债权资产包评估报告

**估价项目名称：**关于工商银行佛山分行等8户不良资产包涉及的房地产市场价值评估

**估价委托人：**中国华融资产管理股份有限公司深圳分公司

**房地产估价机构：**深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

**注册房地产估价师：**余 伟（注册号：4420050073）

邹雪兵（注册号：4420060043）

**估价报告出具日期：**2020年12月10日

**估价报告编号：**深国誉评字[2020]HR12001号

致估价委托人函

**中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司：**

承蒙委托，本公司对**关于工商银行佛山分行等8户不良资产包涉及的房地产市场价值**进行了评估，价值时点是2020年12月02日，**估价目的是为委托方处置债权资产包提供决策参考依据而评估债权抵押物市场价值。**

根据国家关于资产评估以及金融不良资产评估指导意见的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，结合估价目的，本次估价的价值类型为市场价值。

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生较大变化或者国家相关政策发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

估价人员根据估价目的，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，在合理的假设前提下，经过全面细致地测算和判断，并结合估价人员经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告假设前提和限制条件下的估价结果为人民币**贰亿柒仟壹佰伍拾捌万捌仟叁佰**元整（**¥271,588,300 元**），预计税费为人民币**贰仟柒佰伍拾伍万叁仟贰佰捌拾元**整（¥**27,553,280** 元）；评估净值为人民币**贰亿肆仟肆佰零叁万伍仟零贰拾**元整（¥**244,035,020** 元）；详见《估价结果汇总表》。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **抵押物名称** | **权属人** | **土地面积（㎡)** | **建筑面积(㎡)** | **产权证号** | **用途** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总值（元）** | **预计税费（元）** | **评估净值（元）** | **备注** |
| 1 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十 一路 3 号 | 佛山市烨基精密不锈钢实业有限公司 | 93,510.21 | 53,643.40 | 粤房地权证佛字第 0313003067 号 | 工业用地 | 3,000 | 160,930,200 | 16,326,752 | 144,603,448 | 评估值为房地合一价值 |
| 2 | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 | 佛山市高明中炀不锈钢实业有限公司 | 129,373.00 | - | 佛高国用（2010）第 0800100 号 | 工业用地 | 430 | 55,630,400 | 5,643,837 | 49,986,563 | 评估值为土地价值 |
|
| 3 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区土地 | 佛山中德不锈钢有限公司 | 103,600.20 | - | 明府国用（2007）字第 302 号 | 工业用地 | 390 | 40,404,100 | 4,099,092 | 36,305,008 | 评估值为土地价值 |
| 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区地上建筑物（未办证） | - | 14,922 | - | 厂房及其配套 | 980 | 14,623,600 | 1,483,599 | 13,140,001 | 评估值为地上建筑为价值 |
| **合计** |  |  | **326,483.41** | **68,565.40** |  |  |  | **271,588,300** | **27,553,280** | **244,035,020** | **-** |

**注:** 1、本次评估建筑面积以估价委托人提供的相关资料载明数据为准。

2、关于处置的预计税费仅供参考，其实际处置费用与税金应以相关部门测算金额为准。

3、评估总值已取整至百位。

**法定代表人：**

**深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司**

**二Ο二Ο年十二月十日**

**目 录**

[第一部分估价师声明 1](#_Toc19691271)

[第二部分估价假设和限制条件 2](#_Toc19691272)

[第三部分估价结果报告 5](#_Toc19691273)

[一、估价委托人 5](#_Toc19691274)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc19691275)

[三、估价目的 5](#_Toc19691276)

[四、估价对象 5](#_Toc19691277)

[五、价值时点 9](#_Toc19691278)

[六、价值类型 9](#_Toc19691279)

[七、估价原则 9](#_Toc19691280)

[八、估价依据 11](#_Toc19691281)

[九、估价方法 13](#_Toc19691282)

[十、估价结果 15](#_Toc19691283)

[十一、注册房地产估价师 15](#_Toc19691284)

[十二、实地查勘期 16](#_Toc19691285)

[十三、估价作业期 16](#_Toc19691286)

[第四部分估价技术报告 17](#_Toc19691287)

[一、市场背景分析 17](#_Toc19691288)

[二、估价方法适用性分析 21](#_Toc19691289)

[三、估价测算过程 24](#_Toc19691290)

[四、估价结果 104](#_Toc19691296)

[第五部分附件 106](#_Toc19691297)

[一、产权证复印件](#_Toc19691298)

[二、抵押物房地产位置示意图](#_Toc19691299)

[三、抵押物现状照片](#_Toc19691300)

[四、估价机构营业执照和资质证书复印件](#_Toc19691301)

[五、注册房地产估价师估价资格证书](#_Toc19691302)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **注册房地产**  **估价师姓名** | **注册号** | **签名** | **日期** |
| 余 伟 | 4420050073 |  | 2020年12月10日 |
| 邹雪兵 | 4420060043 |  | 2020年12月10日 |

# 第二部分估价假设和限制条件

**一、本次估价的各项假设前提**

**（一）估价一般假设**

1、 估价委托人提供了权属证书复印件及相关资料，注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属证书复印件及相关资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，本次估价在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以到政府有关部门核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,根据注册房地产估价师的实地查勘,估价对象目前正常使用中,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

**（二）估价特殊类假设**

**1、未定事项假设**

根据现场实地查勘，估价对象“佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区”地上已建有建筑物，由于估价委托人提供的权属证书复印件未记载地上建筑物建筑面积（未办证），估价对象“佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区”地上建筑物面积由估价委托人提供的资料为准。

**2、背离事实假设**

本次估价根据估价目的及注册房地产估价师的实地查勘情况，无需做背离事实假设，故本估价报告无背离事实事项的假设。

**3、不相一致假设**

估价对象实地查勘之日与价值时点不一致，本次评估假设估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘之日一致。

**4、依据不足假设**

估价对象的现状名称、地址与证载名称、地址一致，估价对象的实际用途与登记用途一致，不同权属证明上的权利人一致，无不相一致假设。

**二、估价报告使用限制**

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告应用范围为估价委托人处置债权资产包提供价值参考依据而评估资产市场价值,报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

3、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供，报告解释权归本估价机构所有。

4、本报告在确定估价对象市场价值时，考虑了估价对象可能存在的抵押、担保等任何他项权利限制对其价值的影响；未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

5、本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

6、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7、本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

8、本估价报告书涂改、换页、复印均无效。

9、本次估价是基于上述估价假设和限制条件成立的，如以上估价假设和限制条件发生变化，本估价报告结果须作相应调整。

# 第三部分估价结果报告

一、估价委托人

单 位 名 称：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司

住 所：深圳市福田区南园路232号五邑大厦三楼

法定代表人：袁护平

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

住 所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

法定代表人：余伟

备 案 等 级：壹级

证 书编号：粤建房估深备[2017]0001号(有效期限2023年08月12日止)

三、估价目的

委托方处置债权资产包提供决策参考依据而评估债权抵押物市场价值。

四、估价对象

**（一）估价对象财产概况**

根据现有资料，本次估价分析了关于工商银行佛山分行等8户不良资产包中的抵押物基本情况，对抵押物的价值进行了分析，遵循谨慎原则，根据金融不良资产评估指导意见，本次估价仅对抵押物的市场价值进行评估，详情如下表：

**抵押物明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **借款人** |  | **抵/质押物** | | | | | | |  |
| **抵押物名称** | **权属人** | **土地面积(㎡)** | **建筑面积(㎡)** | **产权证号** | **用途** | **地址** | **是否抵押** | **是否查封** |
| 1 | 佛山市华银集团有限公司、佛山中德不锈钢有限公司 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十 一路 3 号 | 佛山市烨基精密不锈钢实业有限公司 | 93,510.21 | 53,643.40 | 粤房地权证佛字第 0313003067 号 | 工业用地 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十 一路 3 号 | 有抵押 | 是 |
| 2 | 佛山市华银集团有限公司、佛山中德不锈钢有限公司 | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 | 佛山市高明中炀不锈钢实业有限公司 | 129,373.00 | - | 佛高国用（2010）第 0800100 号 | 工业用地 | 佛山市高明区更合镇 | 有抵押 | 是 |
| 3 | 佛山市华银集团有限公司 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区土地 | 佛山中德不锈钢有限公司 | 103,600.20 | - | 明府国用（2007）字第 302 号 | 工业用地 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区 | 全部抵押 | 否 |
| 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区地上建筑物（未办证） | - | 14,922 | - | 厂房及其配套 |
| **合计** | | **-** | **-** | **326,483.41** | **68,565.40** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

**（二）抵押物实物状况描述与分析**

**佛山市华银集团有限公司、佛山中德不锈钢有限公司抵押物**

**（1）佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3 号**

|  |  |
| --- | --- |
| 抵押物名称 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3号 |
| 权属人 | 佛山市烨基精密不锈钢实业有限公司（全部） |
| 土地使用证号 | 粤房地权证佛字第 0313003067 号 |
| 地块坐落 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3号 |
| 地号 | 219075-001 |
| 用地面积 | 93510.21平方米 |
| 建筑面积 | 53643.40平方米 |
| 土地性质 | 国有 |
| 土地用途 | 房屋：工业；土地：工业用地 |
| 土地使用年限 | 2057年6月29日 |
| 登记时间 | 2013年9月22日 |
| 权属限制情况 | 有抵押、已查封 |
| 他项权利人 | 工行佛山分行 |

**（2）佛山市高明区更合镇（更楼）白石**

|  |  |
| --- | --- |
| **抵押物名称** | **佛山市高明区更合镇（更楼）白石** |
| 权属人 | 佛山市高明中炀不锈钢实业有限公司 |
| 土地使用证号 | 佛高国用（2010）第 0800100 号 |
| 地块坐落 | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 |
| 地号 | 4406081082050037 |
| 用地面积 | 129373平方米 |
| 土地性质 | 国有 |
| 土地用途 | 工业用地 |
| 土地使用年限 | 2056年12月27日 |
| 登记时间 | 2013年1月10日 |
| 权属限制情况 | 有抵押、已查封 |
| 他项权利人 | 工行佛山分行 |

**（3）佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区**

|  |  |
| --- | --- |
| **抵押物名称** | **佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区** |
| 权属人 | 佛山中德不锈钢有限公司 |
| 土地使用证号 | 明府国用（2007）字第 302 号 |
| 地块坐落 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区 |
| 地号 | 020100103 |
| 用地面积 | 103600.20平方米、地上建筑物面积14922平方米（未办证） |
| 土地性质 | 国有 |
| 土地用途 | 工业用地 |
| 土地使用年限 | 2056年12月31日 |
| 登记时间 | 2012年9月20日 |
| 权属限制情况 | 有抵押、未查封 |
| 他项权利人 | 工行佛山分行 |

**(三)抵押物房地产区位状况描述与分析**

**（1）佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3 号**

|  |  |
| --- | --- |
| **抵押物** | **佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3 号** |
| **地理位置** | 估价对象位于佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3 号，东临巷道，南临利迅达机器人系统有限公司，西临环镇路，北临文登路，地理位置较好。 |
| **道路通达度** | 估价对象周边有环镇路、文登路等道路，道路通达度高。 |
| **交通便捷度** | 估价对象附近设有“大涌村、双洲村”等公交站，有352路;357路;806路等多路公交车途经。距离陈村客运站约5.1公里以内路程，佛山火车站13.3公里，交通便捷。 |
| **公共配套设施**  **情况** | 估价对象周边配套设施较完善，周边有[石洲学校](javascript:void(0);)、[仙涌小学](javascript:void(0);)、[丽川百货](javascript:void(0);)、[惠润商场](javascript:void(0);)、[顺德农村商业银行(石洲分理处)](javascript:void(0);)、[中国农业银行24小时自助银行](javascript:void(0);)、[顺德庄头医院](javascript:void(0);)等公共配套设施，公共配套设施较齐全。 |
| **产业聚集度** | 估价对象附近周边有[广隆工业区](javascript:void(0);)、[文海工业区](javascript:void(0);)、[仙涌工业区](javascript:void(0);)等多个工业区，产业聚集度较高较好。 |
| **片区规划发展** | 估价对象周边公共配套设施较完善，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是工业，未来片区发展前景良好。 |
|  | **（2）佛山市高明区更合镇（更楼）白石** |
| **抵押物** | **佛山市高明区更合镇（更楼）白石** |
| **地理位置** | 估价对象位于佛山市高明区更合镇，东临巷道，南临巷道，西临巷道、北临巷道，地理位置一般。 |
| **道路通达度** | 估价对象周边有肇江公路等道路，道路通达度一般。 |
| **交通便捷度** | 估价对象附近设有“白石卫生站、白石公园、美华工业中心”等公交站，有501路、504路、506路、588路多路公交，交通较便捷。 |
| **公共配套设施**  **情况** | 估价对象周边有[白石童星幼儿园](javascript:void(0);)、[白石小学](javascript:void(0);)、[高明区白石公园](javascript:void(0);)、[高明区人民医院(更合分院)](javascript:void(0);)、[中国农业银行ATM(肇江公路)](javascript:void(0);)、[广东高明农村商业银行股份有限公司(更合支行)](javascript:void(0);)等公共配套设施，公共配套设施较齐全。 |
| **产业聚集度** | 估价对象附近周边有[耀银山铝业公司](javascript:void(0);)、[盈辉作物科学有限公司](javascript:void(0);)、[广东纤塑科技有限公司](javascript:void(0);)等产业公司，产业聚集度较高较好。 |
| **片区规划发展** | 估价对象周边公共配套设施较完善，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是工业，未来片区发展前景良好。 |
|  | **（3）佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区** |
| **抵押物** | **佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区** |
| **地理位置** | 估价对象位于佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区，东临空地、南临巷道、西临巷道、北临合和大道，地理位置一般。 |
| **道路通达度** | 估价对象周边有合和大道、广明高速等道路，道路通达度较好 |
| **交通便捷度** | 估价对象附近设有“小洞开发区厂、洋吉塘村"站等公交站，有502路、581路a线环线、585路、586路、587路等公交车途经。交通较便捷。 |
| **公共配套设施**  **情况** | 项目周边有[勇记超市](javascript:void(0);)、[中国邮政储蓄银行(合水营业所)](javascript:void(0);)、[小洞幼儿园](javascript:void(0);)、[合水医院](javascript:void(0);)等，公共配套设施，但距离估价对象有一定距离。 |
| **产业聚集度** | 估价对象附近周边有高明小洞工业区等工业区，产业聚集度一般。 |
| **片区规划发展** | 估价对象地理位置一般，交通较便捷，目前各种基础设施配套一般，土地利用状况良好。 |

五、价值时点

2020年12月02日。

六、价值类型

本估价报告书提供的房地产价值是满足上述估价假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

**1、独立、客观、公正原则**

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为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**

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单位条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地方人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

**3、 价值时点原则**

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

**4、 替代原则**

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

**5、最高最佳利用原则**

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

本次估价的依据主要有：

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

2.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

6.《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布，自1995年10月1日起施行）；

7.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；

8.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；

9.《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，2001年8月15日根据《建设部关于修改<城市房地产抵押管理办法>的决定》修正；

10.《商业银行房地产贷款风险管理指引》（中国银监会2004年9月2日颁布施行）；

11. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]8号）及《房地产抵押估价指导意见》；

12.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015年12月01日实施）；

13.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) （中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014年02月01日实施）；

14. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

15.产权证复印件及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

16.注册房地产估价师实地查勘调查获得的实况和资料

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中规定，估价对象的同类房地产有较多交易的房地产，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

**（一）佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路 3 号**

经过实地查勘和对估价对象所在地房地产的市场调查后，该区域房地产市场比较活跃，但类似工业厂房及配套物业的交易实例较少，估价人员难以从市场上获取同类型物业的交易案例，故不宜选用比较法估价；

估价对象的同类房地产也有较多的出租案例，宜选用收益法估价；

估价对象均为工业厂房及配套物业，工业厂房及配套物业的房屋建筑现值可以通过成本法计算得出，土地使用权市场价格可以根据《城镇土地估价规程》测算得出。根据成本法的评估原理，因此适合采用成本法评估的房地产价值；

假设开发法主要应用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，故假设开发法也不宜采用。

因此，决定采用成本法和收益法作为本次估价的基本方法，最终确定估价对象房地产的市场价值。

收益法估价技术路线：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格。

成本法估价技术路线：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到建筑物价值或价格。

估价对象的成本价值=建筑物成本价值+建筑物分摊的土地成本

**（二）佛山市高明区更合镇（更楼）白石**

经过实地查勘和对估价对象所在地房地产的市场调查后，该区域同类房地产市场比较活跃，一级土地交易市场较为活跃，于价值时点，有较多的出让案例可供参考，故可选用比较法估价；

经调查，市场上较少类似单独土地出租的出租案例，土地使用权市场租金难以获取。因此不宜选用收益法估价；

估价对象所处区域土地多已开发建设，具有较大的土地增值收益，成本逼近法不能准确地反映出土地的价格。

假设开发法主要应用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。经调查的数据分析，区域内有类似工业厂房及配套物业的交易案例出租，可确定估价对象开发完成后的房地产价值。故本次估价宜采用假设开发法进行测算分析。

综上所述，本次估价采用比较法、假设开发法进行测算分析，并最终确定估价结果。

比较法估价技术路线：估价对象价格＝比较实例宗地价格×估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数×估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地估价期日地价指数×估价对象区域因素条件分值/比较实例宗地区域因素条件分值×估价对象个别因素条件分值/比较实例宗地个别因素条件分值。

假设开发法估价技术路线：总地价P＝开发完成后价值-购地税费-建造成本-专业费用-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

**（三）佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区**

经过实地查勘和对估价对象所在地房地产的市场调查后，该区域同类房地产交易市场活跃度一般，交易实例较少，不可选用比较法估价；估价对象的同类房地产也有较少的出租案例，不宜选用收益法估价；估价对象为局部的房地产，工业厂房及配套物业的房屋建筑现值可以通过成本法计算得出，土地使用权市场价格可以根据《城镇土地估价规程》测算得出。根据成本法的评估原理，因此适合采用成本法评估的房地产价值。因此，决定采用成本法作为本次估价的基本方法，最终确定估价对象房地产的市场价值。

本次评估根据估价对象状况和土地市场状况，采用房地分估路径进行测算，把土地和建筑物分别作为独立的物，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本。

成本法估价技术路线：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格。

土地使用权市场价格可以根据《城镇土地估价规程》测算得出。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，在合理的假设前提下，经过全面细致地测算和判断，并结合估价人员经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告假设前提和限制条件下的估价结果为人民币**贰亿柒仟壹佰伍拾捌万捌仟叁佰**元整（**¥271,588,300 元**），详见《估价结果汇总表》。

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **注册房地产**  **估价师姓名** | **注册号** | **签名** | **日期** |
| 余 伟 | 4420050073 |  | 2020年12月10日 |
| 邹雪兵 | 4420060043 |  | 2020年12月10日 |

十二、实地查勘期

2020年12月02日。

十三、估价作业期

自2020年12月02日起至2020年12月10日止。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **工程项目** | **工程成本（元/平方米）** |
| **工业** |
|  | 建筑面积（㎡） | 53,643.40 |
| 1 | 前期工程费 | 70 |
| 2 | 建筑安装工程费 | 1,395 |
| 2.1 | 土建工程费 | 1,200 |
| a.基础工程 | 50 |
| b.主体工程 | 1,150 |
| 2.2 | 安装工程费 | 135 |
| c.水电安装 | 60 |
| d.电梯工程 | 0 |
| e.消防工程 | 55 |
| f.通讯工程 | 10 |
| g.智能系统 | 10 |
| h.空调工程 | 0 |
| i.对讲系统 | 0 |
| j.电视天线 | 0 |
| k.煤气管道 | 0 |
| 2.3 | 装饰装修工程费 | 60 |
| 3 | 基础设施配套费 | 28 |
| 4 | 公共配套设施费 | 42 |
| 5 | 其他工程费 | 28 |
| 6 | 开发间接税费 | 42 |
| 7 | 单价合计 | 1,610 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房地产价格构成 | 计算公式或说明 | 费率 | 单价  （元/平方米） |
| 一 | 开发成本 | 1+2+3 | 费率 | 1,610 |
| 1 | 前期工程及专业费用 | 取建筑工程费的5% | 5% | 70 |
| 2 | 建筑工程费 | （1）+（2） |  | 1,395 |
| （1） | 主体工程 | 佛山市同类工程造价水平以及结合项目自身状况估算 |  | 1,200 |
| （2） | 安装工程 | 佛山市同类工程造价水平以及结合项目自身状况估算 |  | 195 |
| 3 | 其他工程 | 取建筑工程费的10% |  | 140 |
| 二 | 管理费用 | 一×费率 | 3% | 48.3 |
| 三 | 不可预见费用 | 一×费率 | 2% | 32.2 |
| 四 | 投资利息 | [一+二+三]\*利率\*开发周期/2(本项目开发周期为1年) | 4.35% | 36.38 |
| 五 | 开发利润 | [一+二+三+四+销售费用]×成本利润率 | 10.0% | 172.69 |
| 六 | 销售税费 | 包含增值税、城市维护建设税和教育费附加 | 5.38% | 108.14 |
| 七 | 房地产重置单价 | [一+二+三…+六] |  | 2,010 |
| 八 | 建筑物折旧 | [一+二+三+…六] ×(1-建筑物成新率)（理论成新率+现场成新率）/2) | 75% | 502.5 |
| 九 | 房地产评估单价 | [七-八]（取整至十位） |  | 1,510 |
| 十 | 建筑物评估值 | 评估单价×总建筑面积 | 81,001,500 | |

| **序号** | **竞得人** | **位置** | **土地面积**  **（m2）** | **总价**  **（万元）** | **容积率** | **地面地价**  **（元/m2）** | **时间** | **用途** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 中航云电信（佛山）有限公司 | 佛山市顺德区北滘镇科产园一期A地块 | 17,164 | 2232 | ≥2且≤3 | 1,300 | 2020/10/14 | 工业用地 |
| B | 广东炬森五金精密制造有限公司 | 佛山市顺德区勒流街道中部产业园N-LL-02-04-B-10-03地块 | 19,316.73 | 2318 | ≥1.5且≤3 | 1,200 | 2020/10/10 | 工业用地 |
| C | 广东海创大族机器人科技有限公司 | 北滘镇三乐东路以南、烈士南路西侧地块 | 150,341 | 21437 | ≥2.5且≤4 | 1,426 | 2020/11/18 | 工业用地 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象及比较案例 | | | 待估宗地 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 位 置 | | | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3号 | 佛山市顺德区北滘镇科产园一期A地块 | 佛山市顺德区勒流街道中部产业园N-LL-02-04-B-10-03地块 | 北滘镇三乐东路以南、烈士南路西侧地块 |
| 交易价格  （地面单价，元/平方米） | | | 待估 | 1300 | 1200 | 1426 |
| 土 地 用 途 | | | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 交 易 日 期 | | | 2020/12/2 | 2020/10/14 | 2020/10/10 | 2020/11/18 |
| 交 易 情 况 | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地使用年限（年） | | | 36.57 | 50 | 50 | 50 |
| 交 易 方 式 | | | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| **区域因素** | 交通 | 距区域中心距离 | 约20公里以内 | 约15公里 | 约12.8公里 | 约11公里 |
| 对外交通条件 | 较优 | 较优 | 较优 | 优 |
| 公共设施完备度 | | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 基础设施状况 | | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| 产业聚集度 | | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度较优 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度较优 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度较优 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度较优 |
| 区域土地利用方向 | | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 |
| 环 境 优 劣 度 | | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 距离北滘都宁岗森林公园1公里，自然环境较优 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 |
| **个别因素** | 宗 地 面 积 | | 93510.21 | 17164.39 | 19316.73 | 150340.83 |
| 宗地形状 | | 较规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| 土地利用现状 | | 已建设利用 | 未建设利用 | 未建设利用 | 未建设利用 |
| 规划利用情况 | | 办公、厂房 | 办公、厂房 | 办公、厂房 | 办公、厂房 |
| 地形地势 | | 较平坦 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| 土地承载力 | | 承载能力较强 | 承载能力较强 | 承载能力较强 | 承载能力较强 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **估价对象** | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| 使用年限（年） | 36.57 | 50 | 50 | 50 |
| 年期修正系数 | 100 | 107.31 | 107.31 | 107.31 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象及比较案例 | | | 待估宗地 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 位 置 | | | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3号 | 佛山市顺德区北滘镇科产园一期A地块 | 佛山市顺德区勒流街道中部产业园N-LL-02-04-B-10-03地块 | 北滘镇三乐东路以南、烈士南路西侧地块 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 待估 | 1300 | 1200 | 1426 |
| 土 地 用 途 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交 易 日 期 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交 易 情 况 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | | 100 | 107.31 | 107.31 | 107.31 |
| 交 易 方 式 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **区域因素** | 交通 | 距区域中心距离 | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 对外交通条件 | 100 | 100 | 100 | 105 |
| 公共设施完备度 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 产业聚集度 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域土地利用方向 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环 境 优 劣 度 | | 100 | 105 | 100 | 100 |
| **个别因素** | 宗 地 面 积 | | 100 | 96 | 96 | 102 |
| 宗地形状 | | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 土地利用现状 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划利用情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 地形地势 | | 100 | 103 | 103 | 103 |
| 土地承载力 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 比准价格 | | | 100 | 1059 | 1026 | 1093 |
| 综合单价 | | | 1060 | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **估价对象** | **比较案例1** | **比较案例2** | **比较案例3** |
| **-** | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3号 | 陈村镇广隆工业区14路 | 陈村镇广隆工业 | 龙涌工业区 |
| **租赁情况** | --- | 正常出租 | 正常出租 | 正常出租 |
| **房屋用途** | 工业厂房 | 工业厂房 | 工业厂房 | 工业厂房 |
| **建筑面积（㎡）** | 53643.40 | 5000 | 5600 | 2500 |
| **租赁价格（元/㎡）** | --- | 22 | 25 | 26 |
| **区域因素修正** | 100 | 102 | 102 | 104 |
| **个别因素修正** | 100 | 102 | 102 | 102 |
| **综合成新率修正** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **修正系数** | 1.0000 | 0.9612 | 0.9612 | 0.9427 |
| **比准价格** | **23.00** | 21 | 24 | 25 |
| **价值类型** | 市场价值 | 市场价值 | 市场价值 | 市场价值 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | | | **项目名称** | **计算说明** | **取值及结果** |
| ⑴ | | | 建筑面积(㎡） |  | 53643.40 |
| ⑵ | | | 月租金单价（元/㎡·月） | 含税 | 23.00 |
|  | ① | | **年租金收入（元）** | ①＝A×B×C | **13769188** |
|  |  | A | 年潜在毛租金（元） | A＝⑴×⑵×12个月 | 14805578 |
|  | B | 有效出租面积率 |  | 100% |
|  | C | 出租率 | 空置和租金损失 | 93.00% |
|  | ② | | **年其他收入（元）** | ②＝⑴×⑵×2个月×D×B×C（租赁保证金或押金收益） | **34423** |
|  |  | D | 利率 | 取价值时点时中国人民银行公布的一年期存款利率 | 1.50% |
| **⑷** | | | **年运营费用（元）** | ⑷=③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧ | **5078825** |
|  | ③ | | 管理费（元） | ③＝⑶×3% | 414108 |
|  | ④ | | 维修保养费（元） | ④＝⑴×房屋重置单价×2% | 2156465 |
|  | ⑤ | | 房产税（元） | ⑤＝①×12% | 1652303 |
|  | ⑥ | | “两税两费”（元） | ⑥＝E＋F＋G＋H | 734357 |
|  |  | E | 增值税（元） | E＝①/1.05×5% | 655676 |
|  | F | 城市建设维护税（元） | F＝E×7% | 45897 |
|  | G | 教育费附加（元） | G＝E×3% | 19670 |
|  |  | H | 地方教育费附加（元） | H＝E×2% | 13114 |
|  | ⑦ | | 印花税（元） | ⑦＝①×0.1% | 13769 |
|  | ⑧ | | 保险费（元） | ⑧＝⑴×房屋重置单价×1‰ | 107823 |
| **⑸** | | | **第一年净收益（元）** | ⑸＝⑶－⑷ | **8724786** |
| ⑹ | | | 收益期（年） | ⑹＝使用年限－已使用年限 | 36.57 |
| ⑺ | | | 报酬率 | 根据“安全利率+风险调整值”综合确定 | 5.50% |
| ⑻ | | | 净收益递增/减比率 | 前5年的年净收益增长率2.00%，以后保持相对稳定 | 2.00% |
| **⑼** | | | **收益价值（元）** | ⑼＝⑸/(r-s)×(1-((1+s)/(1+r))^t)＋⑸(1+r)^t-1/r×（1-1/(1+r)^n-t)/（1+r）^n | **145840597** |
| **⑽** | | | **单价（元/㎡）** | 取整 | **2700** |

| **宗地座落** | **评估方法** | **评估结果** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **地面地价**  **（元/平方米）** | **权重** |
| 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十一路3号 | 成本法 | 3360 | 50% |
| 收益法 | 2700 | 50% |
| **-** | **算术平均值**  **（取整至十位）** | **3000** | **100%** |

| **序号** | **项目** | **规划内容** | **单位** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 土地面积 | 129,373 | 平方米 | 土地面积根据委托方提供的《国有土地使用证》确定，证上无相关容积率记载，本次容积率根据《佛山市高明区2018年国有建设用地基准地价》中工业容积率设定为1.0。 |
| 2 | 总建筑面积 | 129,373 | 平方米 |
| 3 | 容积率 | 1.0 | — |

| **项目** | **规划内容** | **单位** | **可出租面积比例** |
| --- | --- | --- | --- |
| 厂房 | 129,373 | 平方米 | 100% |

|  |  |
| --- | --- |
| 式中： |  |
| V | 一 收益价值 |
| A | 一 房地产未来第一年净收益 |
| R | 一 报酬率 |
| g | 一 净收益每年递增率 |
| N1 | 一 净收益递增年限 |
| N2 | 一 固定收益年限 |
| B | 一 第N1年后固定净收益 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较实例** | **物业名称** | **类型** | **建筑面积（㎡）** | **装修** | **月租金单价（元/㎡）** | **交易日期** | **价格**  **类型** |
| 比较实例A | 佛山市高明区更合镇厂房 | 标准厂房 | 15,000 | 简装 | 11.0 | 2019年8月 | 三级市场成交价 |
| 比较实例B | 佛山市高明区更合镇厂房 | 标准厂房 | 23,000 | 简装 | 12.0 | 2019年8月 | 三级市场成交价 |
| 比较实例C | 佛山市高明区更合镇厂房 | 标准厂房 | 30,000 | 中装 | 13.0 | 2019年8月 | 三级市场成交价 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交易情况** | | | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| **交易日期** | | | 2020年12月02日 | 2020年11月 | 2020年11月 | 2020年11月 |
| **房地产状况** | **区位状况** | 产业聚集度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 道路通达度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 离区域中心距离 | 较近 | 一般 | 一般 | 较近 |
| 区域配套设施完善度 | 较完善 | 一般 | 一般 | 较完善 |
| 区域环境质量 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **实物状况** | 建筑规模 | 适中 | 适中 | 适中 | 较大 |
| 装修状况 | 简装 | 简装 | 简装 | 中装 |
| 设施设备 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| 临路状况 | 较好 | 一般 | 较好 | 较好 |
| 厂房成新率 | 新 | 较新 | 较新 | 较新 |
| **权益状况** | 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 规划限制影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较因素** | | | **估价对象** | **比较实例A** | **比较实例B** | **比较实例C** |
| **可比实例价格（元/㎡）** | | | － | 11 | 12 | 13 |
| **房屋用途** | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **交易情况** | | | 100 | **100** | **100** | **100** |
| **交易日期** | | | 100 | **100** | **100** | **100** |
| **房地产状况** | **区位状况** | 产业聚集度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 离区域中心距离 | 100 | 98 | 98 | 100 |
| 区域配套设施完善度 | 100 | 98 | 98 | 100 |
| 区域环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **实物状况** | 建筑规模 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 装修状况 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临路状况 | 100 | 100 | 100 | 105 |
| 成新率 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| **权益状况** | 土地使用权类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划限制影响 | 100 | 100 | 100 | 100 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较因素** | | | **比较实例A** | **比较实例B** | **比较实例C** |
| **可比实例价格（元/㎡）** | | | 11 | 12 | 13 |
| **房屋用途** | | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交易情况** | | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交易日期** | | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **房地产状况** | **区位状况** | 产业聚集度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 道路通达度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 离区域中心距离 | 100/98 | 100/98 | 100/100 |
| 区域配套设施完善度 | 100/98 | 100/98 | 100/100 |
| 区域环境质量 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **实物状况** | 建筑规模 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 装修状况 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 设施设备 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临路状况 | 100/100 | 100/100 | 100/105 |
| 成新率 | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| **权益状况** | 土地使用权类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 规划限制影响 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 修正结果系数 | | 1.0625 | 1.0625 | 0.9341 |
| 比准价格(元/m²) | | 11.70 | 12.80 | 12.10 |
| 权重 | | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 估价对象评估价格(元/m²) | | 12.20 | | |

| **序号** | **项目** | **计算方法及说明** | **征收比例** | **计算结果（元/平方米·月）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 房产税 | 有效毛收入× | 11.43% | 1.31 | 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号） |
| 2 | 增值税 | 有效毛收入× | 4.76% | 0.54 | 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号） |
| 3 | 城市维护建设税 | 增值税× | 7.00% | 0.04 | 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》 |
| 4 | 教育费附加 | 增值税× | 3.00% | 0.02 | 《关于教育附加征收问题的紧急通知》 |
| 5 | 地方教育费附加 | 增值税× | 2.00% | 0.01 |
| 6 | 企业堤围防护费 | 有效毛收入× | 0.00% | 0.00 | 经咨询佛山市税务局，此项费用免征 |
| 7 | 土地使用税 | 土地面积× | 3.00 /12 | 0.25 | 《佛山市贯彻落实广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的实施意见》 |
| 8 | 印花税 | 有效毛收入× | 0.10% | 0.01 | 《中华人民共和国印花税暂行条例》 |
| 9 | 房屋租赁管理费 | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 | 根据区域内类似物业的状况确定 |
| 10 | 保险费 | 建安成本× | 0.10%/12 | 0.08 | 根据市场调查，一般保险费占房屋重置价的一定比例（约为建安成本的0.3%-0.8%，结合估价对象实际情况和估价工作经验分析，本次估价保险费取建安成本的0.5%。 |
| 11 | 维修费 | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 | 根据区域内类似物业的状况确定 |
| 合计 | | - | - | 2.63 | 1-11之和 |

| **项目** | **数值** | **取值理由** |
| --- | --- | --- |
| 安全利率 | 1.5% | 价值时点一年期定期存款利率1.5% |
| 投资风险补偿率 | 2%-4% | 目前工业房地产经营风险一般,因此投资风险补偿率按3%考虑 |
| 管理负担补偿率 | 0.1% | 按照估价人员的经验按0.1%考虑 |
| 缺乏流动性补偿率 | 2.0% | 按照估价人员的经验按2.0%考虑 |
| 易于获得融资的优惠率 | 0.5% | 按照估价人员的经验按-0.5%考虑 |
| 所得税抵扣的优惠率 | 0.6% | 按照估价人员的经验按-0.6%考虑 |
| 报酬率 | 5.5% | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | | 计算方法及说明 | | 计算结果 |
| **一** | 第一年净收益（A）（元/平方米） | | (有效毛收入-运营费用)×12+押金收入×12 | | 108.12 |
| **1** | 有效毛收入（元/平方米·月） | | ①×②×（1-③） | | 11.59 |
| 1.1 | 第一年潜在毛收益（元/平方米·月） | | 根据估价对象具体情况及周边同类物业租金水平确定 | | 12.20 |
| 1.2 | 可出租面积比率 | | 根据估价对象状况确定 | | 100% |
| 1.3 | 空置率 | | 根据市场调查并结合估价对象状况综合确定 | | 5% |
| **2** | 押金收益（元/平方米·月） | | 押金一般为三个月租金，①×②×3×年利率/12 | | 0.05 |
| 一年期定期存款利率 | 1.50% |
| **3** | 运营费用 | | 有效毛收入× | 22.69% | 2.63 |
| 3.1 | 房产税 | | 有效毛收入× | 11.43% | 1.32 |
| 3.2 | 增值税 | | 有效毛收入× | 4.76% | 0.55 |
| 3.3 | 城市维护建设税 | | 增值税× | 7.00% | 0.04 |
| 3.4 | 教育费附加 | | 增值税× | 3.00% | 0.02 |
| 3.5 | 地方教育费附加 | | 增值税× | 2.00% | 0.01 |
| 3.6 | 企业堤围防护费 | | 有效毛收入× | 0.00% | 0.00 |
| 3.7 | 土地使用税 | | 土地面积× | 3.00 | 0.25 |
| 3.8 | 印花税 | | 有效毛收入× | 0.10% | 0.01 |
| 3.9 | 房屋租赁管理费 | | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 |
| 3.10 | 保险费 | | 建安成本× | 0.10% | 0.08 |
| 3.11 | 维修费 | | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 |
| **二** | 净收益变化趋势分析 | 净收益年递增比率（g） | 根据房地产具体情况及周边同类物业净收益变化趋势确定净收益每年按比例递增 | | 2.0% |
| 净收益递增年限（N1）（年） | 根据房地产具体情况及周边同类物业净收益变化趋势确定净收益自价值时点起递增N1年，第N1年后净收益固定至期末 | | 20.00 |
| **三** | 第N1年后固定净收益（B）（元/平方米） | | A×（1+g）（N1-1） | | 160.66 |
| **四** | 报酬率(R) | | 报酬率用无风险利率加风险报酬率得到 | | 5.50% |
| **五** | 收益期限（年） | | 至价值时点，土地剩余使用年限为 | | 34.07 |
| 其中： | | 净收益递增年限N1为 | | 20.00 |
| 固定收益年限N2为 | | 14.07 |
| **六** | 收益单价（元/平方米） （计算结果取整） | | A/(R-g)×[1-(1+g)N1/(1+R)N1]+(B/R)×[1-1/(1+R)N2]/(1+R)N1 | | 2,050 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **工程项目** | **工程成本（元/平方米）** |
| **工业** |
|  | 建筑面积（㎡） | 129,373.00 |
| 1 | 前期工程费 | 47 |
| 2 | 建筑安装工程费 | 930 |
| 2.1 | 土建工程费 | 750 |
| a.基础工程 | 50 |
| b.主体工程 | 700 |
| 2.2 | 安装工程费 | 130 |
| c.水电安装 | 60 |
| d.电梯工程 | 0 |
| e.消防工程 | 50 |
| f.通讯工程 | 10 |
| g.智能系统 | 10 |
| h.空调工程 | 0 |
| i.对讲系统 | 0 |
| j.电视天线 | 0 |
| k.煤气管道 | 0 |
| 2.3 | 装饰装修工程费 | 50 |
| 3 | 基础设施配套费 | 19 |
| 4 | 公共配套设施费 | 28 |
| 5 | 其他工程费 | 19 |
| 6 | 开发间接税费 | 28 |
| 7 | 单价合计 | 1,071 |
| 8 | 总价合计 | 138,558,483 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **税目** | **税基** | **税率/征收率** |
| 应交增值税 | A÷1.05 | 5% |
| 城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加 | 应交增值税 | 12% |
| 印花税 | A÷1.05 | 0.05% |

| **序号** | **竞得人** | **位置** | **土地面积**  **（m2）** | **总价**  **（万元）** | **容积率** | **地面地价**  **（元/m2）** | **时间** | **用途** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 广东百川化工有限公司 | 佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西 | 25797.74 | 1297 | ≥0.8且≤3 | 503 | 2019/8/19 | 工业用地 |
| B | 广东普瑞凡厨卫科技有限公司 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业经二路以东、纬三路以南 | 43287.26 | 2143 | ≥1.2且≤3 | 495 | 2019/1/18 | 工业用地 |
| C | 广东名洲环保材料有限公司 | 佛山市高明区更合镇（小洞）合和大道以北 | 33293.03 | 1648 | ≥1.2且≤3 | 495 | 2018/12/14 | 工业用地 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象及比较案例 | | | 待估宗地 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 位 置 | | | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 | 佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业经二路以东、纬三路以南 | 佛山市高明区更合镇（小洞）合和大道以北 |
| 交易价格（地面单价，元/平方米） | | | 待估 | 503 | 495 | 495 |
| 土 地 用 途 | | | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 交 易 日 期 | | | 2020/12/2 | 2019/8/19 | 2019/1/18 | 2018/12/14 |
| 交 易 情 况 | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地使用年限（年） | | | 36.07 | 50 | 50 | 50 |
| 交 易 方 式 | | | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| **区域因素** | 交通 | 距区域中心距离 | 约3公里以内 | 约5公里 | 约5公里 | 约5公里 |
| 距公交车站距离 | 距公交车站大于100米 | 距公交车站小于100米 | 距公交车站小于100米 | 距公交车站大于100米 |
| 公共设施完备度 | | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 基础设施状况 | | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| 产业聚集度 | | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度较优 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度较优 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度一般 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度一般 |
| 区域土地利用方向 | | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 |
| 环 境 优 劣 度 | | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 |
| **个别因素** | 宗 地 面 积 | | 129373 | 25797.74 | 43287.26 | 33293.03 |
| 宗地形状 | | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 土地利用现状 | | 未建设利用 | 未建设利用 | 未建设利用 | 未建设利用 |
| 规划利用情况 | | 办公、厂房 | 办公、厂房 | 办公、厂房 | 办公、厂房 |
| 地形地势 | | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 |
| 土地承载力 | | 承载能力较强 | 承载能力较强 | 承载能力较强 | 承载能力较强 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 第1季度 | 第2季度 | 第3季度 | 第4季度 |
| 2018年 | - | 2.04 | 2.84 | 2.66 |
| 2019年 | 2.09% | 2.25% | 1.91% | 1.41% |
| 2020年 | 0.92% | 0.46% | 0.96% |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **估价对象** | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| 使用年限（年） | 36.07 | 50 | 50 | 50 |
| 年期修正系数 | 100 | 107.74 | 107.74 | 107.74 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象及比较案例 | | | 待估宗地 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 位 置 | | | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 | 佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业经二路以东、纬三路以南 | 佛山市高明区更合镇（小洞）合和大道以北 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 待估 | 503 | 495 | 495 |
| 土 地 用 途 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交 易 日 期 | | | 100 | 96.34 | 92.91 | 91.01 |
| 交 易 情 况 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | | 100 | 107.74 | 107.74 | 107.74 |
| 交 易 方 式 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
|  | 交通 | 距区域中心距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距公交车站距离 | 100 | 105 | 105 | 100 |
| 公共设施完备度 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 产业聚集度 | | 100 | 100 | 97 | 97 |
| 区域土地利用方向 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环 境 优 劣 度 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **个别因素** | 宗 地 面 积 | | 100 | 96 | 98 | 98 |
| 宗地形状 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地利用现状 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划利用情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 地形地势 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地承载力 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 比准价格 | | | 100 | 481 | 495 | 531 |
| 综合单价 | | | 500 | | | |

| **宗地座落** | **评估方法** | **评估结果** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **地面地价**  **（元/平方米）** | **权重** |
| 佛山市高明区更合镇（更楼）白石一宗工业用地 | 比较法 | 500 | 50% |
| 剩余法 | 350 | 50% |
| **-** | **算术平均值**  **（取整至十位）** | **430** | **100%** |

| **序号** | **项目** | **规划内容** | **单位** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 土地面积 | 103,600.20 | 平方米 | 根据委托方提供的《国有土地使用证》确定 |
| 2 | 总建筑面积 | 103,600.20 | 平方米 |
| 3 | 容积率 | 1.0 | — |

| **项目** | **规划内容** | **单位** | **可出租面积比例** |
| --- | --- | --- | --- |
| 厂房 | 103,600.20 | 平方米 | 100% |

|  |  |
| --- | --- |
| 式中： |  |
| V | 一 收益价值 |
| A | 一 房地产未来第一年净收益 |
| R | 一 报酬率 |
| g | 一 净收益每年递增率 |
| N1 | 一 净收益递增年限 |
| N2 | 一 固定收益年限 |
| B | 一 第N1年后固定净收益 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较实例** | **物业名称** | **类型** | **建筑面积（㎡）** | **装修** | **月租金单价（元/㎡）** | **交易日期** | **价格**  **类型** |
| 比较实例A | 佛山市高明区更合镇厂房 | 标准厂房 | 15000 | 简装 | 11.0 | 2020年11月 | 三级市场 |
| 比较实例B | 佛山市高明区更合镇厂房 | 标准厂房 | 23000 | 简装 | 12.0 | 2020年11月 | 三级市场 |
| 比较实例C | 佛山市高明区更合镇厂房 | 标准厂房 | 30000 | 简装 | 13.0 | 2020年11月 | 三级市场 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较因素** | | | **估价对象** | **比较实例A** | **比较实例B** | **比较实例C** |
| **可比实例价格（元/㎡）** | | | **待估** | **12** | **12** | **13** |
| **房屋用途** | | | 工业 | 工业 | 工业 | 工业 |
| **交易情况** | | | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| **交易日期** | | | 2020年12月2日 | 2020年11月 | 2020年11月 | 2020年11月 |
| **房地产状况** | **区位状况** | 产业聚集度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 道路通达度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 离区域中心距离 | 较近 | 一般 | 一般 | 较近 |
| 区域配套设施完善度 | 一般 | 一般 | 一般 | 较完善 |
| 区域环境质量 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **实物状况** | 建筑规模 | 适中 | 适中 | 适中 | 较大 |
| 装修状况 | 简装 | 简装 | 简装 | 中装 |
| 设施设备 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| 临路状况 | 较好 | 一般 | 较好 | 较好 |
| 厂房成新率 | 新 | 较新 | 较新 | 较新 |
| **权益状况** | 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 规划限制影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较因素** | | | **估价对象** | **比较实例A** | **比较实例B** | **比较实例C** |
| **可比实例价格（元/㎡）** | | | － | 11 | 12 | 13 |
| **房屋用途** | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **交易情况** | | | 100 | **100** | **100** | **100** |
| **交易日期** | | | 100 | **100** | **100** | **100** |
| **房地产状况** | **区位状况** | 产业聚集度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 离区域中心距离 | 100 | 98 | 98 | 100 |
| 区域配套设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 区域环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **实物状况** | 建筑规模 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 装修状况 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临路状况 | 100 | 100 | 100 | 105 |
| 成新率 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| **权益状况** | 土地使用权类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划限制影响 | 100 | 100 | 100 | 100 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较因素** | | | **比较实例A** | **比较实例B** | **比较实例C** |
| **可比实例价格（元/㎡）** | | | 11 | 12 | 13 |
| **房屋用途** | | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交易情况** | | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交易日期** | | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **房地产状况** | **区位状况** | 产业聚集度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 道路通达度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 离区域中心距离 | 100/98 | 100/98 | 100/100 |
| 区域配套设施完善度 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 区域环境质量 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **实物状况** | 建筑规模 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 装修状况 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 设施设备 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临路状况 | 100/100 | 100/100 | 100/105 |
| 成新率 | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| **权益状况** | 土地使用权类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 规划限制影响 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 修正结果系数 | | 1.0412 | 1.0412 | 0.9158 |
| 比准价格(元/m²) | | 11.50 | 12.50 | 11.90 |
| 权重 | | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 估价对象评估价格(元/m²) | | 11.97 | | |

| **序号** | **项目** | **计算方法及说明** | **征收比例** | **计算结果（元/平方米·月）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 房产税 | 有效毛收入× | 11.43% | 1.30 | 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号） |
| 2 | 增值税 | 有效毛收入× | 4.76% | 0.54 | 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号） |
| 3 | 城市维护建设税 | 增值税× | 7.00% | 0.04 | 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》 |
| 4 | 教育费附加 | 增值税× | 3.00% | 0.02 | 《关于教育附加征收问题的紧急通知》 |
| 5 | 地方教育费附加 | 增值税× | 2.00% | 0.01 |
| 6 | 企业堤围防护费 | 有效毛收入× | 0.00% | 0.00 | 经咨询汕尾市税务局，此项费用免征 |
| 7 | 土地使用税 | 土地面积× | 3.00 /12 | 0.25 | 《汕尾市贯彻落实广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的实施意见》 |
| 8 | 印花税 | 有效毛收入× | 0.10% | 0.01 | 《中华人民共和国印花税暂行条例》 |
| 9 | 房屋租赁管理费 | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 | 根据区域内类似物业的状况确定 |
| 10 | 保险费 | 建安成本× | 0.10%/12 | 0.08 | 根据市场调查，一般保险费占房屋重置价的一定比例（约为建安成本的0.3%-0.8%，结合估价对象实际情况和估价工作经验分析，本次估价保险费取建安成本的0.5%。 |
| 11 | 维修费 | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 | 根据区域内类似物业的状况确定 |
| 合计 | | - | - | 2.59 | 1-11之和 |

| **项目** | **数值** | **取值理由** |
| --- | --- | --- |
| 安全利率 | 1.5% | 价值时点一年期定期存款利率1.5% |
| 投资风险补偿率 | 2%-4% | 目前工业房地产经营风险一般,因此投资风险补偿率按3%考虑 |
| 管理负担补偿率 | 0.1% | 按照估价人员的经验按0.1%考虑 |
| 缺乏流动性补偿率 | 2.0% | 按照估价人员的经验按2.0%考虑 |
| 易于获得融资的优惠率 | 0.5% | 按照估价人员的经验按-0.5%考虑 |
| 所得税抵扣的优惠率 | 0.6% | 按照估价人员的经验按-0.6%考虑 |
| 报酬率 | 5.5% | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | | 计算方法及说明 | | 计算结果 |
| **一** | 第一年净收益（A）（元/平方米） | | (有效毛收入-运营费用)×12+押金收入×12 | | 105.84 |
| **1** | 有效毛收入（元/平方米·月） | | ①×②×（1-③） | | 11.37 |
| 1.1 | 第一年潜在毛收益（元/平方米·月） | | 根据估价对象具体情况及周边同类物业租金水平确定 | | 11.97 |
| 1.2 | 可出租面积比率 | | 根据估价对象状况确定 | | 100% |
| 1.3 | 空置率 | | 根据市场调查并结合估价对象状况综合确定 | | 5% |
| **2** | 押金收益（元/平方米·月） | | 押金一般为三个月租金，①×②×3×年利率/12 | | 0.04 |
| 一年期定期存款利率 | 1.50% |
| **3** | 运营费用 | | 有效毛收入× | 22.78% | 2.59 |
| 3.1 | 房产税 | | 有效毛收入× | 11.43% | 1.30 |
| 3.2 | 增值税 | | 有效毛收入× | 4.76% | 0.54 |
| 3.3 | 城市维护建设税 | | 增值税× | 7.00% | 0.04 |
| 3.4 | 教育费附加 | | 增值税× | 3.00% | 0.02 |
| 3.5 | 地方教育费附加 | | 增值税× | 2.00% | 0.01 |
| 3.6 | 企业堤围防护费 | | 有效毛收入× | 0.00% | 0.00 |
| 3.7 | 土地使用税 | | 土地面积× | 3.00 | 0.25 |
| 3.8 | 印花税 | | 有效毛收入× | 0.10% | 0.01 |
| 3.9 | 房屋租赁管理费 | | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 |
| 3.10 | 保险费 | | 建安成本× | 0.10% | 0.08 |
| 3.11 | 维修费 | | 有效毛收入× | 1.50% | 0.17 |
| **二** | 净收益变化趋势分析 | 净收益年递增比率（g） | 根据房地产具体情况及周边同类物业净收益变化趋势确定净收益每年按比例递增 | | 2.5% |
| 净收益递增年限（N1）（年） | 根据房地产具体情况及周边同类物业净收益变化趋势确定净收益自价值时点起递增N1年，第N1年后净收益固定至期末 | | 20.00 |
| **三** | 第N1年后固定净收益（B）（元/平方米） | | A×（1+g）（N1-1） | | 173.43 |
| **四** | 报酬率(R) | | 报酬率用无风险利率加风险报酬率得到 | | 5.50% |
| **五** | 收益期限（年） | | 至价值时点，土地剩余使用年限为 | | 34.07 |
| 其中： | | 净收益递增年限N1为 | | 20.00 |
| 固定收益年限N2为 | | 14.07 |
| **六** | 收益单价（元/平方米） （计算结果取整） | | A/(R-g)×[1-(1+g)N1/(1+R)N1]+(B/R)×[1-1/(1+R)N2]/(1+R)N1 | | 2,120 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **工程项目** | **工程成本（元/平方米）** |
| **工业** |
|  | 建筑面积（㎡） | 103,600.20 |
| 1 | 前期工程费 | 49 |
| 2 | 建筑安装工程费 | 980 |
| 2.1 | 土建工程费 | 800 |
| a.基础工程 | 50 |
| b.主体工程 | 750 |
| 2.2 | 安装工程费 | 125 |
| c.水电安装 | 55 |
| d.电梯工程 | 0 |
| e.消防工程 | 50 |
| f.通讯工程 | 10 |
| g.智能系统 | 10 |
| h.空调工程 | 0 |
| i.对讲系统 | 0 |
| j.电视天线 | 0 |
| k.煤气管道 | 0 |
| 2.3 | 装饰装修工程费 | 55 |
| 3 | 基础设施配套费 | 20 |
| 4 | 公共配套设施费 | 29 |
| 5 | 其他工程费 | 20 |
| 6 | 开发间接税费 | 29 |
| 7 | 单价合计 | 1,127 |
| 8 | 总价合计 | 116,757,425 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **税目** | **税基** | **税率/征收率** |
| 应交增值税 | A÷1.05 | 5% |
| 城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加 | 应交增值税 | 12% |
| 印花税 | A÷1.05 | 0.05% |

| **序号** | **竞得人** | **位置** | **土地面积**  **（m2）** | **总价**  **（万元）** | **容积率** | **地面地价**  **（元/m2）** | **时间** | **用途** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 广东百川化工有限公司 | 佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西 | 25797.74 | 1297 | ≥0.8且≤3 | 503 | 2019/8/19 | 工业用地 |
| B | 广东普瑞凡厨卫科技有限公司 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业经二路以东、纬三路以南 | 43287.26 | 2143 | ≥1.2且≤3 | 495 | 2019/1/18 | 工业用地 |
| C | 广东名洲环保材料有限公司 | 佛山市高明区更合镇（小洞）合和大道以北 | 33293.03 | 1648 | ≥1.2且≤3 | 495 | 2018/12/14 | 工业用地 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象及比较案例 | | | 待估宗地 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 位 置 | | | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区 | 佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业经二路以东、纬三路以南 | 佛山市高明区更合镇（小洞）合和大道以北 |
| 交易价格（地面单价，元/平方米） | | | 待估 | 503 | 495 | 495 |
| 土 地 用 途 | | | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 交 易 日 期 | | | 2020/12/2 | 2019/8/19 | 2019/1/18 | 2018/12/14 |
| 交 易 情 况 | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地使用年限（年） | | | 36.07 | 50 | 50 | 50 |
| 交 易 方 式 | | | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| **区域因素** | 交通 | 距区域中心距离 | 约5公里以内 | 约5公里 | 约5公里 | 约5公里 |
| 距公交车站距离 | 距公交车站大于300米 | 距公交车站小于100米 | 距公交车站小于100米 | 距公交车站大于100米 |
| 公共设施完备度 | | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 基础设施状况 | | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| 产业聚集度 | | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度一般 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度较优 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度一般 | 区域主要工业用地，区域内工业聚集度一般 |
| 区域土地利用方向 | | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 | 区域没有其他用地，周边土地利用方向较优 |
| 环 境 优 劣 度 | | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 | 区域内公共绿化场所较少，自然环境一般,有一定污染 |
| **个别因素** | 宗 地 面 积 | | 103600.2 | 25797.74 | 43287.26 | 33293.03 |
| 宗地形状 | | 较规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| 土地利用现状 | | 未建设利用 | 未建设利用 | 未建设利用 | 未建设利用 |
| 规划利用情况 | | 办公、厂房 | 办公、厂房 | 办公、厂房 | 办公、厂房 |
| 地形地势 | | 较平坦 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| 土地承载力 | | 承载能力较强 | 承载能力较强 | 承载能力较强 | 承载能力较强 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 第1季度 | 第2季度 | 第3季度 | 第4季度 |
| 2018年 | - | 2.04 | 2.84 | 2.66 |
| 2019年 | 2.09% | 2.25% | 1.91% | 1.41% |
| 2020年 | 0.92% | 0.46% | 0.96% |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **估价对象** | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| 使用年限（年） | 36.07 | 50 | 50 | 50 |
| 年期修正系数 | 100 | 107.74 | 107.74 | 107.74 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象及比较案例 | | | 待估宗地 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 位 置 | | | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区 | 佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业经二路以东、纬三路以南 | 佛山市高明区更合镇（小洞）合和大道以北 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 待估 | 503 | 495 | 495 |
| 土 地 用 途 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交 易 日 期 | | | 100 | 96.34 | 92.91 | 91.01 |
| 交 易 情 况 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | | 100 | 107.74 | 107.74 | 107.74 |
| 交 易 方 式 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
|  | 交通 | 距区域中心距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距公交车站距离 | 100 | 105 | 105 | 100 |
| 公共设施完备度 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 产业聚集度 | | 100 | 105 | 100 | 100 |
| 区域土地利用方向 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环 境 优 劣 度 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **个别因素** | 宗 地 面 积 | | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 宗地形状 | | 100 | 103 | 103 | 103 |
| 土地利用现状 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划利用情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 地形地势 | | 100 | 103 | 103 | 103 |
| 土地承载力 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 比准价格 | | | 100 | 423 | 453 | 486 |
| 综合单价 | | | 450 | | | |

| **宗地座落** | **评估方法** | **评估结果** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **地面地价**  **（元/平方米）** | **权重** |
| 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区一宗工业用地 | 比较法 | 450 | 50% |
| 剩余法 | 320 | 50% |
| **-** | **算术平均值**  **（取整至十位）** | **390** | **100%** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **工程项目** | **工程成本（元/平方米）** |
| **工业** |
|  | 建筑面积（㎡） | 14,922 |
| 1 | 前期工程费 | 60 |
| 2 | 建筑安装工程费 | 995 |
| 2.1 | 土建工程费 | 815 |
| a.基础工程 | 60 |
| b.主体工程 | 755 |
| 2.2 | 安装工程费 | 130 |
| c.水电安装 | 60 |
| d.电梯工程 | 0 |
| e.消防工程 | 50 |
| f.通讯工程 | 10 |
| g.智能系统 | 10 |
| h.空调工程 | 0 |
| i.对讲系统 | 0 |
| j.电视天线 | 0 |
| k.煤气管道 | 0 |
| 2.3 | 装饰装修工程费 | 50 |
| 3 | 基础设施配套费 | 20 |
| 4 | 公共配套设施费 | 30 |
| 5 | 其他工程费 | 20 |
| 6 | 开发间接税费 | 30 |
| 7 | 单价合计 | 1,155 |
| 8 | 总价合计 | 17,234,910 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房地产价格构成 | 计算公式或说明 | 费率 | 单价（元/平方米） |
| 一 | 开发成本 | 1+2+3 | 费率 | 1,155.00 |
| 1 | 前期工程及专业费用 | 取建筑工程费的6% | 6% | 60.00 |
| 2 | 建筑工程费 | （1）+（2） |  | 995.00 |
| （1） | 主体工程 | 佛山市同类工程造价水平以及结合项目自身状况估算 |  | 815.00 |
| （2） | 安装工程 | 佛山市同类工程造价水平以及结合项目自身状况估算 |  | 180.00 |
| 3 | 其他工程 | 取建筑工程费的10% |  | 100.00 |
| 二 | 管理费用 | 一×费率 | 3% | 34.65 |
| 三 | 不可预见费用 | 一×费率 | 2% | 23.10 |
| 四 | 投资利息 | [一+二+三]\*利率\*开发周期/2(本项目开发周期为1年) | 4.35% | 26.10 |
| 五 | 开发利润 | [一+二+三+四+销售费用]×成本利润率 | 10.0% | 123.88 |
| 六 | 销售税费 | 包含增值税、城市维护建设税和教育费附加 | 5.38% | 77.47 |
| 七 | 房地产重置单价 | [一+二+三…+六] |  | 1,440.00 |
| 八 | 建筑物折旧 | [一+二+三+…六]\*(1-建筑物成新率)（理论成新率+现场成新率）/2) | 68% | 460.80 |
| 九 | 房地产评估单价 | [七-八]（取整至十位） |  | 980.00 |
| 十 | 建筑物评估值 | 评估单价\*总建筑面积 | 14,623,600 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **号** | **物业名称** | **用途** | **土地面积（㎡）** | **建筑面积（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总值（元）** | **备注** |
| 1 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十 一路 3 号 | 工业用地 | 93,510.21 | 53,643.4 | 3,000 | 160,930,200 | 评估值为房地合一价值 |
| 2 | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 | 工业用地 | 129,373 | - | 430 | 55,630,400 | 评估值为土地价值 |
| 3 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区土地 | 工业用地 | 103,600.2 | - | 390 | 40,404,100 | 评估值为土地价值 |
| 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区地上建筑物（未办证） | 厂房及其配套 | - | 14,922 | 980 | 14,623,600 | 评估值为地上建筑为价值 |
| **-** | **合计** | **-** | **326,483.41** | **68,565.40** |  | **271,588,300** | - |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **抵押物名称** | **土地面积（㎡)** | **建筑面积(㎡)** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总值（元）** | **增值税 （元）** | **城建税 （元）** | **教育费附加 （元）** | **地方教育费附加 （元）** | **所得税（元）** | **印花税 （元）** | **土地增值税（元）** | **预计税费（元）** | **评估净值（元）** |
| 1 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十 一路 3 号 | 93,510.21 | 53,643.40 | 3,000 | 160,930,200 | 7,663,343 | 536,434 | 229,900 | 153,267 | 暂不计算 | 80,465 | 7,663,343 | 16,326,752 | 144,603,448 |
| 2 | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 | 129,373.00 | - | 430 | 55,630,400 | 2,649,067 | 185,435 | 79,472 | 52,981 | 暂不计算 | 27,815 | 2,649,067 | 5,643,837 | 49,986,563 |
|
| 3 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区土地 | 103,600.20 | - | 390 | 40,404,100 | 1,924,005 | 134,680 | 57,720 | 38,480 | 暂不计算 | 20,202 | 1,924,005 | 4,099,092 | 36,305,008 |
| 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区地上建筑物（未办证） | - | 14,922 | 980 | 14,623,600 | 696,362 | 48,745 | 20,891 | 13,927 | 暂不计算 | 7,312 | 696,362 | 1,483,599 | 13,140,001 |
| **合计** |  | **326,483.41** | **68,565.40** |  | **271,588,300** | **12,932,777** | **905,294** | **387,983** | **258,655** |  | **135,794** | **12,932,777** | **27,553,280** | **244,035,020** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **抵押物名称** | **权属人** | **土地面积（㎡)** | **建筑面积(㎡)** | **产权证号** | **用途** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总值（元）** | **预计税费（元）** | **评估净值（元）** | **备注** |
| 1 | 佛山市顺德区陈村镇石洲村委会陈村镇广隆工业区兴隆十 一路 3 号 | 佛山市烨基精密不锈钢实业有限公司 | 93,510.21 | 53,643.40 | 粤房地权证佛字第 0313003067 号 | 工业用地 | 3,000 | 160,930,200 | 16,326,752 | 144,603,448 | 评估值为房地合一价值 |
| 2 | 佛山市高明区更合镇（更楼）白石 | 佛山市高明中炀不锈钢实业有限公司 | 129,373.00 | - | 佛高国用（2010）第 0800100 号 | 工业用地 | 430 | 55,630,400 | 5,643,837 | 49,986,563 | 评估值为土地价值 |
|
| 3 | 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区土地 | 佛山中德不锈钢有限公司 | 103,600.20 | - | 明府国用（2007）字第 302 号 | 工业用地 | 390 | 40,404,100 | 4,099,092 | 36,305,008 | 评估值为土地价值 |
| 佛山市高明区更合镇（合水）小洞工业园区地上建筑物（未办证） | - | 14,922 | - | 厂房及其配套 | 980 | 14,623,600 | 1,483,599 | 13,140,001 | 评估值为地上建筑为价值 |
| **合计** |  |  | **326,483.41** | **68,565.40** |  |  |  | **271,588,300** | **27,553,280** | **244,035,020** | **-** |