



威海市惠河路-90-15号、-18号、-19号、-20号、-21号、-22号、-24号、-28号、-29号共九栋工业房地产

抵押估价报告

鲁信源（房估）第 20230602 号

估价项目名称：威海市惠河路-90-15号、-18号、-19号、-20号、-21号、-22号、-24号、-28号、-29号共九栋工业房地产抵押价值评估

估价委托方：交通银行股份有限公司威海分行

房地产估价机构：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：孙仙洁（3720210167）、张现伟（3720110170）

估价报告作业日期：2023年6月2日

致估价委托方函

交通银行股份有限公司威海分行：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对位于威海市惠河路-90-15号、-18号、-19号、-20号、-21号、-22号、-24号、-28号、-29号共九栋工业房地产的抵押价值进行了评估。

一、估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考而评估房地产抵押价值。

二、估价对象：估价对象为威海市惠河路-90-15号、-18号、-19号、-20号、-21号、-22号、-24号、-28号、-29号共九栋工业房地产的房屋所有权及分摊的土地使用权，评估范围内房产建筑面积合计为15249.27平方米，共用宗地面积为132233.00平方米，本次评估建筑物分摊土地使用权面积为55867.08平方米，使用期限：国有建设用地使用权2014年01月09日起2064年01月08日止。（详细价值见附表1）

三、价值时点：2023年6月2日。

四、价值类型：本次报告书提供的房地产价值是满足所述假设限制条件下于价值时点的抵押价值。

五、估价结果：经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，房产采用成本法，土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照估价程序，对影响房地产市场价格因素进行分析和测算，确定估价对象在未设定法定优先受偿权利下，于价值时点2023年6月2日的房地产市场价值为9458.8万元；大写人民币：玖仟肆佰伍拾捌万捌仟元整。

1、估价师所知悉的法定优先受偿款

根据委托人提供的资料及估价师的调查分析，估价对象于价值时点未设定抵押等他项权利；估价对象已建成多年，不存在拖欠工程款的情况，也不存在其他法定优先受偿款。

截止至价值时点，估价师所知悉的估价对象存在的法定优先受偿款为 0 元。

2、房地产抵押价值评估结果

估价对象抵押价值=假定未设立法定优先受偿款下的价值-估价师所知悉法定优先受偿款=9458.8 万元-0=9458.8 万元，大写金额：人民币玖仟肆佰伍拾捌万捌仟元整。（详细价值见附表 1，具体测算过程见附表 2）

项目及结果	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值（万元）		9458.8
2、估价师知悉的法定优先受偿款（元）		0
2.1、已抵押担保的债权数额（元）		0
2.2、拖欠的建设工程价款（元）		0
2.3、其他法定优先受偿款（元）		0
3、抵押价值（万元）		9458.8(详见附表 1)

估价报告应用有效期：自估价报告出具之日起壹年内有效。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二三年六月二日



附表 1: 详细价值

权利人	不动产权证号	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	房屋结构	房屋总层数	所在层	共用宗地面积 (m ²)	建成时间	使用期限	房屋建筑面积 (m ²)	房产单价 (元/m ²)	土地楼面单价 (元/m ²)	综合不动产单价 (元/m ²)	不动产总价 (万元)
山东中关村医药科技发展有限公司	鲁(2019)威海市不动产权第0087745号	单独所有	惠河路-90-15号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	钢筋混凝土	1	1	132233.00	2018年	国有建设用地使用权 2014年01月09日起 2064年01月08日止	339.75	2564	1557	4121	140.0
	鲁(2019)威海市不动产权第0060628号		惠河路-90-18号					2	-1-1				116.19	2564	1557	4121	47.9
	鲁(2019)威海市不动产权第0060225号		惠河路-90-19号					1	1				205.90	2564	1557	4121	84.9
	鲁(2019)威海市不动产权第0060228号		惠河路-90-20号					1	1				25.35	2564	1557	4121	10.4
	鲁(2019)威海市不动产权第0060232号		惠河路-90-21号					1	1				3117.84	3982	1557	5539	1727.0
	鲁(2019)威海市不动产权第0060333号		惠河路-90-22号					2	1-2				9648.01	5077	1557	6634	6400.5
	鲁(2019)威海市不动产权第0087310号		惠河路-90-24号					1	1				1356.68	4367	1557	5924	803.7
	鲁(2019)威海市不动产权第0087326号		惠河路-90-28号					1	1				351.19	4367	1557	5924	208.0
	鲁(2019)威海市不动产权第0087332号		惠河路-90-29号					1	1				88.36	2564	1557	4121	36.4
合计:	/											15249.27	/			9458.8	
该宗地上建筑物总面积为 36093.83 平方米，土地总面积为 132233 平方米，容积率为：0.2730。测算土地单价为 425 元/m ² ，楼面地价为 425/0.2730=1557 元/m ² 。 若容积率发生变化，估价结果应做相应调整。																	



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
(一) 估价委托方	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
(十四) 估价报告应用有效期:	13
(十五) 风险提示	13
(十六) 变现能力分析:	15
估价技术报告	19
(一) 估价对象描述与分析	19
(二) 市场背景描述与分析	22
(三) 最高最佳使用分析	22
(四) 估价方法适用性分析	23
(五) 估价测算过程	26
(六) 估价结果	39
附件	42



注册房地产估价师声明

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》、《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》、《房地产抵押估价指导意见》进行评估工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师孙仙洁、张现伟已于2023年6月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察和记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性、合法性、完整性和陈述的准确性承担法律责任，因该资料和陈述的情况失实造成评估结果有误，我公司和估价人员不承担相应责任。

8、本报告所评估测算的价格是我们结合实地勘察及分析后提出的我们的专业价值意见，为相关当事人的决策提供参考依据，并不是价格的保证。

9、本估价结果是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是替代市场定价。

估价的假设前提和限制条件

一、假设条件

(一) 本次估价的一般假设

1、估价对象没有产权纠纷及司法约束，产权清晰、手续齐全且已付清取得完全产权所需的全部税费，未发现他项权利限制，可以在公开市场上自由转让。

2、估价对象在价值时点所处房地产市场为公正、公开、平等、自愿的均衡市场，其市场供应关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好的突发变化，估价对象价值稳定变化。

3、估价对象交易双方都是追求自身利益最大化的经济人，具有交易所必要的信息和专业知识或得到了必要的专业支持；具有一个合理的交易洽谈期，交易双方都不会急于成交；交易中无特殊买家的附加出价与条件。

4、本估价报告有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，同时假设周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

(二) 不确定事项假设

1、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。我公司估价人员已对估价对象的外貌进行实地查看，并在可能的范围内对其内部进行查看，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

2、本公司估价人员对委托方提供的房屋权属证件进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，估价对象的权属界定、

数据准确性以有关权属管理部门确认的为准。

3、因委托方未提供相关证明材料，本估价是以不存在抵押权、典权、租赁权等他项权利为假设前提。对于估价对象是否出租，因委托方原因我们未能核实该情况，本次估价是以估价对象不存在租赁权为前提，特别提醒本报告使用人注意。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

本公司估价人员对委托方提供的房屋所有权证件进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门确认的为准。本次估价假设委托方提供的房屋所有权证件复印件与原件一致。

二、本报告应用的限制条件

1、本报告估价结果是以估价对象现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点的各种房地产价格影响因素的作用为抵押贷款目的而提供的客观合理价格。

2、为保障抵押双方的合法权益，在确定抵押贷款额度时，估价报告使用者应充分关注“房地产风险提示”及“房地产变现能力分析”

3、本次估价报告书未经本估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位或个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

4、估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为和决策都由委托方自行决定。

5、本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供



估价对象在本次估价目的下的价格参考依据，不得用作其他用途，若估价目的改变，估价结果须向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

6、估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价签字后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担责任。

7、估价结果未考虑未来市场状况变化带来的处置风险。

8、委托方若对估价结果有异议，请在报告出具之日起 10 日内书面提出，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，请通知本公司一并进行更正。

9、本报告应用有效期为壹年，即在报告出具之日起壹年之内使用有效。

10、本报告解释权最终归山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司。

房地产估价结果报告

一、估价委托方:

委托单位: 交通银行股份有限公司威海分行

二、房地产估价机构:

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

单位地址: 济南市高新区新泺大街 3003 号宝威科技园 3 号楼
304-308 室

法人代表: 许庆润

资质级别: 壹级

证书编号: 鲁评 001047

资质证书有效期: 2021 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日

单位联系电话: 0631-5335733

三、估价目的: 为确定房地产抵押贷款额度提供参考而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

(一) 估价对象界定

估价对象为威海市惠河路-90-15 号、-18 号、-19 号、-20 号、-21 号、-22 号、-24 号、-28 号、-29 号共九栋工业房地产的房屋所有权及分摊的土地使用权, 评估范围内房产建筑面积合计为 15249.27 平方米, 共用宗地面积为 132233.00 平方米, 本次评估建筑物分摊土地使用权面积为 55867.08 平方米, 使用期限: 国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止。

(二) 权属状况

权利人	不动产权证号	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	房屋结构	房屋总层数	所在层	共用宗地面积 (m ²)	建成时间	使用期限	房屋建筑面积 (m ²)
山东中关村村医药科技发展有限公司	鲁(2019)威海市不动产权第 0087745 号	单独所有	惠河路-90-15 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	钢筋混凝土	1	1	132233.00	2018 年	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止	339.75
	鲁(2019)威海市不动产权第 0060628 号		惠河路-90-18 号					2	-1-1				116.19

权利人	不动产权证号	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	房屋结构	房屋总层数	所在层	共用宗地面积 (m ²)	建成时间	使用期限	房屋建筑面积 (m ²)
山东中关村村医药科技发展有限公司	鲁(2019)威海市不动产权第0060225号	单独所有	惠河路-90-19号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	钢筋混凝土	1	1	132233.00	2018年	国有建设用地使用权 2014年01月09日起 2064年01月08日止	205.90
	鲁(2019)威海市不动产权第0060228号		惠河路-90-20号					1	1				25.35
	鲁(2019)威海市不动产权第0060232号		惠河路-90-21号					1	1				3117.84
	鲁(2019)威海市不动产权第0060333号		惠河路-90-22号					2	1-2				9648.01
	鲁(2019)威海市不动产权第0087310号		惠河路-90-24号					1	1				1356.68
	鲁(2019)威海市不动产权第0087326号		惠河路-90-28号					1	1				351.19
	鲁(2019)威海市不动产权第0087332号		惠河路-90-29号					1	1				88.36
	合计:												

(三) 实物状况

估价对象一惠河路-90-15号为钢混结构的一层建筑物，建成于2018年。实际用途101房为换热站，102房为锅炉房，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，室内为自流平地面，安装有8吨的蒸汽锅炉，水、电等设施配套齐全。

估价对象二惠河路-90-18号为钢混结构的二层建筑物，设有-1层和1层，建成于2018年。实际用途为消防泵房，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，楼梯为水泥踏步，不锈钢扶手，墙面刷白色涂料，水、电等设施配齐全。

估价对象三惠河路-90-19号为钢混结构的一层建筑物，建成于2018年。实际用途为污水处理站，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，室内铺地砖，墙面刷白色乳胶漆，水、电等设施配套齐全。

估价对象四惠河路-90-20号为钢混结构的一层建筑物，建成于2018年。实际用途为门卫，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，水、电等设施配套齐全。

估价对象五惠河路-90-21号为钢混结构的一层建筑物，现浇楼，屋面板，建成于2018年。实际用途为仓库，该楼外墙部分采用加气

混凝土砌块砌筑，其他部分采用玻璃幕墙，屋面采用现浇混凝土板，铝合金窗，室内为自流平地面，墙面刷白色乳胶漆，水、电等设施配套齐全。

估价对象六惠河路-90-22号为钢混结构的二层建筑物，建成于2018年。实际用途一层至机房层为车间，其中共用部位有变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，室内地面为PVC塑胶地板，走廊为铝扣板吊顶，墙面刷涂料，水、电等设施配套齐全。

估价对象七惠河路-90-24号为钢混结构的一层建筑物，为钢结构框架体系，建成于2018年。实际用途办公室，该楼外墙采用加气混凝土砌块砌筑，刷白色涂料，铝合金窗，中空玻璃，屋面采用轻质屋面板坡屋面，表面采用石板瓦，水、电等设施配套齐全。

估价对象八惠河路-90-28号为钢混结构的一层建筑物，为钢结构框架体系，建成于2018年。实际用途研发车间，该楼外墙采用黑石钢板饰面，其他部分采用玻璃幕墙，屋面采用现浇混凝土板，铝合金窗，室外地面铺砖，整体装修精美，设有咖啡厅，大厅为水磨石地面，墙面铺砖，造型吊顶，室内地面铺木地板，异形吊顶，水、电等设施配套齐全。

估价对象九惠河路-90-29号为钢混结构的一层建筑物，建成于2018年。实际用途为水泵房，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，室内为水泥地面，水、电等设施配套齐全。

目前，委估房产维修、维护和使用情况正常，属完好房。土地开发程度达到宗地红线外七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）。宗地内道路水泥硬化。

（四）区位状况

估价对象房地产位于威海市羊亭镇惠河路-90号。委估房地产周围环境优美，交通、生活便利，各项基础设施及生活配套设施基本完善，产业聚集度高，有威高物流园、威海广泰羊亭工业园等众多企业，具有良好的投资环境。较便利的地理位置及众多的优惠政策将带动包

括房地产业、工业等各行业的大发展。

羊亭镇位于威海市西南 19 公里，辖 28 个行政村，5 个居民委员会。拥有耕地 3.6 万亩，山峦 3.5 万亩，资源丰富，环境优美，景色宜人、交通便利，北依里口山风景名胜区，距离威海市区 11 公里，距离威海汽车站 12 公里，距离威海机场 40 公里，距离威海港 14 公里，空港、海港、车站均非常方便到达。近年来羊亭镇结合自身实际，以改善投资环境为基础，以优惠政策为依托，以诚信高效服务为宗旨，按照“招商引资发展一批、园区市场带动一批、企业改革转制一批、产业结构调整推动一批、扶持龙头膨胀一批”的思路大搞招商引资，大搞民营经济、大搞加工贸易，广泛开展全民招商引资活动，掀起招商热。现代化的镇村工业合理建立现代企业制度，富有生机的支柱产业，形成规模效益的骨干企业，实力雄厚的科研队伍，高素质的产业工人队伍。

五、价值时点:根据估价目的和《房地产抵押估价指导意见》第十条中的规定：“房地产抵押价值时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价委托合同另有约定的除外”，我们确定实地查勘之日为价值时点，即：2023 年 6 月 2 日。

六、价值类型:

本次报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的抵押价值，是根据市场价值标准而确定，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去注册房地产估价师熟知的法定优先受偿款后的价值。（市场价值是估价对象适当营销后，有熟悉情况、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价格。）

法定优先受偿款是假定在价值时点实现抵押权时，已存在的且法律、行政法规规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的工程价款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款，但不包括实现抵押权的费用和税金。

七、估价原则:

1、独立、客观、公正原则：

要求站在中立的立场上，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的原则。

2、合法原则：

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、最高最佳使用原则：

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用状况下的价值或价格的原则。

5、替代原则：

要求估价结果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在合理范围内的原则。

6、谨慎原则：

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据：

(一) 国家法律法规、政策及地方法律法规文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 74 号）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《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）；

6、《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》（国务院55号令）；

7、《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第98号）。

（二）规范、技术标准

1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

2、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）；

5、《山东省建筑工程消耗量定额》；

6、《房屋完损等级及评定标准》。

（三）委托方提供的估价对象有关资料

1、《不动产权证》（复印件）；

（四）估价人员调查的资料

1、威海市房地产价格信息；

2、实地查看记录、影相资料和收集的有关资料。

九、估价方法：

（一）估价方法定义：

根据《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》，工业房地产一般采用成本法估价，在采用成本法估价时，将土地使用权、地上建筑物进行分别估价，然后将两部分相加即为估价对象总价值。

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值

或价格的方法。

收益法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的方法。

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

假设开发法求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

该估价对象用途主要为工业，经调查市场上同类房地产交易案例较少，故不适用比较法评估。且与估价对象类似房地产市场上出租案例较少，其客观市场租金不易获取，故不适用于收益法。但估价对象作为工业厂房，市场上新建同类房地产较多，其建安造价、前期工程费及投资利润、投资利息等资料较易取得，故可选用成本法进行评估，土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行评估。

（二）适用的估价方法：

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。估价对象作为工业厂房，市场上新建同类房地产较多，其建安造价、前期工程费及投资利润、投资利息等资料较易取得，故可选用成本法进行评估。

基准地价系数修正法，就是指在求取评估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据评估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基

准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。由于估价对象所在区域 2020 年更新基准地价，且估价对象在基准地价覆盖范围之内，故本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

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、应缴纳的税费和土地所有权增值收益来确定土地价格的方法。估价对象作为工业用地，是农用地转为国有建设用地后通过出让取得，适宜采用成本逼近法，故本次评估采用成本逼近法进行评估。

十、估价结果：

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，房产采用成本法，土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照估价程序，对影响房地产市场价格因素进行分析和测算，确定估价对象在未设定法定优先受偿权利下，于价值时点 2023 年 6 月 2 日的房地产市场价值为 9458.8 万元；大写人民币：玖仟肆佰伍拾捌万捌仟元整。

1、估价师所知悉的法定优先受偿款

根据委托人提供的资料及估价师的调查分析，估价对象于价值时点未设定抵押等他项权利；估价对象已建成多年，不存在拖欠工程款的情况，也不存在其他法定优先受偿款。

截止至价值时点，估价师所知悉的估价对象存在的法定优先受偿款为 0 元。

2、房地产抵押价值评估结果

估价对象抵押价值=假定未设立法定优先受偿款下的价值-估价师所知悉法定优先受偿款=9458.8 万元-0=9458.8 万元，大写金额：人民币玖仟肆佰伍拾捌万捌仟元整。（详细价值见附表 1，具体测算过程见附表 2）

项目及结果	估价对象	估价对象
-------	------	------

1、假定未设立法定优先受偿权下的价值（万元）	9458.8
2、估价师知悉的法定优先受偿款（元）	0
2.1、已抵押担保的债权数额（元）	0
2.2、拖欠的建设工程价款（元）	0
2.3、其他法定优先受偿款（元）	0
3、抵押价值（万元）	9458.8(详见附表1)



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签章
孙仙洁	3720210167		
张现伟	3720110170		

十二、实地查勘期

2023年6月2日—2023年6月2日

十三、估价作业期

2023年6月2日—2023年6月2日

十四、估价报告应用的有效期:

本估价报告的应用有效期为自估价报告出具之日起壹年内有效。

十五、风险提示

1、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，如果全部或部分不适合设定抵押，则风险是根本性的。

2、预期风险。房地产抵押价值估价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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、信用、道德、经营、管理等风险。抵押人（贷款人）信用、道德影响着还贷计划，其企业的经营、管理决定着还贷能力的实现。

8、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。

十六、变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

(1) 影响变现能力的主要因素

① 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。

a、估价对象的特殊性

估价对象规划用途为工业房地产，变现能力一般。

b、结构质式与房屋质量

从结构上说，混合结构不如钢混结构，估价对象建筑物为钢混结构。

c、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。估价对象价值较大，不易变现。

d、区位条件

所处区位为羊亭镇丽山路路西、惠河路路北，区域配套设施较完备，变现能力较好。

e、该类房地产市场状况

估价对象所在区域房地产市场信息相对公开度一般，多为工业企业，市场交易状况较差，其变现能力一般。

② 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。估价对象作为工业房地产，独立使用性一般。

③ 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。估价对象不可分割转让。

(2) 变现的时间长短

一般而言，以拍卖方式处置房地产可以达到快速变现的目的，要求变现时间较短，根据估价对象的实际情况，在6个月左右可能变现，但变现成本较高。

变现的费用、税金的种类、数额

快速变现时最可能实现的价格与评估的地域市场价值存在一定差异(一般为40%-70%)，变现需要一定的时间及拍卖、变卖费用(一般为拍卖成交价的5%为佣金，变卖费用包括广告费用、代理费用等)较高，转让税费受房地产税收政策影响较大。

清偿顺序

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》等相关的法律法规，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家有关的政策、法规执行。

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、营业税、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。

(3) 抵押价值下跌风险

① 房地产的使用和维护状况。房地产寿命长，随时间推移，建筑物自然老化、使用磨损等物质损耗，以及人们消费观念的改变，建筑技术的进步、建筑设计的缺陷等功能损耗，将导致建筑物抵押价值的下跌，若维护欠缺房地产抵押价值下跌将更为明显。

② 区位因素的改变。因房地产位置的固定性，其所处区位状况的变化将直接影响其价值。如房地产所处的自然环境或者人文环境恶化、区域交通堵塞、或者城市规划改变为不利于房地产的利用，将产生经济折旧，导致抵押价值的下跌。

③ 房地产市场供求变化。房地产价格水平及其变动，是由房地产的供给和需求共同作用的结果，总体而言，房地产价格与其需求正相关，与其供给负相关：供给一定，需求增加则价格上升，需求减少则价格下降；需求一定，供给增加则价格下降，供给减少则价格上升。未来年限内，若需求不足或供给过量，则房地产的抵押价值存在下跌风险。

④ 房地产政策影响。房地产的自身特性（如不可移动、价值量大等），使其容易受到国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费、和银行利率调整等因素的影响。在抵押存续期间，产权方和相关权利人应关注房地产政策、税收政策等对抵押标的物抵押价值的影响。

(4) 合理使用评估价值

请充分注意市场风险及估价对象的变现能力，合理使用本抵押价值。贷款成数请放贷方慎重把握。

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：（一）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；（二）抵押权已登记的先于未登记的受偿；（三）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

综上所述：估价对象登记房屋用途为工业，土地用途为工业用地，通用性、独立使用性一般，通过估价师现场勘查，估价对象遇到强制变现的操作性一般，通过以上变现分析并结合估价对象的实际情况，假定估价对象在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格一般为评估的市场价值的 40%-70%，提请报告使用人注意，综合考虑估价对象的实际情况，确定合理的快速变现价值。

房产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象界定

估价对象为威海市惠河路-90-15号、-18号、-19号、-20号、-21号、-22号、-24号、-28号、-29号共九栋工业房地产的房屋所有权及分摊的土地使用权,评估范围内房产建筑面积合计为15249.27平方米,共用宗地面积为132233.00平方米,本次评估建筑物分摊土地使用权面积为55867.08平方米,使用期限:国有建设用地使用权2014年01月09日起2064年01月08日止。

(二) 权属状况

权利人	不动产权证号	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	房屋结构	房屋总层数	所在层	共用宗地面积(m ²)	建成时间	使用期限	房屋建筑面积(m ²)
山东中关村医药科技发展有限公司	鲁(2019)威海市不动产权第0087745号	单独所有	惠河路-90-15号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	钢筋混凝土	1	1	132233.00	2018年	2014年01月09日起2064年01月08日止	339.75
	鲁(2019)威海市不动产权第0060628号		惠河路-90-18号					2	-1-1				116.19
	鲁(2019)威海市不动产权第0060225号		惠河路-90-19号					1	1				205.90
	鲁(2019)威海市不动产权第0060228号		惠河路-90-20号					1	1				25.35
	鲁(2019)威海市不动产权第0060232号		惠河路-90-21号					1	1				3117.84
	鲁(2019)威海市不动产权第0060333号		惠河路-90-22号					2	1-2				9648.01
	鲁(2019)威海市不动产权第0087310号		惠河路-90-24号					1	1				1356.68
	鲁(2019)威海市不动产权第0087326号		惠河路-90-28号					1	1				351.19
	鲁(2019)威海市不动产权第0087332号		惠河路-90-29号					1	1				88.36
合计:													15249.27

(三) 实物状况

估价对象一惠河路-90-15号为钢混结构的一层建筑物,建成于2018年。实际用途101房为换热站,102房为锅炉房,该楼外墙为涂

料粉刷，铝合金窗，室内为自流平地面，安装有 8 吨的蒸汽锅炉，水、电等设施配套齐全。

估价对象二惠河路-90-18 号为钢混结构的二层建筑物，设有-1 层和 1 层，建成于 2018 年。实际用途为消防泵房，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，楼梯为水泥踏步，不锈钢扶手，墙面刷白色涂料，水、电等设施配齐全。

估价对象三惠河路-90-19 号为钢混结构的一层建筑物，建成于 2018 年。实际用途为污水处理站，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，室内铺地砖，墙面刷白色乳胶漆，水、电等设施配套齐全。

估价对象四惠河路-90-20 号为钢混结构的一层建筑物，建成于 2018 年。实际用途为门卫，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，水、电等设施配套齐全。

估价对象五惠河路-90-21 号为钢混结构的一层建筑物，现浇楼，屋面板，建成于 2018 年。实际用途为仓库，该楼外墙部分采用加气混凝土砌块砌筑，其他部分采用玻璃幕墙，屋面采用现浇混凝土板，铝合金窗，室内为自流平地面，墙面刷白色乳胶漆，水、电等设施配套齐全。

估价对象六惠河路-90-22 号为钢混结构的二层建筑物，建成于 2018 年。实际用途一层至机房层为车间，其中共用部位有变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，室内地面为 PVC 塑胶地板，走廊为铝扣板吊顶，墙面刷涂料，水、电等设施配套齐全。

估价对象七惠河路-90-24 号为钢混结构的一层建筑物，为钢结构框架体系，建成于 2018 年。实际用途办公室，该楼外墙采用加气混凝土砌块砌筑，刷白色涂料，铝合金窗，中空玻璃，屋面采用轻质屋面板坡屋面，表面采用石板瓦，水、电等设施配套齐全。

估价对象八惠河路-90-28 号为钢混结构的一层建筑物，为钢结构框架体系，建成于 2018 年。实际用途研发车间，该楼外墙采用黑

石钢板饰面，其他部分采用玻璃幕墙，屋面采用现浇混凝土板，铝合金窗，室外地面铺砖，整体装修精美，设有咖啡厅，大厅为水磨石地面，墙面铺砖，造型吊顶，室内地面铺木地板，异形吊顶，水、电等设施配套齐全。

估价对象九惠河路-90-29号为钢混结构的一层建筑物，建成于2018年。实际用途为水泵房，该楼外墙为涂料粉刷，铝合金窗，室内为水泥地面，水、电等设施配套齐全。

目前，委估房产维修、维护和使用情况正常，属完好房。土地开发程度达到宗地红线外七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）。宗地内道路水泥硬化。

（四）区位状况

估价对象房地产位于威海市羊亭镇惠河路-90号。委估房地产周围环境优越，交通、生活便利，各项基础设施及生活配套设施基本完善，产业聚集度高，威高物流园、威海广泰羊亭工业园等众多企业，具有良好的投资环境。较便利的地理位置及众多的优惠政策将带动包括房地产业、工业等各行业的大发展。

羊亭镇位于威海市西南19公里，辖28个行政村，5个居民委员会。拥有耕地3.6万亩，山峦3.5万亩，资源丰富，环境优美，景色宜人、交通便利，北依里口山风景名胜区，距离威海市区11公里，距离威海汽车站12公里，距离威海机场40公里，距离威海港14公里，空港、海港、车站均非常方便到达。近年来羊亭镇结合自身实际，以改善投资环境为基础，以优惠政策为依托，以诚信高效服务为宗旨，按照“招商引资发展一批、园区市场带动一批、企业改革转制一批、产业结构调整推动一批、扶持龙头膨胀一批”的思路大搞招商引资，大搞民营经济、大搞加工贸易，广泛开展全民招商引资活动，掀起招商热。现代化的镇村工业合理建立现代企业制度，富有生机的支柱产业，形成规模效益的骨干企业，实力雄厚的科研队伍，高素质的产业工人队伍。

二、市场背景描述与分析:

近几年,国民经济快速发展,而房地产业是拉动国民经济快速增长的支柱产业之一。近几年威海房地产市场发展较为迅速,房地产交易、租赁、抵押等各项业务较多,房地产价格呈现稳步上涨的趋势。随着各种基础配套设施的进一步完善,优越的地理位置,舒适的生产、生活环境使该地区的房地产价格稳步上升,市场前景较为看好。

三、最高最佳使用分析:

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

最高最佳使用必须同时满足以下四个条件:①法律上许可;②技术上可能;③经济上可行;④价值最大化。最高最佳使用包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

法律上许可:

估价对象位于惠河路-90-15号、-18号、-19号、-20号、-21号、-22号、-24号、-28号、-29号,至价值时点估价对象已办理《不动产权证书》,产权来源清晰,系合法房地产。

技术上可能:

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照可达到的建筑材料性能、施工技术手段等方面的要求确定。估价对象为钢混结构,其选用的建筑材料性能以及施工技术手段达到同类房地产的技术能力,且配套设施齐全完好,技术上能够满足生产的需要。

经济上可行:

即在各种可能得使用方式中选择收入现值大于支出现值的方式,寻求经济上有限的投入而获得最大收益的使用方法,估价对象能真实客观体现房地产的市场价值,经济上可行。

价值最大化:

在所有具有经济可行性的利用中,能够使估价对象的价值达到最

大的利用的一种利用方式。根据估价对象的实际状况，现状条件下作为工业房地产使用价值最大。

当前使用状态：

根据估价对象的实际状况，估价对象基本满足假设主要条件下最高最佳使用定义。估价对象规划用途为工业，实际用途为工业，且该种利用方式能够获得较高的收益，根据评估目的和最高最佳使用原则，本次评估以估价对象保持现状用途为前提。

房地产与周围环境的协调性，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进行估价。估价对象所在区域工业企业较多，产业集聚度较高，作为工业用途能获得最佳外部经济效益。

可持续发展性，即在价值时点不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

综上所述，估价对象规划用途为工业，实际用途为工业，根据委估对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，保持目前用途为最高最佳使用途径。

四、估价方法适用性分析：

（一）估价方法定义：

根据《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》，工业房地产一般采用成本法估价，在采用成本法估价时，将土地使用权、地上建筑物进行分别估价，然后将两部分相加即为估价对象总价值。

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法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的方法。

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

假设开发法求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

该估价对象用途主要为工业，经调查市场上同类房地产交易案例较少，故不适用比较法评估。且与估价对象类似房地产市场上出租案例较少，其客观市场租金不易获取，故不适用于收益法。但估价对象作为工业厂房，市场上新建同类房地产较多，其建安造价、前期工程费及投资利润、投资利息等资料较易取得，故可选用成本法进行评估，土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行评估。

（二）适用的估价方法：

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。估价对象作为工业厂房，市场上新建同类房地产较多，其建安造价、前期工程费及投资利润、投资利息等资料较易取得，故可选用成本法进行评估。

基准地价系数修正法，就是指在求取评估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据评估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。由于估价对象所在区

域 2020 年更新基准地价，且估价对象在基准地价覆盖范围之内，故本次评估采用基准地价系数修正法进行评估

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、应缴纳的税费和土地所有权增值收益来确定土地价格的方法。估价对象作为工业用地，是农用地转为国有建设用地后通过出让取得，适宜采用成本逼近法，故本次评估采用成本逼近法进行评估。

（三）不适用的估价方法：

估价对象用途为工业房地产，在同一供需圈内缺少同类房地产交易可比实例，不具备采用比较法估价的条件。

对工业房地产，如果可以从企业总收益中剥离出房地产的收益，可以采用收益法进行评估，但估价对象为生产类企业，难以准确区分厂房的设备各自产生的收益；且与估价对象类似房地产市场上出租案例较少，其客观市场租金不易获取，故不具备采用收益法进行估价的条件。

估价对象属于已建成并投入使用的房地产，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为本次评估的估价方法。

（四）估价技术路线：

建筑物估价：

成本法估价

①根据估价对象情况确定房地分估路径。

②测算建筑物重置成本。

③测算成新率。

④计算成本价值。

土地使用权估价：

基准地价系数修正法估价：

①搜集有关基准地价的资料；

- ②查找估价对象宗地所在位置的基准地价;
- ③对基准地价进行市场状况调整;
- ④对基准地价进行土地状况调整;
- ⑤计算估价对象宗地价格。

成本逼近法估价:

- ①测算土地取得费;
- ②测算各项税费;
- ③测算土地开发费;
- ④测算投资利息、投资利润;
- ⑤计算估价对象宗地价格;

确定估价结果:

①土地使用权、地上建筑物进行分别估价,两部分价值之和即为假定未设定法定优先受偿款的价值。

②用假定未设定法定优先受偿款的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款得到抵押价值。

五、估价测算过程

<一>采用成本法测算房产价值(以估价对象六惠河路-90-22号为例)

(一)建筑物重置价值测算

建筑物重置价值=开发成本+管理费+投资利息+开发利润+销售税费

1、估价对象概况

估价对象六惠河路-90-22号为钢混结构的二层建筑物,建成于2018年。实际用途一层至机房层为车间,其中共用部位有变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间,该楼外墙为涂料粉刷,铝合金窗,室内地面为PVC塑胶地板,走廊为铝扣板吊顶,墙面刷涂料,水、电等设施配套齐全。

2、确定开发成本

开发成本包括建筑安装工程费、基础设施配套费、前期及其他费用等。

(1) 建筑安装工程费

根据委托方提供的部分资料及现场勘察所获取建筑物的结构、装修的基础性数据，参考同类房屋预结算资料及威海市建设工程造价信息，综合确定建筑安装工程费为 4000 元/平方米。

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用包括工程项目勘察设计费、预算编制、监理质检、招标代理、标底编制、消防、人防、墙体基金、劳保基金、基础设施配套费等，具体费率及取费基数如下：

序号	费用项目			
	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	勘察设计费	2%	工程费用	计价格[2002]10号
2	工程招投标代理服务费	0.55%	工程费用	计价格[2002]1980号
3	城市建设综合配套费	80.00	建筑面积	威政办发[2003]23号文
4	新型墙体材料专项基金	0.00	建筑面积	鲁财综字[2008]53号
5	防雷装置设置审核	0.1	建筑面积	鲁价费发(2010)10号
6	防雷装置施工验收核准	1.00	建筑面积	鲁价费发(2010)10号
7	城市规划技术服务费	2.00	建筑面积	鲁价费发[2003]34号\鲁价费发[2001]396号
8	建筑企业养老保障金	1.30%	工程造价	《山东省建筑企业养老保障金管理手册的通知》(鲁建行字(2016)10号)
9	工程监理费	1.00%	工程费用	发改价格[2007]670号
10	房产测绘费	2.04	建筑面积	国测财字[2002]3号
11	环境影响评价费	0.05%	工程费用	计价格[2002]125号
	按建筑面积计费	85.14		

综上，计算可得：

$$\begin{aligned}
 \text{前期及其他费用} &= 4.90\% \times 4000 + 85.14 \\
 &= 281.14 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(3) 确定开发成本

$$\text{开发成本} = 4000 + 281.14 = 4281.14 \text{ 元/平方米}$$

3、管理费

管理费是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理开发经营活动而发生的各种费用，主要包括管理员工资、职工福利费、办公费、差旅费、折旧费、修理费、工会经费、职工教育经费、社会保险费、董事会费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、房地产税、土地使用税、技术转让费、技术开发费、无形资产摊销、开办费摊销、业务招待费、坏账损失、存货盘亏、毁损和报废损失及其他管理费用等。根据开发行业的管理费用水平，管理费一般为开发成本的 2%-5%，估价对象工程体量较小，按照前开发成本的 3% 计算。即：

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{开发成本} \times 3\% \\ &= 4281.14 \times 3\% \\ &= 128.43 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

4、投资利息

企业所付利息主要指企业为筹集资金而发生的自有资金、各项借款或债券的利息，根据估价对象所占用土地面积、建筑规模、行业类型、建筑结构等，调查咨询其一般建设周期为 12 个月，建安工程费、专业费、管理费及城市建设综合配套费在开发期内是均匀投入的，利息计息期按开发周期的一半计算（即 6 个月）。利息率取中国人民银行现行 1 年期贷款年利率 4.35% 计，计息时间半年。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= (4281.14 + 128.43) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 95.91 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、开发利润

根据调查威海市工业类型房地产根据位置、物业类型等不同成本利润率一般为投入成本的 15%-20%，本次估价对象专业性较强，故按前二项之和的 15% 计。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times 15\% \\ &= (4281.14 + 128.43) \times 15\% \\ &= 661.44 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

6、税费

销售税费：包括增值税、城市维护建设税及教育费附加，按重置价格的 5.65% 计取。设重置价为 X，则税费为 0.0565X。

估价对象为工业房地产，目前一般为自建自用，无相应的销售费用。销售费用=0。

7、建筑物重置价值

重置价=2+3+4+5+6

$$X=5459 \text{ 元/平方米}$$

(二) 建筑物成新率测算

本次评估采用观察法与年限法综合确定委估房产的成新率。

综合成新率=年限法成新率 × 50%+观察法成新率 × 50%

1、年限法成新率：

各种结构房屋的经济耐用年限的参考值一般为：

钢结构：生产用房 70 年，受腐蚀的生产用房 50 年，非生产用房 80 年；

钢筋混凝土结构(包括框架结构、剪力墙结构、筒体结构、框架-剪力墙结构等)：生产用房 50 年，受腐蚀的生产用房 35 年，非生产用房 60 年；

砖混结构一等：生产用房 40 年，受腐蚀的生产用房 30 年，非生产用房 50 年；

砖混结构二等：生产用房 40 年，受腐蚀的生产用房 30 年，非生产用房 50 年；

砖木结构一等：生产用房 30 年，受腐蚀的生产用房 20 年，非生产用房 40 年；

砖木结构二等：生产用房 30 年，受腐蚀的生产用房 20 年，非生产用房 40 年；

砖木结构三等：生产用房 30 年，受腐蚀的生产用房 20 年，非生产用房 40 年；

简易结构：10年。

委估对象房屋建成于2018年，至估价基准日已使用5年，钢混结构生产用房房屋经济耐用年限为60年，计算得出：

$$\text{年限法成新率} = (60 - 5) \div 60 \times 100\% = 92\%$$

2、观察法成新率：

估价人员经实地查勘，该建筑物基础、结构完好，综合各部分外观及功能，打分得出成新率94%；

3、计算建筑物的综合成新率：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 93\% \end{aligned}$$

(三) 计算评估价值

建筑物现值单价 = 建筑物重置价值 × 综合成新率

$$= 5459.00 \times 93\% = 5077 \text{ 元/平方米 (已取整)}$$

同理可得，其余八栋房产单价，具体测算过程见附表2。

<二>土地价值测算

A、基准地价系数修正法

1、基本原理

基准地价系数修正法，就是指在求取评估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据评估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P = P_0 \times (1 \pm \sum K) \times Y \times T \times L \pm E$$

其中P为评估宗地地价；P₀为宗地所在级别基准地价，ΣK为宗地所有影响因素修正值之和；Y为年限修正系数；T为期日修正系数；L为容积率修正系数；E为土地开发程度修正值。

2、基准地价简介

2020年4月11日，威海市公布《威海市人民政府关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知》，实施新的城镇基准地价，威海市

基准地价适用于土地抵押、转让、出租、抵押、收购、合资入股、作价出资、以及企业改制、清产核资等各类项目用地的评估。

威海市城区基准地价内涵：

(1) 基准日：2019年1月1日；

(2) 土地权利状况：完整的国有土地使用权；

(3) 土地使用年期：按国家法定最高出让年期，即商服用地40年；住宅用地70年；工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年；

(4) 土地开发程度：工业用地设定为“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路和场地平整）。

(5) 标准容积率：设定商服用地1.6、住宅用地1.6、工业用地和公共管理与公共服务用地1.0；

(6) 土地还原利率：设定为5.10%；

(7) 土地用途：依据《土地利用现状分类》（GB/T17210-2007）和《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）确定了商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地四类基本用途。

3、评估过程

(1) 确定基准地价

估价宗地位于羊亭镇惠河路北、丽山路西，用途为工业，使用权类型为出让。根据《威海市城区国有土地基准地价应用技术手册》中评估技术规定，待估宗地按工业用途基准地价进行评估，由土地级别与基准地价图得知评估宗地位于威海市城区四级工业用地，基准地价为320元/平方米。

(2) 编制基准地价修正体系因素说明表和修正系数表

威海市在国有土地基准地价调整中，建立了比较完善的基准地价修正体系，编制了基准地价修正因素说明表(表1)和基准地价修正系数表(表2)。

表1 工业用地基准地价影响因素因子说明表（四级）

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	距货运站距离 <10000 米	距货运站距离 10000-12000 米	距货运站距离 12000-14000 米	距货运站距离 14000 米-16000 米	距货运站距离 >16000 米
	区域道路级别	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路
	区域基础设施完善度	完善	较完善	基本完善	不够完善	不完善
	产业集聚规模	主导产业明确, 产业集聚程度高	主导产业较明确, 产业集聚程度较高	主导产业不明确, 产业集聚程度一般	无主导产业, 产业集聚程度较差	无主导产业, 产业集聚程度差
	环境质量优劣度	基本无污染	轻度大气、噪音、水污染	一定程度的大气、噪音、水污染	大气、噪音、水污染较严重	严重的大气、噪音、水污染
	区域土地利用发展方向	工矿仓储用地	以工矿仓储, 公用设施用地为主	以公用设施、住宅用地为主	商住等混合用地	商服区或住宅区
个别因素	地质状况与地基承载力	好	较好	一般	较差	差
	地形地势	地势平坦	地势较平坦, 对建筑物无影响	地势较平坦, 对建筑物有一定影响	地势不平坦, 需考虑坡度的影响	地势不平坦, 需经过平整才能使用
	宗地自然灾害危害程度	小	较小	一般	较大	大
	宗地临路条件	临交通型主干道	临交通型次干道	临混合型道路	临生活型道路	临支路
	宗地面积及形状	对土地利用无影响	对土地利用稍有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用有较大影响	对土地利用有严重影响

表 2 威海市工业四级用地基准地价修正系数表

因素	好	较好	一般	较劣	劣
对外交通便利度	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
区域道路级别	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
区域基础设施完善度	1	0.5	0	-0.5	-1
产业集聚规模	0.9	0.45	0	-0.45	-0.9
环境质量优劣度	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
区域土地利用发展方向	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
地质状况与地基承载力	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
地形地势	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
宗地自然灾害危害程度	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7

宗地临路条件	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
宗地面积及形状	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7

表 3 确定待估宗地的修正系数

修正因子	N1		
	因素条件	等级	系数%
对外交通便利度	距货运站距离<10000米	优	1.5
区域道路级别	交通型主干道	优	1.5
区域基础设施完善度	较完善	较优	0.5
产业集聚规模	主导产业较明确，产业集聚程度较高	较优	0.45
环境质量优劣度	轻度大气、噪音、水污染	较优	0.4
区域土地利用发展方向	以工矿仓储，公用设施用地为主	较优	0.25
地质状况与地基承载力	较好	较优	0.4
地形地势	地势平坦	优	0.8
宗地自然灾害危害程度	小	优	0.7
宗地临路条件	临交通型次干道	较优	0.4
宗地面积及形状	对土地利用有一定影响	一般	0
合计			6.9

根据上述威海市城区工业用地基准地价修正因素说明表和修正系数表，编制评估宗地因素条件说明及修正系数表（表 3），确定评估宗地因素修正系数，评估宗地因素修正系数为 $\Sigma K=6.9\%$ 。

（3）确定年期修正系数（Y）

基准地价规定：工业用地最高出让年期 50 年。待估宗地终止日期为 2064 年 1 月 8 日，土地剩余使用年限为 40.6 年，因此需要进行年期修正。

根据年期修正公式 $Y=[1-1/(1+r)^n] \div [1-1/(1+r)^m]$

Y——年期修正系数

r——土地还原率按 5.10% 计取（按照《威海市城区国有土地基准地价应用技术手册》，还原利率取 5.10%）。

n——土地使用权最高使用年限（50 年）

m——土地使用权剩余使用年限（40.6 年）

$$Y=0.9459$$

(4) 确定期日修正系数 (T)

威海市城区基准地价所确定的评估基准日为 2019 年 1 月 1 日，本次估价期日为 2023 年 6 月 2 日，根据威海市地价变化情况及估价师经验，确定期日修正系数 $T=1.05$ 。

(5) 确定容积率修正系数 (L)

《威海市城区国有土地基准地价应用技术手册》：宗地地价的容积率修正主要对商业、住宅用地进行修正，工业用地暂不作容积率修正。因待估宗地为工业用地，故不需容积率修正。确定容积率修正系数 $L=1$ 。

(6) 土地开发程度修正 (E)

基准地价城区四级工业用地定义的土地开发程度为“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路、土地平整）条件下的级别地价，待估宗地实际开发程度为宗地外“七通”（供水、排水、供电、通讯、通路、通暖、通气），宗地内“场地平整”，故需要进行土地开发程度修正，修正为+85。

(7) 计算地价

$$\begin{aligned} \text{待估宗地地价 } P &= P_0 \times (1 \pm \Sigma K) \times Y \times T \times L + E \\ &= 320 \times (1 + 6.9\%) \times 0.9459 \times 1.05 \times 1 + 85 \\ &= 425 (\text{元/平方米}) (\text{取整}) \end{aligned}$$

B. 成本逼近法地价评估

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：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

2. 估价过程

待估宗地用途为工业，采用成本逼近法进行地价评估。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，以颁布的《中华人民共和国土地管理法》及威海市有关的文件为依据，按照标准确定有关费用。根据成本逼近法测算地价的过程如下：

(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。包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物及青苗补偿费。

①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》（鲁政字[2020]74号）规定：估价对象宗地位于为威海市Ⅲ-1类征地区片，征地区片价为68000元/亩。（本征地区片综合地价标准，是指征收一般农用地土地补偿费与安置补助费之和不包含地上附着物和青苗补偿费）我们确定以68000元/亩（102元/平方米）作为土地补偿费与安置补助费标准。

土地补偿费+安置补助费=102元/平方米。

②青苗补偿费。根据《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十七条规定相关规定以及待估宗地区域征用农用地情况，目前征用农用地的青苗补偿费标准为：一年共两季作物，按一季作物产值计算。根据《山东省人民政府办公厅关于调整征地区片年产值和补偿标准的通知》（鲁政发[2004]51号），威海市年亩产值为1800元（折合2.7元/平方米）。

青苗补偿费=2.7×0.5=1.35元/平方米

土地取得费合计为土地取得费+安置补助费+青苗补偿费=103.35元/平方米。

(2)各项税费

①耕地占用税

按照《山东省人民政府关于贯彻〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉的通知》的规定，威海市的耕地占用税执行标准为 30 元/平方米。

②耕地开垦费

根据《山东省人民政府关于切实做好耕地占补平衡工作的通知》，占用属于基本农田的耕地，按该耕地近 3 年平均亩年产值的 10-12 倍收取；占用基本农田以外的耕地，按该耕地近 3 年平均亩产值的 8-10 倍收取。本次评估取值 8 倍，即：14400 元/亩（21.6 元/平方米）。

$$\begin{aligned} \text{各项税费合计} &= \text{耕地占用税} + \text{耕地开垦费} \\ &= 30 + 21.6 \\ &= 51.6 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(3)土地开发费

土地开发费是指为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项费用，包括基础设施配套费、公共事业建设配套费用等。估价对象开发程度为七通一平（包括供水、排水、供电、通讯、通路、通暖、通气、场地内土地平整），根据《威海市城区国有土地基准地价应用技术手册》中的土地开发费用表，结合估价人员的调查，确定待估宗地土地开发费为 257 元/平方米。

(4)投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为一年，投资利息率按估价期日中国人民银行公布的 1 年期贷款利率 4.35% 计，假定土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{各项税费}) \times \text{开发周期} \times 4.35\% + \text{土地开} \\ &\text{发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 4.35\% \\ &= (103.35 + 51.6) \times 1 \times 4.35\% + 257 \times 1 \times 1/2 \times 4.35\% \\ &= 12.33 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(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发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。根据有关统计资料，综合考虑威海市土地开发及企业投资利润收益的实际情况，确定本次评估土地的投资利润率为 5%，则：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发周期} \times 5\%$$

$$= (103.35 + 51.6 + 257) \times 1 \times 5\% \\ = 20.60 \text{ (元/平方米)}$$

(6) 土地成本价格

土地成本价格 = 土地取得费 + 各项税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润

$$= 103.35 + 51.6 + 257 + 12.33 + 20.60 = 444.88 \text{ (元/平方米)}$$

(7) 确定土地增值收益及无限年期土地价格

根据当地土地管理部门提供的资料及周边区域土地增值收益的情况，土地增值收益按成本价格土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润五项之和计算，本次评估综合考虑待估宗地土地增值收益状况，确定土地增值收益率为 10% 计算。则：

$$\text{无限年期土地使用权价格} = \text{土地成本价格} \times (1 + \text{土地增值收益率}) \\ = 444.88 \times (1 + 10\%) \\ = 489.37 \text{ (元/平方米)}$$

(8) 土地使用权年期修正

年期修正公式为： $k = 1 - 1 / (1 + r)^n$ 式中：

k——年期修正系数

r——土地还原率 [土地还原率按 5.10% 计取 (按照《威海市城区国有土地基准地价应用技术手册》，还原利率取 5.10%)。]

n——土地使用权年限 (待估宗地剩余年期 40.6 年)

$$\text{年期修正系数} = 1 - 1 / (1 + r)^n = 1 - 1 / (1 + 5.10\%)^{40.6} = 0.8673$$

(9)有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式:

$$\begin{aligned} \text{土地单价} &= \text{无限年期土地使用权价格} \times \text{年期修正系数} \\ &= 489.37 \times 0.8673 = 424 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

C、估价结果

1、地价确定的方法

根据基准地价系数修正法和成本逼近法分别得到委估宗地单价，基准地价系数修正法求取的土地价格为 425 元/平方米，成本逼近法求取的土地价格为 424 元/平方米。

通过上述分析，我们认为两种方法测算的结果都具有一定的可信度，我们采用两种评估结果的简单算术平均数作为估价对象评估结果，最后得出综合土地单价。

$$\text{则待估宗地土地单价} = (425 + 424) \div 2 = 425 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

2、不动产的综合单价确定方法

经现场勘查得知，整宗土地上的建筑物总面积为 36093.83 平方米，整宗土地使用权总面积为 132233.00 平方米，由此得出该土地的容积率为 0.2730，测算的土地单价为 425 元/平方米，楼面地价为 $425 \div 0.2730 = 1557$ 元/平方米，则该估价对象六不动产的综合单价为 $5077 + 1557 = 6634$ 元/平方米。

同理可得，其余八栋不动产综合单价，具体测算过程见附表 2。

<三>求取不动产价格

估价对象六惠河路-90-22 号不动产价格 = 不动产的综合单价 × 惠河路-90-22 号房产的建筑面积

$$\begin{aligned} &= 6634 \text{ 元/平方米} \times 9648.01 \text{ 平方米} \\ &= 6400.5 \text{ 万元} \end{aligned}$$

同理可得其余不动产价值，具体结果详见附表 2，综合以上测算结果，评估范围内不动产总价为 9458.8 万元。

六、估价结果:

经过实地查看和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准的要求,根据估价目的,遵循估价原则,房产采用成本法,土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法,按照估价程序,对影响房地产市场价格因素进行分析和测算,确定估价对象在未设定法定优先受偿权利下,于价值时点 2023 年 6 月 2 日的房地产市场价值为 9458.8 万元;大写人民币:玖仟肆佰伍拾捌万捌仟元整。

1、估价师所知悉的法定优先受偿款

根据委托人提供的资料及估价师的调查分析,估价对象于价值时点未设定抵押等他项权利;估价对象已建成多年,不存在拖欠工程款的情况,也不存在其他法定优先受偿款。

截止至价值时点,估价师所知悉的估价对象存在的法定优先受偿款为 0 元。

2、房地产抵押价值评估结果

估价对象抵押价值=假定未设立法定优先受偿款下的价值-估价师所知悉法定优先受偿款=9458.8 万元-0=9458.8 万元,大写金额:人民币玖仟肆佰伍拾捌万捌仟元整。(详细价值见附表 1,具体测算过程见附表 2)

项目及结果	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值(万元)		9458.8
2、估价师知悉的法定优先受偿款(元)		0
2.1、已抵押担保的债权数额(元)		0
2.2、拖欠的建设工程价款(元)		0
2.3、其他法定优先受偿款(元)		0
3、抵押价值(万元)		9458.8(详见附表 1)

附表 1: 详细价值

权利人	不动产权证号	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	房屋结构	房屋总层数	所在层	共用宗地面积 (m ²)	建成时间	使用期限	房屋建筑面积 (m ²)	房产单价 (元/m ²)	土地楼面单价 (元/m ²)	综合不动产单价 (元/m ²)	不动产总价 (万元)
山东中关村医药科技发展有限公司	鲁(2019)威海市不动产权第0087745号	单独所有	惠河路-90-15号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	钢筋混凝土	1	1	132233.00	2018年	国有建设用地使用权 2014年01月09日起 2064年01月08日止	339.75	2564	1557	4121	140.0
	鲁(2019)威海市不动产权第0060628号		惠河路-90-18号					2	-1-1				116.19	2564	1557	4121	47.9
	鲁(2019)威海市不动产权第0060225号		惠河路-90-19号					1	1				205.90	2564	1557	4121	84.9
	鲁(2019)威海市不动产权第0060228号		惠河路-90-20号					1	1				25.35	2564	1557	4121	10.4
	鲁(2019)威海市不动产权第0060232号		惠河路-90-21号					1	1				3117.84	3982	1557	5539	1727.0
	鲁(2019)威海市不动产权第0060333号		惠河路-90-22号					2	1-2				9648.01	5077	1557	6634	6400.5
	鲁(2019)威海市不动产权第0087310号		惠河路-90-24号					1	1				1356.68	4367	1557	5924	803.7
	鲁(2019)威海市不动产权第0087326号		惠河路-90-28号					1	1				351.19	4367	1557	5924	208.0
	鲁(2019)威海市不动产权第0087332号		惠河路-90-29号					1	1				88.36	2564	1557	4121	36.4
合计:	/											15249.27	/			9458.8	
该宗地上建筑物总面积为 36093.83 平方米，土地总面积为 132233 平方米，容积率为：0.2730。测算土地单价为 425 元/m ² ，楼面地价为 425/0.2730=1557 元/m ² 。 若容积率发生变化，估价结果应做相应调整。																	

附表 2: 具体测算过程

产权持有者: 山东中关村医药科技发展有限公司

评估基准日: 2023/6/2

序号	名称	结构	总层数	建成年代	规划用途	建筑面积	建安成本	开发成本	专业费用				建设管理	投资利息	开发利润	税费	重置全价	综合成新	房屋单价	楼面地价	不动产单价	评估价值
									按建筑面积计费	按工程造价计费												
						m ²	元/m ²	元/m ²				3.00%	4.35%	15%	5.65%	元/m ²	%	元/m ²	元/m ²	元/m ²	万元	
1	15号	钢混	1	2018	换热站	339.75	1,980.00	2,162.16		85.14	4.90%	97.02	64.86	48.44	334.05		2,757.00	93	2564	1557	4121	140.0
2	18号	钢混	2	2018	消防泵房	116.19	1,980.00	2,162.16		85.14	4.90%	97.02	64.86	48.44	334.05		2,757.00	93	2564	1557	4121	47.9
3	19号	钢混	1	2018	污水处理站	205.90	1,980.00	2,162.16		85.14	4.90%	97.02	64.86	48.44	334.05		2,757.00	93	2564	1557	4121	84.9
4	20号	钢混	1	2018	门卫	25.35	1,980.00	2,162.16		85.14	4.90%	97.02	64.86	48.44	334.05		2,757.00	93	2564	1557	4121	10.4
5	21号	钢混	1	2018	仓库	3117.84	3,120.00	3,358.02		85.14	4.90%	152.88	100.74	75.23	518.81		4,282.00	93	3982	1557	5539	1727.0
6	22号	钢混	2	2018	车间	9648.01	4,000.00	4,281.14		85.14	4.90%	196.00	128.43	95.91	661.44		5,459.00	93	5077	1557	6634	6400.5
7	24号	钢混	1	2018	研发车间	1356.68	3,430.00	3,683.21		85.14	4.90%	168.07	110.50	82.51	569.06		4,696.00	93	4367	1557	5924	803.7
8	28号	钢混	1	2018	研发车间	351.19	3,430.00	3,683.21		85.14	4.90%	168.07	110.50	82.51	569.06		4,696.00	93	4367	1557	5924	208.0
9	29号	钢混	1	2018	水泵房	88.36	1,980.00	2,162.16		85.14	4.90%	97.02	64.86	48.44	334.05		2,757.00	93	2564	1557	4121	36.4
合计		/				15249.27	/															9458.8

附 件

- 1、 不动产权证复印件
- 2、 委托方营业执照复印件
- 3、 估价对象实景图
- 4、 房地产估价机构营业执照复印件
- 5、 房地产估价资质证书复印件
- 6、 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图



现场航拍图



惠河路-90-15号



惠河路-90-18号消防泵房



惠河路-90-19号污水处理站



惠河路-90-20 号门卫



惠河路-90-21 号仓库





惠河路-90-22号车间



惠河路-90-24 号研发车间



惠河路-90-28 号研发车间 2





惠河路-90-29号水泵房





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371000065949524E 3-1

名称 山东华素制药有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所 威海市羊亭镇个体私营经济工业园
法定代表人 侯占军
注册资本 壹亿元整
成立日期 2013年04月15日
营业期限 2013年04月15日至2063年04月15日
经营范围 药品的生产、销售。(依法禁止的项目除外,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)



登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



2019180691

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37009403109

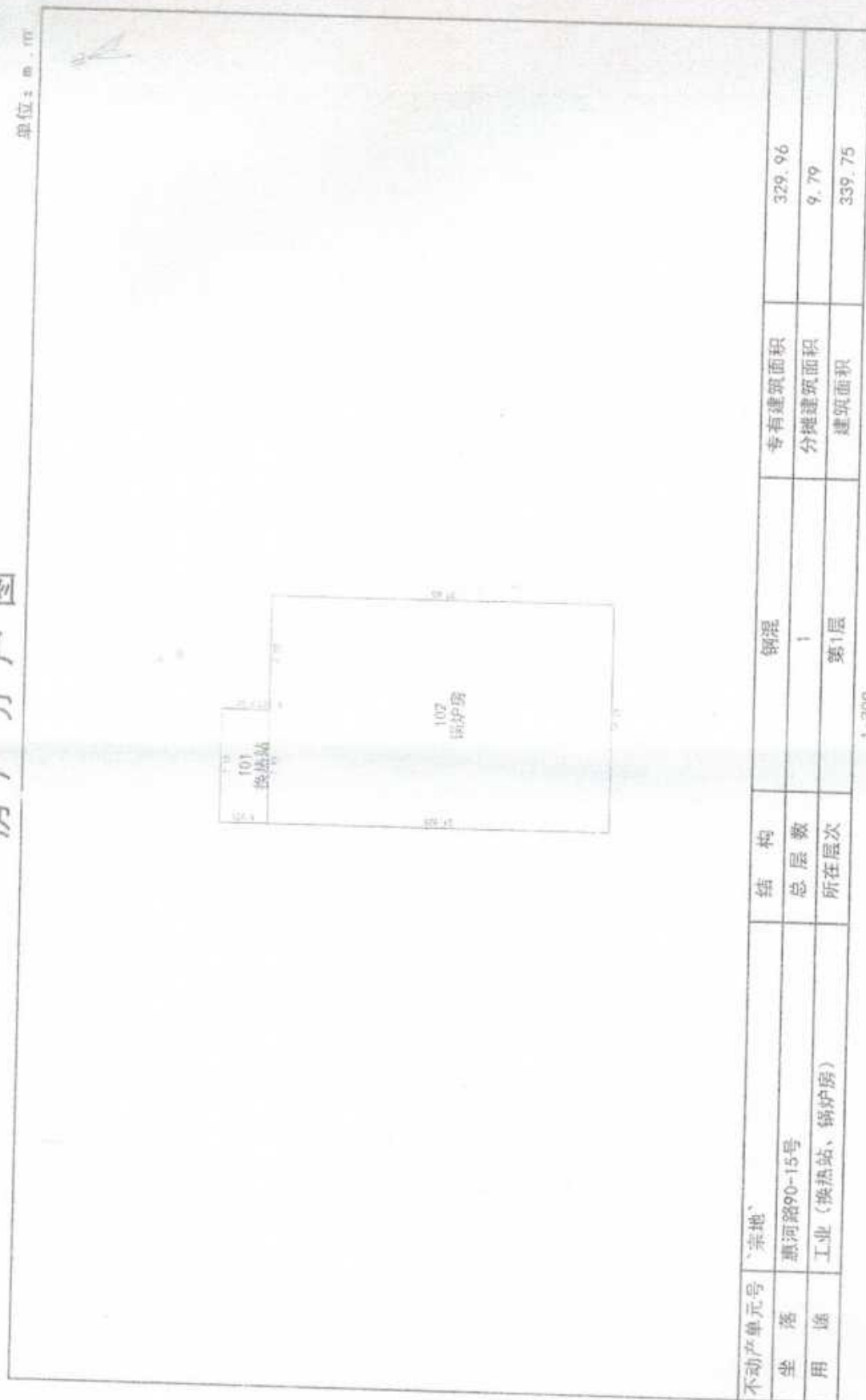
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	惠河路-90-15号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00110000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 339.75m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 329.96m ² 分摊建筑面积: 9.79m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月01日		

101房屋规划用途为换热站, 建筑面积22.27平方米, 属厂区配套公
服务设施

102房屋规划用途为锅炉房, 建筑面积317.48平方米, 属厂区配套公
服务设施

房产分户图

单位: m.m



不动产单元号	宗地	结构	钢混	专有建筑面积	329.96
坐落	惠河路90-15号	总层数	1	分摊建筑面积	9.79
用途	工业(换热站、锅炉房)	所在层数	第1层	建筑面积	339.75

1:300

不动产登记章(6)

示化图

项目名称: 某某项目
建设单位: 某某公司
设计单位: 某某设计院

地址: 某某路某某号
邮编: 某某某某



比例尺: 1:3000

1:3000

比例尺: 1:3000
图例: 某某某某
某某某某

比例尺: 1:3000
图例: 某某某某
某某某某



2019127613

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关 (章)
2019年 06月 20日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37009387808

不动产权证书

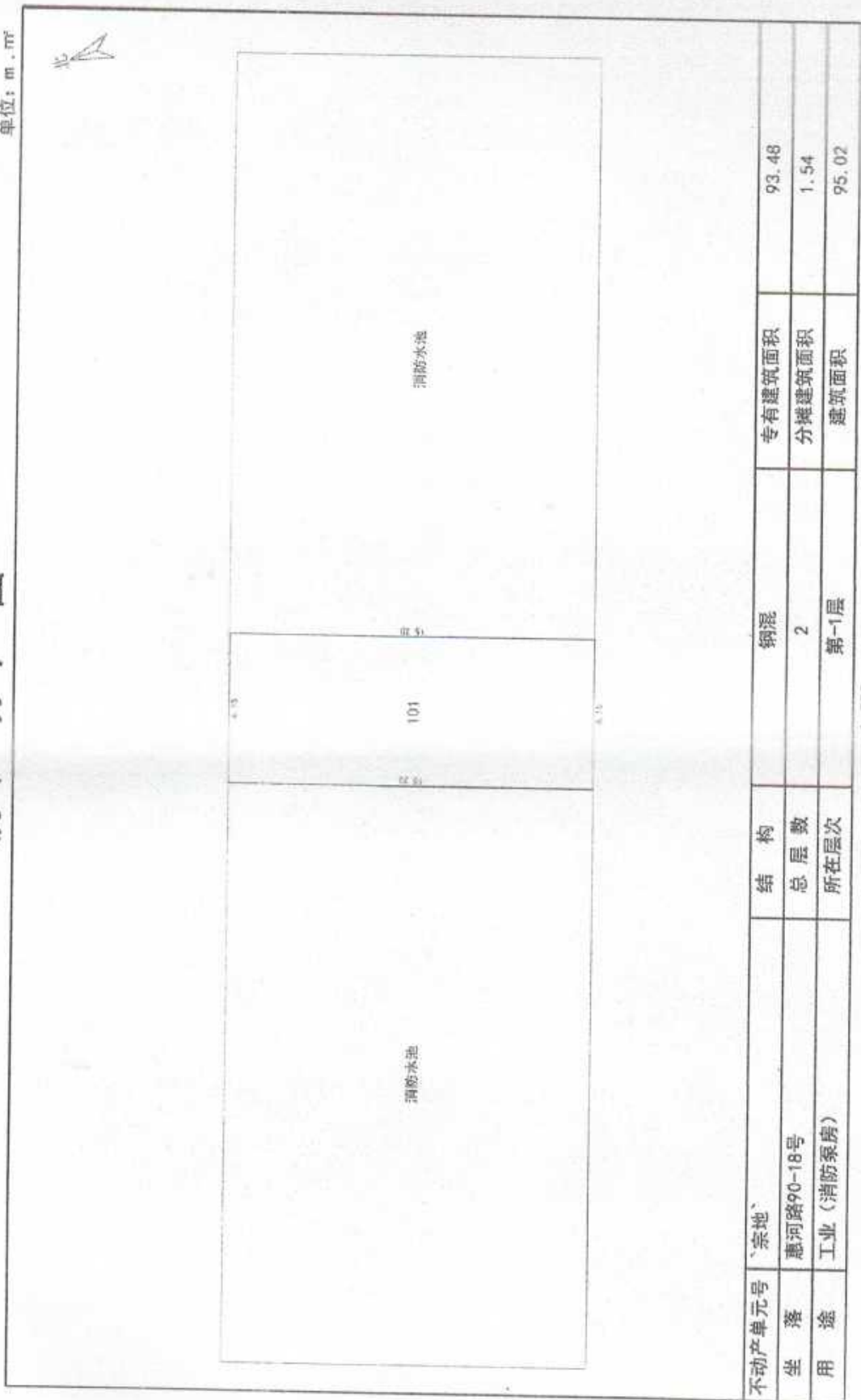


权利人	山东中美利医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-18号	
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00060000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 1322.33 00m ² /房屋建筑面积: 116.19m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 111.51m ² 分摊建筑面积: 4.68m ² 房屋总层数: 2, 所在层: 第1层至第1层 房屋竣工时间: 2018年12月14日	

地下一层至一层(编号: 101)规划用途为消防泵房, 建筑面积116平方米, 属厂区配套公共服务设施

房产分户图

单位: m²



不动产单元号	宗地	结构	钢混	专有建筑面积	93.48
坐落	惠河路90-18号	总层数	2	分摊建筑面积	1.54
用途	工业(消防泵房)	所在层次	第-1层	建筑面积	95.02

1:200

房产分户图

单位: m . m²



不动产单元号	宗地	结构	专有建筑面积
坐落	惠河路90-18号	钢筋混凝土	35.20
用途	工业(消防泵房、公厕)	总层数 2	分摊建筑面积 3.86
		所在层次 第1层	建筑面积 39.06

1:100

产登记
章(6)

示地位

宗地代码: 37106200800203311052
宗地座落: 4'42.50-501.25
宗地用途: 工业用地 2004年01月08日

土地权利人: 山东中车齐车装备有限公司
宗地面积: 132233.00



山东中车齐车装备有限公司

2006年3月20日
2006年3月20日
2006年3月20日

1:3000

制图: 孙国琴
审核: 孙国琴



2019127644

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



(章)
18 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 37009388664



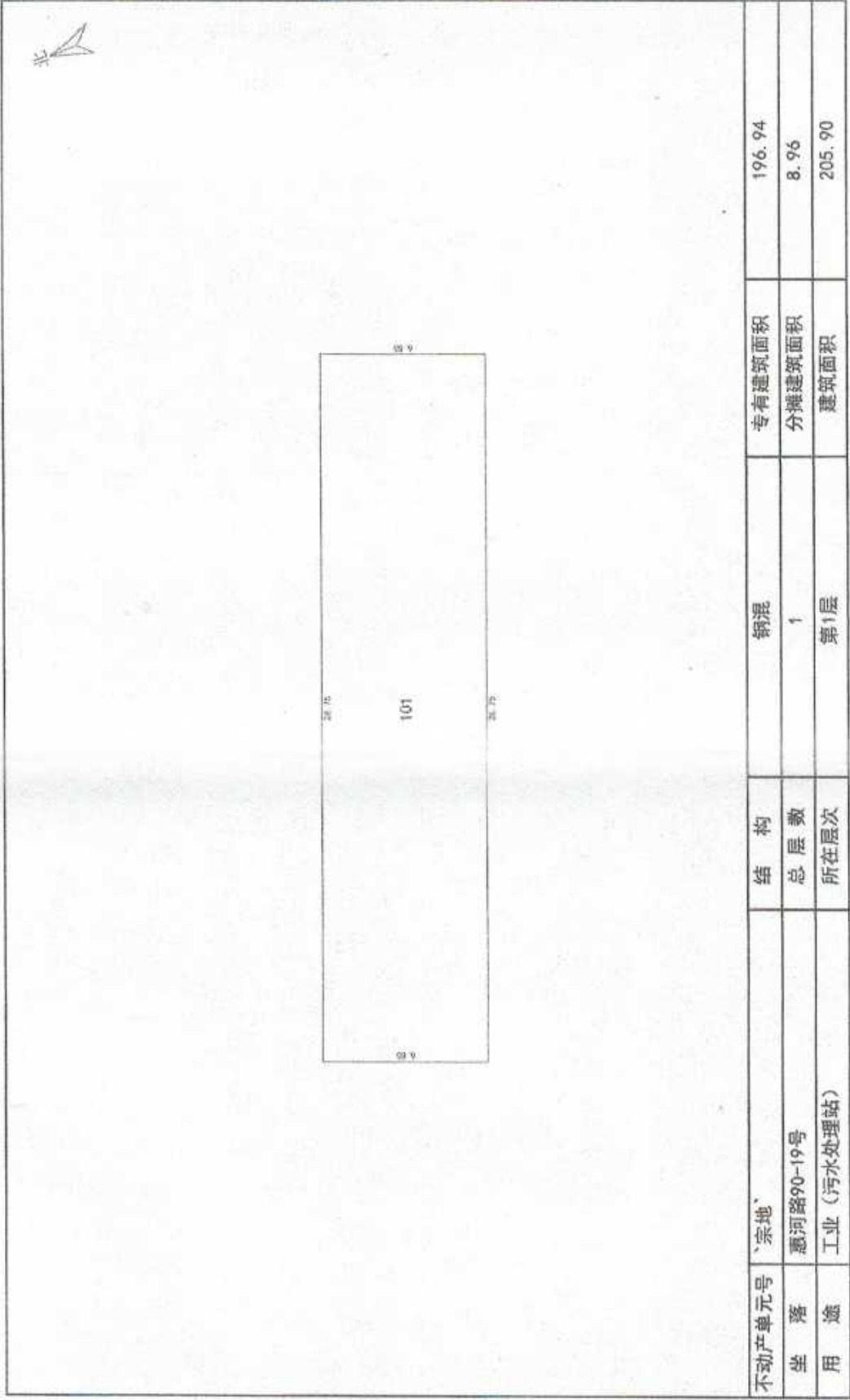
权利人	山东中芸村医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-19号	
不动产单元号	371002 008002 6801052 F00070000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 205.90m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 195.94m ² 分摊建筑面积: 8.96m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月14日	

房屋规划用途为污水处理站, 属厂区配套公共服务设施

房产分户图

单位: m.m

不动产登记
证总章(6)



不动产单元号	宗地	结构	钢混	专有建筑面积	196.94
坐落	惠河路90-19号	总层数	1	分摊建筑面积	8.96
用途	工业(污水处理站)	所在层次	第1层	建筑面积	205.90

1:200



2019127661

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)
2019年 月 18日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37009388665



权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-20号	
不动产单元号	371002 008002 6B01052 F00050000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 25.35m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 22.81m ² 分摊建筑面积: 2.54m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月14日	

房屋规划用途为门卫, 属厂区配套公共服务设施

房产分户图

单位: m, m²



不动产单元号	宗地	结构	专有建筑面积
坐落	惠河路90-20号	钢	22.81
用途	工业(门卫)	总层数 1	分摊建筑面积 2.54
		所在层次 第1层	建筑面积 25.35

1:100

不动产单元号
90-20-01-01

图号: JT1002008122301002
比例尺: 1:4250-50125
竣工日期: 2006年01月30日

设计单位: 山东正元地理信息集团
联系电话: 0532-233198

山东正元地理信息集团



2019年8月测绘法测图成果
制图日期: 2019年8月20日
审核日期: 2019年8月20日

1:3000

绘图: 周海峰
审核: 李洪涛



2019127686

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关(章)

2019年12月18日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37009388667

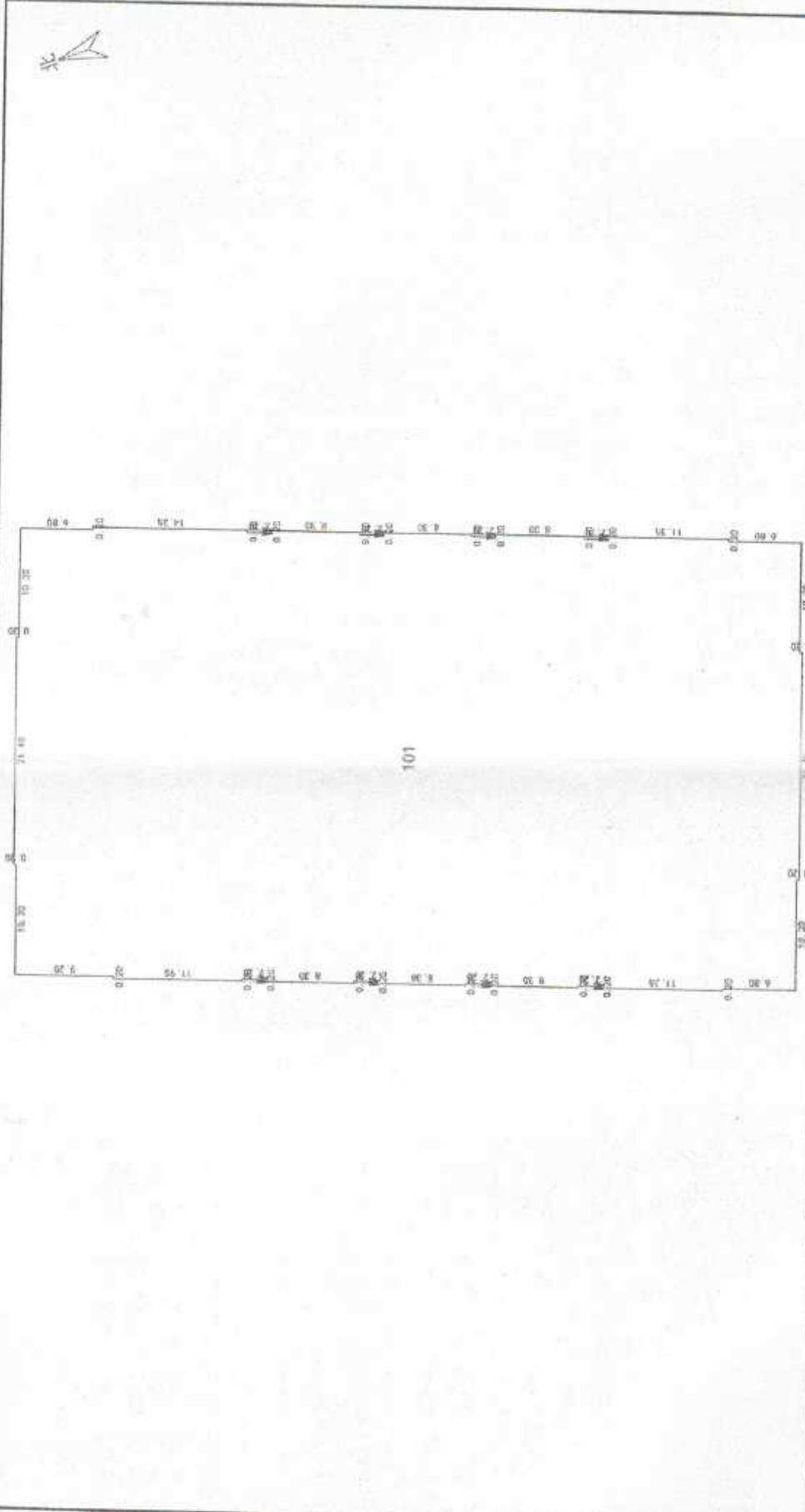


权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-21号	
不动产单元号	371002 008002 6B01052 F00080000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 3117.84m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月09日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 3094.32m ² 分摊建筑面积: 23.52m ² 房屋层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月14日	

房屋规划用途: 仓库

房产分户图

单位: m . m²



不动产单元号	宗地	结构	专有建筑面积
坐落	惠河路90-21号	钢混	3094.32
用途	工业(仓库)	总层数	分摊建筑面积
		1	23.52
		所在层次	建筑面积
		第1层	3117.84

1:500

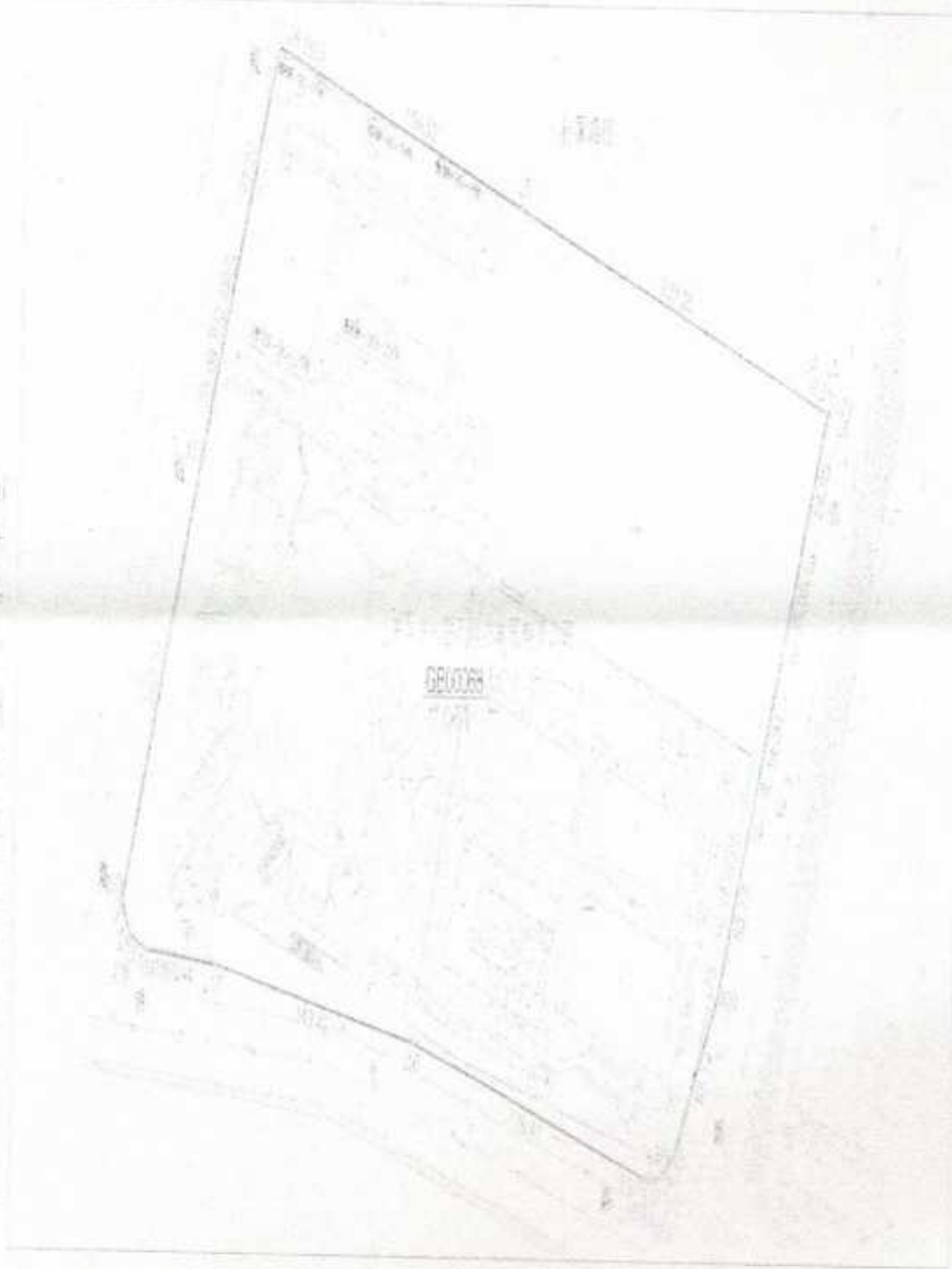
不动产登记
骑缝章(6)

水地圖

期:

比例尺: 1:3000
繪圖日期: 1958年10月
繪圖地點: 廣東省

繪圖單位: 廣東省地質局
繪圖人員: 張德勝



1:3000 廣東省地質局 1958年10月

繪圖日期: 1958年10月
繪圖地點: 廣東省

1:3000

繪圖單位: 廣東省地質局
繪圖人員: 張德勝



2019127719

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

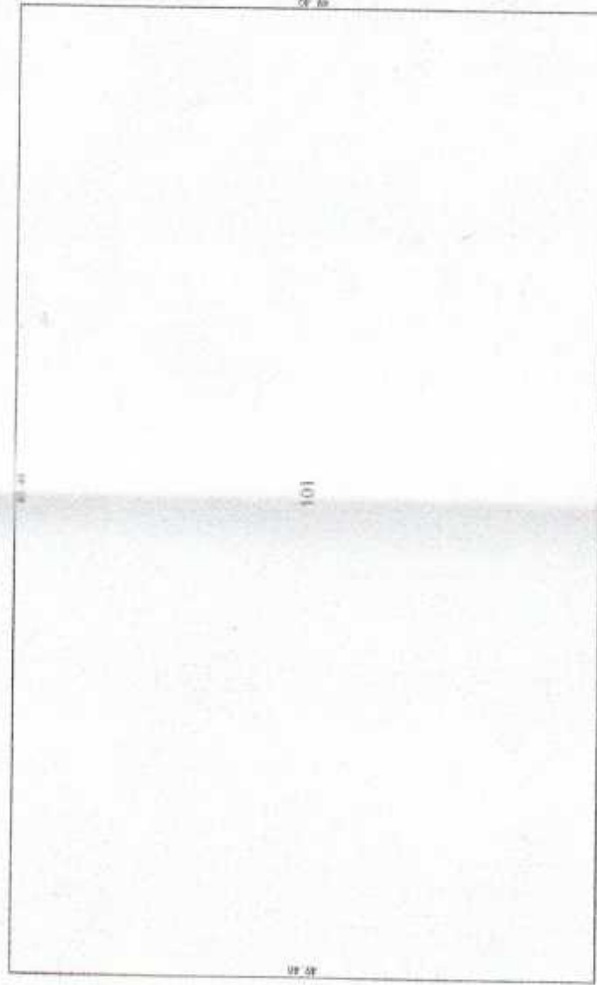
编号NO 37009388674

权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	
权利性质	单独所有	
坐落	惠河路-90-22号	
不动产单元号	271002 009002 GB01052 F00090000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
用途	工业/仓储	
规划用途	工业用地/工业	
面积	国有建设用地：132233.00m ² /房屋建筑面积：9648.01m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：9574.48m ² 分摊建筑面积：73.59m ² 房屋总层数：2，所在层：第1层至第2层、夹层、机房层 房屋竣工时间：2018年12月14日	

一层至机房层（编号：101）房屋规划用途为车间，建筑面积9388.64平方米
 一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间为共用部位，建筑面积259.37平方米，属厂区配套公共服务设施

房产分户图

单位: m, m²

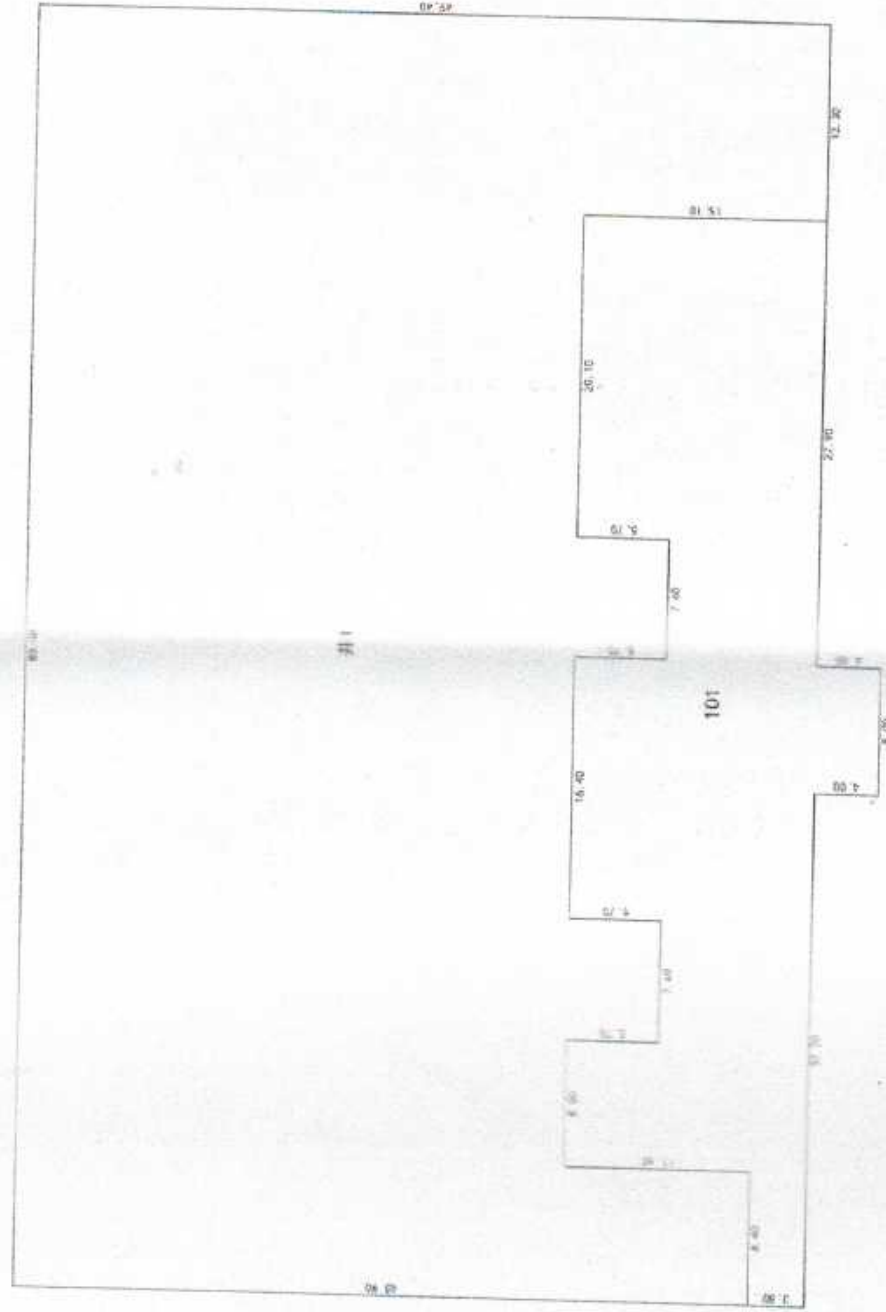


不动产单元号	宗地	结构	专有建筑面积	3971.76
坐落	惠河路90-22号	总层数	分摊建筑面积	26.00
用途	工业(车间)	所在层次	建筑面积	3997.76

1:500

房产分户图

单位: m . m²

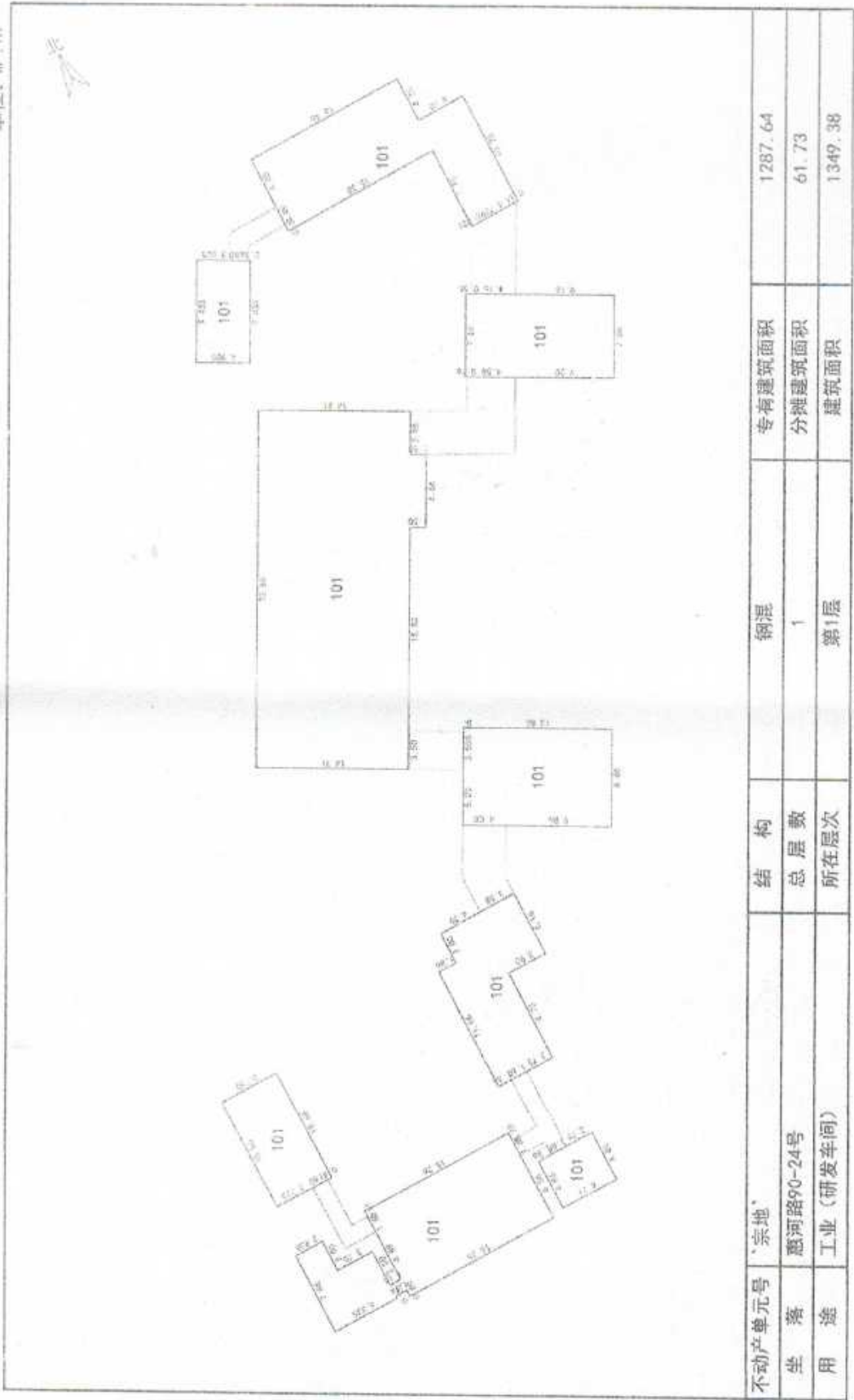


不动产单元号	宗地	结构	专有建筑面积
单元号	惠河路90-22号	钢混	876.23
层数	工业(车间)	2	分摊建筑面积
		2层夹层	11.73
			建筑面积
			887.96

1:400

房产分户图

单位: m, mm



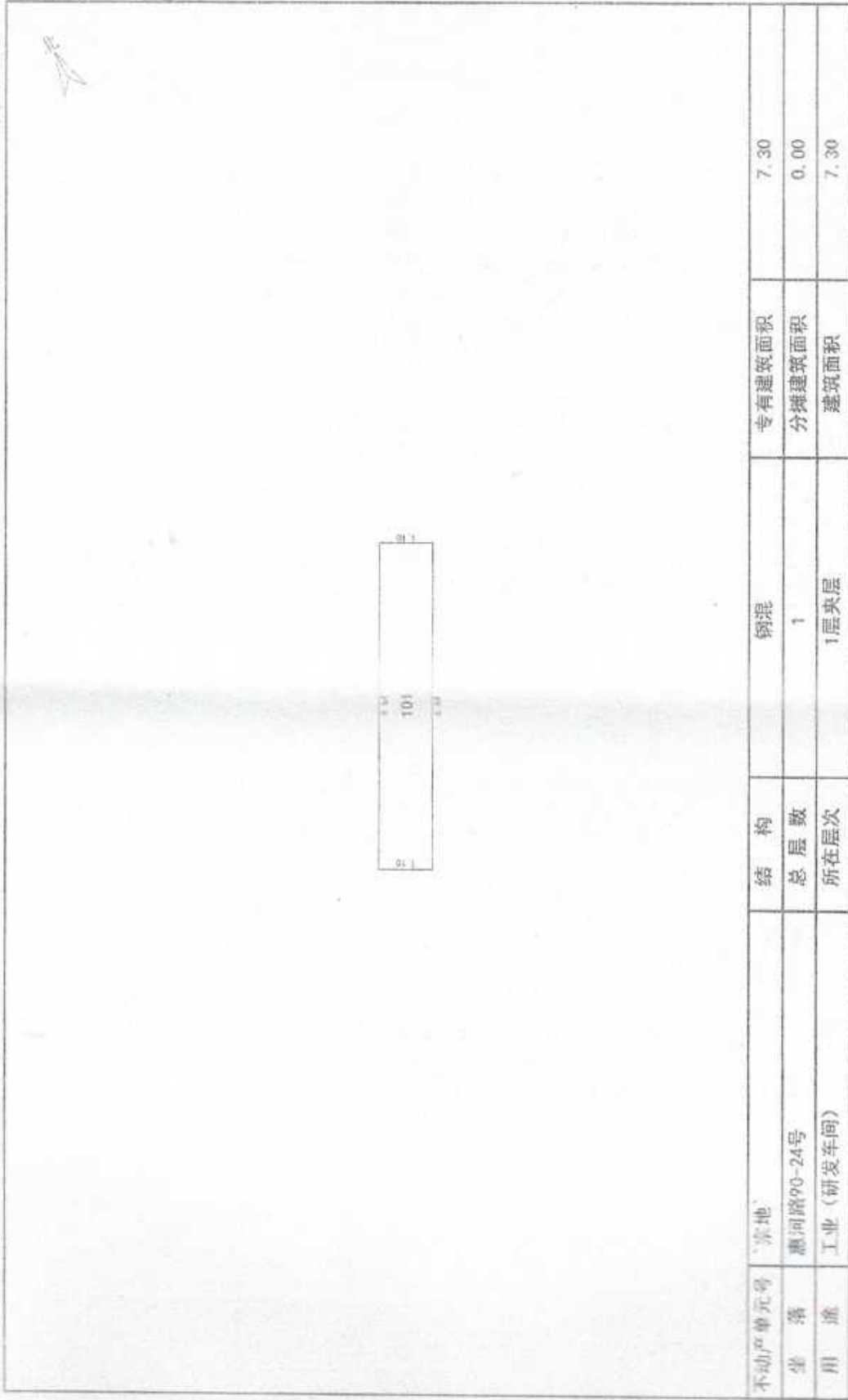
不动产单元号	宗地	结构	专有建筑面积	1287.64
坐落	惠河路90-24号	总层数	分摊建筑面积	61.73
用途	工业(研发车间)	所在层数	建筑面积	1349.38

1:450

不动产登记
正骑空章(6)

房产分户图

单位: m²



不动产单元号	宗地	结构	专有建筑面积	7.30
坐落	惠河路90-24号	总层数	分摊建筑面积	0.00
用途	工业(研发车间)	所在层次	建筑面积	7.30

1:100

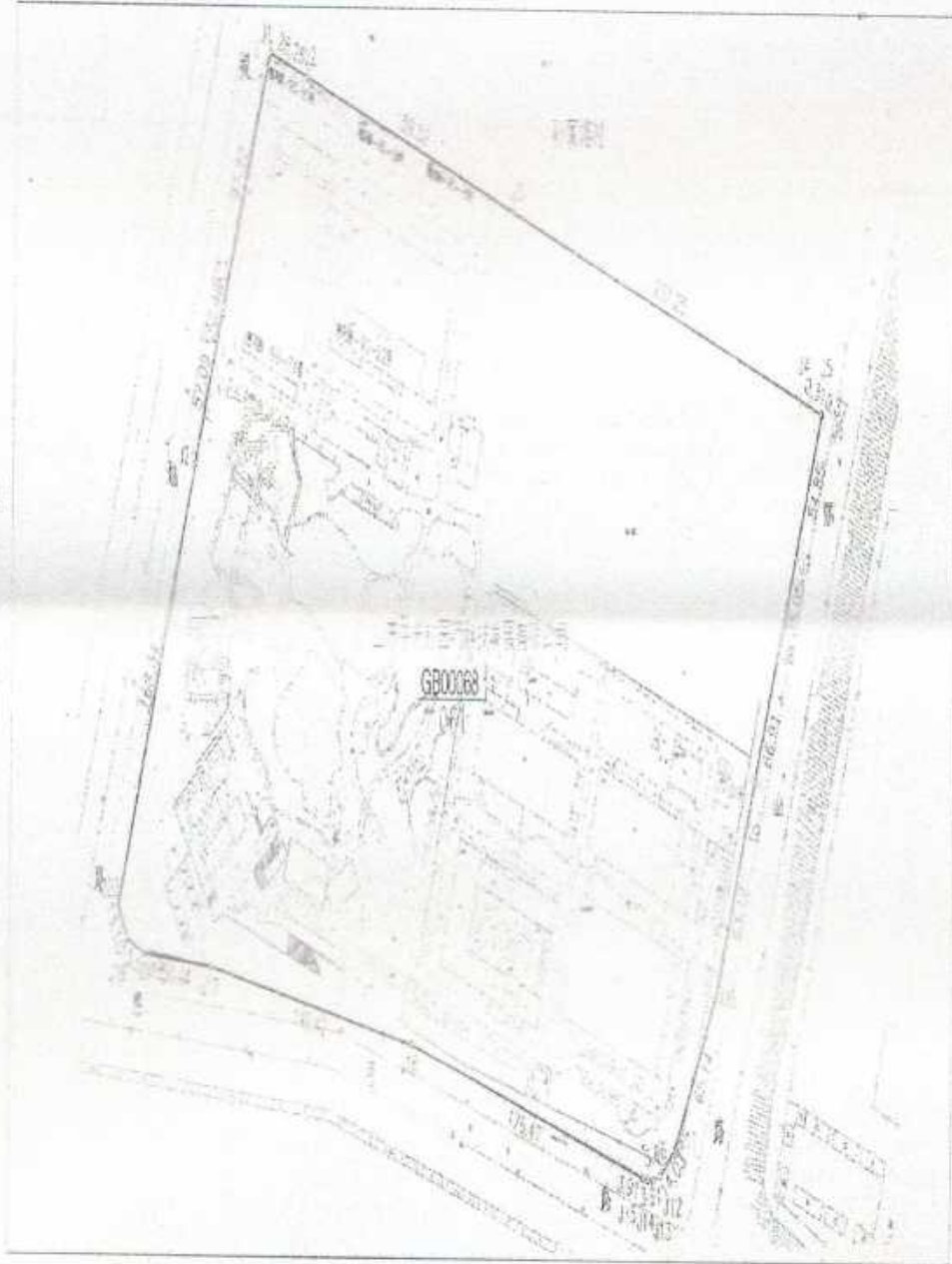
宗地图

比例尺: 1:3000

宗地代码: 3710020080020031052
宗地编号: 414250-50125
终止日期: 工业用途 2064年01月08日

土地权利人: 山东中关村园科技发展有限公司
宗地面积: 132235.00

山东地籍调查所地籍调查队



2019年8月最新宗地界址点
制图日期: 2019年8月20日
审核日期: 2019年8月20日

1:3000

绘图: 王强
审核: 王强



2019180664

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2019年12月20日

中华人民共和国自然资源部监制

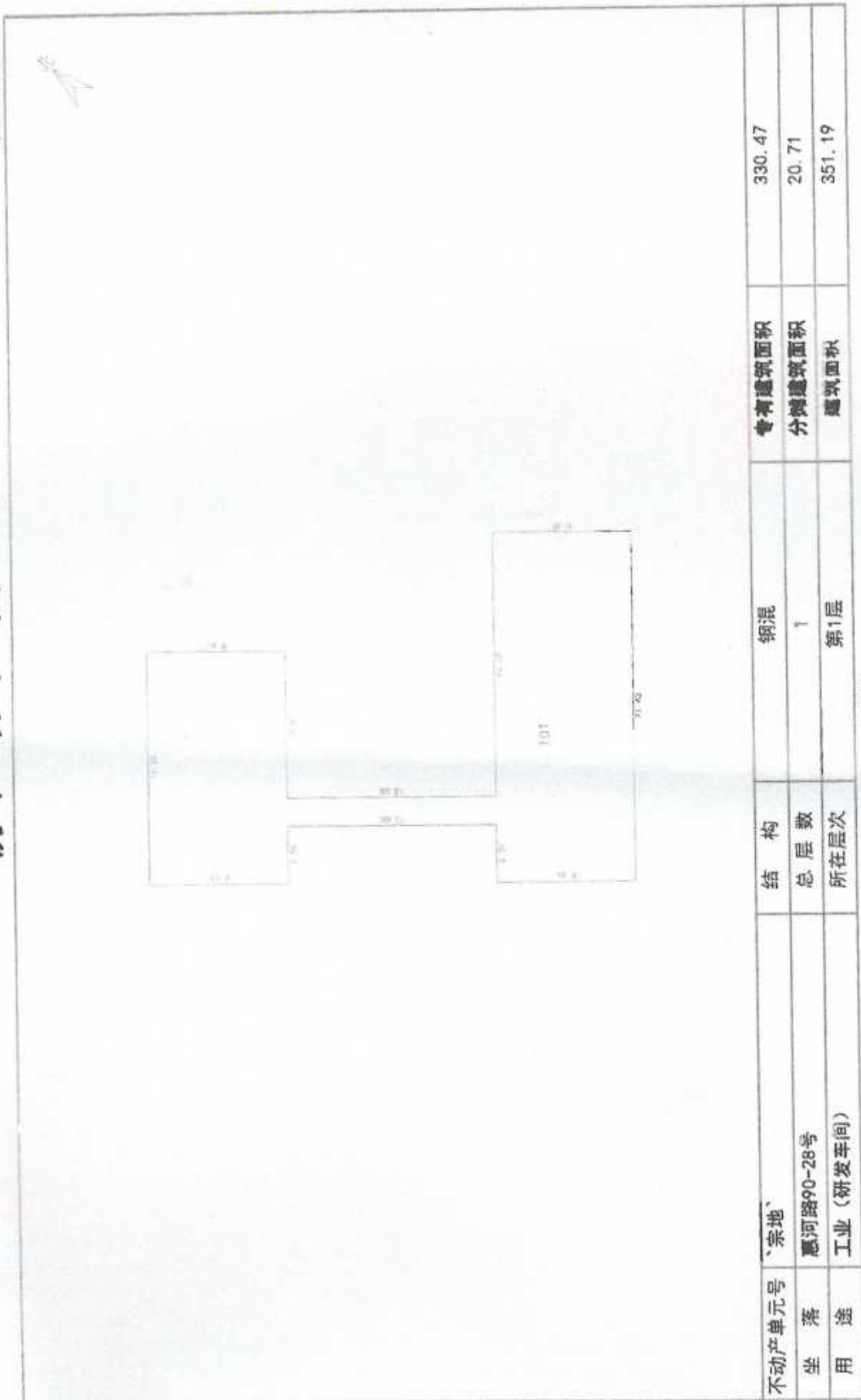
编号NO 37009395368

权利人	山东中美村医药科技发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	惠河路-90-28号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F001300000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 351.19m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 330.47m ² 分摊建筑面积: 20.71m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月01日		

房屋规划用途: 研发车间

房产分户图

单位: m.m



不动产单元号	宗地	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	330.47
坐落	惠河路90-28号	总层数	1	分摊建筑面积	20.71
用途	工业(研发车间)	所在层次	第1层	建筑面积	351.19

1:300

房产登记
系统(5)

比例尺 1:3000
 繪圖日期 1952年
 繪圖人 李德全
 校對人 張德全
 審核人 趙德全
 繪圖單位 測量隊

1. 本圖係根據航空照片及地面測量資料繪製而成。
 2. 本圖比例尺為1:3000，圖中距離與實際距離之比例為1:3000。
 3. 本圖中所有地名均係根據當地居民口述及歷史文獻資料繪製而成。



1. 本圖係根據航空照片及地面測量資料繪製而成。
 2. 本圖比例尺為1:3000，圖中距離與實際距離之比例為1:3000。
 3. 本圖中所有地名均係根據當地居民口述及歷史文獻資料繪製而成。

1:3000

1. 本圖係根據航空照片及地面測量資料繪製而成。
 2. 本圖比例尺為1:3000，圖中距離與實際距離之比例為1:3000。
 3. 本圖中所有地名均係根據當地居民口述及歷史文獻資料繪製而成。



2019180688

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2019 年 12 月 20 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 37009395378

房屋规划用途：水泵房
属厂区配套公共服务设施

权利人	山东中义村医药科技发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	威海路-90-29号		
不动产单元号	371002 008002 6801052 F00120000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房屋		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积：132233.00m ² /房屋建筑面积：88.36m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：82.81m ² 分摊建筑面积：5.55m ² 房屋总层数：1，所在层：第1层 房屋竣工时间：2018年12月01日		

房产分户图

单位: m. m



不动产单元号	宗地	结构	钢混	专有建筑面积	82.81
坐落	惠河路90-29号	总层数	1	分摊建筑面积	5.55
用途	工业(水泵房)	所在层次	第1层	建筑面积	88.36

1:100

不动产登记
 专用章(6)

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人：许庆润
(执行事务合伙人)

住所：山东省济南市高新区新乐大街3003号宝威科技园3号楼304-308室

统一社会信用代码：9137011267054279XX

备案等级：壹级

证书编号：鲁评001047

有效期限：2021年3月1日至2024年2月29日



发证机关(公章)
二〇二一年三月一日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00243196

姓名 / Full name

孙仙洁

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371002198809187521

注册号 / Registration No.

3720210167

执业机构 / Employer

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-8

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00286127

姓名 / Full name

张现伟
 性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370124197905075034

注册号 / Registration No.

3720110170

执业机构 / Employer

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-02-23

持证人签名 / Bearer's signature

