



# 房地产抵押估价报告

信源（房估）字第 2025021408 号

估价项目名称：威海市惠河路-90 号 7 幢工业房地产抵押价值评

估项目

估价委托人：恒丰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：王丽娜 注册号：3720140073

张现伟 注册号：3720110170

估价报告出具日期：2025 年 02 月 28 日



## 致估价委托人函

恒丰银行股份有限公司威海分行：

受贵方委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对委托评估的位于威海市惠河路-90号7幢工业房地产于2024年12月09日进行了查勘，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容作如下说明：

**估价目的：**为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

**估价对象：**威海市惠河路-90号7幢工业房地产，包括7幢总建筑面积为1135.41 m<sup>2</sup>的工业房屋，及其占用使用权面积4159.68 m<sup>2</sup>的国有出让工业用地土地使用权。估价对象权利人均均为山东中关村医药科技发展有限公司，详见下表：

序号	产权证号	坐落	结构	层数	用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	鲁(2021)威海市不动产权证第0046162号	惠河路-90号-5号	钢筋混凝土结构	1	污水处理站房	222.04
2	鲁(2021)威海市不动产权证第0046163号	惠河路-90号-6号	钢筋混凝土结构	1	危险品库	323.84
3	鲁(2021)威海市不动产权证第0046165号	惠河路-90号-6A号	钢筋混凝土结构	1	控制室	59.7
4	鲁(2021)威海市不动产权证第0046185号	惠河路-90号-6B号	钢筋混凝土结构	1	车辆维修间	77.5
5	鲁(2021)威海市不动产权证第0046235号	惠河路-90号-7号	钢筋混凝土结构	2	泵房	85.49
6	鲁(2021)威海市不动产权证第0046202号	惠河路-90号-8号	钢筋混凝土结构	1	废品库及车库	286.84
7	鲁(2021)威海市不动产权证第0046209号	惠河路-90号-9号	钢筋混凝土结构	1	锅炉房	80
	土地	惠河路-90号	终止日期2014年01月09日起2064年01月08日止		出让工业	4159.68

**价值时点：**2024年12月09日，根据《房地产抵押估价指导意见》规定，



确定完成估价对象实地查勘之日为本次估价的时点。

**价值类型：**根据估价目的本次评估价值为房地产的抵押价值。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用成本法进行评估。

**估价结果：**经过实地查勘和市场调查，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，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值为人民币 378.49 万元，注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 0 元，**房地产抵押价值为人民币 378.49 万元，（大写）叁佰柒拾捌万肆仟玖佰元整，（其中房产价值 196.71 万元，土地价值 181.78 万元）。**

详见下表：

估价结果一览表

用途	不动产权证号	证载结构	房产面积 (m <sup>2</sup> )	房产单 价 (元/ m <sup>2</sup> )	房产总价 (万元)	分摊土地面 积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地价 值 (万元)	房地产总 价 (万元)
污水处理站 房	鲁(2021)威海市 不动产权证第 0046162号	钢筋混 凝土结 构	222.04	1716	38.1	813.46	35.548	73.648
危险品库	鲁(2021)威海市 不动产权证第 0046163号	钢筋混 凝土结 构	323.84	1716	55.57	1186.42	51.847	107.417
控制室	鲁(2021)威海市 不动产权证第 0046165号	钢筋混 凝土结 构	59.7	1853	11.06	218.72	9.558	20.618
车辆维修间	鲁(2021)威海市 不动产权证第 0046185号	钢筋混 凝土结 构	77.5	1853	14.36	283.93	12.408	26.768
泵房	鲁(2021)威海市 不动产权证第 0046185号	钢筋混 凝土结 构	85.49	1716	14.67	313.2	13.687	28.357
废品库及车 库	鲁(2021)威海市 不动产权证第 0046202号	钢筋混 凝土结 构	286.84	1716	49.22	1050.86	45.923	95.143



锅炉房	鲁(2021)威海市 不动产权证第 0046209号	钢筋混凝 土结构	80	1716	13.73	293.09	12.808	26.538
	合计		1135.41		196.71	4159.68	181.78	378.49

特别提示：无。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司  
法人代表：  
二〇二五年二月二十八日  




# 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告 .....	4
(一) 估价委托人: .....	4
(二) 房地产估价机构: .....	4
(三) 估价目的: .....	4
(四) 估价对象: .....	4
(五) 价值时点: .....	5
(六) 价值类型: .....	5
(七) 估价原则: .....	5
(八) 估价依据: .....	6
(九) 估价方法: .....	7
(十) 估价结果: .....	7
(十二) 实地查勘期: .....	8
(十三) 估价作业期: .....	8
(十四) 估价对象变现能力分析: .....	8
(十五) 估价对象抵押风险分析及估价结果使用说明 .....	10
四、估价技术报告 .....	12
(一)、估价对象描述与分析 .....	12
(二)、市场背景描述与分析 .....	14
(三)、估价对象最高最佳利用分析 .....	15
(四)、估价方法适用性分析: .....	15
(五)、估价测算过程: .....	16
(六)、估价结果确定: .....	18
五、附 件 .....	23



## 一、估价师声明

1、注册房地产估价师王丽娜、张现伟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王丽娜、张现伟独立、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、注册房地产估价师王丽娜、张现伟与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师王丽娜、张现伟是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 二、估价假设和限制条件

### （一）、一般假设：

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，我们已向政府有关部门进行核实，未能取得答复，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### （二）、未定事项假设：

本次评估无未定事项假设。

### （三）、背离事实假设：

本次评估无背离事实假设。

### （四）不相一致假设：

本次评估无相一致假设。

### （五）依据不足假设：

本次评估无依据不足假设。

### （六）、估价报告使用限制：

1、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即有效期为



2025年02月28日至2026年02月27日。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、本报告估价结果为房地产抵押价值，即等于假定未设立法定优先受偿权下的正常市场价值扣减房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的余额，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果仅作为委托人确定房地产抵押贷款额度的参考依据，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6、本报告书必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人：

单位名称：恒丰银行股份有限公司威海分行

单位地址：威海市环翠区海滨北路 111 号

法定代表人姓名：贾重悦

#### (二) 房地产估价机构：

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

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

资质等级：壹级

证书编号：鲁评 001047

联系电话：0531-89000771

#### (三) 估价目的：

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

#### (四) 估价对象：

威海市惠河路-90 号 7 幢工业房地产，包括 7 幢总建筑面积 1135.41 m<sup>2</sup>的工业房屋，及其分摊使用权面积 4159.68 m<sup>2</sup>的国有出让工业用地土地使用权。

估价对象权利人均均为山东中关村医药科技发展有限公司，共有情况：单独所有。

#### (1) 房屋情况详见下表：

序号	产权证号	坐落	结构	总层数	用途	面积(m <sup>2</sup> )	房屋状况
1	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046162 号	惠河路-90 号-5 号	钢筋混凝土结构	1	污水处理站房	222.04	2017 年建成，室内地面铺瓷砖，内墙面刷乳胶漆，钢结构框架顶棚，铝合金窗，装修较好，水、电齐全，外观及维护情况良好。
2	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046163 号	惠河路-90 号-6 号	钢筋混凝土结构	1	危险品	323.84	2017 年建成，室内地面刷环氧树脂地坪，内墙面刷乳胶漆，钢结构框架顶棚，铝合金窗，装修较好，水、电齐



			构		库		全，外观及维护情况良好。
3	鲁（2021）威海市不动产权证第0046165号	惠河路-90号-6A号	钢筋混凝土结构	1	控制室	59.7	2017年建成，外墙面粉涂料，室内地面铺瓷砖，内墙面刷乳胶漆，门厅墙面贴瓷砖，轻钢龙骨矿物棉隔音板吊顶，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
4	鲁（2021）威海市不动产权证第0046185号	惠河路-90号-6B号	钢筋混凝土结构	1	车辆维修间	77.5	2017年建成，外墙面粉涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
5	鲁（2021）威海市不动产权证第0046235号	惠河路-90号-7号	钢筋混凝土结构	2	泵房	85.49	2017年建成，外墙面粉涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
6	鲁（2021）威海市不动产权证第0046202号	惠河路-90号-8号	钢筋混凝土结构	1	废品库及车库	286.84	2017年建成，外墙面粉涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
7	鲁（2021）威海市不动产权证第0046209号	惠河路-90号-9号	钢筋混凝土结构	1	锅炉房	80	2017年建成，外墙面粉涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好

(2) 土地状况详见下表

	座落	地类	使用权类型	分摊使用权面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
1	惠河路-90号	工业用地	出让	4159.68	2014年01月09日起 2064年01月08日止



待估宗地地势平坦，水文地质条件较好，无影响地价的特殊规划限制条件，土地开发程度达到红线外“七通一平”（即通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气、通暖气、通燃气）。

**3、权属状况：**估价对象权利人为山东中关村医药科技发展有限公司，共有情况：单独所有，权利状况清晰。

至价值时点，估价对象为企业自用，未出租，未设定抵押权，无查封、拖欠税费等情况，本次估价估价师知悉的法定优先受偿款为零，故估价对象权属清晰。

#### **（五）价值时点：**

2024年12月09日，根据《房地产抵押估价指导意见》规定，确定完成估价对象实地查勘之日为本次估价的时点。

#### **（六）价值类型：**

根据估价目的本次评估价值为房地产的抵押价值。

房地产抵押价值为抵押房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律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建筑工程价款、已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

#### **（七）估价原则：**

本次估价遵循以下原则：

##### **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、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。

##### **5、最高最佳利用原则**

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

##### **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：

##### 1、有关法律法规和部门规章

(1) 《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）；

(2) 《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）；

(3) 《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）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于2016年7月2日通过，2016年12月1日起施行）；

(5) 《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）

(6) 《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》（烟政办字[2020]47号）。

##### 2、估价技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 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）；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

(4) 原建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）。

##### 3、估价委托人提供的资料

《不动产权证书》（复印件）。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的房地产市场资料及估价人员实地勘查和社会调查获取的资料。

#### (九) 估价方法：

根据《房地产估价基本术语标准》以及本次估价目的、估价对象的具体条件，估价人员在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地查勘和对该区域市场调查，本次估价确定选择成本法进行评估。其中采用基准地价系数修正法对土地进行评估。

成本法：根据成本法估价的思路，先求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，再扣除折旧，以此估算估价对象在价值时点的客观



合理价格。

建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

**(十) 估价结果:**

经过实地查勘和市场调查,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,遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则,选用科学的方法进行了分析、测算和判断,最终确定估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值为人民币 378.49 万元,注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 0 元,房地产抵押价值为人民币 378.49 万元,(大写)叁佰柒拾捌万肆仟玖佰元整,(其中房产价值 196.71 万元,土地价值 181.78 万元)。

详见下表:

估价结果一览表

用途	不动产权证号	证载结构	房产面积 (m <sup>2</sup> )	房产单价(元/m <sup>2</sup> )	房产总价 (万元)	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地价值 (万元)	房地产总价 (万元)
污水处理站房	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046162 号	钢筋混凝土结构	222.04	1716	38.1	813.46	35.548	73.648
危险品库	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046163 号	钢筋混凝土结构	323.84	1716	55.57	1186.42	51.847	107.417
控制室	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046165 号	钢筋混凝土结构	59.7	1853	11.06	218.72	9.558	20.618
车辆维修间	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046185 号	钢筋混凝土结构	77.5	1853	14.36	283.93	12.408	26.768
泵房	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046235 号	钢筋混凝土结构	85.49	1716	14.67	313.2	13.687	28.357
废品库及车库	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046202 号	钢筋混凝土结构	286.84	1716	49.22	1050.86	45.923	95.143
锅炉房	鲁(2021)威海市不动产权证第 0046209 号	钢筋混凝土结构	80	1716	13.73	293.09	12.808	26.538



	合计		1135.41		196.71	4159.68	181.78	378.49
--	----	--	---------	--	--------	---------	--------	--------

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
王丽娜	3720140073		2025年02月28日
张现伟	3720110170		2025年02月28日

(十二) 实地查勘期:

注册房地产估价师于2024年12月09日对估价对象进行了实地查勘,并于当日完成了实地查勘。

(十三) 估价作业期:

2024年12月09日-2025年02月28日

(十四) 估价对象变现能力分析:

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

1、抵押房地产的通用性、独立使用性或可分割转让性分析:

(1)、通用性:越常见、越普遍使用的房地产变现能力越强,用途越专业化的房地产变现能力越弱。估价对象为工业房地产,通用性较好。

(2)、独立使用性:越能够单独使用而不受限制的房地产,变现能力越强。估价对象为7幢工业房屋,每栋都独立使用,独立使用性较好。

(3)、可分割转让性:在物理、经济上越容易分割转让的房地产,变现能力越强。估价对象为7幢工业房屋,独立使用性虽强,共用一宗土地,共用一个厂区、水电等附属及配套设施设备,物理上和经济上分割转让性较差。

(4)、估价对象位于威海市,周边超市、饭店、银行等公共配套



设施较齐全，区域内开发程度达到“七通”（即通供水、通排水、通电、通路、通讯）。估价对象作为工业房地产，区域状况较好，作为工业房地产具有一定的发展潜力。

2、假定在价值时点拍卖或者变卖时，最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度分析：

估价对象在实现抵押权时，一般都要通过诉讼方式以拍卖形式处置抵押房地产，假定在拍卖或者变卖估价对象时，因要在短期内强制处分、潜在购买人群受到限制、清户难度较大、不可预见情况较多以及心理排斥因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格低。根据最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定，人民法院以拍卖方式处置财产的，应当采取网络司法拍卖方式，但法律、行政法规和司法解释规定必须通过其他途径处置，或者不宜采用网络拍卖方式处置的除外。

网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价，起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。

再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十。

再次拍卖流拍的，可以依法在同一网络司法拍卖平台变卖。

估价对象为工业房地产，其规模与价值量较大，分割转让性较差，受社会经济应用，市场需求较少，变现费用较大，预计快速变现可能实现的价格在评估价值的 50%-60%左右，与评估的市场价值的差异程度约在 40%-50%左右。

3、估价对象变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序的分析：

（1）、以拍卖方式处置抵押房地产时，要求变现时间较短，根据估价对象的实际情况，在 24 个月左右可能变现。但变现成本较高，其费用、税金的种类标准为：A、评估费（司法鉴定费用约为评估价的 0.5%-1%）；B、诉讼费、执行费（约为 1%-5%）；C、拍卖佣金（约为成交价的 0-5%）；D、办理过户手续的相关费用（约为 10%-15%）。

（2）抵押房地产拍卖、变卖所得的价款，当事人有约定的，依约



定清偿。当事人没有约定的，依下列顺序清偿：①实现抵押权的费用；②扣除抵押房地产应缴纳的税款；③偿还法定优先受偿款；④主债权的利息；⑤主债权；⑥赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；⑦剩余金额交还抵押人。

#### （十五）估价对象抵押风险分析及估价结果使用说明

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间的变化对房地产抵押价值可能产生的影响：

威海地处胶东半岛最东端，环境优美，气候宜人。先后两次获得“国际改善居住环境最佳范例”，获得首届“中国人居环境范例奖”，“威海——最适合人类居住的地方”和“住在威海”的城市品牌得到越来越多人的认可。良好的居住环境和持续快速的经济增长，为威海房地产市场和房地产金融业务的发展提供了强有力的保障。近两年，威海市的房地产市场呈现出蓬勃发展的趋势。

威海房地产市场竞争格局呈现出多元化特点，既有大型国有房企，也有众多中小型开发商。大型国有房企凭借资金实力和品牌影响力，在住宅和商业地产领域占据重要地位。而中小型开发商则凭借对本地市场的深入了解和灵活的经营策略，在细分市场中占据一席之地。

在市场竞争中，威海房地产市场呈现出以下特点：一是产品差异化竞争，开发商通过提供不同定位的产品来满足不同消费者的需求；二是价格竞争，特别是在住宅市场，价格成为影响消费者购买决策的重要因素；三是服务竞争，开发商通过提升服务质量来增强市场竞争力。

威海房地产市场竞争格局的演变也受到政策调控和市场环境的影响。近年来，随着国家对房地产市场的调控政策不断出台，市场环境发生了显著变化。在政策导向下，部分开发商调整了发展战略，转向多元化发展，以适应市场变化。同时，市场竞争的加剧也促使开发商加强内部管理，提升企业竞争力。整体来看，威海房地产市场竞争格局呈现出更加健康和有序的发展态势。

2、在抵押期间可能产生房地产的信贷风险：首先是折旧，包括物理的、功能的、经济的；其次是经济危机、国家政策调整、城市规划的调整等；第三是人为损坏和不可抗力造成的影响。故在办理房地产抵押



时可以考虑办理相关财产保险。

3、估价报告的使用要合理。要考虑处置房地产时强制快速变现及变现费用较大的影响，故在确定贷款额度时应充分考虑风险，在抵押价值的基础上确定适当的贷款比例。

## 四、估价技术报告

### (一)、估价对象描述与分析

#### 1、区位状况描述与分析

##### (1)、位置状况：

威海，中国山东省地级市，位于山东半岛东端，北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相对，东与朝鲜半岛隔海相望，西与山东烟台接壤。东西最大横距 135 公里，南北最大纵距 81 公里，总面积 5797 平方公里，其中市区面积 777 平方公里。海岸线长 985.9 公里。辖环翠区、文登区、荣成市、乳山市。

##### (2)、交通状况：

###### 航空

威海国际机场（威海大水泊国际机场）位于文登区大水泊镇，距市区 40 公里，已开通至北京、上海、哈尔滨、广州、太原等全国乃至海外首尔、釜山多条航线。

###### 铁路

威海市现有威海站、威海北站、文登东站、文登站、乳山站、荣成站六大客运站。

威海站位于经济技术开发区内深圳路西首，是桃威铁路的终点站，以及青荣城际铁路重要枢纽站，已开通至北京、济南、武汉、菏泽等全国各地的旅客列车。为威海市地方铁路局管辖和济南铁路局共同运营。

威海北站位于环翠区环山路，为青荣城际铁路的站点，已开通至北京南、烟台、济南、即墨北、荣成、上海虹桥等地的高铁和动车列车，属于济南铁路局管辖。

文登东站，位于山东省威海市文登区文登营镇柯家庄村，是青荣城际铁路的一个中间站。

2014 年 12 月 28 日，青荣城际铁路正式开通运营。青荣城际铁路威海段贯穿高区、环翠区、经区、文登市和荣成市 14 个镇（办）、51 个村（居），正线长 66.5 公里。工程主要包括路基 20.85 公里；特大桥、大桥 30 座，长 32 公里；各类框架涵、旅客地道等 48 孔；隧道 17 座，

长 17.4 公里；总投资约 100 亿元。

### 航运

1572 年（明隆庆六年），王宗沐督漕，请行海运，“自淮入海。东北转成山卫、刘公岛、威海卫，西历宁海卫”。1618 年（明万历四十六年）海运复兴，刘公岛、三官营（金线顶下）、庙前口（东码头东），俱为泊船之所，避风守冻，多时约数百艘。行至二年，利害参半，仍专由漕运。1640 年（明崇祯十三年）再行海运。清代，威海至高丽、日本、琉球、辽东、天津等地均有航线。刘公岛为江浙七省通商要路，过往船舶多在此停泊。英国强租期间，有英商太古、怡和两轮船公司客货兼营轮船，往来于威海至天津、烟台、香港、青岛、上海等五条航线。日商共同会社和中国的仁合东、政记公司客货兼营轮船，往来于威海至大连、烟台、仁川、安东四条航线。收回威海卫后，威海轮船招商局 4 艘客货兼营轮船，定期往来于上海、烟台、天津、大连等港。解放初期，有民船客货兼营，往来于威海至上海、大连港。1950 年，有 200 吨客轮往来于威海至大连港。1961 至 1962 年，恢复开辟威海至青岛、石岛、俚岛、烟台航线，客货兼营。至 1982 年，客运有威海至大连航线。货运有威海至烟台、大连、青岛、龙口、上海、丹东、天津、张家埠、石岛、羊角沟等 11 条航线，总吨位在 5,000 至 12,000 吨之间。

威海港，东邻日、韩、朝鲜，是山东半岛通往朝鲜、韩国、日本等东亚国家便捷的出海口；北望东北老工业基地，处于海路进入渤海的要冲，是进出渤海和东北各港口的必经之地。港口分为两个区（老港区、新港区），1990 年，威海港在全国率先开通了至韩国的班轮航线，并发展成为全国对韩运输最便捷、航班最密集的港口之一。

### 公路

公路演变自设卫后，官府逐年征集民工，开拓、修筑通往文登、荣成、烟台的驿道。威海设北洋海军基地后，于 1891 年（清光绪十七年），利用驿道，自卫城至上庄，开通公路。当时的公路，主要用于官兵传递文件，运兵作战，故当地人称为“官道”，至今尚有“官道”之说。路线工程英国强租期间，租界内筑有碎石公路长 80 公里，路宽平均 5 米左右。收回威海卫后，荣（成）烟（台）公路通过境内。至 1937 年，



区内有干线公路 148 公里，乡间公路 223 公里。解放战争时期，党政军民修复被战争破坏的烟（台）威（海）、威（海）文（登）、威（海）石（岛）三条公路干线，在境内 72.5 公里。建国后，于 1950 年，对烟威公路区内段威海至凤凰山进行测设，1951 年完成改线任务，长 21 公里，路基宽 12 米。1958 至 1959 年，荣烟公路区内段后亭子至江家寨，砂土路取直，长 6 公里，宽 6.5 米。1966 年至 1967 年，威（海）宋（村）公路区内段江家寨至草庙子，进行展宽取直，长 7.2 公里，宽 8.5 米。1969 至 1972 年，先后进行了靖田线、荣烟线威海至江家口子段、成大线爱于（正文 322 页）至崮山段和老集至蒿泊段、皂老线城子段、皂温线、羊汪线羊亭至吐羊口等路段路基展宽改线工程，全长 29.5 公里，平均宽 3 米。1978 年冬，对荣烟线南竹岛至蒿泊段路基展宽至 18 米，蒿泊至江家寨段展宽至 15 米，全长 13.4 公里。1981 年冬季备料，1982 年 1 月 4 日动工，对荣烟线南竹岛至江家寨段 13.4 公里进行路基加高。至 1982 年，威海境内有荣烟和威宋两条干线公路，共长 47.3 公里。成大、羊汪、皂温、皂老、靖田、孙威、姜张等七条社队支线，共长 68.9 公里。路面工程落坡 1956 至 1968 年，先后完成朱家口子、老集东山和毛家口子的落坡工程。其中，朱家口子工程艰巨，共下落 38 米，工程分两期进行，第一期从 1956 至 1962 年，第二期从 1965 至 1968 年。资金来源除自筹外，主要是从销售开采的石料中解决。铺筑沥青路面 1969 年，荣烟线威海至凤凰山段 19 公里铺筑沥青。原路基宽 12 米，铺筑 6.5 米，厚度 1.5 公分。第二年，鹿道口、孙家滩、万家疃等地出现大翻浆，1971 至 1972 年用砂垫层，灰砂土处理底层，重新铺筑。1973 年，铺筑荣烟线南竹岛至江家寨段，宽 7.5 米，厚 2.5 公分。1974 年，铺筑荣烟线江家寨至江家口子段和威宋线江家寨至冶口段，宽 6.5 米，厚 2.5 公分。1976 年和 1980 年，先后铺筑成大线天东路段、牛角沟路段和羊亭至大西庄路段。1978 年，铺筑靖田线孙家疃路段。1981 至 1982 年，荣烟线南竹岛至江家寨路段加高展宽，同时铺筑沥青路面。1982 年，境内干线公路全部沥青路面，社队支线沥青路面占 14.4%。威海市 95% 以上的村晴雨天均可通车。

估价对象区域道路交通便利，道路畅通，附近有多路公交车经过，

公共交通较较好。

(3)、外部配套设施情况：

估价对象周围市政基础设施齐全，已达到“七通”（即通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气、通供暖、通燃气）。待估宗地位于工业园片区，周围为住宅、工业混合区域，附近学校、医院等生活配套设施较齐全。

(4)、周围环境状况：

威海市属于北温带季风型大陆性气候，四季变化和季风进退都较明显。与同纬度的内陆地区相比，具有雨水丰富、年温适中、气候温和的特点。威海市大陆度为 54.1%，由于濒临黄海，受海洋的调节作用，表现出春冷、夏凉、秋暖、冬温，昼夜温差小、无霜期长、大风多和湿度大等海洋性气候特点。

估价对象位于威海市，附近多为工业厂房，产业聚集度较好。

**区位状况描述与分析：**估价对象所在区域生活配套设施较齐全，环境一般，公共交通较好，周边多工业企业，区域工业产业聚集度较好。

**2、实物状况描述和分析**

威海市惠河路-90号7幢工业房地产，包括7幢总建筑面积1135.41 m<sup>2</sup>的工业房屋，及其分摊使用权面积4159.68 m<sup>2</sup>的国有出让工业用地土地使用权。

估价对象权利人为山东中关村医药科技发展有限公司，共有情况：单独所有。

(1) 房屋情况：

序号	产权证号	坐落	结构	总层数	用途	面积(m <sup>2</sup> )	房屋状况
1	鲁(2021)威海市不动产权证第0046162号	惠河路-90号-5号	钢筋混凝土结构	1	污水处理站房	222.04	2017年建成，室内地面铺瓷砖，内墙面刷乳胶漆，钢结构框架顶棚，铝合金窗，装修较好，水、电齐全，外观及维护情况良好。
2	鲁(2021)威海	惠河路	钢筋	1	危	323.84	2017年建成，室内地面刷环



	市不动产权证第 0046163号	-90号-6 号	混凝土 结构		险 品 库		氧树脂地坪，内墙面刷乳胶漆，钢结构框架顶棚，铝合金窗，装修较好，水、电齐全，外观及维护情况良好。
3	鲁(2021)威海 市不动产权证第 0046165号	惠河路 -90号-6A 号	钢筋 混凝土 结构	1	控 制 室	59.7	2017年建成，外墙面刷涂料，室内地面铺瓷砖，内墙面刷乳胶漆，门厅墙面贴瓷砖，轻钢龙骨矿物棉隔音板吊顶，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
4	鲁(2021)威海 市不动产权证第 0046185号	惠河路 -90号-6B 号	钢筋 混凝土 结构	1	车 辆 维 修 间	77.5	2017年建成，外墙面刷涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
5	鲁(2021)威海 市不动产权证第 0046235号	惠河路 -90号-7 号	钢筋 混凝土 结构	2	泵 房	85.49	2017年建成，外墙面刷涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
6	鲁(2021)威海 市不动产权证第 0046202号	惠河路 -90号-8 号	钢筋 混凝土 结构	1	废 品 库 及 车 库	286.84	2017年建成，外墙面刷涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好
7	鲁(2021)威海 市不动产权证第 0046209号	惠河路 -90号-9 号	钢筋 混凝土 结构	1	锅 炉 房	80	2017年建成，外墙面刷涂料，室内地面铺水泥，内墙面刷乳胶漆，铝合金窗，水、电齐全，外观及维护情况良好

(2) 土地状况详见下表

	座落	地类	使用权类型	使用权面积 (M <sup>2</sup> )	终止日期
1	泰山路9号	工业用地	出让	4159.68	2014年01月09日起 2064年01月08日止



待估宗地地势平坦，水文地质条件较好，无影响地价的特殊规划限制条件，土地开发程度达到红线外“七通”（即通供水、通排水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气）。

**实物状况描述和分析：**估价对象所在楼维护、保养使用状况较好，土地为出让工业用地，室内水、电等配套设施齐全，平面布局能够满足工业生产的使用要求，较适宜作为工业物业使用。

### 3、权益状况描述和分析

估价对象权利人为山东中关村医药科技发展有限公司，共有情况：单独所有，权利状况清晰。

至价值时点，估价对象为企业自用，未出租，未设定抵押权，无查封、拖欠税费等情况，本次估价估价师知悉的法定优先受偿款为零，故估价对象权属清晰。

**权益状况描述和分析：**估价对象于价值时点未设立用益物权和担保物权及查封等形式限制权利情况。综上，估价对象于价值时点的权益状况清晰。

## （二）、市场背景描述与分析

### 1、威海市经济社会发展状况：

威海地处胶东半岛最东端，环境优美，气候宜人。先后两次获得“国际改善居住环境最佳范例”，获得首届“中国人居环境范例奖”，“威海——最适合人类居住的地方”和“住在威海”的城市品牌得到越来越多人的认可。良好的居住环境和持续快速的经济增长，为威海房地产市场和房地产金融业务的发展提供了强有力的保障。近两年，威海市的房地产市场呈现出蓬勃发展的趋势。为开启全面建设社会主义现代化新征程奠定坚实基础。2023年，全市实现地区生产总值3513.54亿元，按可比价格计算，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值368.68亿元，增长4.6%；第二产业增加值1331.58亿元，增长6.4%；第三产业增加值1813.28亿元，增长5.3%。三次产业结构为10.5：37.9：51.6。

### 2、本地本类房地产状况分析

全年固定资产投资增长4.3%，其中，高技术产业投资增长64.2%，占全部投资的比重30.3%。全年房地产开发投资205.64亿元。从房屋建设用途看，住宅投资171.60亿元，占全部房地产开发投资的83.4%；商业营业用房投资12.21亿元，占全部房地产开发投资的5.9%。全年商品

房施工面积 2753.85 万平方米，商品房竣工面积 250.61 万平方米，商品房销售面积 397.38 万平方米，其中，住宅销售面积 343.14 万平方米，占全部销售面积的 86.4%。

### （三）、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用，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，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1、法律上的许可性。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。估价对象已办理房屋所有权证和国有土地使用证，因此估价对象在法律上为合法房地产。

2、技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。估价对象房屋为钢混结构，其选用的建筑材料性能以及施工技术手段符合同类房地产的技术要求，技术上基本可满足商业物业的使用要求，同时平面布局也可满足商业房地产的使用要求。

3、经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。估价对象为威海市工业房地产，区域内工业企业较多，产业聚集度较好，估价对象设计用途为工业房地产，经济上可行。

4、价值最大化。房地产自身因素的好坏是不同房地产之间价值高低差异的基本原因，自身因素可分为区位因素、实物因素和权益因素。估价对象位于威海市，区域内工业企业较多，作为工业房地产使用的区位优势较明显；估价对象产权明晰，权益状况完整。因此保持现状按工业用房使用可以达到估价对象价值最大化。

根据上述标准判定，从设计及使用情况看，估价对象保持现状工业用途使用是其最高最佳的利用。

### （四）、估价方法适用性分析：

根据《房地产估价基本术语标准》以及本次估价目的、估价对象的具体条件，估价人员在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地勘查和对该区域市场调查，本次估价确定选择成本法进行评估。其中土地价值采用基准地价系数修正法进行评估。

成本法：根据成本法估价的思路，先求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，再扣除折旧，以此估算估价对象在价值时点的客观



合理价格。

建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

### (五)、估价测算过程：

#### 第一部分：采用成本法测算房屋价值：

(一) 建筑物重置成本测算（以污水处理站房为例反映此次测算路线）

建筑物重置成本=开发成本+管理费+投资利息+开发利润

#### 1、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、前期及其他配套费用等。

##### (1) 建筑安装工程费

根据现场勘查及委托方提供的有关情况和评估项目明细表，依据建筑物的设计，计算工、料消耗量及费用，参考同类房的建安成本确定方向为 1400 元/平方米。

##### (2) 前期费用

前期工程费、勘察设计费等取建安造价的 3.5%，则为： $1400 \times 3.5\% = 49$  元/平方米

(3) 城市基础设施配套费根据估价人员咨询威海市行政服务中心住建窗口，

威海市对辖区工业房地产项目实行优惠政策，工业建筑项目按 137 元/平方米优惠收取，故本次评估城市基础设施配套费取 137 元/平方米。

##### (4) 厂区内设施配套费

厂区内设施配套费包括绿化、景观、水电配套设施、围墙、道路等，经调查并结合本工程的实际情况，厂区内设施配套费按建筑面积 80 元/ $m^2$  计取。

则：开发成本= (1) + (2) + (3) + (4) =  $1400 + 49 + 137 + 80 = 1666$  元/平方米

#### 2、管理费

包括管理人员工资、福利、办公费用、交通、通讯、会议等费，按照前开发成本的 3% 计算。即：

管理费=开发成本×3%  
 $= 1666 \times 3\% = 49.98$  (元/平方米)

#### 3、投资利息



与估价对象类似的的房地产开发周期一般为一年，本次按一年设定，贷款利率按一年期贷款利率 4.35%计。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= (1666 + 49.98) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 36.93 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### 4、开发利润

与估价对象类似的的房地产开发利润为房地产总值的 5%计取，则：开发利润为 0.10V。

#### 5、建筑物重置成本

$$\text{建筑物重置成本} = 1 + 2 + 3 + 4 \approx 1950 \text{ 元/平方米}$$

##### (二) 建筑物成新率测算

钢筋混凝土结构生产用房 50 年，委估对象房屋建成于 2017 年，年限法成新率=86%

估价人员经实地查勘，该建筑物基础、结构完好，维护保养较好。综合各部分外观及功能，估价人员观察法确定建筑物成新为 90%；

$$\begin{aligned} \text{则，综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 88\% \end{aligned}$$

##### (三) 计算评估价值

$$\text{建筑物现值单价} = \text{建筑物重置价值} \times \text{综合成新率}$$

$$= 1950 \times 88\% \approx 1716 \text{ 元/平方米 (取整到个位)}$$

$$\text{评估价值} = 1716 \text{ 元/平方米} \times 222.04 \text{ 平方米} \div 10000 \approx 38.1 \text{ (万元)}；$$

同理可得出其他房产价值，详见下表

房号	建安造价	前期费	基础设施配套费	厂区配套费	管理费 3%	投资利息 (4.35%)	开发利润	重置成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	成新率	现值单价 (元/m <sup>2</sup> )	面积 m <sup>2</sup>	总价 (万元)
危险品库	1400	49	137	80	49.98	36.93	0.1v	1950	0.88	1716	323.84	55.57
控制室	1400	49	137	80	49.98	36.93	0.1v	1950	0.95	1716	59.7	11.06
车辆维修间	1400	49	137	80	49.98	36.93	0.1v	1950	0.95	1716	77.5	14.36
泵房	1400	49	137	80	49.98	36.93	0.1v	1950	0.88	1716	85.49	14.67
废品库及车库	1400	49	137	80	49.98	36.93	0.1v	1950	0.88	1716	286.84	49.22



锅炉房	1400	49	137	80	49.98	36.93	0.1v	1950	0.88	1716	80	13.73
-----	------	----	-----	----	-------	-------	------	------	------	------	----	-------

## 第二部分、测算工业用地价值：

### 公示地价系数修正法

所谓公示地价系数修正法，就是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。其基本公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{宗地所在区域的基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 + \sum K)$$

其中： $K_1$ —期日修正系数，

$K_2$ —土地使用年限修正系数，

$K_3$ —开发程度修正系数，

$K_4$ —容积率修正系数，

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

### 1、工业用地基准地价内涵

依据威海市人民政府 2024 年 06 月 30 日颁布的《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》（威政发〔2024〕10 号）文件，工业用地基准地价的评估基准日为 2023 年 1 月 1 日，该基准地价仍处于有效使用中，工业用地基准地价平均容积率为 1，开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及宗地内场地平整），土地使用年限为 50 年，土地还原利率为 4.72%。

### 2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据威海市工业用地级别分部范围表，该地块位于威海市 IV 级工业基准地价级别范围内，IV 级工业用地基准地价为 385 元/平方米，待估宗地开发程度为“红线外七通，红线内土地平整”（即：通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及宗地内场地平整），待估宗地土地使用年限为 39.08 年。

### 3、确定期日修正系数( $K_1$ )

根据 2019 年以来工业用地地价增长率数据，确定待估宗地的期日修正系数为：

$$K_1 \approx 1.1378。$$



#### 4、确定土地使用年期修正系数(K<sub>2</sub>)

基准地价设定工业用地使用年期为法定最高年期 50 年，待估宗地剩余使用年限为 39.08 年，本次评估其剩余年限为 39.08 年时的宗地地价，故需做年期修正：

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

$$= [1 - 1 / (1 + 4.72\%)^{39.08}] / [1 - 1 / (1 + 4.72\%)^{50}]$$

$$K_2 = 0.8351 / 0.9003 \approx 0.9275。$$

注：K<sub>2</sub>——使用年限修正系数

r——土地还原利率 4.72%（根据《威政发〔2024〕10 号》及《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》文件规定，按 4.72%计）

m——基准地价设定的使用年限

n——待估宗地设定的使用年限

#### 5、开发程度修正(K<sub>3</sub>)

工业用地开发程度修正系数表

（表一）

项目	标准配置		低配置	
	系数 (%)	开发情况	系数 (%)	开发情况
通路	0	道路通畅，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	-6	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	-3	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为七通一平，待估宗地开发程度为标准配置的七通一平，根据《工业用地开发程度修正系数表》得出 K<sub>3</sub>=1+0%=1。

#### 6、容积率修正系数(K<sub>4</sub>)



根据烟台市基准地价技术报告，工业用地不需要进行容积率修正，故  $K_4=1$ 。

### 7、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数 ( $\sum K$ )

根据 IV 级工业用地 区域因素修正系数指标说明表、工业用地宗地地价因素修正系数表，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基准地价设定条件下的宗地地价。

IV 级工业用地区域因素修正系数指标说明表 (表二)

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差
	区域道路通达度	高	较高	一般	较差	差
	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	高	较高	一般	较差	差
	环境质量优劣度	好	较好	一般	较差	差
	区域土地利用发展方向	对工业发展有利	对工业发展较有利	对工业发展基本无影响	对工业发展有一定负面影响	对工业发展有较大负面影响
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
	宗地面积及形状	形状与面积有利于充分合理利用土地	形状与面积对土地利用有正面影响	无不利影响	形状与面积对土地利用有不利影响	形状与面积对土地利用有较大负面影响
	区域经济发展水平	好	较好	一般	较差	差

工业用地宗地地价因素修正系数表 (表三)

序号	修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
1	对外交通便利度	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6



2	区域道路通达度	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4
3	区域基础设施完善度	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6
4	产业集聚规模	3	1.5	0	-1.5	-3
5	环境质量优劣度	1	0.5	0	-0.5	-1
6	区域土地利用发展方向	2	1	0	-1	-2
7	地质状况与地基承载力	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
8	地形地势	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
9	宗地自然灾害危害程度	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
10	宗地面积及形状	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
11	区域经济发展水平	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
	合计	20	10	0	-10	-20

待估宗地地价影响因素情况说明及修正系数表 (表四)

影响因素	待估宗地条件说明	优劣情况	修正系数 (%)
对外交通便利度	一般	一般	1.35
区域道路通达度	一般	一般	-0.65
区域基础设施完善度	较完善	较好	1.3
产业集聚规模	较高	较好	1.5
环境质量优劣度	较好	较好	0.5
区域土地利用发展方向	对工业发展较有利	较好	1
地质状况与地基承载力	较好	较好	0.6
地形地势	地势较平坦, 对建筑物无影响	较好	0.6
宗地自然灾害危害程度	较小	较好	0.6
宗地面积及形状	形状与面积对土地利用有正面影响	较好	0.6
区域经济发展水平	较好	较好	0.8



合计	—	—	7.5
----	---	---	-----

$$\Sigma K=7.5\%$$

### 8、计算基准地价设定开发程度条件下的宗地地价

经以上分析过程，可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格，由公式：基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 + \Sigma K)$ 得：

$$\text{待估宗地修正后的单价} = 385 \times 1.1378 \times 0.9275 \times 1 \times 1 \times (1 + 7.5\%) \approx 437 \text{ 元/m}^2$$

#### (三) 土地价值的确定

经估价人员测算，待估宗地采用公示地价系数修正法评估的结果为 437 元/m<sup>2</sup>。

土地面积为 4159.68 平方米，则土地总价 =  $437 \times 4159.68 \div 10000 \approx 181.78$  万元

#### (六)、估价结果确定：

经过实地查勘和市场调查，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，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用科学的方法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值为人民币 378.49 万元，注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 0 元，房地产抵押价值为人民币 378.49 万元，（大写）叁佰柒拾捌万肆仟玖佰元整，（其中房产价值 196.71 万元，土地价值 181.78 万元）。

