**烟台平和置业有限公司**

**房地产司法项目估价报告**

**估价报告编号：**烟卫正房[2018]字第A059号

**估价项目名称**：烟台平和置业有限公司位于烟台市牟平区沙河崖馨和苑

小区在建工程司法项目估价报告

**估价委托人：**烟台海洋产权交易中心有限公司

**房地产估价机构：**烟台卫正房地产估价有限公司

**注册房地产估价师：**朱伟，注册号：3720140041

杨世寨，注册号：372005018

**估价报告出具日期：**二○一九年一月十八日

# 致估价委托人函

烟台海洋产权交易中心有限公司：

受贵公司委托，我公司对烟台平和置业有限公司位于烟台市牟平区沙河崖馨和苑小区在建工程价值进行了估价，现将估价情况报告如下：

估价目的：受烟台海洋产权交易中心有限公司委托，我公司对烟台平和置业有限公司位于烟台市牟平区沙河崖馨和苑小区在建工程价值进行评估，为法院依法处置该房地产提供价值参考依据。

估价对象：本次评估项目位于烟台市牟平区宁海大街北、西关路西沙河崖馨和苑小区，估价对象为烟台平和置业有限公司拥有的一宗18869.84㎡的国有住宅建设用地土地使用权及18#-21#住宅楼、地下小棚及地下车库所有权。

估价时点：二○一八年八月二十四日。

价值类型：市场价值，是指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。

估价方法：成本法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验分析确定烟台平和置业有限公司拥有的该在建工程在估价时点的评估价值如下：

土地面积：18869.84平方米；

地上建筑面积24512.5平方米，共计260户；

地下建筑面积为14017.13平方米；

在建工程总价值为10856.18万元（大写:人民币壹亿零捌佰伍拾陆万壹仟捌佰元整）。

特别提示：估价报告仅在本次评估目的及假设限定条件下有效，不得用于其他用途，未经估价机构同意不得以任何形式将估价报告的内容泄露给第三者，除按照国家规定需进行披露的内容外。

此致

项目负责人：

烟台卫正房地产估价有限公司

二○一九年一月十八日

目录

[致估价委托人函 1](#_Toc531611692)

[估价师声明 4](#_Toc531611693)

[估价的假设和限制条件 5](#_Toc531611694)

[一、一般假设 5](#_Toc531611695)

[二、未确定事项假设 6](#_Toc531611696)

[三、背离实际情况假设 6](#_Toc531611697)

[四、不相一致假设 6](#_Toc531611698)

[五、依据不足假设 6](#_Toc531611699)

[六、估价报告使用的限制条件 7](#_Toc531611700)

[房地产估价结果报告 8](#_Toc531611701)

[一、估价委托人 8](#_Toc531611702)

[二、估价机构 8](#_Toc531611703)

[三、估价目的 8](#_Toc531611704)

[四、估价对象 8](#_Toc531611705)

[五、价值时点 10](#_Toc531611706)

[六、价值类型 10](#_Toc531611707)

[七、估价原则 10](#_Toc531611708)

[八、估价依据 11](#_Toc531611709)

[九、估价方法 12](#_Toc531611710)

[十、估价结果 13](#_Toc531611711)

[十一、注册房地产估价师 13](#_Toc531611712)

[十二、实地查勘期 13](#_Toc531611713)

[十三、估价作业日期 14](#_Toc531611714)

[十四、本估价报告的重要说明： 14](#_Toc531611715)

[附件 16](#_Toc531611716)

[技术报告目录 17](#_Toc531611717)

[估价技术报告 18](#_Toc531611718)

[一、实物状况描述与分析 18](#_Toc531611719)

[二、权益状况描述与分析 18](#_Toc531611720)

[三、区位状况描述与分析 19](#_Toc531611721)

[四、市场背景分析 24](#_Toc531611722)

[五、估价方法适用性分析 27](#_Toc531611723)

[六、估价对象测算过程 28](#_Toc531611724)

[（一）估价技术路线 28](#_Toc531611725)

[（二）测算国有建设用地使用权价值 29](#_Toc531611726)

[（三）测算在建工程重建成本 51](#_Toc531611727)

[（四）测算建筑物折旧 57](#_Toc531611728)

[（五）求取在建工程价值 59](#_Toc531611729)

[七、评估结果 59](#_Toc531611730)

# 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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师于2018年8月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任；

6、烟建集团有限公司第三建筑安装分公司和预算员曲桂凡对本估价报告提供重要的专业帮助；

7、本估价报告由烟台卫正房地产估价有限公司负责解释。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、估价对象建筑面积来源于委托人提供的《建设工程规划许可证》（建字第370612201400013号）复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、估价对象土地面积来源于委托人提供的《国有土地使用证》（烟国用（2014）第41101号）复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3、估价对象已完成工程量来源于委托人提供的《馨和苑小区沙河崖地块 18#19#20#21#住宅楼及地下车库建筑工程已完工程量审核报告书》和《建筑工程预（结）算》，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

4、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。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、交易双方都具有完全市场信息，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。

## 二、未确定事项假设

委托人提供《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工图设计文件审查合格书》、《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》，未提供《建设工程施工许可证》，该建筑属于在建工程，据委托人介绍及估价师调查得知，建设单位是因为未交纳办理《建设工程施工许可证》所需费用，所以未办理《建设工程施工许可证》，本次估价按照估价对象合法开发价值扣除其未缴纳费用评估估价对象价值。

## 三、背离实际情况假设

估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价实际用途、权利人、实际地址与证载内容一致，故不存在不相一致假设。

## 五、依据不足假设

由于申请人未提供《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工图设计文件审查合格书》、《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》原件供估价人员核查，本次估价假设委托方、申请人提供的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工图设计文件审查合格书》、《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》复印件与原件一致。

## 六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果是根据本次估价目的，对建筑物以及占用范围内的土地使用权在保持现使用状态下评出的，仅为委托方提供价值参考，不得用于其他用途。

2、估价对象位置、权属、面积等情况，以委托方提供的有关资料为依据，资料真实性、合法性、完整性由委托方负责。

3、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

4、本估价报告有效期自报告出具之日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行评估。

5、本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假设不存在交易过程中税费转嫁的影响。

5、本报告经注册房地产估价师、评估公司签章，并作为一个整体时有效。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托方：烟台海洋产权交易中心有限公司

## 二、估价机构

单位名称：烟台卫正房地产估价有限公司

法定代表人：苏爱锋

地址：烟台市莱山区新苑路50号初家商贸楼301室

估价资格等级：贰级 资质证书号：鲁评052022

联系人：孙运宝

联系电话：0535-3971331

## 三、估价目的

受烟台海洋产权交易中心有限公司委托，对烟台平和置业有限公司位于烟台市牟平区沙河崖馨和苑小区在建工程价值进行评估，为法院依法处置该房地产提供价值参考依据。

## 四、估价对象

㈠估价对象范围

本次评估项目位于烟台市牟平区宁海大街北、西关路西沙河崖馨和苑小区，估价对象为烟台平和置业有限公司拥有的一宗18869.84㎡国有住宅用地土地使用权及18#-21#住宅楼、地下小棚及地下车库所有权。

㈡估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象位于烟台市牟平区宁海大街北、西关路西沙河崖馨和苑小区，宗地周围环境一般，土地开发程度为宗地红线外“七通”（即：通路、供电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“一平”。地势平坦，地质条件较差，宗地形状一般。

土地登记状况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地证号 | 烟国用（2014）第41101号 | | |
| 土地使用权人 | 烟台平和置业有限公司 | | |
| 座落 | 宁海大街北、西关路西（D地块） | | |
| 地号 | 3706120020010260000 | 图号 | 405050228 |
| 地类（用途） | 城镇住宅用地 | 取得价格 | \ |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2083年04月18日 |
| 使用权面积 | 18869.84㎡ | 分摊面积 | 0 |

2、建筑物基本状况

经估价人员现场查勘并结合《建设工程规划许可证》，估价对象为18#-21#住宅楼及地下车库。18#住宅楼，壹栋地上贰拾叁层，地下壹层，建筑面积9104.12平方米，其中地下小棚，地下壹层，建筑面积391.72平方米。19#住宅楼，壹栋地上陆层，地下壹层，建筑面积3728.66平方米，其中地下小棚，地下壹层，建筑面积518平方米。20#21#住宅楼，壹栋地上拾壹层，地下壹层，总建筑面积13666.88平方米，其中地下小棚，地下壹层，建筑面积1077.44平方米。地下车库，壹栋地下壹层，建筑面积12029.97平方米。

经估价人员现场查勘并结合委托人提供的《主体工程质量验收报告》，该建筑物为在建工程，现状为主体工程已完工，现处于停建状态，保养维护状况较差，现场有大量淤泥和积水。

## 五、价值时点

注册房地产估价师于2018年8月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，以查勘之日为估价时点。

估价时点：二○一八年八月二十四日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本报告采用的价值标准为公开市场价值。

市场价值，是指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、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、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、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、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、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。

6、遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

## 八、估价依据

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、委托方提供的委托书；

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》 （2004年11月15日发布）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》 （2011年9月7日发布）；

7、《司法鉴定程序通则》 （司法部令第132号 经2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；

8、估价人员现场勘察和市场调查所获得的有关资料；

9、委托方提供的《馨和苑小区沙河崖地块 18#19#20#21#住宅楼及地下车库建筑工程已完工程量审核报告书》、《建筑工程预（结算）》；

10、委托方提供的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工图设计文件审查合格书》、《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》；

11、委托方提供的其他资料。

## 九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的特点和估价目的，估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘，遵循房地产市场价格评估的原则，经研究决定选用成本法作为本次估价的基本方法。

成本法是指测算估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。此次估价采取房地合估的技术路线。

1、首先求取国有建设用地使用权。

根据《城镇土地估价规程》，土地估价可以采用的基本估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法。

（1）估价对象位于烟台市牟平区，所处区域为住宅五级用地。烟台市有完善的基准地价和详尽的价格评估修正体系，基准地价对应的基准日为2016年1月1日，通过修正能够取得客观的土地价格水平，因此可选择基准地价系数修正法进行评估。

（2）估价期日通过市场调查可获取类似已完成住宅房地产的销售价格，且建筑物的建设成本可以测算，因此可以采用剩余法求取土地价值。

2、根据房地产估价规程要求，采用房地合估应时，应当把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或者重建成本。

3、测算建筑物折旧。

4、求取在建工程价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验分析确定烟台平和置业有限公司拥有的该房地产在估价时点的评估价值如下：

土地面积：18869.84平方米；

地上建筑面积24512.5平方米，共计260户；

地下建筑面积为14017.13平方米；

在建工程总价值为10856.18万元（大写:人民币壹亿零捌佰伍拾陆万壹仟捌佰元整）。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价师姓名 | 注册证书号 | 签字 | 签名日期 |
| 朱伟 | 3720140041 |  |  |
| 杨世寨 | 372005018 |  |  |

## 十二、实地查勘期

二○一八年八月二十四日。

## 十三、估价作业日期

二○一八年八月二十四日至二○一九年一月十八日。

## 十四、本估价报告的重要说明：

1、估价对象风险提示

（1）估价对象产权状况。估价对象为住宅房地产，产权清晰，可按相关规定进入市场自由转让。

（2）估价对象个别因素。根据现场一般性查勘，估价对象房地产建筑主体已完工，保养与维护状况较差，场内有大量积水和淤泥，户型结构及平面布局较好。

（3）经营风险。估价对象为住宅物业，周边类似物业相对较多，市场成交价主要以同类房地产为参考依据。在政策及市场稳定的情况下，最主要的风险为其空置风险。

（4）市场风险。根据近期该片区住宅物业的市场情况及走势判断，该片区同类物业市场交易平稳，租赁市场较为活跃，租金比较平稳。预计未来一段时间内住宅物业价格将保持平稳状况或小幅度调整，变现风险不大。同时建议报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

（5）政策风险。近期国家对房地产市场一直采取调控措施，房地产受到的调控力度较大，需要随时关注政策风险。

2、变现能力分析

影响房地产变现能力影响因素主要有房地产实物状况、区位状况、市场状况以及处分方式等方面。根据现场查勘的情况，结合目前的市场状况，经综合分析确定估价对象变现能力的各影响因素情况见下表。

估价对象变现能力分析表

|  |  |
| --- | --- |
| 因素名称 | 分析结论 |
| 通用性分析 | 估价对象为住宅物业的在建工程，其建筑结构能够满足规划用途的需要，通用性较好。 |
| 独立使用性分析 | 估价对象独立性使用性强。 |
| 可分割转让性分析 | 估价对象有独立产权，可依法自由转让，由于估价对象是在建工程无法分割转让。 |
| 变现时间长短 | 估价对象市场流通速度一般，变现时间预计最少为3个月。 |
| 变现可能产生的费用 | 变现的费用和税金包括为实现抵押权而发生的诉讼费用、估价费用、拍卖费用以及交易税费等。交易税费包括目前的增值税及附加、所得税、土地增值税、印花税等。 |
| 快速变现率 | 约90% |

# 附件

一、估价委托书

二、房地产实地勘验记录表

三、估价对象位置示意图

四、估价对象、可比实例照片

五、建设工程规划许可证复印件

六、建设用地规划许可证复印件

七、国有土地使用证复印件

八、已完工程量审核报告书、建筑工程预（结）算复印件等

九、委托方提供的其他资料

十、估价机构营业执照复印件

十一、估价机构和估价人员资格证明复印件

# 技术报告目录

[一、实物状况描述与分析 18](#_Toc472237791)

[二、权益状况描述与分析 18](#_Toc472237792)

[三、区位状况描述与分析 19](#_Toc472237793)

[四、市场背景分析 24](#_Toc472237794)

[五、估价方法适用性分析 24](#_Toc472237795)

[六、估价对象测算过程 27](#_Toc472237796)

[七、评估结果 59](#_Toc472237797)

# 估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

估价对象位于烟台市牟平区宁海大街北、西关路西沙河崖馨和苑小区，宗地周围环境一般，土地开发程度为宗地红线外“七通”（即：通路、供电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“一平”。地势平坦，地质条件较差，宗地形状一般。

经估价人员现场查勘并结合《建设工程规划许可证》，估价对象为18#-21#住宅楼及地下车库。18#住宅楼，壹栋地上贰拾叁层，地下壹层，建筑面积9104.12平方米，其中地下小棚，地下壹层，建筑面积391.72平方米。19#住宅楼，壹栋地上陆层，地下壹层，建筑面积3728.66平方米，其中地下小棚，地下壹层，建筑面积518平方米。20#21#住宅楼，壹栋地上拾壹层，地下壹层，总建筑面积13666.88平方米，其中地下小棚，地下壹层，建筑面积1077.44平方米。地下车库，壹栋地下壹层，建筑面积12029.97平方米。

经估价人员现场查勘并结合委托人提供的《主体工程质量验收报告》，该建筑物为在建工程，现状为主体工程已完工，现处于停建状态，保养维护状况较差，现场有大量淤泥和积水。

通过以上描述，估价对象实物状况对房地产价值有一定的不良影响。

## 二、权益状况描述与分析

1、土地权益状况：

⑴土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

⑵土地登记状况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地证号 | 烟国用（2014）第41101号 | | |
| 土地使用权人 | 烟台平和置业有限公司 | | |
| 座落 | 宁海大街北、西关路西（D地块） | | |
| 地号 | 3706120020010260000 | 图号 | 405050228 |
| 地类（用途） | 城镇住宅用地 | 取得价格 | \ |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2083年04月18日 |
| 使用权面积 | 18869.84㎡ | 分摊面积 | 0 |

⑶房产状况如下表：

本次评估范围内的住宅为在建工程，规划地上建筑面积为24512.5平方米，地下小棚建筑面积为1987.16平方米，地下车库建筑面积为12029.97平方米，所有权人为烟台平和置业有限公司。

2、他项权利状况

根据评估目的及委托方要求，本次评估不考虑估价对象存在的抵押、共有权、查封、负债和或有负债等对价格的影响。

3、权益状况分析

估价对象产权明晰，不考虑抵押、租赁、共有权、查封、负债和或有负债等情况对房地产价值的影响。

## 三、区位状况描述与分析

1、位置状况描述

估价对象位于烟台市牟平区宁海大街北、西关路西沙河崖馨和苑小区。

2、交通状况描述

牟平区交通便利。烟台至威海高速公路横贯东西，距烟台市中心、威海仅半小时左右的车程；距烟台、威海两大国际港口分别为30公里和50公里；距烟台国际机场20公里。石烟线国道和烟威高速公路贯穿牟平境内，公路通车里程达五百四十公里，实现了镇镇通公路。牟平港已建成五千吨级泊位，码头开通了多条国内航线；境内的牟平港，可直接停靠外轮；距牟平二十公里的烟台机场已与上海、广州、深圳、北京、成都、西安、哈尔滨、武汉、乌鲁木齐、天津、沈阳、济南、香港等大城市及韩国、新加坡、日本等国家通航。

估价对象所在的宁海大街是牟平区的混合型主干道，上下班高峰期会出现交通拥堵。估价对象所在区域有2-3线路公交车经过，公共交通便捷。

3、环境状况描述

（1）自然环境

牟平区位于山东半岛东北部，东经121°9'--121°56'、北纬37°4'--37°30'，北濒[黄海](http://baike.baidu.com/item/%E9%BB%84%E6%B5%B7/19491)，南临[乳山市](http://baike.baidu.com/item/%E4%B9%B3%E5%B1%B1%E5%B8%82)，东接[文登](http://baike.baidu.com/item/%E6%96%87%E7%99%BB)市，西临[莱山区](http://baike.baidu.com/item/%E8%8E%B1%E5%B1%B1%E5%8C%BA)，西南与[栖霞市](http://baike.baidu.com/item/%E6%A0%96%E9%9C%9E%E5%B8%82)、[海阳市](http://baike.baidu.com/item/%E6%B5%B7%E9%98%B3%E5%B8%82)接壤。境域东西最大横距53.9公里，南北最大纵距41.3公里。全区总面积1515.2平方公里。

地形地貌:牟平区境内地形中部高，南北低，略呈屋脊状。山地约占54%，丘陵约占36%，平原洼地占10%左右。

水文:牟平区境内有[辛安](http://baike.baidu.com/item/%E8%BE%9B%E5%AE%89)、[鱼鸟](http://baike.baidu.com/item/%E9%B1%BC%E9%B8%9F)、沁水、黄垒等几条较大河流，均发源于山谷之间。

气候:牟平区属暖温带东亚季风型大陆性气候，冬无严寒，夏无酷暑，年平均温度11.6°C，降水量737.2毫米，无霜期180天。

自然资源:水资源。牟平区北濒[黄海](http://baike.baidu.com/item/%E9%BB%84%E6%B5%B7/19491" \t "_blank)，境区有[辛安](http://baike.baidu.com/item/%E8%BE%9B%E5%AE%89)、[鱼鸟](http://baike.baidu.com/item/%E9%B1%BC%E9%B8%9F)、沁水、黄垒等较大河流。主要河流以绵亘东西的昆嵛山、牙山、艾山、罗山、大泽山所形成的“胶东屋脊”为分水岭，南北分流入海。

植物资源:牟平区农业主要盛产小麦、玉米、[甘薯](http://baike.baidu.com/item/%E7%94%98%E8%96%AF)、花生等，是中国的粮油基地县之一。冲积形成的小平原，沙土层厚而肥沃，盛产苹果、大樱桃、梨和葡萄。

动物资源:区内海域盛产[鲍鱼](http://baike.baidu.com/item/%E9%B2%8D%E9%B1%BC)、[海参](http://baike.baidu.com/item/%E6%B5%B7%E5%8F%82)、[紫石房蛤](http://baike.baidu.com/item/%E7%B4%AB%E7%9F%B3%E6%88%BF%E8%9B%A4)等多种海珍品和经济鱼类，滩涂面积较大，是中国一百个水产先进县（区）之一。

估价对象所处位置距离公园距离远，环境状况一般。

（2）人文环境

牟平始建县于西汉初期，既是一个历史悠久的千年古县，又是一个特色鲜明的滨海新区。牟平于1994年7月撤县设区，西临烟台高新区，东接威海高新区，总人口45万，总面积1511平方公里，海岸线65公里，现辖7个镇、7个街道，共有555个行政村(居)；拥有1个省级经济开发区、1个省级旅游度假区。

牟平区荣获2013年度全国市辖区综合实力百强区；牟平区荣获2011“最美中国”（山东）“最具旅游投资价值城市品牌”称号；2013年牟平区文化街道荣获“全国安全社区”称号；2014年牟平区荣获好客山东最美风景县称号。

（3）景观

牟平是一个旅游资源丰富的地方。拥有全国首屈一指的山、海、岛、泉、河资源。其中，面积13.5平方公里的养马岛是省级旅游度假区和国家“AAAA”级旅游景区，是秦始皇东巡牧马之地。牟平境内有2处按国际标准建设的18洞海滨高尔夫球场。境内有2处温泉，其中养马岛深海温泉取自海下1500米温泉水，是国内首家露天深海温泉；位于昆嵛山脚下的龙泉温泉久负盛名，素有“天下第二汤”的美称。境内有6条河流北向入海，其中沁水河、鱼鸟河流经牟平城区，为城区增添了灵性与魅力。

4、外部配套设施状况描述

（1）基础设施

供水：牟平区供水总公司属于事业单位，有2座水厂，实际日供水量约2万立方米，现已铺设供水主管线230公里，能完成水质常规检测21项。

供电：目前，牟平电网形成了以220kV为枢纽、110kV为骨架、35kV为支撑的安全、优质、高效的输电网络体系。建成220kV变电站1座， 110kV变电站6座，35kV变电站20座，变电容量达488.64MVA。

供热：建成区实行集中供热。牟平区共有四家供热公司，分别为亨通供热公司、亿通供热公司、诚源供热公司、恒邦供热公司，年度供热入网面积达到1000万平方米，实际供热面积预计达到600万平方米。

通信：邮电通讯开通了程控电话三万门，移动电话近千门，可直接与国际国内各地通话，开通数据通信业务。

天然气：牟乳公路天然气中压管道南起牟平区武宁们站，北至牟平区北关大街，全长5.5km，供气能力最大日供气48万立方米，它的建成投产，实现了牟平城区管输供气，能满足牟平城区所有居民、工商用户的天然气需求，结束了用天然气压缩槽车为城区天然气用户供气的临时过渡期。

银行：中国各商业银行均在开发区设有支行，为投资者提供贷款服务，办理开设帐户和国际、国内结算业务，外汇调剂和管理。

交通设施：陆路有烟台至威海高速公路横贯东西，距烟台、威海仅半小时左右的车程；距烟台、威海两大国际港口分别为30公里和50公里；距烟台国际机场20公里。石烟线国道和烟威高速公路贯穿牟平境内，公路通车里程达五百四十公里，实现了镇镇通公路。牟平港已建成五千吨级泊位，码头开通了多条国内航线；境内的牟平港，可直接停靠外轮；距牟平二十公里的烟台机场已与上海、广州、深圳、北京、成都、西安、哈尔滨、武汉、乌鲁木齐、天津、沈阳、济南、香港等大城市及韩国、新加坡、日本等国家通航。

估价对象位于烟台市牟平区宁海大街北、西关路西沙河崖馨和苑小区，宗地周围环境一般，土地开发程度为宗地红线外“七通”（即：通路、供电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“一平”。

（2）公共服务设施

牟平区有中等职业、技工学校2所，普通高中1所，初中12所，，小学26所，幼儿园42所。

牟平区有博物馆1个，档案馆2个，公共图书馆1所，文化馆1个，农村文化大院555个。广播、电视人口覆盖率均达到98%。

牟平区有卫生机构303所，其中，医院、卫生院17所，社区卫生服务中心6所。

牟平区有体育馆2座。

估价对象所在区域距离中学距离一般，距离小学距离较远。

5、区位状况分析

估价对象位于烟台市牟平区宁海大街北、西关路西沙河崖馨和苑小区，宗地周围环境一般，土地开发程度为宗地红线外“七通”（即：通路、供电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“一平”。据商服中心距离约为3公里，商服中心功能齐备度一般，距离中学距离一般，距离小学距离较远，距离公园距离远，环境状况一般，交通条件较优。综上所述，区域状况对估价对象价值影响一般。

## 四、市场背景分析

1、烟台市宏观经济发展情况

2017年，烟台市坚持稳中求进工作总基调，以供给侧结构性改革为主线，加快推进新旧动能转换，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，经济社会保持平稳健康发展。

烟台市2017年地区生产总值7338.95亿元，比上年增长6.5%。其中，第一产业增加值479.90亿元，增长2.3%；第二产业增加值3674.35亿元，增长5.7%；第三产业增加值3184.70亿元，增长8.0%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为6.5%，第二产业增加值比重为50.1%，第三产业增加值比重为43.4%，比上年提高0.8个百分点。

按年平均常住人口计算，全市人均地区生产总值103706元（按年平均汇率折合15360美元），比上年增长5.9%。

2017年末全市常住人口708.94万人，比上年末增加2.54万人，其中城镇常住人口451.31万人，比上年末增加12.64万人。全市常住人口城镇化率达到63.66%，比上年提高1.56个百分点。全年户籍人口654.23万人，出生人口7.26万人，出生率为11.1‰。

2017年城镇新增就业14.5万人，其中城镇失业人员再就业人数2.79万人。安置大中专毕业生就业4.1万人。新增农村劳动力转移就业人数1.28万人。年末城镇登记失业率为3.26%。

2017年居民消费价格比上年上涨1.6%。其中，消费品价格上涨0.7%；服务项目价格上涨3.0%。工业生产者出厂价格上涨4.2%。工业生产者购进价格上涨7.4%。固定资产投资价格上涨5.7%。新建住宅销售价格上涨7.2%，二手住宅销售价格上涨5.4%。

2、烟台市房地产宏观调控政策

根据国家加强供给侧结构性改革提出的“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大任务以及山东省住房和城乡建设厅等部门关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见，2016年烟台市将推进土地去库存、减少住宅建设用地供应规模作为今年工作重点。

3、烟台市固定资产投资情况

2017年固定资产投资5594.24亿元，比上年增长8.5%。其中，国有经济投资850.81亿元，增长21.1%；集体经济投资125.45亿元，下降4.8%；股份制经济投资1283.54亿元，增长18.8%；个体私营投资1907.66亿元，下降0.3%；外商投资510.01亿元，增长24.2%。

在固定资产投资中，第一产业投资59.09亿元，比上年增长7.7%；第二产业投资2505.52亿元，增长10.8%，其中工业投资2435.94亿元，增长11.3%；第三产业投资3029.63亿元，增长6.7%。基础设施投资905.33亿元，增长22.6%，占固定资产投资的比重为16.2%。民间投资4257.02亿元，增长6.9%，占固定资产投资的比重为76.1%。

4、住宅房地产市场背景分析

（1）土地市场背景分析

从烟台市整体地价水平与整体变化趋势来看，2017年12月31日，烟台市监测范围内整体地价水平为1928元/平方米，较2016年12月31日上涨10.42%。从监测成果来看，烟台市整体地价水平全年呈上涨趋势，二季度涨幅较小，三四季度涨幅较大。

从烟台市不同用途地价水平与变化趋势来看， 2017年12月31日，烟台市监测范围内商业用地平均价格为5922元/平方米，住宅用地平均价格为4959元/平方米，工业用地平均价格为402元/ 平方米，较2016年12月31日分别上涨5.24%、14.61%和1.26%。 从监测成果来看，烟台市2017年商住工地价水平全年呈上涨趋势， 其中四季度涨幅最大。商业用地地价水平值一季度稍有下降，二季度有小幅上涨，三四季度涨幅稍大。居住用地地价水平值在一二季度有小幅 上涨，三四季度涨幅较大。工业用地地价水平值前三季度均有小幅下降， 四季度地价水平值有所上涨。

（2）住宅房地产市场背景分析

2017年房地产开发投资546.21亿元，比上年下降0.9%。其中，住宅投资410.16亿元，下降2.7%；办公楼投资25.63亿元，增长45.2%；商业营业用房投资54.56亿元，下降21.2%。

2017年商品房销售面积1055.53万平方米，增长12.6%，其中住宅销售面积947.83万平方米，增长15.7%。商品房销售额671.36亿元，增长19.8%，其中住宅销售额591.60亿元，增长27.1%。房屋施工面积5728.27万平方米，下降2.7%，其中住宅施工面积4236.10万平方米，下降5.0%。房屋竣工面积471.29万平方米，下降26.7%，其中住宅竣工面积304.43万平方米，下降32.6%。

5、结论

烟台经过一年半的去库存消化，库存量已明显降低；烟台2017年居住用地的实际供应量比去年减少了22.74%；烟台在全国沿海城市中地价相对较低，生活环境较好；全国大的地产商进驻烟台；烟台2018年的土地价格仍将持续2017年的增长态势，但由于外来人口有限，涨幅预计不大。

## 五、估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘，以及遵循房地产市场价格评估确定的原则，在选取估价方法时，我们有以下考虑：

1、由于估价对象是在建工程，周边缺少类似的房地产交易案例，所以不适宜采用比较法。

2、估价对象为在建工程，不具有收益或潜在收益，因此不适宜采用收益法。

3、估价对象为独立的开发建设项目，而且可以取得已完成工程量及价格，宜选用成本法。

4、估价对象属于在建物业，虽然具有开发或再开发潜力，但是未完成工程量很难确定，因此不采用假设开发法。

综合以上分析，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用成本法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

成本法是指测算估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 六、估价对象测算过程

### （一）估价技术路线

此次估价采取房地合估的技术路线。

1、首先求取国有建设用地使用权。

根据《城镇土地估价规程》，土地估价可以采用的基本估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法。

（1）估价对象位于烟台市牟平区，所处区域为住宅五级用地。烟台市有完善的基准地价和详尽的价格评估修正体系，基准地价对应的基准日为2016年1月1日，通过修正能够取得客观的土地价格水平，因此可选择基准地价系数修正法进行评估。

（2）估价期日通过市场调查可获取类似已完成住宅房地产的销售价格，且建筑物的建设成本可以测算，因此可以采用剩余法求取土地价值。

2、根据房地产估价规程要求，采用房地合估应时，应当把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或者重建成本。

3、测算建筑物折旧。

4、求取在建工程价值。

### （二）测算国有建设用地使用权价值

**I基准地价修正法**

所谓基准地价系数修正法，是指在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

1、基准地价成果介绍及内涵

烟台市区基准地价于2017年6月23日经烟台市人民政府办公室《烟台市人民政府办公室关于公布烟台市城区国有建设用地基准地价的通知》（烟政办发【2017】17号）公布实施。基准地价的定义为：基准地价是指各土地级别或均质区域，在一定基准日和设定的用途、容积率、使用年期、开发程度等条件下的土地使用权平均价格。其具体设定条件如下：

基准日为2016年1月1日，平均容积率为商业2，住宅1.8，工业1，土地开发程度为“七通一平”，即宗地红线外通路、供电、供水、排水、供热、供气、电讯，宗地红线内土地平整。土地使用年期：各类用地的土地使用年期为法定最高出让年限，即商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年。

烟台市城区土地定级：商业用地六级，住宅用地六级，工业用地五级。商业、住宅和工业用地基准地价见下表：

烟台市区级别基准地价表 单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 商业用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
| Ⅰ级 | 9000 | 6900 | 1180 |
| Ⅱ级 | 6700 | 5400 | 655 |
| Ⅲ级 | 5300 | 4300 | 470 |
| Ⅳ级 | 3800 | 3200 | 390 |
| Ⅴ级 | 2700 | 2300 | 330 |
| Ⅵ级 | 1800 | 1700 |  |

根据烟台市城区土地级别评定与基准地价更新报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地地价＝宗地所在区域的基准地价×K1×K2×K3×（1∑K）×K4×K5

式中：

K1-期日修正系数

K2-土地使用年限修正系数

K3-容积率修正系数

∑K-影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4-开发程度修正系数

K5-其他特殊因素修正

2、确定待估宗地适用的土地级别及基准地价

待估宗地用途为住宅用地，根据《烟台市人民政府办公室 关于公布烟台市城区国有建设用地基准地价的通知》，待估宗地位于住宅五级用地，因此参照住宅五级用地基准地价进行评估，基准地价为2300元/平方米。

3、确定期日修正系数

因基准地价所对应的基准日与本次评估不一致，需根据当地的地价指数水平，确定待估宗地期日修正系数。根据烟台市城市地价动态监测成果，经过估价人员调查分析测算，综合确定估价对象所在区域的住宅用地的地价指数修正表。

住宅地价指数修正表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年份 | 2016.1.1 | 2018.8.24 |
| 期日修正系数 | 100 | 115 |

根据地价指数修正表确定期日修正系数：

K1=1.15

4、确定土地使用权年期修正系数

土地使用年期修正系数公式为：



公式中：

K2——- 待估宗地的土地使用年期修正系数

r--土地收益还原利率（通过对采用纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法测算结果的综合比较与分析，充分考虑烟台市房地产投资风险和以往应用成果，考虑土地特有的增值保值功能，在综合比较各方法测算的还原率的基础上，最终确定住宅用途土地还原率为5%）。

m－－－待估宗地设定的土地使用年限

n－－－基准地价设定的土地使用年期

由于烟台市住宅用地基准地价为法定最高年限70年期的土地使用权价格，此次评估宗地设定的土地使用年期为64.65年，故需要进行年期修正，计算可得K2=0.9899。

5、确定其他因素修正系数

当委估宗地有容积率等其他特殊因素会影响到地价水平，应确定其他因素修正系数以体现该影响情况。

根据《烟台市城区土地级别评定及基准地价更新报告》，住宅用地容积率为1.8，估价对象土地容积率为1.3，因此需要进行容积率修正，查表可得K3=0.85。

6、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数（∑K）

根据《烟台市城区土地级别评定与基准地价更新报告》，分析待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在设定条件下的宗地价值。《烟台市城区土地级别评定与基准地价更新报告》中《五级住宅用地宗地地价修正系数说明表》、《五级住宅用地宗地地价修正系数表》如下表所示。







∑K=2.7%

7、确定开发程度修正系数

**住宅用地开发程度修正系数表**

| 项目 | 标准配置 | | 低配置 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 系数（%） | 开发情况 | 系数（%） | 开发情况 |
| 通路 | 0 | 道路畅通，形成网格，达到规划设计标准，路面质量较高，为水泥路面或沥青路面 | -1～-10 | 接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差 |
| 供电 | 0 | 有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要 | -1～-8 | 远离输电线路，接电不方便 |
| 通讯 | 0 | 区域通讯方便快捷，手机、电话、宽带装机容量充足，无信号盲区 | -1～-2 | 有线路经过，可以接线但不方便、信号不好或无线路、无信号 |
| 供水 | 0 | 有主要的供水管道经过，可以接自来水、用水条件便利 | -1～-4 | 基本靠打井取水，用水条件较不便利 |
| 排水 | 0 | 雨水污水排放条件基本便利，暗沟排污、达到规划设计标准、基本能够满足排水需要 | -1～-3 | 雨污合流，明沟排污。排水条件差。 |
| 供热 | 0 | 区域已实现集中供热 | -4 | 区域内无集中供热设施 |
| 供气 | 0 | 区域内有天然气管道或液化气管道通过，能够满足用气需要 | -2 | 区域内无供气设施 |
| 平整 | 0 | 地面基本平整，可以直接利用 | -2～-3 | 地面需经过平整，才可以利用 |

基准地价设定开发程度“七通一平”，该宗地设定开发程度为“七通一平”，故不需要进行开发程度修正，所以K4=1。

8、其他特殊因素修正

因为估价对象为在建工程，并且已经停工2年多，考虑到市场接受度对地价的影响，对土地价格进行减价5%处理，K5=95%

9、对基准地价修正得到宗地地价

估价对象土地单价＝基准地价×K1×K2×K3×（1∑K）×K4×K5

＝2300×1.15×0.9899×0.85×（1+2.7%）×1×0.95

＝2171.35（元/平方米）

估价对象楼面地价=土地单价/容积率

=2171.35/1.3=1670.27（元/平方米）

**II剩余法**

在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地的方法。

土地价值=已完成房地产价值-开发成本-管理费用、销售费用-投资利息-开发利润-销售税-土地契税

**1、用市场比较法测算开发完成后房地产价值**

(1）选取可比实例

根据替代原则，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，选取以下交易案例作为可比实例，其基本情况见下表：

选取的三个可比实例均为新开发楼盘，楼盘价格均为高层均价，土地剩余年期均与估价对象相似，不需要进行土地剩余年期修正。

（2）建立比较因素条件说明表

A、区域因素：

（1）基础设施状况：按照基准地价修正体系内住宅用地开发程度修正系数表进行修正，待估宗地与交易案例开发程度一致不需修正。

（2）距商服中心距离：分为〈3000米、3000—3500米、3500—4000米、4000—4500米、〉4500米五级，每差一级修正2%。

（3）商服中心功能齐备度：分为好、较好、一般、较差、差五级，每差一级修正2%。

（4）距道路距离：分为50—100米、100—200米、200—400米、400—700米、<50米或>700米五级，每差一级修正2%。

（5）临道路类型：分为生活型主干道、混合型主干道、交通型主干道、生活型次干道、交通型次干道、支路五级，每差一级修正2%。

（6）500米内站点(线路)数：分为〉3、2～3、1、0四级，每差一级修正2%。

（7）距最近站点距离：分为50-200米、200—300米、<50米或300—500米、500—800米、〉800米五级，每差一级修正2%。

（8）距中学距离：分为〈300米 、300—600米、600-800米、800—1200米、〉1200米五级，每差一级修正2%。

（9）距小学距离：分为〈300米、300—500米、500—600米、600—800米、〉800米五级，每差一级修正2%。

（10）距医院距离：分为〈500米 、500-1000米、1000—1500米、1500-2000米、〉2000米五级，每差一级修正2%。

（11）距公园距离：分为〈500米、500—1000米、1000—1500米、1500—2000米、〉2000米五级，每差一级修正2%。

（12）环境状况：分为自然景观优美，环境无污染、自然景观较好，环境无污染、环境一般、环境有一定污染、环境污染严重五级，每差一级修正2%。

（13）地形条件：分为平坦、较平坦、一般、不平坦、很不平坦五级，每差一级修正2%。

（14）地质条件：分为好、较好、一般、较差、差五级，每差一级修正2%。

（15）周围土地利用类型：分为居住用地、商服居住、行政文教、工业仓储、特殊用地五级，每差一级修正2%。

（16）人口密度：分为适中、较适中、一般、较大或较小、过大或过小五级，每差一级修正2%。

B、个别因素:

（1）小区规模：分为适中、较适中、一般、较大或较小、过大或过小五级，每差一级修正2%。

（2）平面布局：分为好、较好、一般、较差、差五级，每差一级修正2%。

（3）设施设备：分为好、较好、一般、较差、差五级，每差一级修正2%。

（4）建筑结构：分为框架结构、砖混结构、砖木结构三级，每差一级修正2%。

（5）景观状况：分为好、较好、一般、较差、差五级，每差一级修正2%。

（6）物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五级，每差一级修正2%。

（7）规划限制：分为规划与周围土地利用状况配合好、规划与周围土地利用状况配合较好、规划与周围土地利用状况配合一般、规划用途和方案对现有土地利用有限制、规划用途和方案对现有土地利用限制较大五级，每差一级修正2%。

（8）市场接受度：分为好、较好、一般、较差、差五级，每差一级修正2%。



（3）比较因素指数说明表



（4）比较因素比较修正系数表



通过比较因素条件指数修正计算表，得到高层房地产市场价格为5320元/平方米。根据市场调查和估价师经验，估价对象所在区域小高层价格与高层价格相当，多层（不带电梯）价格比高层价格高出约5%。从而得出已开发完成后的房地产价值，如下表所示：



2、开发成本

建筑物重置成本参数根据《关于经营性建设用地储备出让评估测算标准调整的通知》（烟国土资字[2017]93号）、《关于经营性建设用地储备出让评估测算有关事项的通知》（烟国土资字[2015]13号）确定。

（1）建安造价

根据《山东省建筑工程消耗量定额》《关于经营性建设用地收储出让宗地评估测算有关事项的通知》（烟国土资发[2015]13号）及近期烟台市类似建筑物的建筑造价招投标价格，结合市场情况、该房屋建筑的本身结构、层数层高及装修设施情况，综合确定多层的单位建筑面积造价为1440元/平方米，小高层的单位建筑面积造价为1650元/平方米，高层的单位建筑面积造价为2140元/平方米。

（2）开发前期费用

①场地“三通一平”费：按照建筑面积10元/平方米；

②规划设计费：按照建筑面积10元/平方米 ；

③施工图设计费：按照建筑面积15元/平方米；

④工程招投标交易服务费：按照建安造价0.05%计算；

⑤土地测量费：按照土地面积2元/平方米；

⑥基础设施配套费：按照建筑面积218元/平方米；

⑦可行性研究费：按照建筑面积0.3元/平方米；

⑧环境评估：按照建筑面积0.3元/平方米；

⑨水土保持费：按照土地面积1.2元/平方米；

⑩超标噪音排污费费：按建筑面积2元/平方米；

（3）其他工程费用

①建设管理费：按建安造价3%计算；

②劳保费：按建安造价1.3%计算；

③监理费：按照建安造价1%计算

④房产测绘费：按建筑面积2元/平方米；

⑤供电配套费：按建筑面积105元/平方米；

⑥区内配套费：按建筑面积150元/平方米；

⑦防空地下室原地建设增加费：按基底面积100元/平方米；

⑧土地使用税：按土地面积13元/平方米；

⑨消防管理费：按建筑面积1.5元/平方米 ；

⑩造价咨询费：按建安造价0.3%计算；

3、管理费用、销售费用

管理费用是为管理和组织房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。

销售费用也称为销售成本，是指预售未来开发完成的房地产或销售已开发完成的房地产所必需的费用，包括广告费、销售资料代理费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。

根据烟国土资发（2015）13号文件规定，开发管理费用及销售费用，按销售收入1.5%计算。

管理费用+销售费用=售价\*1.5%

4、投资利息

根据待估宗地开发程度和规模，以及在建工程交接需要延长工期，确定估价对象开发周期为2.5年,投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一到五年期贷款利息率4.75%。①建安成本+其他费用假设均匀投入；②土地成本和前期费用是一次性投入，投资利息为：

投资利息＝(建安成本+其他费用)×[(1+4.75%)^1.25-1]＋（土地成本+前期费用）×[(1+4.75%)^2.5-1]

5、开发利润

开发利润分为四种，分别为直接成本利润、投资利润、成本利润、销售利润，每一种的利润率计算的基数不同，本案例中采用成本利润率。

根据烟国土资发（2017）93号文件规定，住宅用地成本利润率取值为20%。

开发利润=（土地成本+建安成本+前期费用+其他费用）\*20%

6、销售税

房地产开发企业原缴纳的营业税已经改为增值税，因营改增后，相关配套政策尚未完善，具体抵扣项也未完全明确。增值税虽为价内税，但通过调查统计，对于大部分房地产开发商，其实交增值税不低于销售价值的5%，与原营业税率基本持平，同时考虑国家推行营改增减轻企业负担的精神，本次评估暂按销售价值的5%计取增值税。

增值税=销售收入\*5%

城市维护建设税=增值税\*7%

教育费附加=增值税\*3%

地方教育附加=增值税\*2%

水利建设基金=增值税\*0.5%

因此，销售税=销售收入\*5.625%

7、土地契税

土地契税=土地价值\*4%

8、确定土地价值：

土地价值=1-2-3-4-5-6-7

具体计算如下表所示：



由上表可得：土地楼面地价=1368元/平方米

**III 确定土地地上部分楼面地价**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，基准地价修正法得出的土地楼面地价为1670.27元/平方米，剩余法得出的土地楼面地价为1368元/平方米，两种方法均能有效反应估价对象的土地价值，且两种方法测算的结果相差不大，因此采用简单算术平均法确定土地地上部分楼面地价为1519.14元/平方米。

**IV 计算估价对象地下空间价值**

根据烟台市国土资源局《关于经营性建设用地储备出让评估测算标准调整的通知》（烟国土资字（2017）93号）文件规定，公开出让的商服、住宅用地，按规划整体配建的地下停车场，按相应级别工业基准地价的10%确定楼面地价。估价对象所在区域为住宅五级用地，工业五级用地的基准地价为330元/平方米，所以估价对象地下空间价值=330\*10%=33元/平方米。

**V 计算地上地下土地价值**

地上土地楼面地价为1519.14元/平方米，建筑面积为24512.5平方米；地下空间楼面地价为33元/平方米，建筑面积为14017.13平方米；土地总价值=1519.14\*24512.5+33\*14017.13=3770.05（万元）；土地楼面地价为1538.01元/平方米。

### （三）测算在建工程重建成本

根据房地产估价规程要求，采用房地合估应时，应当把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或者重建成本。

1、土地成本

由上述测算结果可知，土地楼面地价为1538.01元/平方米，土地契税为4%，可得土地成本为3920.85万元。

2、开发成本

建筑物重置成本参数根据《关于经营性建设用地储备出让评估测算标准调整的通知》（烟国土资字[2017]93号）、《关于经营性建设用地储备出让评估测算有关事项的通知》（烟国土资字[2015]13号）确定。

（1）建安造价

根据委托方提供的《馨和苑小区沙河崖地块 18#19#20#21#住宅楼及地下车库建筑工程 已完工工程量审核报告》可知，18#19#20#21#住宅楼已完成工程量为33079673.12元，地下建筑工程已完成工程量为17435535.96元，由于上述审核报告审核范围为该工程截止到2016年12月20日已完成的建筑装饰工程部分，且审核依据为《山东省建设工程价目表》（2013）、《烟台市工程建设标准造价管理》五区2014年第2季度材料费和机械费，以及按照施工合同约定的建筑安装人工费和装饰工程人工费，而此次估价基准日为2018年8月24日，因此需要对已完成工程量价格进行调整。根据市场调查和估价师经验，已完成工程量价格水平上调5%。

根据委托方提供的《建筑工程预（结）算》表，在2017年6月完成的工程量为537189.44元，根据市场调查和估价师经验，此工程量价格与估价基准日的价格水平相当，故不进行价格调整。

综上，在建工程已完成的建安造价为：地上建筑物建安造价=33079673.12\*（1+5%）+537189.44=3527.08（万元）

地下工程建安造价为=17435535.96\*（1+5%）=1830.73（万元）

（2）开发前期费用

①场地“三通一平”费：按照建筑面积10元/平方米；

②规划设计费：按照建筑面积10元/平方米 ；

③施工图设计费：按照建筑面积15元/平方米；

④工程招投标交易服务费：按照建安造价0.05%计算；

⑤土地测量费：按照土地面积2元/平方米；

⑥基础设施配套费：按照建筑面积218元/平方米，根据调查建设单位未交纳办理施工许可证所需要交纳的费用，包括不限于基础设施配套费。根据烟台牟平区住房和建设局2018年7月4日《关于宁海街道办事处沙河崖村旧村改造安置成本基本情况的函》，建设单位用安置房政策抵顶了317.38万配套费，所以此次估价按照317.38万元计算在建工程的基础设施配套费。

⑦可行性研究费：按照建筑面积0.3元/平方米；

⑧环境评估：按照建筑面积0.3元/平方米；

⑨水土保持费：按照土地面积1.2元/平方米；

⑩超标噪音排污费费：按建筑面积2元/平方米；

（3）其他工程费用

①建设管理费：按建安造价3%计算；

②劳保费：按建安造价1.3%计算，根据调查建设单位未交纳办理施工许可证所需要交纳的费用，包括不限于劳保费，所以此次在建工程不计算劳保费；

③监理费：按照建安造价1%计算

④房产测绘费：按建筑面积2元/平方米，在建工程并未发生房产测绘费，所以此次估价不计算房产测绘费；

⑤供电配套费：按建筑面积105元/平方米，在建工程并未发生供电配套费，所以此次估价不计算供电配套费；

⑥区内配套费：按建筑面积150元/平方米，在建工程并未发生区内配套费，所以此次估价不计算区内配套费；

⑦防空地下室原地建设增加费：按基底面积100、200、300元/平方米，在建工程并未发生防空地下室原地建设增加费，所以此次估价不计算防空地下室原地建设增加费；

⑧土地使用税：按土地面积13元/平方米；

⑨消防管理费：按建筑面积1.5元/平方米，在建工程并未发生消防管理费，所以此次估价不计算消防管理费；

⑩造价咨询费：按建安造价0.3%计算；

3、管理费用、销售费用

管理费用是为管理和组织房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。

销售费用也称为销售成本，是指预售未来开发完成的房地产或销售已开发完成的房地产所必需的费用，包括广告费、销售资料代理费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。

根据烟国土资发（2015）13号文件规定，开发管理费用及销售费用，按销售收入1.5%计算，由于估价对象并未达到可出售的要求，未发生销售费用，因此此次估价不计算销售费用。

管理费用=售价\*0.5%

4、投资利息

根据待估宗地开发程度和规模，确定该宗地正常开发周期为2年,投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一到五年期贷款利息率4.75%。①建安成本+其他费用假设均匀投入；②土地成本和前期费用是一次性投入，估价对象为在建工程，建设期为1年，所以投资利息为：

投资利息＝(建安成本+其他费用)×[(1+4.75%)^0.5-1]＋（土地成本+前期费用）×[(1+4.75%)^1-1]

5、开发利润

开发利润分为四种，分别为直接成本利润、投资利润、成本利润、销售利润，每一种的利润率计算的基数不同，本案例中采用成本利润率。

根据烟国土资发（2017）93号文件规定，住宅用地成本利润率取值为20%，由于在建工程的建设期为一年，所以成本利润率取值10%。

开发利润=（土地成本+建安成本+前期费用+其他费用）\*10%

6、销售税

由于估价对象并未达到可出售的要求，未发生销售税，因此此次估价不计算销售税。

7、地上在建工程重建价值=1+2+3+4+5+6=9156.82（万元）

具体计算如下表所示：

 8、测算车库、小棚在建工程价格

采用与测算地上在建工程重建成本相同的方法测算建筑物重建成本，具体计算如下表。

****9、计算在建工程重建价格

在建工程重建价格=地上在建工程重建价格+地下车库、小棚在建工程价格=9156.82+2156=11312.82（万元）

### （四）测算建筑物折旧

1、采用与测算地上在建工程重建成本相同的方法测算建筑物重建成本，具体计算如下表。



由上表可得：建筑物重建成本=4635.05万元

2、求建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物实体性折旧+功能折旧+经济折旧（此在建工程不存在功能折旧和经济折旧）

建筑物实体折旧=建筑物重建成本\*折旧率

采用年限折旧法求取建筑物折旧率，折旧率=（1-净产值率）\*建筑物已使用年限/建筑物寿命，在建工程是钢混结构的建筑物净产值率为0%，建筑物寿命为50年，从2015年停工到现在，已建成年限为3年，所以折旧率为（1-0%）\*3/50=6%；在建工程停工期间，地下车库积有大量淤泥和积水，淤泥和积水的清理费由《沙河崖住宅楼排水及场地清理工程预算》确定为49.18万元。

所以可得建筑物实体折旧=（4635.05+2156.00）\*6%+49.18= 456.64（万元）

### （五）求取在建工程价值

在建工程价值=在建工程重建价值-折旧=11312.82-456.64=10856.18（万元）

## 七、评估结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验分析确定，烟台平和置业有限公司拥有的该房地产在估价时点的评估价值如下：

土地面积：18869.84平方米；

地上建筑面积24512.5平方米，共计260户；

地下建筑面积为14017.13平方米；

在建工程总价值为10856.18万元（大写:人民币壹亿零捌佰伍拾陆万壹仟捌佰元整）。