**房地产估价报告**

**估价项目名称：**中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司拟处置烟台市永旺钢材城有限责任公司不良债权涉及的房产和土地使用权价值评估

**估价委托人：**中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司

**房地产估价机构：**山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

**注册房地产估价师**：展焕强（注册号3720040158）

韩东华（注册号3720170088）

**报告出具日期：**2022年10月13日

**估价报告编号：**鲁舜华房估字（2022）第3109号

**致估价委托人函**

**中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司：**

受贵单位委托，本公司对拟处置烟台市永旺钢材城有限责任公司不良债权涉及的房产和土地使用权（以下简称“估价对象”）进行了实地查勘。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司拟处置烟台市永旺钢材城有限责任公司不良债权涉及的房产和土地使用权提供价值参考和意见。

估价对象：根据估价委托人提供的资料估价对象为债务人烟台市永旺钢材城有限责任公司所涉及的房产、土地使用权，具体情况见下表。

拟处置债权涉及的资产基本信息

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产** | **产权证书** | **产权登记人** | **坐落** | **用途** | **开发程度** | **结构** | **总层数** | **数量（㎡）** | **建成年代/终止日期** |
| 房产 | 海房权证东村字第023159号 | 海阳市樱坤物资贸易有限公司 | 海阳市东村工业园区 | 工业 |  | 钢 | 1/1 | 2,584.85 | 2005 |
| 土地 | 海国用（2008）第003号 | 海阳市东村工业组团 | 工业用地 | 五通一平 |  |  | 9,396.08 | 2056/12/27 |

**价值时点：**2022年9月30日。

**价值类型：**本报告的估价结果所采用价值类型为快速变现价值。是指在分析对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

**估价方法：**根据本次委估房地产的特点和实际情况，工业性房地产价值测算采用成本法，土地价值测算采用市场法和成本法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法规、技术标准和估价对象的相关资料，遵循房地产估价的必要原则和程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用适宜方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的价值如下：

**市场价值：4,006,343.00 元；**

**大写（人民币）:肆佰万陆仟叁佰肆拾叁元整。**

**变现价值：2,804,440.00元；**

**大写（人民币）：贰佰捌拾万肆仟肆佰肆拾元整。**

**估价结果详见《估价结果一览表》。**

注：1、本次评估对象依据中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司提供产权资料（《房屋所有权证》、《土地使用权证》及其他证件资料）、估价对象依据现场勘查情况及《他项权证》等其他资料确定，提请报告使用人注意。

2、估价报告应用的有效期：自本报告完成之日起一年内有效，即自2022年10月13日起至2023年10月12日止。

3、如对本报告有异议，请在收到报告之日起七日内致函本公司。

山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

法定代表人：展焕强

二○二二年十月十三日

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **借款人** | **资产** | **产权证书** | **产权人** | **坐落** | **数量（㎡）** | **评估单价（元）** | **市场价值（元）** | **变现率（%）** | **变现价值（元）** |
| 1 | 烟台市永旺钢材城有限责任公司 | 房产 | 海房权证东村字第023159号 | 海阳市樱坤物资贸易有限公司 | 海阳市东村工业园区 | 2,584.85 | 746.78 | 1,930,318.00 | 70 | 1,351,223.00 |
| 土地 | 海国用（2008）第003号 | 海阳市东村工业组团 | 9,396.08 | 221.00 | 2,076,534.00 | 70 | 1,453,574.00 |
| 合计 | |  |  |  |  |  |  | 4,006,343.00 |  | 2,804,440.00 |

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc31874)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc13057)

[估价结果报告 4](#_Toc1888)

[一、估价委托人 4](#_Toc24860)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc21516)

[三、估价对象 4](#_Toc11457)

[四、估价目的 4](#_Toc14405)

[六、价值类型 5](#_Toc5699)

[七、估价依据 5](#_Toc30296)

[八、估价原则 6](#_Toc13534)

[九、估价方法与估价思路 6](#_Toc12292)

[十、估价结果 7](#_Toc27609)

[十一、注册房地产估价师 8](#_Toc5195)

[十二、 估价作业期 9](#_Toc5894)

[十三、估价报告应用的有效期 8](#_Toc22692)

[变现能力分析及潜在风险披露 9](#_Toc26526)

[估价技术报告 13](#_Toc19757)

[一、估价对象描述与分析 13](#_Toc15193)

[二、市场背景描述与分析 13](#_Toc32446)

[三、最高最佳利用分析 15](#_Toc2948)

[四、估价方法适用性分析 15](#_Toc7741)

[五、估价测算过程 17](#_Toc16672)

[六、估价结果 34](#_Toc21870)

[附 件 36](#_Toc12001)

**估价师声明**

**我们郑重声明：**

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

2、估价报告的分析、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，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和区位状况，对被遮盖，未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

6、估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本报告的全部及其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

9、本估价报告需经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方可使用，本报告各项附件与报告书为一整体，不可分割。

**估价假设和限制条件**

**一、一般假设**

1、委托方提供的相关资料准确、合法、有效。

2、假设估价对象均具有合法完整的产权。

3、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础及结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、交易双方都具有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

6、本次评估假设估价对象房地产以规划部门确定的用途持续使用并已达到最高最佳利用。若转换使用用途，本估价结果无效。

**二、未定事项假设**

1、估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对市场价值的影响。

2、估价对象应缴纳的各种税费以及土地出让金已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其他法律保护依据。

3、本报告中委托方提供的估价对象的坐落、面积等是准确的。

**三、背离事实假设**

本次估价无背离事实假设。

**四、不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

本次估价无依据不足假设。

**六、本估价报告使用的限制条件**

1、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要修正甚至重新估价。

2、本估价结果自报告出具之日起壹年内有效，即自2022年10月13日起至2023年10月12日止。本估价报告的结果是估价对象在价值时点正常状态下的价格，若政策发生重大变化或超过本估价报告规定的使用期限，应作相应调整或重新估价。

3、未经本房地产估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本房地产估价机构所有。

**七、其他需要说明的事项**

1、估价过程中遇到不确定因素、或有事项非房地产估价师执业水平和能力所能评定，房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

**估价结果报告**

## **一、估价委托人**

单位名称：中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司

成立日期：1999年09月15日

统一社会信用代码：91370000705901474U

公司类型：股份有限公司分公司(上市、国有控股)

登记机关：山东省市场监督管理局

企业地址：济南市历下区经十路11001号中国人寿大厦29层、30层

经营范围：许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。(有效期限以许可证为准)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## **二、房地产估价机构**

单位名称：山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

地 址：济南市市中区小纬四路21号

法定代表人：展焕强

资质等级：贰级

证书编号：鲁评002030

联系电话：13082734566

资质证书有效期：2021年9月10日至2024年9月9日

## **三、估价对象**

**（一）估价对象界定**

根据估价委托人提供的资料估价对象为债务人烟台市永旺钢材城有限责任公司所涉及的房产、土地使用权，经评估人员现场勘察，地上房产目前正在正常使用。具体情况见下表。

拟处置债权涉及的资产基本信息

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产** | **产权证书** | **产权登记人** | **坐落** | **用途** | **开发程度** | **结构** | **总层数** | **数量（㎡）** | **建成年代/终止日期** |
| 房产 | 海房权证东村字第023159号 | 海阳市樱坤物资贸易有限公司 | 海阳市东村工业园区 | 工业 |  | 钢 | 1/1 | 2,584.85 | 2005 |
| 土地 | 海国用（2008）第003号 | 海阳市东村工业组团 | 工业用地 | 五通一平 |  |  | 9,396.08 | 2056/12/27 |

1. **估价对象权益状况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产权登记人** | **资产** | **产权证书** | **他项权证** | **抵押权利人** | **抵押金额及期限** | **抵押查封信息（截止价值时点）** |
| 烟台市永旺钢材城有限责任公司 | 房产 | 海房权证东村字第023159号 | 海房东村他字第06728号 | 中国农业银行股份有限公司海阳支行 | 债权金额：1,660万元；抵押期限：2018年8月30日至2019年8月29日 | 有抵押 |
| 土地 | 海国用（2008）第003号 | 海他项（2008）第081号 |

## **四、估价目的**

为中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司拟处置烟台市永旺钢材城有限责任公司不良债权涉及的房产和土地使用权提供价值参考和意见。

1. **价值时点**

2022年9月30日，即实地查勘之日。

## **六、价值类型**

本报告的估价结果所采用价值类型为快速变现价值。是指在分析对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

## **七、估价依据**

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，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)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第修正)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，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)；
4. 《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
5. 房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
6. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
7. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》；
8. 《他项权证》；
9. 委托方提供的其他相关资料及现场查勘所获资料；
10. 国家、地方政府及有关部门颁布的有关法律、法规、通知等。

## **八、估价原则**

1. 独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
2. 合法原则：指注册房地产估价师和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以委估对象合法使用，合法处分为前提估价。
3. 最高最佳使用原则：是指应以委估对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用，所谓最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。
4. 替代原则：是指估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
5. 价值时点原则：是指估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## **九、估价方法与估价思路**

1. **房屋建筑物及构筑物**

依据各房屋建筑物的实际情况，工业性房地产价值测算采用成本法。

1. 成本法是以房地产价格各个构成部分的累加为基础，来求取房地产价值的方法。

房屋建筑物的重置价值＝建安造价＋工程前期费用及其他费用＋资金成本

评估价值=重置价值×成新率

（1）确定其重置价值

1. 评估人员结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并对其进行适当处理后得到建筑物建筑安装工程费的方法。
2. 工程前期费用及其他费用

主要包括专业费及其他费用等。

1. 资金成本

根据评估基准日贷款市场报价利率（LPR），按资金在正常建设工期内均匀投入计算，计算公式为：

资金成本＝(建安综合造价＋前期费用和其他费用×贷款市场报价利率（LPR）×正常建设工期(月)/12×1/2

1. 重置价值

房屋建筑物的重置价值＝建安造价＋工程前期费用及其他费用＋资金成本

（2）评定房屋建筑物的成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

1. **土地使用权**

市场法指在求取一宗待评估土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生了交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日地价的一种方法。

测算公式：待估宗地价格=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×待估宗地估价基准日地价指数/比较案例交易期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格＝土地取得费＋相关税费＋土地开发费＋投资利息＋合理利润＋土地增值收益

## **十、估价结果**

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法规、技术标准和委托方提供的估价对象的相关资料，遵循房地产估价的必要原则和程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用适宜方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的价值为：

**市场价值：4,006,343.00 元；**

**大写（人民币）肆佰万陆仟叁佰肆拾叁元整。**

**变现价值：2,804,440.00元；**

**大写（人民币）：贰佰捌拾万肆仟肆佰肆拾元整。**

**估价结果详见《估价结果一览表》。**

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价师** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 展焕强 | 3720040158 |  | 2022年10月13日 |
| 韩东华 | 3720170088 |  | 2022年10月13日 |

## **估价作业期**

2022年9月30日至2022年10月13日。

## **估价报告应用的有效期**

本估价报告应用的有效期，自出具报告之日起壹年内有效（即有效期为2022年10月13日至2023年10月12日）。

山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

二○二二年十月十三日

**变现能力分析及潜在风险披露**

一、变现能力的概念

变现能力，是指假定在价值时点实现时,在没有过多损失的条件下,将房地产转换为现金的可能性。

1. 影响变现能力的主要因素
2. 房地产的通用性

所谓通用性，是指该房地产是否常见、是否被普遍使用，也就是有效需求数量的多与少。

1. 用途的专业化

估价对象为拟处置烟台市永旺钢材城有限责任公司不良债权涉及的房产和土地使用权，作为特殊行业，使用者的范围较少，短时间内不容易快速找到买家，变现能力一般。

1. 结构质式与房屋质量

从结构上说，砖混结构的变现能力不如钢混结构；从质量上说，房屋质量差的不如质量好的，成新率差的不如成新率好的。

1. 房地产的价值大小

一般说，价值越大的房地产，所需的资金越多，越不容易找到买家，其变现能力就越弱。

1. 区位条件

所处区位越偏僻、越不成熟的区域房地产，变现能力越弱。

例如：郊区的房地产比市区房地产变现能力弱，商圈外的商业用房比商圈内的商业用房变现能力弱。

1. 该类房地产市场状况

房地产市场越不景气，出售房地产越困难，其变现能力也就越弱。

例如：市场萧条时期比市场繁荣时期的房地产变现能力弱。

1. 独立使用性

所谓独立使用性，通俗的说就是能否单独地使用而不受限制。一般说，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，其变现能力也就越弱。

1. 房地产可分割转让性

所谓可分割转让性，是指物理上、经济上是否可以分离开来使用的房地产。

由于房地产价值大的其变现能力弱，如果容易分割转让的房地产，其变现能力相对较强。

1. 预测变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度

首先必须明确这种可实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定比评估的市场价值（是指合理的市场价值）要低。

1. 清偿顺序。

一般认为清偿顺序为：

1. 支付处置费用和佣金;
2. 偿还法定优先授偿款;
3. 偿还抵押权人（或债权人）的债权本息及违约金;
4. 余款交委托人（或抵押人）。

根据〈城市房地产抵押管理办法>第四十七条处分抵押房地产所得金额，依下列顺序分配：

1. 支付处分抵押物的费用，如受理费、申请执行费、勘验、鉴定、评估、拍卖、契税、登记费等支出费用；
2. 扣除抵押物应缴纳的税费，如补缴土地出让金、增值税、所得税、过户登记费等；
3. 偿还抵押权人债权本金、利息及支付违约金；
4. 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失或赔偿金；
5. 剩余金额交还抵押人。

由此可见需扣除前两项费用后才可偿还抵押权人的债权，为了抵押权人债权的安全，前两项费用对抵押价值和处置价值的影响应予以考虑。

此外，房地产抵押的优先受偿款包括：划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保债权数额等（但不包含强制执行费用），以及其他法定优先受偿款。依据物权法第一百九十九条，同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

1. 抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿;顺序相同的，按照债权比例清偿;
2. 抵押权已登记的先于未登记的受偿;
3. 抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

综上所述，委估对象主要为拟处置烟台市永旺钢材城有限责任公司不良债权涉及的已抵押的房地产、土地，使用者的范围较少短时间内不容易快速找到买家，变现能力一般。

1. 潜在风险的披露：
2. 抵押房地产本身的风险：
3. 适应性风险。并不是所有的房地产都适合作为抵押物，它受到与抵押相关法律法规限制。作为担保物的房地产必须具有合法性，房地产权利人可享有的处分和收益权、可转让性、可抵押登记生效的基本条件，成为可以抵押的房地产。

估价对象至价值时点，已取得房屋所有权证，证件合法，估价对象不存在适应性风险。根据国家相关规定，如果存在欠缴土地出让金不予颁发房屋所有权证等证书，估价师按现行规定，视其已缴纳全部土地出让金，未调查土地使用权是否存在欠缴土地出让金情况。

1. 预期风险。房地产抵押价值评估是特定价值时点的市场价值扣减法定优先受偿款项，但抵押期限都较长，在这期间房地产市场变动或泡沫破裂造成市场价值下降就会形成预期风险。
2. 变现风险。抵押人不能履行债务时，抵押权人是要将其抵押房地产变现，而不是收回抵押物。这时会出现因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力差和处置发生的税和费形成价值减损甚至资不抵债的风险。

估价对象由于拍卖或者变卖快速变现时最可能实现的价格与评估的市场价值存在较大的差异，变现需要一定的时间以及拍卖，变卖费用较高，转让税费受房地产税收政策影响较大，总体上分析委估对象存在变现风险。

1. 损耗风险。由于房地产抵押的特性使的抵押物仍由抵押人占有、使用、收益。在抵押期间正常使用房地产也会造成抵押物的一般损耗；不当使用或空置，质量隐患，管理维护不妥，甚至火灾等意外都会造成其价值严重减损甚至消失。

估价对象为正常使用的工业、商业房地产，存在损耗风险。

1. 系统风险：
2. 市场供求风险。市场供求风险是指抵押房地产所在的地区房地产市场供求关系的变化所带来的风险。市场是不断变化的，房地产市场的供给与需求也在不断变化，而供求关系的变化必然造成房地产抵押物价格的波动，具体表现为租金收入和房地产价值的变化，当市场结构性过剩、购买力降低达到一定程度时，这种风险极大影响抵押房地产的变现。
3. 政策、政治风险。政府有关房地产的税收、住房、价格、金融、环境保护等政策都会对房地产收益目标的实现产生巨大影响，从而给抵押权人带来风险。政治风险（战争、政变、经济制裁、罢工、骚乱等）一旦发生，不仅会直接给建筑物造成损害，而且会引起一系列其他风险，这也是对房地产危害最大的一种风险。
4. 信用、道德等风险。抵押人（贷款人）信用、道德影响着还贷计划。
5. 或然损失风险。或然损失风险是指火灾、风灾或其他偶然发生的自然灾害引起的抵押房地产的损失。一旦发生这些灾害，房屋不能再出租（或自营）使用，尽管建筑物进行了投保，但是其经营（或出租）被迫停止，房屋内的动产随不动产损毁而损毁，因资金缺乏而无法对不动产重建，其损失和创伤是无法弥补的。

**估价技术报告**

## **一、估价对象描述与分析**

1. **估价对象实物状况**

根据估价委托人提供的资料估价对象为债务人烟台市永旺钢材城有限责任公司所涉及的房产、土地使用权，经评估人员现场勘察，地上房产目前正在正常使用。具体情况见下表。

拟处置债权涉及的资产基本信息

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产** | **产权证书** | **产权登记人** | **坐落** | **用途** | **开发程度** | **结构** | **总层数** | **数量（㎡）** | **建成年代/终止日期** |
| 房产 | 海房权证东村字第023159号 | 海阳市樱坤物资贸易有限公司 | 海阳市东村工业园区 | 工业 |  | 钢 | 1/1 | 2,584.85 | 2005 |
| 土地 | 海国用（2008）第003号 | 海阳市东村工业组团 | 工业用地 | 五通一平 |  |  | 9,396.08 | 2056/12/27 |

1. **估价对象权益状况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产权登记人** | **资产** | **产权证书** | **他项权证** | **抵押权利人** | **抵押金额及期限** | **抵押查封信息（截止价值时点）** |
| 烟台市永旺钢材城有限责任公司 | 房产 | 海房权证东村字第023159号 | 海房东村他字第06728号 | 中国农业银行股份有限公司海阳支行 | 债权金额：1,660万元；抵押期限：2018年8月30日至2019年8月29日 | 有抵押 |
| 土地 | 海国用（2008）第003号 | 海他项（2008）第081号 |

1. **估价对象区位状况**

烟台市永旺钢材城有限责任公司位于海阳市东村工业园区。海阳市位于胶东半岛南端，土地总面积1909平方公里，海域面积1829平方公里，海岸线长212公里，常住人口58万，辖18个镇街区，包括1个国家级旅游度假区、1个省级经济开发区和1个省级核电装备制造工业园区，719个行政村、24个城市社区。始终把“双招双引”作为推动经济高质量发展的“牛鼻子”，作为培育发展新动能的“主抓手”，聚焦“八大招商方向”、瞄准“三类”500强、北上广等发达地区及青岛等周边地区，通过组建专业招商队伍、设立招商代表处等系列举措，不断提高“双招双引”实效。立足产业发展现状和未来产业发展趋势，在全省县级城市率先设立新旧动能转换基金，为新旧动能转换重大工程实施提供了有力的资金保障。2020年，全市新引进投资过5000万元以上项目60个，其中过亿元项目44个。2021年以来，引进投资5000万元以上项目55个、总投资344.7亿元，其中过亿元项目42个、总投资335.3亿元，包含过10亿元大项目12个、总投资221.6亿元。2019年以来先后举办“海阳骄子归乡恳谈会”等招才引智活动31场，引进省部级以上高端人才60名，其中院士、国家级重点人才工程入选者12人，引才数量及质量均创历史新高。海阳地处胶东半岛的中心节点位置，是胶东半岛重要的交通枢纽，与烟青威三市等距离，坚持交通先行理念，有序推进“两条铁路”建设，莱荣高铁已于2020年11月初正式开工建设，即墨至海阳市域铁路已启动项目可研报告编制以及招标工作，海阳与青岛实现“同城化”、融入半岛城市群1小时经济圈即将成为现实。在境内已有威青高速、海即跨海大桥、烟海高速的基础上，持续加快建设四通八达、快速便捷的高速公路网，目前文莱高速已建成通车，国道G228丹东线海阳东段工程、G228乳山口跨海大桥海阳境段等重要公路进展顺利，海阳作为胶东半岛中心节点城市的地位进一步凸显。2019年海阳港跻身国家一类口岸行列，海阳海关成功开关运行，为推动港产城融合发展带来了新契机，为深化对外开放架起新的桥梁。凭借优越的区位优势，纵深实施区域集聚战略、进军蓝海战略，积极融入胶东经济圈一体化发展，海阳必将成为人流、物流、资金流加速汇聚的富集之地。

## **二、市场背景描述与分析**

山东省2021年地区生产总值增长5.5%；一般公共预算收入增长0.6%（剔除减税降费等因素，可比口径实际增长13%以上）；城乡居民人均可支配收入分别增长7.0%和9.1%；城镇登记失业率控制在3.29%。

865个新旧动能转换优选项目和104个省重大建设项目，分别完成投资2407亿元和1172亿元以上，“四新”经济增加值占比达到28%、投资占比达到44.8%。新培育省级产业互联网平台70家，“上云用云”企业超过10万家，全国首个5G高新视频实验园区落户青岛，全省开通5G基站超过1万个。创新驱动战略深入实施。山东产业技术研究院、高等技术研究院、能源研究院、高端石化研究院、稀土催化研究院等相继揭牌，省级创新创业共同体达到22家。济南超算科技园投入启用，中科院济南科创城落地建设，600公里高速磁浮试验样车下线。海洋优势持续彰显。整合组建省港口集团，“透明海洋”“蓝色药库”等重大工程顺利实施，国家级海洋牧场示范区达到44处、占全国的40%，新增海洋工程技术协同创新中心63家，全省海洋生产总值增长9%左右，经略海洋迈出新步伐。两年多来累计治理“散乱污”企业11万家，关停化工企业1500多家，化工园区从199家压减到85家。裕龙岛炼化一体化项目获批同意纳入国家规划，世界高端铝业基地、先进钢铁基地、山东重工商用车生产基地建设加快推进。全年压减煤炭产能875万吨、生铁465万吨、粗钢923万吨、焦化777万吨，海阳核电一期工程建成投运，新能源和可再生能源发电装机占比超过25%。产业结构持续优化。服务业增加值占比超过绝对半数、达到53%，对经济增长贡献率达到78.2%。新增高新技术企业2500余家，总量突破1.1万家；高新技术产业产值占比达到40.1%，比上年提高3.2个百分点。城乡融合发展更趋协调。打造乡村振兴齐鲁样板取得显著进展，“十百千”示范创建、农村人居环境整治、美丽村居“四一三”行动扎实推进，新增省级田园综合体28个。

综合来看，山东省内正由传统制造业强省转向新动能、高技术、数字化产业，坚决改造提升传统动能，抓紧抓实企业技改，推动过剩产能调整转型工作，压旧上新、压小上大、压低上高、压散上整，对非重点区域、非高新产业区域工业用地房地产市场有一定影响，且目前全球疫情影响尚未完全消除，目前房地产市场较为低迷。

## **三、最高最佳利用分析**

最高最佳使用是在合法的前提下，技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最高价值的使用方式。根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，我们认为委估对象按规划条件进行开发为最高最佳使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断委托估价的房地产是否处于最优使用状态主要从下列几方面判断。

1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向按照其可能的最优用途估价。

2、在技术上可行：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。

3、在经济上可行：即估价价格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收益的使用方式的估价结果。

4、价值最大性：使评估对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定，从设计及使用情况看，维持现状、继续使用为本次估价的最高最佳用途。

## **四、估价方法适用性分析**

1. **房屋建筑物及构筑物**

依据各房屋建筑物的实际情况，工业性房地产价值测算采用成本法。

1. 成本法是以房地产价格各个构成部分的累加为基础，来求取房地产价值的方法。

房屋建筑物的重置价值＝建安造价＋工程前期费用及其他费用＋资金成本

评估价值=重置价值×成新率

（1）确定其重置价值

1. 评估人员结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并对其进行适当处理后得到建筑物建筑安装工程费的方法。
2. 工程前期费用及其他费用

主要包括专业费及其他费用等。

1. 资金成本

根据评估基准日贷款市场报价利率（LPR），按资金在正常建设工期内均匀投入计算，计算公式为：

资金成本＝(建安综合造价＋前期费用和其他费用×贷款市场报价利率（LPR）×正常建设工期(月)/12×1/2

1. 重置价值

房屋建筑物的重置价值＝建安造价＋工程前期费用及其他费用＋资金成本

（2）评定房屋建筑物的成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

1. **土地使用权**
2. 市场法指在求取一宗待评估土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生了交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日地价的一种方法。

测算公式：待估宗地价格=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×待估宗地估价基准日地价指数/比较案例交易期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数。

1. 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格＝土地取得费＋相关税费＋土地开发费＋投资利息＋合理利润＋土地增值收益

## **五、估价测算过程**

1. **房屋建筑物及构筑物**

**【案例一】资产基本信息表 序号1**

委估对象位于海阳市东村工业园区。用途工业厂房，结构为钢结构，已办理了《房屋所有权证》，证号为海房权证东村字第023159号，证载所有权人为烟台市永旺钢材城有限责任公司，总建筑面积2,584.85㎡。房屋建成于2015年，维护保养状况较好,目前正常使用。

1．重置价值的确定

1. 建安工程造价费根据《山东省安装工程消耗量定额》中《烟台市价目表》和《山东省建筑工程消耗量定额》中《烟台市价目表》及地方费率标准，采用烟台市现行的人工、材料价格，重新编制预算，按Ⅲ类工业建筑工程，丙级施工企业考虑，计算了建筑物造价单价，详见下表。

建筑工程费用表

单位：人民币元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **费用名称** | **费率** | **计费基础、方法** | **金额** |
| 一 | 分部分项工程费 |  | ∑{[定额∑（工日消耗量×人工单价）+∑（材料消耗量×材料单价）+∑（机械台班消耗量×台班单价）]×分部分项工程量} | 1,033,940.00 |
|  | 计费基础JD1 |  | 分部分项工程的省价人工费之和 | 206,788.00 |
| 二 | 措施项目费 |  | 2.1+2.2 | 280,383.84 |
|  | 2.1单价措施费 |  | ∑{[定额∑（工日消耗量×人工单价）+∑（材料消耗量×材料单价）+∑（机械台班消耗量×台班单价）]×单价措施项目工程量} | 264,275.06 |
|  | 2.2总价措施费 | 7.79% | JD1×相应费率 | 16,108.78 |
|  | 2.2.1夜间施工费 | 2.55% | JD1×相应费率 | 5,273.09 |
|  | 2.2.2二次搬运费 | 2.18% | JD1×相应费率 | 4,507.98 |
|  | 2.2.3冬雨季施工增加费 | 2.91% | JD1×相应费率 | 6,017.53 |
|  | 2.2.4已完工程及设备保护费 | 0.15% | JD1×相应费率 | 310.18 |
|  | 计费基础JD2 |  | 单价措施项目的省价人工费之和+总价措施费中的省价人工费之和 | 56,835.68 |
| 三 | 其他项目费 |  | 3.1+3.3+·······+3.8 | 103,394.00 |
|  | 3.1暂列金额 | 10.00% | 暂列金额，一般可按分部分项工程费的10%～15%估列 | 103,394.00 |
|  | 3.2专业工程暂估价 |  |  | 0.00 |
|  | 3.3特殊项目暂估价 |  |  | 0.00 |
|  | 3.4计日工 |  |  | 0.00 |
|  | 3.5采购保管费 |  |  | 0.00 |
|  | 3.6其他检验试验费 |  |  | 0.00 |
|  | 3.7总承包服务费 | 3.00% | 专业工程暂估价（不含设备费）×相应费率 | 0.00 |
|  | 3.8其他 |  |  | 0.00 |
| 四 | 企业管理费 | 25.60% | (JD1+JD2)×管理费费率 | 67,487.66 |
| 五 | 利润 | 15.00% | (JD1+JD2)×利润率 | 39,543.55 |
| 六 | 规费 | 9.70% | 4.1+4.2+4.3+4.4+4.5 | 147,824.42 |
|  | 4.1安全文明施工费 | 4.47% | （一+二+三+四+五）×费率 | 68,156.28 |
|  | 4.2社会保险费 | 1.52% | （一+二+三+四+五）×费率 | 23,176.19 |
|  | 4.3住房公积金 | 3.60% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 54,890.97 |
|  | 4.环境保护税 | 0.150% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 2,287.12 |
|  | 4.5建设项目工伤保险 | 0.105% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 1,600.99 |
| 七 | 税金 | 9.00% | （一+二+三+四+五+六+七）×税率 | 150,531.61 |
| 八 | 工程费用合计 |  | 一+二+三+四+五+六+七+八 | 1,823,105.08 |

装饰装修工程费用表

单位：人民币元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用名称 | 费率 | 费用说明 | 金额 |
| 一 | 分部分项工程费 |  | ∑{[定额∑（工日消耗量×人工单价）+∑（材料消耗量×材料单价）+∑（机械台班消耗量×台班单价）]×分部分项工程量} | 129,242.50 |
|  | 计费基础JD1 |  | 分部分项工程的省价人工费之和 | 32,310.63 |
| 二 | 措施项目费 |  | 2.1+2.2 | 36,811.50 |
|  | 2.1单价措施费 |  | ∑{[定额∑（工日消耗量×人工单价）+∑（材料消耗量×材料单价）+∑（机械台班消耗量×台班单价）]×单价措施项目工程量} | 33,034.38 |
|  | 2.2总价措施费 | 11.69% | JD1×相应费率 | 3,777.12 |
|  | 2.2.1夜间施工费 | 3.64% | JD1×相应费率 | 1,176.11 |
|  | 2.2.2二次搬运费 | 3.80% | JD1×相应费率 | 1,227.80 |
|  | 2.2.3冬雨季施工增加费 | 4.10% | JD1×相应费率 | 1,324.74 |
|  | 2.2.4已完工程及设备保护费 | 0.15% | JD1×相应费率 | 48.47 |
|  | 计费基础JD2 |  | 单价措施项目的省价人工费之和+总价措施费中的省价人工费之和 | 9,195.61 |
| 三 | 其他项目费 |  | 3.1+3.3+·······+3.8 | 12,924.25 |
|  | 3.1暂列金额 | 10.00% | 暂列金额，一般可按分部分项工程费的10%～15%估列 | 12,924.25 |
|  | 3.2专业工程暂估价 |  |  | 0.00 |
|  | 3.3特殊项目暂估价 |  |  | 0.00 |
|  | 3.4计日工 |  |  | 0.00 |
|  | 3.5采购保管费 |  |  | 0.00 |
|  | 3.6其他检验试验费 |  |  | 0.00 |
|  | 3.7总承包服务费 | 3.00% | 专业工程暂估价（不含设备费）×相应费率 | 0.00 |
|  | 3.8其他 |  |  | 0.00 |
| 四 | 企业管理费 | 32.20% | (JD1+JD2)×管理费费率 | 13,365.01 |
| 五 | 利润 | 17.30% | (JD1+JD2)×利润率 | 7,180.58 |
| 六 | 规费 | 9.38% | 4.1+4.2+4.3+4.4+4.5 | 18,705.36 |
|  | 4.1安全文明施工费 | 4.15% | （一+二+三+四+五）×费率 | 8,280.24 |
|  | 4.2社会保险费 | 1.52% | （一+二+三+四+五）×费率 | 3,032.76 |
|  | 4.3住房公积金 | 3.60% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 7,182.86 |
|  | 4.环境保护税 | 0.150% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 299.29 |
|  | 4.5建设项目工伤保险 | 0.105% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 209.50 |
| 七 | 税金 | 9.00% | （一+二+三+四+五+六+七）×税率 | 19,640.63 |
| 八 | 工程费用合计 |  | 一+二+三+四+五+六+七+八 | 237,869.83 |

安装工程费用表

单位：人民币元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用名称 | 费率 | 费用说明 | 金额 |
| 一 | 分部分项工程费 |  | ∑{[定额∑（工日消耗量×人工单价）+∑（材料消耗量×材料单价）+∑（机械台班消耗量×台班单价）]×分部分项工程量} | 206,788.00 |
|  | 计费基础JD1 |  | 分部分项工程的省价人工费之和 | 51,697.00 |
| 二 | 措施项目费 |  | 2.1+2.2 | 58,748.47 |
|  | 2.1单价措施费 |  | ∑{[定额∑（工日消耗量×人工单价）+∑（材料消耗量×材料单价）+∑（机械台班消耗量×台班单价）]×单价措施项目工程量} | 52,855.01 |
|  | 2.2总价措施费 | 11.40% | JD1×相应费率 | 5,893.46 |
|  | 2.2.1夜间施工费 | 3.10% | JD1×相应费率 | 1,602.61 |
|  | 2.2.2二次搬运费 | 2.70% | JD1×相应费率 | 1,395.82 |
|  | 2.2.3冬雨季施工增加费 | 3.90% | JD1×相应费率 | 2,016.18 |
|  | 2.2.4已完工程及设备保护费 | 1.70% | JD1×相应费率 | 878.85 |
|  | 计费基础JD2 |  | 单价措施项目的省价人工费之和+总价措施费中的省价人工费之和 | 15,599.57 |
| 三 | 其他项目费 |  | 3.1+3.3+·······+3.8 | 20,678.80 |
|  | 3.1暂列金额 | 10.00% | 暂列金额，一般可按分部分项工程费的10%～15%估列 | 20,678.80 |
|  | 3.2专业工程暂估价 |  |  | 0.00 |
|  | 3.3特殊项目暂估价 |  |  | 0.00 |
|  | 3.4计日工 |  |  | 0.00 |
|  | 3.5采购保管费 |  |  | 0.00 |
|  | 3.6其他检验试验费 |  |  | 0.00 |
|  | 3.7总承包服务费 | 3.00% | 专业工程暂估价（不含设备费）×相应费率 | 0.00 |
|  | 3.8其他 |  |  | 0.00 |
| 四 | 企业管理费 | 51.00% | (JD1+JD2)×管理费费率 | 34,321.25 |
| 五 | 利润 | 32.00% | (JD1+JD2)×利润率 | 21,534.90 |
| 六 | 规费 | 9.70% | 4.1+4.2+4.3+4.4+4.5 | 33,163.82 |
|  | 4.1安全文明施工费 | 4.47% | （一+二+三+四+五）×费率 | 15,290.59 |
|  | 4.2社会保险费 | 1.52% | （一+二+三+四+五）×费率 | 5,199.49 |
|  | 4.3住房公积金 | 3.60% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 12,314.57 |
|  | 4.环境保护税 | 0.150% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 513.11 |
|  | 4.5建设项目工伤保险 | 0.105% | 按工程所在地设区市相关规定计算 | 359.17 |
| 七 | 税金 | 9.00% | （一+二+三+四+五+六+七）×税率 | 33,771.17 |
| 八 | 工程费用合计 |  | 一+二+三+四+五+六+七+八 | 409,006.41 |

工程造价汇总表

单位：人民币元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **金额(含税）** | **金额（不含税）** |
| 一 | 建筑工程费 | 1,823,105.08 | 1,672,573.47 |
| 二 | 装饰工程费 | 237,869.83 | 218,229.20 |
| 三 | 安装工程费 | 409,006.41 | 375,235.24 |
|  | 建安综合造价 | **2,469,981.33** | **2,266,037.92** |

1. 工程前期费用：主要包括配套费、工程监理费、开发期间税费等，根据国家物价局发布的现行建筑安装工程中涉及的收费标准，则专业费用为481,328.49（元）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **费用名称** | **计费基础** | **计费标准** | **含税金额（元）** | **应抵扣费用** | **计费依据** |
| 1 | 项目建设管理费 | 建安综合造价 | 2.00% | 49,399.63 | 不可抵扣 | 财建[2016]504号 |
| 2 | 勘察设计费 | 建安综合造价 | 1.20% | 29,639.78 | 可抵扣 | 发改价格[2015]299号及市场调节价 |
| 3 | 工程监理费 | 建安综合造价 | 1.00% | 24,699.81 | 可抵扣 | 发改价格[2015]299号及市场调节价 |
| 4 | 环境影响评价费 | 建安综合造价 | 0.20% | 4,939.96 | 可抵扣 | 发改价格[2015]299号及市场调节价 |
| 5 | 可行性研究费 | 建安综合造价 | 0.20% | 4,939.96 | 可抵扣 | 发改价格[2015]299号及市场调节价 |
| 6 | 招标代理费 | 建安综合造价 | 0.50% | 12,349.91 | 可抵扣 | 发改价格[2015]299号及市场调节价 |
| 7 | 安全评价费 | 建安综合造价 | 0.05% | 1,234.99 | 可抵扣 | 发改价格[2015]299号及市场调节价 |
| 8 | 基础设施配套费 | 建筑面积 | 137.00 | 354,124.45 | 不可抵扣 | 烟台市人民政府关于收取城市基础设施配套费有关问题的意见 |
| 合计 | |  |  | 481,328.49 |  |  |
| 可抵扣税费合计 | |  |  | 4,404.02 |  |  |

1. 投资利息：投资利息是指从建筑期始到建筑期末投资利息，依据该建筑物建设情况，确定建筑期为一年，建筑费用及其他费用计息按建筑工期的一半计算，利率按估价时点适用的贷款市场报价利率（LPR3.70%），则：（2,469,981.33 +481,328.49）×[（1+3.70%）0.5-1]=53,861.40(元)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一年期贷款：LPR=r** | **估算的二年期贷款：LPR** | **估算的三年期贷款：LPR** | **估算的四年期贷款：LPR** | **五年期贷款：LPR=R** | **五年期LPR与一年期LPR的差额/4 (Δr)** |
| r | r+Δr | r+Δr×2 | r+Δr×3 | R=r+Δr×4 | Δr=(R-r)/4 |
| 3.65% | 3.8125% | 3.975% | 4.1375% | 4.30% | 0.1625% |

1. 建筑物重置价值：

重置全价=建筑安装工程总造价（不含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-前期及其他费用(可抵扣)/ (1+6%)×6%

V=2,266,037.92+481,328.49+53,861.40- 4,404.02

=2,796,824.00（元）(取整)

2.计算成新率

（1）现场成新率：

由评估人员、工程技术人员对建筑物打分进行技术鉴定，确定该建筑物现场成新率为70.50%。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **标准分数** | **评定分数** |
| 结  构  G | 1基础 | 25 | 25 |
| 2承重结构 | 25 | 20 |
| 3非承重结构 | 15 | 15 |
| 4屋面 | 20 | 15 |
| 5地面 | 15 | 10 |
| 小计 | 小计 :G= （1+2+3+4+5）×权重（0.7）=59.50 | | |
| 装  饰  S | 6门窗 | 25 | 20 |
| 7内粉饰 | 30 | 20 |
| 8外粉饰 | 30 | 20 |
| 9其它 | 15 | 0 |
| 小计 | 小计:S=（ 6+7+8+9）×权重(0.1)=5.0 | | |
| 设  备  B | 10水卫 | 20 | 15 |
| 11照明 | 20 | 15 |
| 12采暖 | 60 | 0 |
| 小计 | 小计:B=（10+11+12）×权重(0.2)=6.0 | | |
| 70.50 | | | |

（2）理论成新率：

该建筑物建成于2005年1月1日并投入使用，该建筑物为钢结构生产厂房，其理论耐用年限为50年，至评估基准日该建筑物已使用17.76年，剩余年限为32.24年；土地终止日期2056年12月27日，剩余使用年限34.24年，依据孰短原则，则该房屋建筑物理论成新率为：

理论成新率＝1－（1－残值率）×已经使用年限/建筑物经济耐用年限

＝1－（1－8%）×17.76 /（17.76 +32.24）×100%

＝67.32%

综合确定成新率＝67.32%×40%＋70.50%×60%＝69%（取整）

1. 确定建筑物的评估价值

评估单价=重置价值×成新率

=2,796,824.00 ×69%

=1,929,809.00元（取整）

1. 抵押房地产综合变现折扣率

| **序号** | **影响抵债物变现因素名称** | **现状条件** | **影响程度** | **分值(%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **一** | **法律限制因素** |  |  | **10** |
| 1 | 权利状况对过户的影响 | 抵押 | 较小 | 10 |
| 2 | 租约限制及地役权等 |  | 无 | 0 |
| 3 | 房地分别抵押 |  | 无 | 0 |
| 4 | 抵押物涉及刑事查封 |  | 无 | 0 |
| 5 | 违章搭建或改造 |  | 无 | 0 |
| 6 | 抵押物分割状态不明 |  | 无 | 0 |
| **二** | **市场因素** |  |  | **20** |
| 1 | 市场活跃程度 | 市场活跃程度低 | 较小 | 10 |
| 2 | 市场公开程度 | 市场公开程差 | 较小 | 10 |
| **三** | **物业个性对变现的影响** |  |  | **0** |
| 1 | 物业类型 |  | 无 | 0 |
| 2 | 物业大小 |  | 无 | 0 |
| 3 | 邻里权属关系、通道条件 |  | 无 | 0 |
| 4 | 房屋用途的变通性改造潜力 |  | 无 | 0 |
| **四** | **其他不确定因素的影响** |  |  | **0** |
| 1 | 异地他案首轮查封 |  | 无 | 0 |
| 2 | 本地他案首轮查封 |  | 无 | 0 |
| 3 | 第三方占用 |  | 无 | 0 |
| 4 | 其他不确定因素 |  | 无 | 0 |
| 合计 | |  |  | 30 |
| **综合变现折扣率** | |  |  | **30** |

1. 变现价值

变现价值=市场价值×（1-综合变现折扣率）

= 1,929,809.00×（1-30%）

=1,350,866.00（元）

1. **土地使用权**

**【案例一】资产评估明细表 序号 1-2**

**烟台市永旺钢材城有限责任公司名下土地使用权**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产权证书** | **产权登记人** | **坐落** | **用途** | **开发程度** | **数量（㎡）** | **备注** |
| 海国用（2008）第003号 | 烟台市永旺钢材城有限责任公司 | 海阳市东村工业组团 | 工业用地 | 五通一平 | 9,396.08 | 2056/12/27 |

1、比较实例的选择

通过调查分析，我们分别选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的3个比较案例，具体选择原则如下：

①与待估宗地属同一供需圈；② 与待估宗地用途应相同；③ 与待估宗地的交易类型相同；④ 与待估宗地的估价期日接近；⑤ 交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易。各交易案例具体情况如下：

**案例A**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 供地结果信息 | | | | | | | | | | |
| 行政区: | 山东省烟台市海阳市 | | | | | | | 电子监管号： | | 3706872021B00724 |
| 项目名称： | 山东杰瑞纺织科技有限公司检品检验生产车间 | | | | | | | | | |
| 项目位置： | 海天路北、山海路东 | | | | | | | | | |
| 面积(㎡)： | 13342.23 | | | | 土地来源： | | 新增建设用地 | | | |
| 土地用途： | 工业用地 | | | | 供地方式： | | 挂牌出让 | | | |
| 土地使用年限： | 50 | | | | 行业分类： | | 科技交流和推广服务业 | | | |
| 土地级别： | 三级 | | | | 成交价格(万元)： | | 281 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | | 备注 | |
| 1 | | | 2022-1-27 | | 281 | | | -- | |
| 土地使用权人： | 山东杰瑞纺织科技有限公司 | | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1.2 | 上限： |  | 约定交地时间： | | 2022-1-27 | | | |
| 约定开工时间： | 2023-1-27 | | | | 约定竣工时间： | | 2026-1-27 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | | -- | | | |
| 批准单位： | 海阳市 | | | | 合同签订日期： | | 2021-12-28 | | | |

**案例B**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 供地结果信息 | | | | | | | | |
| 行政区： | 山东省烟台市海阳市 | | | | 电子监管号： | | 3706872021B00735 | |
| 项目名称： | 山东杰瑞纺织科技有限公司针织毛衫产品设计研发中心项目 | | | | | | | |
| 项目位置： | 海天路北、山海路东 | | | | | | | |
| 面积(㎡)： | 10229.02 | | | | 土地来源： | | 新增建设用地 | |
| 土地用途： | 工业用地 | | | | 供地方式： | | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限： | 50 | | | | 行业分类： | | 科技交流和推广服务业 | |
| 土地级别： | 三级 | | | | 成交价格(万元)： | | 215 | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 |
| 1 | | | 2022-1-27 | | 215 | | -- |
| 土地使用权人： | 山东杰瑞纺织科技有限公司 | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1.2 | 上限： |  | 约定交地时间： | | 2022-1-27 | |
| 约定开工时间： | 2023-1-27 | | | | 约定竣工时间： | | 2026-1-27 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | | -- | |
| 批准单位： | 海阳市 | | | | 合同签订日期： | | 2021-12-28 | |

**案例C**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 供地结果信息 | | | | | | | | |
| 行政区： | 山东省烟台市海阳市 | | | | 电子监管号： | | 3706872021B00708 | |
| 项目名称： | 圣士达机械加工制造 | | | | | | | |
| 项目位置： | 海发路南、山海路东 | | | | | | | |
| 面积(㎡)： | 27227.39 | | | | 土地来源： | | 新增建设用地 | |
| 土地用途： | 工业用地 | | | | 供地方式： | | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限： | 50 | | | | 行业分类： | | 其它 | |
| 土地级别： | 三级 | | | | 成交价格(万元)： | | 572 | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 |
| 1 | | | 2022-1-22 | | 572 | | -- |
| 土地使用权人： | 山东圣士达机械科技股份有限公司 | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： |  | 约定交地时间： | | 2022-1-22 | |
| 约定开工时间： | 2023-1-22 | | | | 约定竣工时间： | | 2026-1-22 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | | -- | |
| 批准单位： | 海阳市 | | | | 合同签订日期： | | 2021-12-23 | |

2、比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响咨询对象价格的主要因素有：

① 交易时间：三个交易案例时间根据地价监测数据进行调整。

② 交易情况：均为正常、公开、公平、自愿的交易，均取值100。

③区域因素：主要有临路类型、基础设施配套程度、产业集聚规模、对外交通便捷度、生活便利度等。

④个别因素：主要指宗地坡度、供排水状况、供电状况、宗地面积与形状、规划限制等。

3、编制比较因素条件说明表、因素比较修正系数表、比准价格计算表

结合市场法分值调整原则和估价人员的经验，分析区域因素及个别因素影响地价的重要程度，结合待估宗地 的具体情况，编制比较因素条件说明表、因素比较修正系数表和比准价格计算表。

表1 比较因素条件说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **委估对象及可比实例 比较因素** | | **委估对象** | **案例A** | **案例B** | **案例C** |
| 交易时间 | | 2022-9-30 | 2021-12-28 | 2021-12-28 | 2021-12-23 |
| 使用年期 | | 34.24 | 50 | 50 | 50 |
| 交易方式 | | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 土地用途 | | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 土地级别 | | 三级 | 三级 | 三级 | 三级 |
| 交易价格（元/平方米） | | 待估 | 211 | 210 | 210 |
| 区  域  因  素 | 临路类型 | 交通型次干道 | 交通型次干道 | 交通型次干道 | 交通型次干道 |
| 区域基础设施配套程度 | 五通一平，区域配套程度高 | 五通一平，区域配套程度较高 | 五通一平，区域配套程度较高 | 五通一平，区域配套程度较高 |
| 区域产业集聚规模 | 工业用地连片、辅助设施状况一般 | 工业用地连片、辅助设施状况一般 | 工业用地连片、辅助设施状况一般 | 工业用地连片、辅助设施状况一般 |
| 对外交通便捷度 | 距离主要交通节点较近 | 距离主要交通节点较近 | 距离主要交通节点较近 | 距离主要交通节点较近 |
| 生活便利度 | 便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| 个  别  因  素 | 宗地坡度 | 平坦、坡度小 | 平坦、坡度小 | 平坦、坡度小 | 平坦、坡度小 |
| 宗地供排水状况 | 较通畅 | 较通畅 | 较通畅 | 较通畅 |
| 宗地供电状况 | 保证率高 | 保证率较高 | 保证率较高 | 保证率较高 |
| 宗地面积与形状 | 形状较规则，便于土地利用 | 形状较规则，便于土地利用 | 形状较规则，便于土地利用 | 形状较规则，便于土地利用 |
| 规划限制 | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 |

表2 因素比较修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 委估对象及案例/比较因素 | | 委估对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易时间 | | 2022-9-30 | 2021-12-28 | 2021-12-28 | 2021-12-23 |
| 使用年期 | |  | 0.8894 | 0.8894 | 0.8894 |
| 交易方式 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地级别 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易价格（元/平方米） | |  | 211 | 210 | 210 |
| 区  域  因  素 | 临路类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域基础设施配套程度 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 区域产业集聚规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 对外交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 生活便利度 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 个  别  因  素 | 宗地坡度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地供排水状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地供电状况 | 100 | 98 | 100 | 100 |
| 宗地面积与形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |

表3 比准价格计算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 委估对象及案例/比较因素 | | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易时间 | | 1.0689 | 1.0689 | 1.0689 |
| 使用年期 | | 0.8894 | 0.8894 | 0.8894 |
| 交易方式 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 土地用途 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 土地级别 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易价格（元/平方米） | | 211 | 210 | 210 |
| 区  域  因  素 | 临路类型 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 区域基础设施配套程度 | 1.02 | 1.02 | 1.02 |
| 区域产业集聚规模 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 对外交通便捷度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 生活便利度 | 1.02 | 1.02 | 1.02 |
| 个  别  因  素 | 宗地坡度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 宗地供排水状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 宗地供电状况 | 1.02 | 1.00 | 1.00 |
| 宗地面积与形状 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 规划限制 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 比准价格（元/㎡） | | 218 | 213 | 213 |

①期日修正

三个交易案例时间分别为2021年12月、2021年12月和2021年12月，本次评估基准日为2022年9月30日，应当把交易案例修正到评估基准日的价格，根据地价指数确定修正系数。

交易案例A：KA=1.0934

交易案例B：KB=1.0934

交易案例C：KC=1.0934

烟台市监测指标情况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **时间（季度）** | **水平值** | **环比增长率** |
| 2019.1 | 414 | 0.24 |
| 2019.2 | 391 | -5.56 |
| 2019.3 | 478 | 22.25 |
| 2019.4 | 478 | 0 |
| 2020.1 | 423 | -11.51 |
| 2020.2 | 425 | 0.47 |
| 2020.3 | 425 | 0 |
| 2020.4 | 425 | 0 |
| 2021.1 | 427 | 0.47 |
| 2021.2 | 437 | 2.34 |
| 2021.3 | 445 | 1.83 |
| 2021.4 | 450 | 1.12 |
| 2022.1 | 481 | 6.89 |
| 2022.2 | 492 | 2.29 |
| 2022.3 | - | - |

②使用年期修正

K=[1－1/（1＋r）m]÷[1－1/（1＋r）n]

式中，K—将交易案例年期修正到待估宗地使用年期的年期修正系数；

r—还原利率（5%）；

m—待估宗地的使用年期；

n—比较案例的使用年期。

交易案例A：KA=[1－1/（1＋r）34.24]÷[1－1/（1＋r）50]=0.8894

交易案例B：KB=[1－1/（1＋r）34.24]÷[1－1/（1＋r）50]=0.8894

交易案例C：KC=[1－1/（1＋r）34.24]÷[1－1/（1＋r）50]=0.8894

③交易情况修正

交易情况修正以待估宗地确定为正常交易，分值确定为100，其他宗地均为出让，也属于正常交易。

④用途修正

待估宗地为工业用地，案例A、B、C均为工业用地，因此无需进行用途修正。

⑤区域因素、个别因素修正

市场法中的区域因素和部分个别因素修正，一般以待估宗地作为标准，取值100，比较交易案例与被评估宗地优劣程度，合理确定修正幅度。

A．区域因素

a．临路类型

分为临交通型主干道、混合型主干道、生活型主干道、次干道、支路五个等级，以待估宗地的等级为100，每差一个等级向上或向下修正2%。

b．基础设施配套程度

分为五通一平，区域配套程度高、五通一平，区域配套程度较高、五通一平，区域配套程度一般、四通一平，区域配套程度较差、三通一平，区域配套程度差五个等级，以待估宗地的等级为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

c．区域产业集聚规模

分为五个等级：工业园区或者开发区、独立大企业、独立中等企业、松散联系小企业、单独小企业，以待估宗地的等级为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

d．交通便捷度

分为临近交通节点、距离主要交通节点较近、距离主要交通节点远，但方便通达、距离主要交通节点很远，但方便通达、到达交通节点不方便五个等级，以待估宗地的等级为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

e．生活便利度

分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以待估宗地的等级为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

B．个别因素

a．宗地坡度

分为坡度小、较小、一般、较大、坡度大五个等级，以待估宗地为100，每差一个等级地价向上或向下修正1%。

b．供排水状况

分为通畅、较通畅、一般、较不通畅、不通畅五个等级，以待估宗地为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

c．供电状况

分为供电保证率高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估宗地为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

d．宗地面积与形状

分为长方形或正方形，便于土地利用、较规则多边形，对土地利用略有影响、基本规则，呈多边形，对土地利用有一定影响、形状不规则，对土地利用有较大影响、形状极不规则，对土地利用影响严重五个等级，以待估宗地为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

e．土地规划限制

分为对土地利用类型和土地利用强度均有限制、对土地利用类型有一定限制、对土地利用类型无限制，对土地利用强度限制较大、对土地利用类型无限制，对利用强度有一定限制、对土地利用类型和土地利用强度均无限制五个等级，以待估宗地为100，每差一个等级地价向上或向下修正2%。

比准价格=案例成交价格×用途修正系数×地价指数修正系数×交易情况修正系数×使用权类型修正系数×土地使用年期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

4、待估宗地评估价格的确定

经过比较分析，取三个比准价格的算术平均值做为市场法评估待估宗地的最终单价。

市场法单价=（218.00+213.00+213.00）÷3

=215.00（元/㎡） (保留整数)

**B、成本逼近法：**

1．基本原理

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格＝土地取得费＋相关税费＋土地开发费＋投资利息＋合理利润＋土地增值收益

2．估价过程

通过对待估宗地所在区域周围土地利用状况调查，此次采用成本逼近法评估待估宗地时，以新颁布的《中华人民共和国土地管理法》、《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》及海阳市有关文件为依据，按照成本逼近法测算地价的步骤测算待估宗地地价。

具体测算过程如下：

(1) 土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查待估宗地周边的土地利用情况，视待估宗地在征用前为耕地，则土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和被征收土地农民社会保障费。

①土地补偿费、安置补助费

目前海阳市实行的是征地区片综合地价，是指征收一般农用地土地补偿费与安置补助费之和。根据《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》, 海阳城区征地补偿分为二个片区，待估宗地位于Ⅱ级，区片价为65000元每亩,即97.00元/ 平方米。

②青苗补偿费

根据《关于烟台市调整征地地面附着物和青苗补偿标准的批复》文件规定，青苗补偿费按耕地年产值50%计算，海阳市年产值为1200元/亩，则青苗补偿费为600元/亩，即：

青苗补偿费=600元/666.67平方米=0.9（元/平方米）

综上分析测算，土地取得费=97.00+0.9=97.90（元/平方米）

（2）有关税费

①耕地开垦费

根据《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第十六条规定，耕地开垦费按下列标准缴纳：

(一)经批准占用基本农田的，按被占用地前三年平均年产值的十至十二倍缴纳；

(二)经批准占用基本农田以外的耕地的，按被占用耕地前三年平均年产值的八至十倍缴纳。

耕地开垦费不得减免，建设单位应当将其作为建设用地成本列入建设项目总投资。

本次估价按待估宗地是占用基本农田以外的耕地，结合待估宗地所在区域实际情况，耕地开垦费按被占用耕地前三年平均年产值的十倍计算，根据《关于调整烟台市征地年产值标准的通知》文件规定，结合海阳市实际情况取前三年平均年产值为1200元/亩，则耕地开垦费为:

1200÷666.67×10=18.00元/平方米。

②土地管理费

根据财政部《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号，2014年12月23日颁布，2015年1月1日起执行），以及山东省国土资源厅《关于做好取消停征和免征部分国土资源行政事业性收费有关工作的紧急通知》（鲁国土资字[2015]24号，2015年1月14日发布）的相关规定，在国土资源行政事业性收费中，取消征地管理费。因此，土地管理费为0。

③耕地占用税

根据《山东省人民政府关于贯彻执行<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>有关问题的通知》（鲁政字〔2008〕137号）, 山东省海阳市的耕地占用税标准为24.50元/平方米，故在此耕地占用税为24.50元/平方米。

综上分析测算，应纳税费=18.00+0+24.50=42.50元/平方米。

⑶ 土地开发费

依据“海阳市人民政府关于贯彻落实省政府《关于适应经济社会发展加快城市现代化建设的决定》的通知”规定和海阳市城市规划区内城市基础设施情况，经调查测算城市基础设施达到的有关费用，并结合考虑待估宗地基础设施功能，确定待估宗地外“五通”，宗地内场地平整状况下的开发费为75.00元/平方米。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发费用分项调查表 单位：元/ m2** | | | | | | | | |
| **开发程度** | **平整土地** | **道路** | **通电** | **通上水** | **通讯** | **通下水** | **通气** | **供暖** |
| 单位面积投入 | 10 | 15 | 10 | 15 | 10 | 15 | 25 | 25 |

（4）投资利息

根据待估宗地开发程度和规模，确定土地开发周期为1年,投资利息率按估价时点适用的贷款市场报价利率（LPR）3.65%计，其中土地取得费及相关税费在征地时一次性投入，开发费用在开发周期内为均匀投入，则投资利息为：

（97.90+42.50）×3.70%×1+75.00×3.65%×0.5=6.49元/平方米。

（5）投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，使其发挥作用。故投资利润应与同行业投资回报相一致。通过对海阳市区相同类型的土地开发进行调查，确定以10%作为本次土地评估的投资利润率，投资利润为：

（97.90+42.50+75.00）×10%=21.54元/平方米。

（6）土地增值收益

土地增值按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算。根据当地土地管理部门提供的资料及土地增值收益的情况，土地增值收益按成本价格即土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和计算，本次评估综合考虑待估宗地土地增值收益状况，结合本地社会经济发展水平，确定增值收益率为15%，则土地增值收益为：

（97.90+42.50+75.00+6.49+21.54）×15%=36.51元/平方米。

（7）无限年期土地使用权价格

根据成本逼近法计算公式，无限年期土地价格为：

97.90+42.50+75.00+6.49+21.54+36.51=243.43元/平方米。

⑻ 有限年期土地使用权价格

有限年期地价测算公式为：



式中：Ｐic：无限年期土地使用权价格(元/平方米)

Ｐis：待估宗地实际剩余年期使用权价格(元/平方米)

r： 土地还原利率（按5％计）

n：土地剩余使用年期34.24年）

根据有限年期修正系数公式，求得待估宗地剩余使用年期修正系数为0.8119

则有限年期土地价格＝无限年期土地价格×年期修正系数＝227.00元/平方米。

土地价格=有限年期土地价格×（1+区位修正系数）=227.00元/平方米。

**C、地价的确定**

根据地价评估技术规程和估价对象的具体情况，采用市场法、成本逼近法进行测算。其中市场法测算的结果与成本逼近法的测算结果有差异。为使评估结果更符合市场实际，并且根据谨慎性地原则，结合估价人员对宗地周围土地市场的调查及估价经验，分别取市场法测算结果和成本法测算结果的权重为0.5和0.5，求加权算术平均值确定单位地价。详见估价结果确定表（表5）：

表5 估价结果确定表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **市场法** | | **成本法** | | **单价确定**  **（元/平方米）** |
| **测算地价**  **（元/平方米）** | **权重** | **测算地价**  **（元/平方米）** | **权重** |
| 215.00 | 50% | 227.00 | 50％ | 221.00 |

**D、综合变现折扣率**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **影响抵债物变现因素名称** | **现状条件** | **影响程度** | **分值(%)** |
| **一** | **法律限制因素** |  |  | **10** |
| 1 | 权利状况对过户的影响 | 抵押 | 较小 | 10 |
| 2 | 租约限制及地役权等 |  | 无 | 0 |
| 3 | 房地分别抵押 |  | 无 | 0 |
| 4 | 抵押物涉及刑事查封 |  | 无 | 0 |
| 5 | 违章搭建或改造 |  | 无 | 0 |
| 6 | 抵押物分割状态不明 |  | 无 | 0 |
| **二** | **市场因素** |  |  | **20** |
| 1 | 市场活跃程度 | 低 | 较小 | 10 |
| 2 | 市场公开程度 | 低 | 较小 | 10 |
| **三** | **物业个性对变现的影响** |  |  | **0** |
| 1 | 物业类型 |  | 无 | 0 |
| 2 | 物业大小 |  | 无 | 0 |
| 3 | 邻里权属关系、通道条件 |  | 无 | 0 |
| 4 | 房屋用途的变通性改造潜力 |  | 无 | 0 |
| **四** | **其他不确定因素的影响** |  |  | **0** |
| 1 | 异地他案首轮查封 |  | 无 | 0 |
| 2 | 本地他案首轮查封 |  | 无 | 0 |
| 3 | 第三方占用 |  | 无 | 0 |
| 4 | 其他不确定因素 |  | 无 | 0 |
| 合计 | |  |  | 30 |
| **综合变现折扣率** | |  |  | **30** |

变现价值=评估单价×土地面积×（1-综合变现折扣率）

=221.00×9,396.08×（1-30%）

= 1,453,574.00（元）

## **六、估价结果**

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法规、技术标准和委托方提供的估价对象的相关资料，遵循房地产估价的必要原则和程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用适宜方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的价值为：

**市场价值：4,006,343.00 元；**

**大写（人民币）肆佰万陆仟叁佰肆拾叁元整。**

**变现价值：2,804,440.00元；**

**大写（人民币）：贰佰捌拾万肆仟肆佰肆拾元整。**

**估价结果详见《估价结果一览表》。**

山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

二○二二年十月十三日

**附 件**

1、估价对象权属资料、委托方提供的资料；

2、现场照片及位置示意图；

3、房地产估价机构资格证书（复印件）；

4、注册房地产估价师营业执照（复印件）；

5、注册房地产估价师资格证书（复印件）。