个月	2024/5/18	2029/5/17	5	每2年递增5%
2	江河中心-2-206	界群资产	4个月	324.49	含税	3.14	0.86	季付	3个月	2024/7/1	2027/6/30	3	每2年递增5%
3	江河中心-2-605	百达通物流	6个月	236.06	含税	2.64	0.86	季付	3个月	2024/7/15	2027/7/14	3	每2年递增5%
4	江河中心-2-301/302/303	博维泰科	6个月	1022.72	含税	3.14	0.86	季付	3个月	2024/5/20	2027/5/19	3	每2年递增5%
5	江河中心-2-304/305/306/307/308	贝泰科技	6个月	661.2	含税	3.14	0.86	季付	3个月	2024/5/20	2027/5/19	3	每2年递增5%
6	江河中心-2#楼-601	必力屋	8个月	842	含税	2.64	0.86	季付	3个月	2024/4/20	2029/4/19	5	每2年递增5%
7	江河中心-2-102/103	石中亚	9个月	1121.9	含税	5.6	1	半年付	3个月	2024/10/10	2034/10/9	10	每2年递增5%

本次评估租期内租金按照租赁合同约定的租金水平确定。租期外租金按照市场租金求取，根据产权人介绍及调查，评估对象1层作为商业出租，2-6层作为办公出租，各部分的市场租金求取过程如下。

2-6层办公部分市场租金确定如下：

a. **选取租金交易案例：**根据评估对象房地产的具体情况，经评估人员对周边类似办公房地产租赁市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定A、B、C三个租赁可比实例如下：

项目名称	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	环普科创园	良基科技广场	昆仑科技园
外观			
房屋用途	办公	办公	办公
租赁面积(m <sup>2</sup> )	600	1400	800
楼层	中间层	中间层	中间层
室内装修	毛坯装修	普通装修	精装修
交易日期	2024年8月	2024年8月	2024年8月
交易情况	正常	正常	正常
租金单价(元/天/m <sup>2</sup> )	2.5	2.4	2.6
价格内涵	建筑面积租金，含税价	建筑面积租金，含税价	建筑面积租金，含税价
交易方式	押三付三	押三付三	押三付三
融资条件	自有	自有	自有
税费负担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担
案例来源	市场调研	市场调研	市场调研

b. **建立比较基础：**通过建立比较基础，对各个可比实例的租金价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件过程如下：

### 可比实例标准化处理表

项目名称	评估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	江河中心2层	环普科创园	良基科技广场	昆仑科技园
1. 成交价格（元/天/m <sup>2</sup> ）	——	2.5	2.4	2.6
2. 标准化处理后的价格	——	2.5	2.4	2.6
统一财产范围后的价格	房地产	2.5	2.4	2.6
统一付款方式后的价格	押三付三	2.5	2.4	2.6
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	2.5	2.4	2.6
统一税费负担后的价格	正常税费负担	2.5	2.4	2.6
统一计价单位后的价格	日租金（元/天/m <sup>2</sup> ）	2.5	2.4	2.6

**c. 租金修正过程：**对可比实例交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益）进行修正，得到比准租金，计算如下表：

项目名称		评估对象		可比实例A		可比实例B		可比实例C	
交易价格		待估		2.5		2.4		2.6	
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
交易日期		2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100
区位状况	办公集聚度	较高	100	较高	100	一般	98	一般	98
	交通条件	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施状况	好	100	好	100	好	100	好	100
	外部配套条件	好	100	好	100	好	100	好	100
	周边环境	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	朝向	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
实物状况	楼层	中间层	100	中间层	100	中间层	100	中间层	100
	层高（m）	4.2米	100	4.2米	100	4米	100	4.2米	100
	面积（m <sup>2</sup> ）	500	100	600	100	1400	100	800	100
	室内装修	毛坯	100	毛坯	100	普通	103	精装	106
	新旧程度	全新	100	较新	97	较新	97	一般	94
可分割出租性	可	100	可	100	可	100	可	100	
权益状况	物业水平	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	租期长短	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
修正系数				1.0309		1.0536		1.0564	
修正后单价（元/天·m <sup>2</sup> ）				2.6		2.5		2.7	
比准结果（元/天·m <sup>2</sup> ）						2.6			

备注：将办公集聚度分为高、较高、一般、较低、低等5个等级，每相差一个等级调整2%。将新旧程度分为全新、较新、一般等3个等级，每相差一个等级调整3%，将装修分为精装修、普通装修、毛坯等3个等级，每相差一个等级调整3%。本次评估设定评估对象租赁面积为500m<sup>2</sup>，由于评估对象与可比实例均可分割出租，故租赁面积未修正，其他修正因素相同，未做修正。

综上，三个可比实例比准租金相差幅度不大，故采用三个比准租金的简单算术平均数作为评估对象市场租金，即2.6元/天/m<sup>2</sup>。



1层商业部分市场租金确定如下：

a. **选取租金交易案例：**根据评估对象房地产的具体情况，经评估人员对周边类似房地产租赁市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定 A、B、C 三个租赁可比实例如下：

项目名称	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	满庭芳嘉园	绿地启航国际北区	诺德花园
外观			
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	65	180	625
楼层	1	1	1
室内装修	毛坯装修	毛坯装修	毛坯装修
交易日期	2024年8月	2024年8月	2024年8月
交易情况	正常	正常	正常
租金单价 (元/天/m <sup>2</sup> )	4.8	4.4	4.3
价格内涵	建筑面积租金，含税价	建筑面积租金，含税价	建筑面积租金，含税价
交易方式	押三付三	押三付三	押三付三
融资条件	自有	自有	自有
税费负担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担
案例来源	市场调研	市场调研	市场调研

b. **建立比较基础：**通过建立比较基础，对各个可比实例的租金价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件过程如下：

可比实例标准化处理表

项目名称	评估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	江河中心1层	满庭芳嘉园	绿地启航国际北区	诺德花园
1. 成交价格 (元/天/m <sup>2</sup> )	——	4.8	4.4	4.3
2. 标准化处理后的价格	——	4.8	4.4	4.3
统一财产范围后的价格	房地产	4.8	4.4	4.3
统一付款方式后的价格	押三付三	4.8	4.4	4.3
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	4.8	4.4	4.3
统一税费负担后的价格	正常税费负担	4.8	4.4	4.3
统一计价单位后的价格	日租金 (元/天/m <sup>2</sup> )	4.8	4.4	4.3

**c. 租金修正过程：**对可比实例交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益）进行修正，得到比准租金，计算如下表：

项目名称		评估对象		可比实例A		可比实例B		可比实例C	
交易价格		待估		4.8		4.4		4.3	
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
交易日期		2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100
区位状况	商业繁华度	较高	100	较高	100	较高	100	一般	95
	交通条件	较好	100	较好	100	较好	100	一般	98
	基础设施状况	好	100	好	100	好	100	好	100
	外部配套条件	好	100	好	100	好	100	好	100
	周边环境	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	临街状况	一般，不临街	100	较好，临街	105	较好，临街	105	一般，不临街	100
	楼层	1F	100	1F	100	1F	100	1F	100
实物状况	层高（m）	4.5米	100	4.5米	100	4.5米	100	4.5米	100
	面积（m <sup>2</sup> ）	500	100	65	100	180	100	625	100
	室内装修	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100
	新旧程度	全新	100	一般	98	一般	98	一般	98
	宽深比	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
	使用率	较高	100	较高	100	较高	100	较高	100
权益状况	物业水平	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	租期长短	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
修正系数		/		0.9718		0.9718		1.0960	
修正后单价（元/天/m <sup>2</sup> ）		/		4.7		4.3		4.7	
比准结果（元/天·m <sup>2</sup> ）				4.6					

备注：将商业集聚度分为高、较高、一般、较低、低等5个等级，每相差一个等级调整5%。将交通条件分为好、较好、一般、较差、差等3个等级，每相差一个等级调整2%，将新旧程度分为全新、较新、一般、较差、差等5个等级，每相差一个等级调整2%。本次评估设定评估对象租赁面积为500m<sup>2</sup>，由于评估对象与可比实例均可分割出租，故租赁面积未修正，其他修正因素相同，未做修正。

综上，三个可比实例比准租金相差幅度不大，故采用三个比准租金的简单算术平均数作为评估对象1层商业的市场租金，即4.6元/天/m<sup>2</sup>。

### ③租金增长率的确定

根据《租赁合同》，租约期内的租金的增长率为每2年递增5%；评估人员在周边同类型物业进行访谈及市调，区域内同类型商业、办公类物业租金增长率在1%-3%左右。市场增长率与合同租金的增长率大致相同，故本次评估结合评估对象的合同期内增长率和区域内其他类似物业的租金增长趋势，确定评估对象商业、办公的市场租金增长率为每2年递增5%。

### ④租金空置率的确定

评估人员在周边同类型物业进行访谈及市调后，得到区域内同类型办公物业空置率在10%-20%左右，同类型底商的空置率在5%-15%左右。截至目前，根据评估人员收集的资料显示北京市写字楼整体空置率呈逐渐下降趋势，目前北京市写字楼整体空置

率为18.2%，商业的整体空置率为10.6%，考虑到评估对象现状较新，距离商圈较近以及未来商办类物业租赁市场的空置率随着经济形势的好转逐步恢复正常水平的判断。本次评估预测评估对象空置率如下：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年-2060年
办公空置率	50%	35%	25%	15%
商业空置率	70%	50%	30%	10%

### ⑤收租损失的确定

根据评估人员调查，市场上因拖欠租金造成收租损失很少，故本次评估亦不考虑收租损失，年收租损失为0。

综上，租约期外及空置部分的年有效毛租金收入=日租金×30×租赁面积×12×（1-空置率）×（1+增长率）

### B. 其他收入确定

#### ①物业费收入确定

评估对象物业费收入主要因为物业管理、保安保洁等服务项目对出租单位收取的费用，根据产权人介绍，目前物业费标准为1层底商1元/天/平，2-6层办公为0.86元/天/平，为区域同类物业正常水平，该部分费用与空置率相关，则有

租约期内商业部分的物业费收入=租约期内已租面积×1×30×租赁月份

租约期内办公部分的物业费收入=租约期内已租面积×0.86×30×租赁月份

租约期外及空置部分的物业费收入=办公部分可租面积×0.86×365×（1-空置率）+商业可租面积×1×365×（1-空置率）

#### ②押金利息收入确定

评估对象类似房产出租时需承租方支付一定的押金，根据已有租赁合同，押金为3个月租金，与市场同类物业调查的押金水平相同。押金利息按一年期存款利率1.5%，则有

押金利息收入=（租约期外租金+租约期内租金）×3/12×年存款利率。

### C. 年有效毛收入的确定

综上，年有效毛收入为以上各部分收入加总，具体公式为：

年有效毛收入=租约期外及空置部分的租金收入+租约期内租金收入+物业费收入+押金利息收入

评估人员经测算的各期具体收入见下表：

单位：元

收益期	租约期外收入	租约期内租金	物业费收入	押金利息收入	综合收入	其中租金收入合计（含税）
2024年8-12月	2,263,759.00	1,050,438.23	1,191,101.00	12,428.00	4,517,726.23	3,314,197.23
2025年	9,067,647.00	3,632,762.71	4,276,991.00	47,626.00	17,025,026.71	12,700,409.71
2026年	10,730,067.00	4,301,419.56	4,777,603.00	56,369.00	19,865,458.56	15,031,486.56
2027年	13,976,249.00	3,764,208.52	5,216,537.00	66,526.00	23,023,520.52	17,740,457.52
2028年	14,733,312.00	3,263,899.47	5,173,983.00	67,489.00	23,238,683.47	17,997,211.47
2029年	15,871,720.00	2,641,515.42	5,142,368.00	69,424.00	23,725,027.42	18,513,235.42
2030年	16,124,432.00	2,347,587.46	5,128,671.00	69,269.00	23,669,959.46	18,472,019.46
2031年	16,751,923.00	2,656,811.44	5,128,671.00	72,782.00	24,610,187.44	19,408,734.44
2032年	16,751,923.00	2,687,095.55	5,128,671.00	72,896.00	24,640,585.55	19,439,018.55
2033年	17,379,411.00	2,784,555.80	5,128,671.00	75,616.00	25,368,253.80	20,163,966.80
2034年	17,816,777.00	2,155,528.16	5,114,888.00	74,897.00	25,162,090.16	19,972,305.16
2035年	20,532,345.00	-	5,068,088.00	76,997.00	25,677,430.00	20,532,345.00
2036年	20,532,345.00	-	5,068,088.00	76,997.00	25,677,430.00	20,532,345.00
2037年	21,762,790.00	-	5,068,088.00	81,611.00	26,912,489.00	21,762,790.00
2038年	21,762,790.00	-	5,068,088.00	81,611.00	26,912,489.00	21,762,790.00
2039年	22,993,236.00	-	5,068,088.00	86,223.00	28,147,547.00	22,993,236.00
2040年	22,993,236.00	-	5,068,088.00	86,223.00	28,147,547.00	22,993,236.00
2041年	24,223,683.00	-	5,068,088.00	90,839.00	29,382,610.00	24,223,683.00
2042年	24,223,683.00	-	5,068,088.00	90,839.00	29,382,610.00	24,223,683.00
2043年	25,454,127.00	-	5,068,088.00	95,453.00	30,617,668.00	25,454,127.00
2044年	25,454,127.00	-	5,068,088.00	95,453.00	30,617,668.00	25,454,127.00
2045年	26,761,411.00	-	5,068,088.00	100,355.00	31,929,854.00	26,761,411.00
2046年	26,761,411.00	-	5,068,088.00	100,355.00	31,929,854.00	26,761,411.00
2047年	28,068,694.00	-	5,068,088.00	105,257.00	33,242,039.00	28,068,694.00
2048年	28,068,694.00	-	5,068,088.00	105,257.00	33,242,039.00	28,068,694.00
2049年	29,375,977.00	-	5,068,088.00	110,158.00	34,554,223.00	29,375,977.00
2050年	29,375,977.00	-	5,068,088.00	110,158.00	34,554,223.00	29,375,977.00
2051年	30,683,261.00	-	5,068,088.00	115,062.00	35,866,411.00	30,683,261.00
2052年	30,683,261.00	-	5,068,088.00	115,062.00	35,866,411.00	30,683,261.00
2053年	31,990,545.00	-	5,068,088.00	119,965.00	37,178,598.00	31,990,545.00
2054年	31,990,545.00	-	5,068,088.00	119,965.00	37,178,598.00	31,990,545.00
2055年	33,874,630.00	-	5,068,088.00	127,030.00	39,069,748.00	33,874,630.00
2056年	33,874,630.00	-	5,068,088.00	127,030.00	39,069,748.00	33,874,630.00
2057年	35,758,718.00	-	5,068,088.00	134,096.00	40,960,902.00	35,758,718.00
2058年	35,758,718.00	-	5,068,088.00	134,096.00	40,960,902.00	35,758,718.00
2059年	37,642,805.00	-	5,068,088.00	141,160.00	42,852,053.00	37,642,805.00
2060年	17,880,334.00	-	2,407,343.00	67,052.00	20,354,729.00	17,880,334.00
<b>合计</b>	<b>869,949,193.00</b>	<b>31,285,822.32</b>	<b>180,517,698.00</b>	<b>3,379,626.00</b>	<b>1,085,132,339.00</b>	<b>901,235,015.30</b>

## 2) 年运营费用的确定

年运营费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等。各项费用取值计算过程如下：

#### A. 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）第四条规定及财政部国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），房产税的税率依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

$$\text{房产税} = \text{含税租金收入} \div (1+9\%) \times 12\%$$

#### B. 城镇土地使用税

根据《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》，北京市城镇土地使用税的六个纳税等级具体为：每 $\text{m}^2$ 年纳税额一级土地30元、二级土地24元、三级土地18元、四级土地12元、五级土地3元、六级土地1.5元。评估对象为六级工业用地，税额为1.5元，根据产权人提供的资料，评估对象分摊的土地面积为8,169.04元。则有

$$\text{城镇土地使用税} = 8,169.04 \times 1.5 = 12,254 \text{元/年。}$$

#### C. 增值税

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）：一般纳税人出租其2016年4月30日后取得的不动产，税率为9%，则有

$$\text{应纳增值税} = \text{销项税} - \text{进项税}$$

其中：

$$\text{销项税} = (\text{含税租金收入} / 1.09 \times 9\% + \text{不含税物业费收入} / 1.06 \times 6\%)$$

$$\text{进项税} = \text{维修费} / 1.09 \times 9\% + (\text{销售费用} + \text{物业费}) / 1.06 \times 6\%$$

#### D. 附加税

包括城建税及教育费附加及地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》第四条，纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇

的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。评估对象位于市区，故本次评估按增值税的7%计征。根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令〔2005〕448号），教育费附加的费率为3%；根据《北京市人民政府关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》[京政发〔2011〕72号]，地方教育附加的费率为2%，附加税合计为12%。

附加税=增值税×12%。

#### E. 印花税

依据《中华人民共和国印花税法》所附《印花税法目税率表》规定，租赁合同按租金的0.1%计征，故本次评估按租金收入的0.1%计征。

印花税=不含税租金收入×0.1%。

#### F. 租赁管理费

是指出租经营过程中发生的交通、通讯、办公、人员工资等成本。根据市场调查，同类物业的类似管理费主要为人员工资，参考产权人提供的2024年1-8月管理费用为279,479.98元，各年度《北京市统计局、国家统计局北京调查总队年度统计资料发布计划》发布的近年房地产业人员平均工资涨幅为2.7%，以及1-2#按建筑面积占比30.9%等数据，则有

2024年8-12月的管理费用=279,479.98/8\*4\*30.9%=43,180元。

2025年至收益期末，管理费用每年递增2.7%。即

管理费用=上一年度管理费用×(1+2.7%)

#### G. 销售费用

是指出租经营过程中发生的招商费用，中介费等。根据调查，一般为类似物业租期一般为三年，中介费为2个月，即支付比例为租金收入的2/36=5.6%，其他费用预计0.4%，合计6%。

销售费用=租金收入×6%

#### H. 维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。房屋维修费一般根据建筑物重置价的0.1%-1%计算。根据评估人员调查近几年同类型房屋建造价格及分析评估对象本身的情况，综合分析确定评估对象建筑物重置单价为5633元/m<sup>2</sup>（详见下表），考虑到评估对象为全新状态，本次评估房屋维修费取建筑物重置价的0.1%，以后每年递增0.03%。

建筑物重置价值计算表

成本参数	说明	取值
建筑面积(m <sup>2</sup> )	证载	20,397.54
建安综合单价不含税(元/m <sup>2</sup> )	建安综合单价含税/1.09	3,961.00
建安综合单价含税(元/m <sup>2</sup> )	北京市房屋重置成新价评估技术标准	4,318.00
建安综合总价(元)	建筑面积×建安综合单价不含税	80,794,656.00
前期费用(不含税)	建安综合单价不含税×5%	198
前期费用(含税)	前期费用(不含税)×1.06	210
期间费用	建安综合单价不含税×2%	79
管理费用	(建安综合单价不含税+前期费用(不含税)+期间费用)×2%	85
销售费用	建筑物重置价值×2%	113
投资利息	前期费用含税×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]+(建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]	193
开发利润(建安和前期为含税价)	(前期费用含税+建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×10%	481
销售税金9.29%	建筑物重置价值/1.09×[9%×12%+0.05%]	523
建筑物重置单价(元/平方米)	建安综合造价(不含税)+前期费用(不含税)及期间费用+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	5,633.00
建筑物重置总价(万元)	建筑物重置单价×建筑面积	13,982.51

年维修费=建筑物重置总价×费率

### I. 保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按建筑物重置成新价（建筑物重置价×成新率）乘以保险费率计算，成新率按预测观察法成新率与直线法成新率综合确定，保险费率一般为0.1‰~0.5‰，本次评估保险费率取平均水平约0.25‰。

年保险费=建筑物重置价×成新率×保险费率

### J. 物业费支出

评估对象物业费支出主要为因为物业管理、保安保洁等服务项目对提供物业服务单位支付的费用，根据产权人提供的一期物业服务合同，物业费为4,911,490.5元/年，评估对象建筑面积为20,397.54元，建筑面积占一期比重为30.9%，则

物业费支出=4,911,490.5×30.9%=1,517,651元/年

通过上述计算，得出评估对象年运营费用

年运营费用=房产税+城镇土地使用税+增值税及附加税+印花税+租赁管理费+维修费+保险费

#### (4) 测算折现率

本次评估采取累加法确定评估对象的折现率，公式如下：

折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

折现率构成	说明	取值
无风险折现率	基准日一年期银行定期存款利率	1.5%
投资风险补偿率	投资具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，该类房地产投资项目风险程度较高	3.5%

管理负担补偿率	管理所投资房地产付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券	2.5%
缺乏流动性补偿率	投资房地产所导致的缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱	1.0%
投资带来的优惠率	投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，投资者会降低所要求的折现率	-0.5%
<b>折现率</b>	对以上各项进行汇总	8.0%

(5) 收益期内收益价值计算

根据以上分析，各期收益价值折现值计算过程见下表：



项目名称	说明	2024年8-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>A+B+C</b>	<b>4,176,656.00</b>	<b>15,734,275.00</b>	<b>18,353,897.00</b>	<b>21,263,436.00</b>	<b>21,459,808.00</b>	<b>21,905,335.00</b>	<b>21,854,445.00</b>
A. 租金合计（不含税）	(a+b) / 1.09	3,040,548.00	11,651,752.00	13,790,355.00	16,275,649.00	16,511,203.00	16,984,620.00	16,946,807.00
a 租期外租金收入（元）	根据市场租金确定	2,263,759.00	9,067,647.00	10,730,067.00	13,976,249.00	14,733,312.00	15,871,720.00	16,124,432.00
b 租期内租金收入（元）	根据租赁合同整理	1,050,438.00	3,632,763.00	4,301,420.00	3,764,209.00	3,263,899.00	2,641,515.00	2,347,587.00
B. 物业费收入（不含税）	物业费收入（含税）/1.06	1,123,680.00	4,034,897.00	4,507,173.00	4,921,261.00	4,881,116.00	4,851,291.00	4,838,369.00
物业费收入（含税）	根据现行物业费标准	1,191,101.00	4,276,991.00	4,777,603.00	5,216,537.00	5,173,983.00	5,142,368.00	5,128,671.00
C. 押金利息收入	3/12×年租金×1.5%	12,428.00	47,626.00	56,369.00	66,526.00	67,489.00	69,424.00	69,269.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>以下8项之和</b>	<b>1,050,915.00</b>	<b>3,903,179.00</b>	<b>4,328,480.00</b>	<b>4,895,044.00</b>	<b>5,015,214.00</b>	<b>5,190,609.00</b>	<b>5,247,043.00</b>
房屋重置价（元/㎡）	北京市房屋重置成新价评估技术标准，增长率参考北京近年平均CPI	5,633.00	5,761.00	5,859.00	5,958.00	6,060.00	6,163.00	6,267.00
房屋总面积（平方米）	证载	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率		99%	99%	97%	96%	96%	95%	93%
房屋重置价（元/㎡）		114,899,343.00	117,510,228.00	119,509,187.00	121,528,543.00	123,609,092.00	125,710,039.00	127,831,383.00
房屋现值（元/㎡）	房屋重置价×成新率	113,750,349.00	116,335,126.00	115,923,911.00	116,667,402.00	118,664,729.00	119,424,537.00	118,883,186.00
A. 维修费（元）	房屋重置价×维修费率	38,300.00	117,510.00	155,362.00	194,446.00	234,857.00	276,562.00	319,578.00
维修费率	0.1%-1%（前5年0.1%，每5年递增0.1%）	0.10%	0.10%	0.13%	0.16%	0.19%	0.22%	0.25%
B. 管理费（元）	人工工资等，取综合收入×1%	43,180.00	133,037.00	136,629.00	140,318.00	144,107.00	147,998.00	151,994.00
C. 销售费用（元）	租期三年，中介费2个月，即支付比例为租约期外租金收入的5.6%，其他0.4%，合计6%	45,275.00	544,059.00	643,804.00	838,575.00	883,999.00	952,303.00	967,466.00
D. 物业费	按现有物业服务合同，按建筑面积分摊比例	505,884.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00
E. 房产税（元）	租金合计（不含税）×12%	364,866.00	1,398,210.00	1,654,843.00	1,953,078.00	1,981,344.00	2,038,154.00	2,033,617.00
F. 城镇土地使用税（元）	土地面积×1.5	4,085.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00
G. 附加税（元）	（销项税-进项税）	36,805.00	139,722.00	165,166.00	193,279.00	194,825.00	198,846.00	197,815.00
a 销项税	（不含税租金收入×9%+不含税物业费收入×6%）	341,070.00	1,290,752.00	1,511,562.00	1,760,084.00	1,778,875.00	1,819,693.00	1,815,515.00
b 进项税	维修费/1.09×9%+（销售费用+物业费）/1.06×6%	34,360.00	126,403.00	135,175.00	149,426.00	155,334.00	162,644.00	167,054.00
8. 印花税	租金合计（不含税）×0.1%	3,041.00	11,652.00	13,790.00	16,276.00	16,511.00	16,985.00	16,947.00
H. 保险费（元）	房屋现值×0.025%	9,479.00	29,084.00	28,981.00	29,167.00	29,666.00	29,856.00	29,721.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>综合收入-运营成本</b>	<b>3,125,741.00</b>	<b>11,831,096.00</b>	<b>14,025,417.00</b>	<b>16,368,392.00</b>	<b>16,444,594.00</b>	<b>16,714,726.00</b>	<b>16,607,402.00</b>
折现年期	年末折现	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	6.33
折现率	无风险利率+风险调整值	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
<b>房地产各期收益现值（元）</b>		<b>3,047,356.00</b>	<b>10,680,003.00</b>	<b>11,722,991.00</b>	<b>12,667,908.00</b>	<b>11,784,151.00</b>	<b>11,090,488.00</b>	<b>10,203,034.00</b>

项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>1. 综合收入 (不含税)</b>	<b>22,717,329.00</b>	<b>22,745,227.00</b>	<b>23,413,037.00</b>	<b>23,223,479.00</b>	<b>23,695,226.00</b>	<b>23,695,226.00</b>	<b>24,828,688.00</b>	<b>24,828,688.00</b>	<b>25,962,150.00</b>
A. 租金合计 (不含税)	17,806,178.00	17,833,962.00	18,499,052.00	18,323,216.00	18,837,014.00	18,837,014.00	19,965,862.00	19,965,862.00	21,094,712.00
a 租期外租金收入 (元)	16,751,923.00	16,751,923.00	17,379,411.00	17,816,777.00	20,532,345.00	20,532,345.00	21,762,790.00	21,762,790.00	22,993,236.00
b 租期内租金收入 (元)	2,656,811.00	2,687,096.00	2,784,556.00	2,155,528.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
B. 物业费收入 (不含税)	4,838,369.00	4,838,369.00	4,838,369.00	4,825,366.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00
物业费收入 (含税)	5,128,671.00	5,128,671.00	5,128,671.00	5,114,888.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00
C. 押金利息收入	72,782.00	72,896.00	75,616.00	74,897.00	76,997.00	76,997.00	81,611.00	81,611.00	86,223.00
<b>2. 运营费用 (元)</b>	<b>5,446,332.00</b>	<b>5,499,770.00</b>	<b>5,676,157.00</b>	<b>5,731,882.00</b>	<b>6,015,677.00</b>	<b>6,071,920.00</b>	<b>6,351,984.00</b>	<b>6,411,697.00</b>	<b>6,695,311.00</b>
房屋重置价 (元/㎡)	6,374.00	6,482.00	6,592.00	6,704.00	6,818.00	6,934.00	7,052.00	7,172.00	7,294.00
房屋总面积 (平方米)	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率	93%	92%	91%	90%	89%	88%	87%	86%	85%
房屋重置价 (元/㎡)	130,013,920.00	132,216,854.00	134,460,584.00	136,745,108.00	139,070,428.00	141,436,542.00	143,843,452.00	146,291,157.00	148,779,657.00
房屋现值 (元/㎡)	120,912,946.00	121,639,506.00	122,359,131.00	123,070,597.00	123,772,681.00	124,464,157.00	125,143,803.00	125,810,395.00	126,462,708.00
A. 维修费 (元)	364,039.00	409,872.00	457,166.00	505,957.00	556,282.00	608,177.00	661,680.00	716,827.00	773,654.00
维修费率	0.28%	0.31%	0.34%	0.37%	0.40%	0.43%	0.46%	0.49%	0.52%
B. 管理费 (元)	156,098.00	160,313.00	164,641.00	169,086.00	173,651.00	178,340.00	183,155.00	188,100.00	193,179.00
C. 销售费用 (元)	1,005,115.00	1,005,115.00	1,042,765.00	1,069,007.00	1,231,941.00	1,231,941.00	1,305,767.00	1,305,767.00	1,379,594.00
D. 物业费	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00
E. 房产税 (元)	2,136,741.00	2,140,075.00	2,219,886.00	2,198,786.00	2,260,442.00	2,260,442.00	2,395,903.00	2,395,903.00	2,531,365.00
F. 城镇土地使用税 (元)	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00
G. 附加税 (元)	206,400.00	206,246.00	212,705.00	210,050.00	213,676.00	213,162.00	224,322.00	223,776.00	234,903.00
a 销项税	1,892,858.00	1,895,359.00	1,955,217.00	1,938,611.00	1,982,204.00	1,982,204.00	2,083,800.00	2,083,800.00	2,185,397.00
b 进项税	172,856.00	176,641.00	182,677.00	188,191.00	201,569.00	205,854.00	214,450.00	219,004.00	227,875.00
8. 印花税	17,806.00	17,834.00	18,499.00	18,323.00	18,837.00	18,837.00	19,966.00	19,966.00	21,095.00
H. 保险费 (元)	30,228.00	30,410.00	30,590.00	30,768.00	30,943.00	31,116.00	31,286.00	31,453.00	31,616.00
<b>3. 各期净收益 (元)</b>	<b>17,270,997.00</b>	<b>17,245,457.00</b>	<b>17,736,880.00</b>	<b>17,491,597.00</b>	<b>17,679,549.00</b>	<b>17,623,306.00</b>	<b>18,476,704.00</b>	<b>18,416,991.00</b>	<b>19,266,839.00</b>
折现年期	7.33	8.33	9.33	10.33	11.33	12.33	13.33	14.33	15.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值 (元)	9824745.00	9083534.00	8650348.00	7898817.00	7392308.00	6822955.00	6623474.00	6113026.00	5921399.00

项目名称	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>25,962,150.00</b>	<b>27,095,616.00</b>	<b>27,095,616.00</b>	<b>28,229,078.00</b>	<b>28,229,078.00</b>	<b>29,433,323.00</b>	<b>29,433,323.00</b>	<b>30,637,567.00</b>	<b>30,637,567.00</b>	<b>31,841,811.00</b>
A. 租金合计（不含税）	21,094,712.00	22,223,562.00	22,223,562.00	23,352,410.00	23,352,410.00	24,551,753.00	24,551,753.00	25,751,095.00	25,751,095.00	26,950,438.00
a租期外租金收入（元）	22,993,236.00	24,223,683.00	24,223,683.00	25,454,127.00	25,454,127.00	26,761,411.00	26,761,411.00	28,068,694.00	28,068,694.00	29,375,977.00
b租期内租金收入（元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
B. 物业费收入（不含税）	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00
物业费收入（含税）	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00
c. 押金利息收入	86,223.00	90,839.00	90,839.00	95,453.00	95,453.00	100,355.00	100,355.00	105,257.00	105,257.00	110,158.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>6,758,651.00</b>	<b>7,045,972.00</b>	<b>7,113,099.00</b>	<b>7,404,420.00</b>	<b>7,475,638.00</b>	<b>7,784,735.00</b>	<b>7,860,230.00</b>	<b>8,173,684.00</b>	<b>8,253,489.00</b>	<b>8,571,493.00</b>
房屋重置价（元/㎡）	7,418.00	7,544.00	7,672.00	7,803.00	7,936.00	8,070.00	8,208.00	8,347.00	8,489.00	8,633.00
房屋总面积（平方米）	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率	84%	83%	82%	81%	80%	79%	78%	77%	76%	75%
房屋重置价（元/㎡）	151,308,952.00	153,879,042.00	156,489,927.00	159,162,005.00	161,874,877.00	164,608,148.00	167,423,008.00	170,258,266.00	173,154,717.00	176,091,963.00
房屋现值（元/㎡）	127,099,519.00	127,719,605.00	128,321,740.00	128,921,224.00	129,499,902.00	130,040,437.00	130,589,946.00	131,098,865.00	131,597,585.00	132,068,972.00
A. 维修费（元）	832,199.00	892,498.00	954,589.00	1,018,637.00	1,084,562.00	1,152,257.00	1,222,188.00	1,293,963.00	1,367,922.00	1,443,954.00
维修费率	0.55%	0.58%	0.61%	0.64%	0.67%	0.70%	0.73%	0.76%	0.79%	0.82%
B. 管理费（元）	198,395.00	203,752.00	209,253.00	214,903.00	220,705.00	226,664.00	232,784.00	239,069.00	245,524.00	252,153.00
C. 销售费用（元）	1,379,594.00	1,453,421.00	1,453,421.00	1,527,248.00	1,527,248.00	1,605,685.00	1,605,685.00	1,684,122.00	1,684,122.00	1,762,559.00
D. 物业费	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00
E. 房产税（元）	2,531,365.00	2,666,827.00	2,666,827.00	2,802,289.00	2,802,289.00	2,946,210.00	2,946,210.00	3,090,131.00	3,090,131.00	3,234,053.00
F. 城镇土地使用税（元）	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00
G. 附加税（元）	234,323.00	245,415.00	244,800.00	255,856.00	255,202.00	266,952.00	266,259.00	277,968.00	277,235.00	288,902.00
a销项税	2,185,397.00	2,286,993.00	2,286,993.00	2,388,590.00	2,388,590.00	2,496,531.00	2,496,531.00	2,604,471.00	2,604,471.00	2,712,412.00
b进项税	232,709.00	241,866.00	246,993.00	256,460.00	261,904.00	271,933.00	277,707.00	288,073.00	294,180.00	304,898.00
8. 印花税	21,095.00	22,224.00	22,224.00	23,352.00	23,352.00	24,552.00	24,552.00	25,751.00	25,751.00	26,950.00
H. 保险费（元）	31,775.00	31,930.00	32,080.00	32,230.00	32,375.00	32,510.00	32,647.00	32,775.00	32,899.00	33,017.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>19,203,499.00</b>	<b>20,049,644.00</b>	<b>19,982,517.00</b>	<b>20,824,658.00</b>	<b>20,753,440.00</b>	<b>21,648,588.00</b>	<b>21,573,093.00</b>	<b>22,463,883.00</b>	<b>22,384,078.00</b>	<b>23,270,318.00</b>
折现年期	16.33	17.33	18.33	19.33	20.33	21.33	22.33	23.33	24.33	25.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	5,464,752.00	5,282,907.00	4,875,204.00	4,704,318.00	4,340,954.00	4,192,768.00	3,868,655.00	3,729,998.00	3,441,432.00	3,312,673.00

项目名称	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>31,841,811.00</b>	<b>33,046,058.00</b>	<b>33,046,058.00</b>	<b>34,250,304.00</b>	<b>34,250,304.00</b>	<b>35,985,887.00</b>	<b>35,985,887.00</b>	<b>37,721,474.00</b>	<b>37,721,474.00</b>	<b>39,457,058.00</b>	<b>18,742,106.00</b>
A. 租金合计（不含税）	26,950,438.00	28,149,781.00	28,149,781.00	29,349,124.00	29,349,124.00	31,077,642.00	31,077,642.00	32,806,163.00	32,806,163.00	34,534,683.00	16,403,976.00
a 租期外租金收入（元）	29,375,977.00	30,683,261.00	30,683,261.00	31,990,545.00	31,990,545.00	33,874,630.00	33,874,630.00	35,758,718.00	35,758,718.00	37,642,805.00	17,880,334.00
b 租期内租金收入（元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
B. 物业费收入（不含税）	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	2,271,078.00
物业费收入（含税）	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	2,407,343.00
C. 押金利息收入	110,158.00	115,062.00	115,062.00	119,965.00	119,965.00	127,030.00	127,030.00	134,096.00	134,096.00	141,160.00	67,052.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>8,655,954.00</b>	<b>8,978,706.00</b>	<b>9,068,022.00</b>	<b>9,395,916.00</b>	<b>9,490,292.00</b>	<b>9,927,265.00</b>	<b>10,027,111.00</b>	<b>10,469,661.00</b>	<b>10,574,987.00</b>	<b>11,023,868.00</b>	<b>5,456,466.00</b>
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	8,780.00	8,929.00	9,081.00	9,236.00	9,393.00	9,552.00	9,715.00	9,880.00	10,048.00	10,219.00	10,302.00
房屋总面积（平方米）	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率	74%	73%	72%	71%	70%	69%	68%	67%	66%	66%	65%
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	179,090,401.00	182,129,635.00	185,230,061.00	188,391,679.00	191,594,093.00	194,837,302.00	198,162,101.00	201,527,695.00	204,954,482.00	208,442,461.00	210,135,457.00
房屋现值（元/m <sup>2</sup> ）	132,526,897.00	132,954,633.00	133,365,644.00	133,758,092.00	134,115,865.00	134,437,738.00	134,750,229.00	135,023,556.00	135,269,958.00	137,572,024.00	136,588,047.00
A. 维修费（元）	1,522,268.00	1,602,741.00	1,685,594.00	1,770,882.00	1,858,463.00	1,948,373.00	2,041,070.00	2,136,194.00	2,234,004.00	2,334,556.00	1,147,865.00
维修费率	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
B. 管理费（元）	258,961.00	265,953.00	273,134.00	280,509.00	288,083.00	295,861.00	303,849.00	312,053.00	320,478.00	329,131.00	338,018.00
C. 销售费用（元）	1,762,559.00	1,840,996.00	1,840,996.00	1,919,433.00	1,919,433.00	2,032,478.00	2,032,478.00	2,145,523.00	2,145,523.00	2,258,568.00	1,072,820.00
D. 物业费	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	720,884.00
E. 房产税（元）	3,234,053.00	3,377,974.00	3,377,974.00	3,521,895.00	3,521,895.00	3,729,317.00	3,729,317.00	3,936,740.00	3,936,740.00	4,144,162.00	1,968,477.00
F. 城镇土地使用税（元）	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	5,820.00
G. 附加税（元）	288,126.00	299,748.00	298,928.00	310,503.00	309,635.00	326,644.00	325,726.00	342,684.00	341,714.00	358,618.00	169,958.00
a 销项税	2,712,412.00	2,820,353.00	2,820,353.00	2,928,294.00	2,928,294.00	3,083,861.00	3,083,861.00	3,239,428.00	3,239,428.00	3,394,994.00	1,612,623.00
b 进项税	311,364.00	322,449.00	329,290.00	340,772.00	348,003.00	361,826.00	369,479.00	383,732.00	391,809.00	406,510.00	196,308.00
8. 印花税	26,950.00	28,150.00	28,150.00	29,349.00	29,349.00	31,078.00	31,078.00	32,806.00	32,806.00	34,535.00	16,404.00
H. 保险费（元）	33,132.00	33,239.00	33,341.00	33,440.00	33,529.00	33,609.00	33,688.00	33,756.00	33,817.00	34,393.00	16,220.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>23,185,857.00</b>	<b>24,067,352.00</b>	<b>23,978,036.00</b>	<b>24,854,388.00</b>	<b>24,760,012.00</b>	<b>26,058,622.00</b>	<b>25,958,776.00</b>	<b>27,251,813.00</b>	<b>27,146,487.00</b>	<b>28,433,190.00</b>	<b>13,285,640.00</b>
折现年期	26.33	27.33	28.33	29.33	30.33	31.33	32.33	33.33	34.33	35.33	35.81
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	3056157.00	2937359.00	2709684.00	2600664.00	2398879.00	2337681.00	2156226.00	2095953.00	1933197.00	1874840.00	844263.00

综上所述，各期间收益总值加总后合计为207,685,101元。

#### (6) 建筑物在收益期结束时的价值

由于评估对象建筑物剩余经济寿命超过剩余土地使用期限，参考评估对象的土地出让合同，评估人员设定建筑物在土地到期后能获得残余价值补偿。建筑物在收益期结束时的价值，具体计算公式如下：

$$V_{\text{建}} = C \left[ (1-r') \frac{m}{N} + r' \right] \frac{(1+p)^n}{(1+R)^n}, \text{ 当 } r' = 0\% \text{ 时, } V_{\text{建}} = C \times q \times \frac{(1+p)^n}{(1+R)^n}$$

其中：

$V_{\text{建}}$ ：建筑物剩余价值的现值

C：建筑物在基准日的重置价

$r'$ ：建筑物的净残值率

m：收益期末建筑物剩余经济寿命

N：建筑物经济寿命

n：收益期

q：收益期末建筑物成新率

p：建筑物价格年均增长率

R：建筑物折现率

1) 采用重置成本法测算建筑物在基准日的重置价C

根据前文所述，评估对象建筑物在基准日的重置单价为5633元/m<sup>2</sup>。

2) 建筑物价格年均上涨率，根据近年来同类CPI指数，确定环比增长率为1.7%。

3) 收益期结束时建筑物成新率q的确定 ( $r'$ 、 $m$ 、 $N$  确定)

参考中华人民共和国城乡建设和环境保护部于1984年12月12日发布的《经租房屋清产估价原则》对各种结构房屋的经济耐用年限与残值率，综合预测观察法成新率（每年递减0.5%）及直线法成新率结果，收益期结束时建筑物成新率65%。

4) 建筑物折现率

根据评估人员经验，建筑物折现率一般高于房地产折现率1-2%。本次评估确定建筑物折现率为9%。

5) 收益期：即剩余土地使用年限为35.8年，

则建筑物在收益期结束时价值=5,633×20,397.54×65%×(1+1.7%)<sup>35.8</sup>÷

(1+9%)<sup>35.8</sup>=6,245,167元。

(7) 收益价值的计算

收益价值=收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值

=207,685,101+6,245,167

=213,930,268元(不含税)

(8) 按账面值分拆房产和土地价值

根据 3-6 号楼及分摊土地账面情况可知:

金额单位: 万元

项目	指标情况
房地产账面值	14,479.88
其中: 土地账面值	2,979.74
建筑物账面值	11,500.14
土地账面值占比	20.60%
建筑物账面值占比	79.40%

则按账面拆分建筑物价值= 213,930,268.00×79.40%

=169,860,633.00(元)

土地价值=213,930,268.00-169,860,633.00

=44,069,635.00(元)

## 6、评估结果

1-2 号楼评估结果如下表:

金额单位: 元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1-2 号楼-建筑物	115,001,432.96	169,860,633.00	54,859,200.04	47.70
1-2 号楼-土地	29,797,354.02	44,069,635.00	14,272,280.98	47.90
减: 减值准备				
<b>合计</b>	144,798,786.98	213,930,268.00	69,131,481.02	47.74

1-2 号楼账面价值为 144,798,786.98 元, 评估价值为 213,930,268.00 元, 评估增值 69,131,481.02 元, 增值率为 47.74%。增值原因为: 1) 由于「盈和创新」未来预期租金收益反映在了价值上; 2) 北京市顺义区近几年来城市配套发展较快; 3) 「盈和创新」取得土地使用权后, 在土地上加大了投资强度。

### （三）3-6 号楼概况

3-6 号楼于 2021 年 3 月开工建设，建筑面积为 45,520.59 m<sup>2</sup>（3-6 号楼），截至评估基准日，主体、外立面均已完工，待竣工验收，公共区域待装修，预计 2024 年 12 月完工。该工程已取得国有土地使用权证：京（2024）顺不动产权第 0031514 号、建设工程规划许可证：建字第 110113202200007 号/2022 规自（顺）建字 0006 号、建筑工程施工许可证：编号 110113202203030101。

3-6 号楼及分摊的土地于 2022 年 12 月 30 日起至 2034 年 12 月 30 日止，在浙商银行股份有限公司北京分行设立了土地及 3-6 号楼抵押。

#### 1、评估操作过程

（1）核对账目：根据被评估单位提供的 3-6 号楼评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的 3-6 号楼明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对 3-6 号楼核对了部分原始记账凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，根据 3-6 号楼的类型、金额等特征收集了项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。

（3）现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的 3-6 号楼进行了现场勘查。察看了 3-6 号楼的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

（4）现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了 3-6 号楼的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了 3-6 号楼账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### 2、评估过程

本次评估 3-6 号楼主体、外立面均已完工，待竣工验收，公共区域待装修，预计 2024 年 12 月完成，预计 2025 年 1 月可达使用状态。根据产权人提供的资料，评估对象 3-6# 基本完工，仅剩余 3-4# 的公区装修未完成，该部分未投约 850 万元。考虑到评估对象基本完工，后期支出较明确。故本次评估根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用收益法评估。

##### （1）评估思路

1) 本次评估收益期收入，即年有效毛收入分为租金收入、物业费收入、押金利息收入。其中租金收入采用市场租金、市场空置率及市场增长率进行测算。

2) 本次评估将评估对象的可出租部分分为 1 层商业和 2-6 层办公两部分，分别测算各个部分的租金收入，将各个部分租金收入进行汇总得到总的租金收入。

3) 本次评估的收益期支出，即年运营费用包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等，最终通过测算收益期总收入-总支出得到评估对象收益期内各期净收益。将各期净收益折现后加总得到收益期内收益价值。

4) 计算建筑物在收益期结束时的残余价值并折现

5) 将分别计算的收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值即为评估对象收益价值。

6) 将上述收益价值扣减未投入的公区装修价款约 850 万元，最终得到评估对象价值。

7) 本次对以顺义区安祥街 3-6 号楼作为一个整体进行收益法评估。

## (2) 收益期

根据评估人员调查，评估对象土地使用权到期日为 2060 年 6 月 20 日，至基准日，剩余土地使用期限为 35.8 年。评估对象预计于年底完工，为钢混结构非生产用房，维护保养状况较好，未进行过更新改造。本次评估参考《各种结构房屋的耐用年限和残值率表》和建筑物的使用、维护和更新改造等状况，确定建筑物剩余经济耐用年限为 60 年。根据孰短原则，确定收益期为 35.8 年。

## (3) 未来年净收益

### 1) 年有效毛收入的确定

根据评估人员调查及产权人介绍，评估对象主要收入为租金收入(包含 1 层商业、地下车位及办公部分)、物业费收入、押金利息收入，各部分计算过程如下：

#### A. 租金收入的确定

##### ① 租赁面积确定

根据委托人提供的《建设工程规划许可证》及《可租面积说明》，评估对象按建筑面积出租，截至评估基准日，纳入评估范围的建筑面积、可租面积等具体情况见下表。



规划楼号	产权楼号	楼层	建筑面积	可租面积	已租面积	待租面积	备注
10	3	1	1,823.60	1,675.87	-	1,675.87	作为商业出租
		2-6	8,854.68	8,854.68	-	8,854.68	办公
		机房层	268.91	-	-	-	-
		小计	10,947.19	10,530.55	-	10,530.55	-
11	4	1	1,585.11	1,175.24	-	1,175.24	作为商业出
		2-6	8,818.24	8,818.24	-	8,818.24	办公
		小计	10,403.35	9,993.48	-	9,993.48	-
7	5	1-5	5,314.59	5,314.59	-	5,314.59	办公
8	6	1-5	5,314.59	5,314.59	-	5,314.59	办公
地下车库 I段	-1	地下车库	9,999.00	9,999.00	-	9,999.00	实际车位251个
		食堂	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	食堂
		设备用房	2,385.00	-	-	-	-
		小计	13,384.00	10,999.00	-	10,999.00	-
合计			45,363.72	42,152.21	-	42,152.21	-

## ②租金水平的确定

根据产权人介绍及现场勘查，评估对象3-6#尚未出租，根据产权人介绍及调查，评估对象3-4#的1层作为商业出租，其余部分作为办公出租，根据投资性房地产中的租金测算结果，评估对象办公部分市场租金为2.6元/天/m<sup>2</sup>，1层商业的市场租金为4.6元/天/m<sup>2</sup>。

根据评估人员对周边同类物业的地下车位的调查，周边车位基本是500元/月/个，故本次评估地下车位的租金确定为500元/月/个。

内容	可比案例A	可比案例B	可比案例C
项目名称	环普科创园	良基科技广场	昆仑科技园
地下车位租金单价	500元/月/个	500元/月/个	500元/月/个

## ③租金增长率的确定

根据上文分析，确定评估对象商业、办公的市场租金增长率为每2年递增5%，根据评估人员调查，地下车位的递增率为0。

## ④租金空置率的确定

根据上文分析，考虑到评估对象3-6#剩余公区装修未完工，尚未竣备等因素预计2024年底竣工交付，2025年1月正式出租，本次评估预测评估对象空置率如下：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年-2060年
办公空置率	100%	35%	25%	15%
商业空置率	100%	50%	30%	10%
地下车位	100%	35%	25%	15%

## ⑤收租损失的确定

根据评估人员调查，市场上因拖欠租金造成收租损失很少，故本次评估亦不考虑收租损失，年收租损失为0。

综上，年有效毛租金收入（商业、办公部分）=日租金×30×租赁面积×12×（1-空置率）×（1+增长率）

年有效毛租金收入（车位部分）=月租金×车位个数×12×（1-空置率）

## B. 其他收入确定

### ① 物业费收入确定

评估对象物业费收入主要因为物业管理、保安保洁等服务项目对出租单位收取的费用，根据产权人介绍，目前物业费标准为1层底商1元/天/平，2-6层办公为0.86元/天/平，为区域同类物业正常水平，该部分费用与空置率相关，则有

物业费收入=办公部分可租面积×0.86×365×（1-空置率）+商业可租面积×1×365×（1-空置率）

### ② 押金利息收入确定

评估对象类似房产出租时需承租方支付一定的押金，根据已有租赁合同，押金为3个月租金，与市场同类物业调查的押金水平相同。押金利息按一年期存款利率1.5%，则有

押金利息收入=租金收入×3/12×年存款利率。

## C. 年有效毛收入的确定

综上，年有效毛收入为以上各部分收入加总，具体公式为：

年有效毛收入=租金收入+物业费收入+押金利息收入

评估人员经测算的各期具体收入见《收益法计算表》。

## 2) 年运营费用的确定

年运营费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等。各项费用取值计算过程如下：

### A. 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）第四条规定及财政部国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），房产税的税率依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

房产税=含税租金收入÷（1+9%）×12%

### B. 城镇土地使用税

根据《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》，北京市城镇土地使用税的六个纳税等级具体为：每m<sup>2</sup>年纳税额一级土地30元、二级

土地24元、三级土地18元、四级土地12元、五级土地3元、六级土地1.5元。评估对象为六级工业用地，税额为1.5元，根据产权人提供的资料，评估对象分摊的土地面积为18,232.92m<sup>2</sup>。则有

城镇土地使用税=18,232.92×1.5=27,349元/年。

### C. 增值税

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）：一般纳税人出租其2016年4月30日后取得的不动产，税率为9%，则有

应纳增值税=销项税-进项税

其中：

销项税=（含税租金收入/1.09×9%+不含税物业费收入/1.06×6%）

进项税=维修费/1.09×9%+（销售费用+物业费）/1.06×6%

### D. 附加税

包括城建税及教育费附加及地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》第四条，纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。评估对象位于市区，故本次评估按增值税的7%计征。根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令〔2005〕448号），教育费附加的费率为3%；根据《北京市人民政府关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》[京政发〔2011〕72号]地方教育附加的费率为2%附加税合计为12%。

附加税=增值税×12%。

### E. 印花税

依据《中华人民共和国印花税法》所附《印花税法目税率表》规定，租赁合同按租金的0.1%计征，故本次评估按租金收入的0.1%计征。

印花税=不含税租金收入×0.1%。

### F. 租赁管理费

是指出租经营过程中发生的交通、通讯、办公、人员工资等成本。根据市场调查，同类物业的类似管理费主要为人员工资，参考产权人提供的2024年1-8月

管理费用为279,479.98元，各年度《北京市统计局、国家统计局北京调查总队年度统计资料发布计划》发布的近年房地产业人员平均工资涨幅为2.7%，以及3-6#按建筑面积占比69.1%等数据，则有

$$2024年8-12月的管理费用=279,479.98/8*4*69.1%=96,560元。$$

2025年至收益期末，管理费用每年递增2.7%。即

$$管理费用=上一年度管理费用 \times (1+2.7\%)$$

### G. 销售费用

是指出租经营过程中发生的招商费用，中介费等。根据调查，一般为类似物业租期一般为三年，中介费为2个月，即支付比例为租金收入的2/36=5.6%其他费用预计0.4%合计6%。

$$销售费用=租金收入 \times 6\%$$

### H. 维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。房屋维修费一般根据建筑物重置价的0.1%-1%计算。根据评估人员调查近几年同类型房屋建造价格及分析评估对象本身的情况，综合分析确定评估对象建筑物重置单价为5826元/m<sup>2</sup>（详见下表），考虑到评估对象为全新状态，本次评估房屋维修费取建筑物重置价的0.1%，以后每年递增0.03%。

**建筑物重置价值计算表**

成本参数	说明	取值
规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	根据《建设工程规划许可证》	45,520.59
建安综合单价不含税(元/m <sup>2</sup> )	建安综合单价含税/1.09	4,096.00
建安综合单价含税(元/m <sup>2</sup> )	北京市房屋重置成新价评估技术标准	4,465.00
建安综合总价(元)	建筑面积×建安综合单价不含税	186,452,337.00
前期费用(不含税)	建安综合单价不含税×5%	205
前期费用(含税)	前期费用(不含税)×1.06	217
期间费用	建安综合单价不含税×2%	82
管理费用	(建安综合单价不含税+前期费用(不含税)+期间费用)×2%	88
销售费用	建筑物重置价值×2%	117
投资利息	前期费用含税×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]+(建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]	200
开发利润(建安和前期为含税价)	(前期费用含税+建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×10%	497
销售税金9.29%	建筑物重置价值/1.09*[9%×12%+0.05%]	541
建筑物重置单价(元/平方米)	建安综合造价(不含税)+前期费用(不含税)及期间费用+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	5,826.00
建筑物重置总价(万元)	建筑物重置单价×建筑面积	26,520.30

$$年维修费=建筑物重置总价 \times 费率$$

### I. 保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按建筑物重置成新价（建筑物重置价×成新率）乘以保险费率计算，

成新率按预测观察法成新率与直线法成新率综合确定，保险费费率一般为0.1%~0.5%，本次评估保险费费率取平均水平约0.25%。

年保险费=建筑物重置价×成新率×保险费费率

#### J. 物业费支出

评估对象物业费支出主要为因为物业管理、保安保洁等服务项目对提供物业服务单位支付的费用，根据产权人提供的一期物业服务合同，物业费为4,911,490.5元/年，评估对象建筑面积为45,520.59元，建筑面积占一期比重为69.1%，则

物业费支出=49,114,90.5×69.1%=3,393,840元/年。

通过上述计算，得出评估对象年运营费用

年运营费用=房产税+城镇土地使用税+增值税及附加税+印花税+租赁管理费+维修费+保险费

#### (4) 测算折现率

本次评估采取累加法确定评估对象的折现率，公式如下：

折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

折现率构成	说明	取值
无风险折现率	基准日一年期银行定期存款利率	1.5%
投资风险补偿率	投资具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，该类房地产投资项目风险程度较高	3.5%
管理负担补偿率	管理所投资房地产付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券	2.5%
缺乏流动性补偿率	投资房地产所导致的缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱	1.0%
投资带来的优惠率	投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，投资者会降低所要求的折现率	-0.5%
<b>折现率</b>	对以上各项进行汇总	<b>8.0%</b>

#### (5) 收益价值计算

根据以上分析，各期收益价值折现值计算过程见下表：

项目名称		2024年8月至12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>A+B+C</b>	<b>0.00</b>	<b>25,251,597.00</b>	<b>29,900,735.00</b>	<b>35,865,907.00</b>	<b>35,865,907.00</b>	<b>37,206,510.00</b>	<b>37,206,510.00</b>
A. 租金合计（不含税）	(a+b)/1.09	0.00	19,411,979.00	23,013,147.00	27,886,308.00	27,886,308.00	29,221,903.00	29,221,903.00
a办公	根据市场租金确定	0.00	17,458,150.00	20,144,020.00	23,971,383.00	23,971,383.00	25,169,952.00	25,169,952.00
b商业	根据市场租金确定	0.00	2,393,507.00	3,350,910.00	4,523,728.00	4,523,728.00	4,749,914.00	4,749,914.00
c地下车库	根据产权人介绍，实际251个	0.00	978,900.00	1,129,500.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00
d食堂		0.00	328,500.00	459,900.00	620,865.00	620,865.00	651,908.00	651,908.00
租金合计（含税）	a+b+c+d	0.00	21,159,057.00	25,084,330.00	30,396,076.00	30,396,076.00	31,851,874.00	31,851,874.00
B. 物业费收入（不含税）	物业费收入（含税）/1.06	0.00	5,766,823.00	6,801,289.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00
物业费收入（含税）	根据现行物业费标准	0.00	6,112,832.00	7,209,366.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00
C. 押金利息收入	3/12×年租金×1.5%	0.00	72,795.00	86,299.00	104,574.00	104,574.00	109,582.00	109,582.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>以下8项之和</b>	<b>1,338,897.00</b>	<b>7,892,227.00</b>	<b>8,703,183.00</b>	<b>9,767,784.00</b>	<b>9,869,008.00</b>	<b>10,236,282.00</b>	<b>10,343,999.00</b>
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	北京市房屋重置成新价评估技术标准，增长率参考北京近年平均CPI	5,826.00	5,958.00	6,059.00	6,162.00	6,267.00	6,374.00	6,482.00
房屋总面积（平方米）	按规证面积	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率		100%	99%	98%	97%	96%	95%	94%
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）		265,202,957.00	271,211,675.00	275,809,255.00	280,497,876.00	285,277,538.00	290,148,241.00	295,064,464.00
房屋现值（元/m <sup>2</sup> ）	房屋重置价×成新率	265,202,957.00	268,499,558.00	270,293,070.00	272,082,939.00	273,866,436.00	275,640,829.00	277,360,597.00
A. 维修费（元）	房屋重置价×维修费率	88,401.00	271,212.00	358,552.00	448,797.00	542,027.00	638,326.00	737,661.00
维修费率	0.1%-1%（前5年0.1%，每5年递增0.1%）	0.10%	0.10%	0.13%	0.16%	0.19%	0.22%	0.25%
B. 管理费（元）	人员工资等，取综合收入×1%	96,560.00	297,502.00	305,535.00	313,784.00	322,256.00	330,957.00	339,893.00
C. 销售费用（元）	租期三年，中介费2个月，即支付比例为租约期外租金收入的5.6%，其他0.4%，合计6%	0.00	1,269,543.00	1,505,060.00	1,823,765.00	1,823,765.00	1,911,112.00	1,911,112.00
D. 物业费	按现有物业服务合同，按建筑面积分摊比例	1,131,280.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00
E. 房产税（元）	租金合计（不含税）×12%	0.00	2,329,437.00	2,761,578.00	3,346,357.00	3,346,357.00	3,506,628.00	3,506,628.00
F. 城镇土地使用税（元）	土地面积×1.5	9,116.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00
G. 附加税（元）	（销项税-进项税）	-8,560.00	216,807.00	260,683.00	317,985.00	317,061.00	329,938.00	328,954.00
a销项税	（不含税租金收入×9%+不含税物业费收入×6%）	0.00	2,093,087.00	2,479,261.00	2,982,269.00	2,982,269.00	3,102,473.00	3,102,473.00
b进项税	维修费/1.09×9%+（销售费用+物业费）/1.06×6%	71,334.00	286,359.00	306,901.00	332,393.00	340,091.00	352,986.00	361,188.00
8. 印花税	租金合计（不含税）×0.1%	0.00	19,412.00	23,013.00	27,886.00	27,886.00	29,222.00	29,222.00
H. 保险费（元）	房屋现值×0.025%	22,100.00	67,125.00	67,573.00	68,021.00	68,467.00	68,910.00	69,340.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>综合收入-运营成本</b>	<b>-1,338,897.00</b>	<b>17,359,370.00</b>	<b>21,197,552.00</b>	<b>26,098,123.00</b>	<b>25,996,899.00</b>	<b>26,970,228.00</b>	<b>26,862,511.00</b>
折现年期	年末折现	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	6.33
折现率	无风险利率+风险调整值	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）		<b>-1,305,321.00</b>	<b>15,670,410.00</b>	<b>17,717,741.00</b>	<b>20,197,991.00</b>	<b>18,629,306.00</b>	<b>17,895,177.00</b>	<b>16,503,431.00</b>

项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>1. 综合收入 (不含税)</b>	<b>38,614,144.00</b>	<b>38,614,144.00</b>	<b>40,092,160.00</b>	<b>40,092,160.00</b>	<b>41,644,077.00</b>	<b>41,644,077.00</b>	<b>43,273,589.00</b>	<b>43,273,589.00</b>	<b>44,984,577.00</b>
A. 租金合计 (不含税)	30,624,278.00	30,624,278.00	32,096,772.00	32,096,772.00	33,642,891.00	33,642,891.00	35,266,315.00	35,266,315.00	36,970,911.00
办公	26,428,450.00	26,428,450.00	27,749,873.00	27,749,873.00	29,137,367.00	29,137,367.00	30,594,235.00	30,594,235.00	32,123,947.00
商业	4,987,410.00	4,987,410.00	5,236,781.00	5,236,781.00	5,498,620.00	5,498,620.00	5,773,551.00	5,773,551.00	6,062,229.00
b地下车库	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00
c食堂	684,503.00	684,503.00	718,728.00	718,728.00	754,664.00	754,664.00	792,397.00	792,397.00	832,017.00
租金合计 (含税)	33,380,463.00	33,380,463.00	34,985,482.00	34,985,482.00	36,670,751.00	36,670,751.00	38,440,283.00	38,440,283.00	40,298,293.00
B. 物业费收入 (不含税)	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00
物业费收入 (含税)	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00
C. 押金利息收入	114,841.00	114,841.00	120,363.00	120,363.00	126,161.00	126,161.00	132,249.00	132,249.00	138,641.00
<b>2. 运营费用 (元)</b>	<b>10,731,053.00</b>	<b>10,845,677.00</b>	<b>11,253,610.00</b>	<b>11,375,492.00</b>	<b>11,806,144.00</b>	<b>11,934,830.00</b>	<b>12,387,673.00</b>	<b>12,525,966.00</b>	<b>13,002,928.00</b>
房屋重置价 (元/㎡)	6,592.00	6,704.00	6,818.00	6,934.00	7,052.00	7,172.00	7,294.00	7,418.00	7,544.00
房屋总面积 (平方米)	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率	93%	92%	91%	90%	90%	88%	87%	87%	86%
房屋重置价 (元/㎡)	300071729.00	305170035.00	310359383.00	315639771.00	321011201.00	326473671.00	332027183.00	337671737.00	343407331.00
房屋现值 (元/㎡)	279066708.00	280756433.00	282427038.00	284075794.00	288910081.00	287296831.00	288863650.00	293774411.00	295330305.00
A. 维修费 (元)	840201.00	946027.00	1055222.00	1167867.00	1284045.00	1403837.00	1527325.00	1654592.00	1785718.00
维修费率	0.28%	0.31%	0.34%	0.37%	0.40%	0.43%	0.46%	0.49%	0.52%
B. 管理费 (元)	349,070.00	358,495.00	368,174.00	378,115.00	388,324.00	398,809.00	409,577.00	420,636.00	431,993.00
C. 销售费用 (元)	2,002,828.00	2,002,828.00	2,099,129.00	2,099,129.00	2,200,245.00	2,200,245.00	2,306,417.00	2,306,417.00	2,417,898.00
D. 物业费	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00
E. 房产税 (元)	3,674,913.00	3,674,913.00	3,851,613.00	3,851,613.00	4,037,147.00	4,037,147.00	4,231,958.00	4,231,958.00	4,436,509.00
F. 城镇土地使用税 (元)	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00
G. 附加税 (元)	342,461.00	341,412.00	355,579.00	354,463.00	369,323.00	368,136.00	383,725.00	382,464.00	398,817.00
a销项税	3,228,687.00	3,228,687.00	3,361,211.00	3,361,211.00	3,500,362.00	3,500,362.00	3,646,470.00	3,646,470.00	3,799,883.00
b进项税	374,846.00	383,584.00	398,051.00	407,352.00	422,668.00	432,559.00	448,765.00	459,274.00	476,411.00
s. 印花税	30,624.00	30,624.00	32,097.00	32,097.00	33,643.00	33,643.00	35,266.00	35,266.00	36,971.00
H. 保险费 (元)	69,767.00	70,189.00	70,607.00	71,019.00	72,228.00	71,824.00	72,216.00	73,444.00	73,833.00
<b>3. 各期净收益 (元)</b>	<b>27,883,091.00</b>	<b>27,768,467.00</b>	<b>28,838,550.00</b>	<b>28,716,668.00</b>	<b>29,837,933.00</b>	<b>29,709,247.00</b>	<b>30,885,916.00</b>	<b>30,747,623.00</b>	<b>31,981,649.00</b>
折现年期	7.33	8.33	9.33	10.33	11.33	12.33	13.33	14.33	15.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值 (元)	15,861,519.00	14,626,217.00	14,064,678.00	12,967,810.00	12,476,064.00	11,502,089.00	11,071,892.00	10,205,849.00	9,829,121.00

项目名称	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
<b>1. 综合收入 (不含税)</b>	<b>44,984,577.00</b>	<b>46,781,114.00</b>	<b>46,781,114.00</b>	<b>48,667,477.00</b>	<b>48,667,477.00</b>	<b>50,648,160.00</b>	<b>50,648,160.00</b>	<b>52,727,876.00</b>	<b>52,727,876.00</b>	<b>54,911,578.00</b>
A. 租金合计 (不含税)	36,970,911.00	38,760,736.00	38,760,736.00	40,640,052.00	40,640,052.00	42,613,335.00	42,613,335.00	44,685,281.00	44,685,281.00	46,860,825.00
办公	32,123,947.00	33,730,144.00	33,730,144.00	35,416,651.00	35,416,651.00	37,187,484.00	37,187,484.00	39,046,858.00	39,046,858.00	40,999,201.00
商业	6,062,229.00	6,365,340.00	6,365,340.00	6,683,607.00	6,683,607.00	7,017,787.00	7,017,787.00	7,368,676.00	7,368,676.00	7,737,110.00
b地下室	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00
c食堂	832,017.00	873,618.00	873,618.00	917,299.00	917,299.00	963,164.00	963,164.00	1,011,322.00	1,011,322.00	1,061,888.00
租金合计 (含税)	40,298,293.00	42,249,202.00	42,249,202.00	44,297,657.00	44,297,657.00	46,448,535.00	46,448,535.00	48,706,956.00	48,706,956.00	51,078,299.00
B. 物业费收入 (不含税)	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00
物业费收入 (含税)	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00
C. 押金利息收入	138,641.00	145,353.00	145,353.00	152,400.00	152,400.00	159,800.00	159,800.00	167,570.00	167,570.00	175,728.00
<b>2. 运营费用 (元)</b>	<b>13,147,828.00</b>	<b>13,651,194.00</b>	<b>13,805,648.00</b>	<b>14,334,632.00</b>	<b>14,498,434.00</b>	<b>15,055,491.00</b>	<b>15,229,081.00</b>	<b>15,815,218.00</b>	<b>15,999,024.00</b>	<b>16,615,967.00</b>
房屋重置价 (元/㎡)	7,672.00	7,803.00	7,935.00	8,070.00	8,207.00	8,347.00	8,489.00	8,633.00	8,780.00	8,929.00
房屋总面积 (平方米)	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率	84%	84%	83%	82%	81%	80%	79%	78%	77%	76%
房屋重置价 (元/㎡)	349,233,966.00	355,197,164.00	361,205,882.00	367,351,161.00	373,587,482.00	379,960,365.00	386,424,289.00	392,979,253.00	399,670,780.00	406,453,348.00
房屋现值 (元/㎡)	293,356,532.00	298,365,618.00	299,800,882.00	301,227,952.00	302,605,861.00	303,968,292.00	305,275,188.00	306,523,818.00	307,746,501.00	308,904,545.00
A. 维修费 (元)	1,920,787.00	2,060,144.00	2,203,356.00	2,351,047.00	2,503,036.00	2,659,723.00	2,820,897.00	2,986,642.00	3,157,399.00	3,332,917.00
维修费率	0.55%	0.58%	0.61%	0.64%	0.67%	0.70%	0.73%	0.76%	0.79%	0.82%
B. 管理费 (元)	443,657.00	455,636.00	467,938.00	480,572.00	493,547.00	506,873.00	520,559.00	534,614.00	549,049.00	563,873.00
C. 销售费用 (元)	2,417,898.00	2,534,952.00	2,534,952.00	2,657,859.00	2,657,859.00	2,786,912.00	2,786,912.00	2,922,417.00	2,922,417.00	3,064,698.00
D. 物业费	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00
E. 房产税 (元)	4,436,509.00	4,651,288.00	4,651,288.00	4,876,806.00	4,876,806.00	5,113,600.00	5,113,600.00	5,362,234.00	5,362,234.00	5,623,299.00
F. 城镇土地使用税 (元)	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00
G. 附加税 (元)	397,478.00	414,633.00	413,214.00	431,212.00	429,706.00	448,589.00	446,992.00	466,806.00	465,114.00	485,904.00
a销项税	3,799,883.00	3,960,968.00	3,960,968.00	4,130,106.00	4,130,106.00	4,307,702.00	4,307,702.00	4,494,177.00	4,494,177.00	4,689,976.00
b进项税	487,563.00	505,696.00	517,520.00	536,672.00	549,222.00	569,464.00	582,772.00	604,127.00	618,227.00	640,773.00
8. 印花税	36,971.00	38,761.00	38,761.00	40,640.00	40,640.00	42,613.00	42,613.00	44,685.00	44,685.00	46,861.00
H. 保险费 (元)	73,339.00	74,591.00	74,950.00	75,307.00	75,651.00	75,992.00	76,319.00	76,631.00	76,937.00	77,226.00
<b>3. 各期净收益 (元)</b>	<b>31,836,749.00</b>	<b>33,129,920.00</b>	<b>32,975,466.00</b>	<b>34,332,845.00</b>	<b>34,169,043.00</b>	<b>35,592,669.00</b>	<b>35,419,079.00</b>	<b>36,912,658.00</b>	<b>36,728,852.00</b>	<b>38,295,611.00</b>
折现年期	16.33	17.33	18.33	19.33	20.33	21.33	22.33	23.33	24.33	25.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
<b>房地产各期收益现值 (元)</b>	<b>9,059,804.00</b>	<b>8,729,446.00</b>	<b>8,045,138.00</b>	<b>7,755,836.00</b>	<b>7,147,067.00</b>	<b>6,893,374.00</b>	<b>6,351,624.00</b>	<b>6,129,134.00</b>	<b>5,646,865.00</b>	<b>5,451,616.00</b>



项目名称	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>54,911,578.00</b>	<b>57,204,465.00</b>	<b>57,204,465.00</b>	<b>59,611,997.00</b>	<b>59,611,997.00</b>	<b>62,139,905.00</b>	<b>62,139,905.00</b>	<b>64,794,209.00</b>	<b>64,794,209.00</b>	<b>67,581,227.00</b>	<b>32,166,949.00</b>
A. 租金合计（不含税）	46,860,825.00	49,145,146.00	49,145,146.00	51,543,683.00	51,543,683.00	54,062,147.00	54,062,147.00	56,706,534.00	56,706,534.00	59,483,140.00	28,254,492.00
办公	40,999,201.00	43,049,161.00	43,049,161.00	45,201,619.00	45,201,619.00	47,461,700.00	47,461,700.00	49,834,785.00	49,834,785.00	52,326,524.00	24,855,099.00
商业	7,737,110.00	8,123,966.00	8,123,966.00	8,530,164.00	8,530,164.00	8,956,672.00	8,956,672.00	9,404,506.00	9,404,506.00	9,874,731.00	4,690,497.00
b地下车库	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	608,048.00
c食堂	1,061,888.00	1,114,982.00	1,114,982.00	1,170,731.00	1,170,731.00	1,229,268.00	1,229,268.00	1,290,731.00	1,290,731.00	1,355,268.00	643,752.00
租金合计（含税）	51,078,299.00	53,568,209.00	53,568,209.00	56,182,614.00	56,182,614.00	58,927,740.00	58,927,740.00	61,810,122.00	61,810,122.00	64,836,623.00	30,797,396.00
B. 物业费收入（不含税）	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	3,689,395.00
物业费收入（含税）	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	3,910,759.00
C. 押金利息收入	175,728.00	184,294.00	184,294.00	193,289.00	193,289.00	202,733.00	202,733.00	212,650.00	212,650.00	223,062.00	223,062.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>16,810,431.00</b>	<b>17,459,646.00</b>	<b>17,665,214.00</b>	<b>18,348,645.00</b>	<b>18,565,778.00</b>	<b>19,285,067.00</b>	<b>19,514,229.00</b>	<b>20,270,591.00</b>	<b>20,513,231.00</b>	<b>21,308,896.00</b>	<b>9,653,466.00</b>
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	9,081.00	9,235.00	9,392.00	9,552.00	9,714.00	9,880.00	10,047.00	10,218.00	10,392.00	10,569.00	10,655.00
房屋总面积（平方米）	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率	75%	74%	73%	72%	71%	70%	69%	68%	67%	66%	66%
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	413,372,478.00	420,382,649.00	427,529,381.00	434,812,676.00	442,187,011.00	449,743,429.00	457,345,368.00	465,129,389.00	473,049,971.00	481,107,116.00	485,021,886.00
房屋现值（元/m <sup>2</sup> ）	310,029,358.00	311,083,160.00	312,096,448.00	313,065,126.00	313,952,778.00	314,820,400.00	315,568,304.00	316,287,984.00	316,943,481.00	317,530,696.00	320,114,445.00
A. 维修费（元）	3,513,666.00	3,699,367.00	3,890,517.00	4,087,239.00	4,289,214.00	4,497,434.00	4,710,657.00	4,930,372.00	5,156,245.00	5,388,400.00	2,649,432.00
维修费率	0.85%	0.88%	0.91%	0.94%	0.97%	1.00%	1.03%	1.06%	1.09%	1.12%	1.15%
B. 管理费（元）	579,098.00	594,734.00	610,792.00	627,283.00	644,220.00	661,614.00	679,478.00	697,824.00	716,665.00	736,015.00	755,887.00
C. 销售费用（元）	3,064,698.00	3,214,093.00	3,214,093.00	3,370,957.00	3,370,957.00	3,535,664.00	3,535,664.00	3,708,607.00	3,708,607.00	3,890,197.00	877,726.00
D. 物业费	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	1,612,074.00
E. 房产税（元）	5,623,299.00	5,897,418.00	5,897,418.00	6,185,242.00	6,185,242.00	6,487,458.00	6,487,458.00	6,804,784.00	6,804,784.00	7,137,977.00	3,390,539.00
F. 城镇土地使用税（元）	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	12,991.00
G. 附加税（元）	484,113.00	505,929.00	504,036.00	526,925.00	524,924.00	548,941.00	546,829.00	572,036.00	569,798.00	596,252.00	288,549.00
a销项税	4,689,976.00	4,895,565.00	4,895,565.00	5,111,433.00	5,111,433.00	5,338,095.00	5,338,095.00	5,576,090.00	5,576,090.00	5,825,984.00	2,764,268.00
b进项税	655,697.00	679,486.00	695,269.00	720,391.00	737,068.00	763,584.00	781,189.00	809,120.00	827,770.00	857,218.00	359,693.00
s. 印花税	46,861.00	49,145.00	49,145.00	51,544.00	51,544.00	54,062.00	54,062.00	56,707.00	56,707.00	59,483.00	28,254.00
H. 保险费（元）	77,507.00	77,771.00	78,024.00	78,266.00	78,488.00	78,705.00	78,892.00	79,072.00	79,236.00	79,383.00	38,014.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>38,101,147.00</b>	<b>39,744,819.00</b>	<b>39,539,251.00</b>	<b>41,263,352.00</b>	<b>41,046,219.00</b>	<b>42,854,838.00</b>	<b>42,625,676.00</b>	<b>44,523,618.00</b>	<b>44,280,978.00</b>	<b>46,272,331.00</b>	<b>22,513,483.00</b>
折现年期	26.33	27.33	28.33	29.33	30.33	31.33	32.33	33.33	34.33	35.33	35.81
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	5022160.00	4850754.00	4468209.00	4317633.00	3976772.00	3844445.00	3540636.00	3424338.00	3153404.00	3051126.00	1430665.00

综上，各期间收益总值加总后合计为 330,204,020 元。

(6) 建筑物在收益期结束时的价值

参考中华人民共和国城乡建设和生态环境部于1984年12月12日发布的《经租房屋清产估价原则》对各种结构房屋的经济耐用年限与残值率，综合预测观察法成新率（每年递减0.5%）及直线法成新率，收益期结束时建筑物成新率66%。

4) 建筑物折现率

根据评估人员经验，建筑物折现率一般高于房地产折现率1%~2%。本次评估根据确定建筑物折现率为9%。

5) 收益期：即剩余土地使用年限为35.8年，

建筑物在收益期结束时价值=5,826×45,520.59×66%×(1+1.7%)<sup>35.8</sup>÷

(1+9%)<sup>35.8</sup>=14,636,480元。

(7) 收益价值的计算

收益价值=收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值

=330,204,020+14,636,480

=344,840,500元

由于评估对象存在未投入850万元公区装修，故扣减该部分投入后的评估对象的价值为344,840,500-8,500,000=336,340,500元（不含税）

(8) 按账面值分拆房产和土地价值

根据 3-6 号楼及分摊土地账面情况可知：

金额单位：万元

项目	指标情况
房地产账面值	32,810.42
其中：土地账面值	6,652.86
建筑物账面值	26,157.56
土地账面值占比	20.30%
建筑物账面值占比	79.70%

则按账面拆分建筑物价值=336,340,500.00×79.70%

=268,063,378.00（元）

土地价值=336,340,500.00-268,063,378.00

=68,277,122.00（元）

### 3、评估结果

3-6 号楼评估结果及增减值情况如下表:

金额单位: 元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-6 号楼-建筑物	261,575,592.14	268,063,378.00	6,487,785.86	2.48
3-6 号楼-土地	66,528,605.50	68,277,122.00	1,748,516.50	2.63
减值准备				
合计	328,104,197.64	336,340,500.00	8,236,302.36	2.51

3-6 号楼账面价值为 328,104,197.64 元, 评估价值为 336,340,500.00 元, 评估增值 8,236,302.36 元, 增值率为 2.51%。增值原因为: 1) 「盈和创新」未来预期租金收益反映在了价值上; 2) 北京市顺义区近几年来城市配套发展较快; 3) 「盈和创新」取得土地使用权后, 在土地上加大了投资强度。

#### (四) 中介机构核查意见

经核查, 评估师认为:

2024 年第三季度, 北京写字楼市场在降本增效的大背景下, 展现出了独特的市场动态。企业纷纷利用租金下行的市场机会窗口, 进行办公职场的搬迁整合, 这一趋势带动了市场内的大面积需求。市场租赁需求持续复苏, 带动单季度全市净吸纳量显著上升。根据第一太平戴维斯的数据, 三季度全市净吸纳量达到约 8 万平方米, 而前三季度甲级写字楼市场吸纳量累计约为 16.7 万 m<sup>2</sup>。这一积极的市场表现反映出企业租户对办公空间的持续需求, 同时也为写字楼市场的稳定发展提供了有力支撑。

北京市顺义区现行办公租赁市场在租金价格、产业发展机遇、交通及配套、办公空间选择多样等方面具备明显优势, 有效提升了北京市顺义区办公租赁市场的吸引力和竞争力, 同时促进了所在区域办公租赁市场的健康、良性发展, 亦是本次评估的夯实基础。

本次评估相关特定假设系基于客观经营情况和现有发展规划、市场情况, 对标的公司所面临特定环境或状态等不确定因素进行的合理假定, 符合标的公司实际经营情况, 具有合理性和可实现性。

本次投资性房地产评估方法选择适当, 租金确定、收益期限、未来净收益、租金增值率、折现率等关键参数选取依据合理充分, 评估发生增值具有合理性和可信度。

## 二、标的资产所在区域周边办公楼近期的销售或出租情况

### （一）可比办公楼挂牌、成交价格、出租率情况

根据市场调查和公开信息，标的资产所在区域周边办公楼的主要为自持出租，无销售案例，周边市场租金调查情况如下：

项目名称	市场租金挂牌价格 (含物业费)	实际成交租金 (含物业费)	实际成交租金 (不含物业费)	出租率
环普科创园	3.3-4.4 元/天/m <sup>2</sup>	3.4 元/天/m <sup>2</sup>	2.5 元/天/m <sup>2</sup>	约 90%
良基科技广场	3.3-3.5 元/天/m <sup>2</sup>	2.9 元/天/m <sup>2</sup>	2.4 元/天/m <sup>2</sup>	约 80%
昆仑科技园	3.5-3.8 元/天/m <sup>2</sup>	3.5 元/天/m <sup>2</sup>	2.6 元/天/m <sup>2</sup>	约 85%

基于审慎考虑，标的公司投资性房地产办公市场租金为 2.6 元/天/m<sup>2</sup>，预测期 2025 年-2026 年空置率为 35%、25%，稳定期空置率在 15%，相关预测具有合理性和可实现性。

### （二）减值情况分析

该区域的办公楼租赁市场交易活跃，市场需求较好，在近期内并未出现明显的减值迹象。

### （三）中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

本次交易价格的公允性主要体现在以下几个方面：

1、标的资产作为出租型房地产，运用收益法测算过程中的关键参数取值均与市场客观合理范围内，与周边市场情况相符。

2、标的资产区位状况较好，临近商业中心中粮祥云小镇，在区域周边办公楼中档次较高且为全新房地产，市场竞争力较强，预计市场认可度和需求较好。

综上所述，评估师认为本次交易价格公允，真实反映了标的资产的市场客观水平。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

2024 年 10 月 30 日