**中国华融**

**房地产类抵押物动态估价报告**

**（项目编号：（华融公司提供）；第2估价）**

**抵押物名称：宁波万年基业旅游投资有限公司所属的位于浙江省宁波市北仑区春晓183号地块宁波万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期9、10、18-28幢共20套商业（产权式酒店）用房及1、31、33-35幢全部商业用房分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产**

**估价委托人**：**中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司**

**估价机构**：**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**估价人员**：**郑燚、吴薇、王超岳**

**估价报告出具日期**：**2018年11月29日**

**估价报告编号：2018-1-0750-F01DYGJ2**

目 录

[致估价委托人函 2](#_Toc452457348)

[估价假设和限制条件 4](#_Toc452457349)

[变现能力分析 7](#_Toc452457350)

[抵押物状况分析 10](#_Toc452457351)

[一、抵押物实物状况分析 10](#_Toc452457352)

[二、抵押物权益状况分析 12](#_Toc452457353)

[三、抵押物区位状况分析 13](#_Toc452457354)

[四、市场状况分析 14](#_Toc452457355)

[估价测算过程 18](#_Toc452457356)

[一、选用的估价方法 18](#_Toc452457357)

[二、估价测算过程 19](#_Toc452457358)

[三、估价结果的确定 31](#_Toc452457359)

[附 件 33](#_Toc452457360)

# 致估价委托人函

|  |  |
| --- | --- |
| **估价委托人** | 中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司 |
| **项目名称** | *（抵押物所在的商业化项目名称，华融公司提供）* | **项目编号** | *（华融公司提供）* |
| **估价目的** | 为委托人进行项目风险分类提供参考依据而评估抵押物的抵押价值 |
| **价值时点** | 2018年11月1日 | **价值类型** | 抵押价值 |
| **估价方法** | 成本法、假设开发法。 |
| **抵押物1** | **产权人** | 宁波万年基业旅游投资有限公司 |
| **坐落** | 浙江省宁波市北仑区春晓183号地块宁波万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期9、10、18-28幢共20套商业（产权式酒店）用房分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 |
| **用途** | 商业 | **物业形态** | 在建建筑物 |
| **建筑面积****（平方米）** | 5267.07 | **分摊土地面积****（平方米）** | 3755.74 |
| **他项权利** | 存在抵押；不存在租赁等其他他项权利 |
| **抵押物2** | **产权人** | 宁波万年基业旅游投资有限公司 |
| **坐落** | 浙江省宁波市北仑区春晓183号地块宁波万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期1、31、33-35幢全部商业用房分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 |
| **用途** | 商业 | **物业形态** | 商业 |
| **建筑面积****（平方米）** | 28599.88 | **分摊土地面积****（平方米）** | 15684.68 |
| **他项权利** | 存在抵押；不存在租赁等其他他项权利。 |
| **估价结果** | **抵押价值（总价） （1）-（2）** | **数额（万元）** |
| 其中 | 1.假定未设立法定优先受偿权下的价值 | 38846 |
| 2.估价师知悉的法定优先受偿款 | 0 |
| 其中 | 2.1已抵押担保的债权数额 | 23578.94（——动态评估，未扣减） |
| 2.2拖欠的在建工程价款 | 0 |
| 2.3其他法定优先受偿款 | 0 |
| **特别提示** | 1.估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：（1）根据《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]及《土地他项权利登记证书》[浙（2017）北仑区不动产证明第0010997号等25本]（复印件），估价对象已于2017年6月16日设定抵押权，抵押权人中国华融资产管理股份有限公司北京分公司，抵押期限为2017年6月8日至2019年6月7日，抵押金额23578.94万元。截至价值时点，上述抵押权尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的动态评估房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。（2）根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3302062013B00959号]及附件以及相关款项支付凭证，截至价值时点，不动产权利人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《建设工程规划许可证》[建字第330206201503003、330206201403003、330206201403054号]及附图，估价对象规划建筑面积未超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件的约定，本次评估设定估价对象不存在需补缴政府土地收益。（3）根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象不存在拖欠的建设工程价款。综上，本次评估估价对象不存在估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。2.本次评估估价对象分摊土地面积为以不动产权利人提供《北仑区春晓春晓大道999号（乐享城）1、9、10、18-28、31、33-35幢土地分割登记明细表》为依据。上述报告所载分摊土地面积由宁波诚邦土地勘测设计有限公司出具，并作为本次在建建筑物抵押依据。本次评估估价测算过程中，分摊土地面积由评估专业人员按照不动产权利人介绍及估价对象实际可收益规划建筑面积与所属项目总实际可收益规划建筑面积的比例分摊总土地面积计算得出。 |
| **估价报告有效期起始日期** | 2018年11月29日 | **估价报告有效期截止日期** | 2019年11月28日 |
| **估价机构** | **注册估价师** | 注册号：1120070131 | 签字 |
| **注册估价师** | 注册号：1419970001 | 签字 |
| **现场勘查人员** | —— | 签字 |
| 估价机构（公章）：北京康正宏基房地产评估有限公司 法定代表人（签字或盖章） 2018年11月29日  |

#

# 估价假设和限制条件

**（一）本次估价的一般假设**

1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和在建建筑物开发建设权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对不动产权利人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定不动产权利人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象分摊土地面积、规划建筑面积以《北仑区春晓春晓大道999号（乐享城）1、9、10、18-28、31、33-35幢土地分割登记明细表》上载明的为依据。

6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**（二）特殊事项假设前提**

1.本次评估估价对象分摊土地面积为以不动产权利人提供《北仑区春晓春晓大道999号（乐享城）1、9、10、18-28、31、33-35幢土地分割登记明细表》为依据。上述报告所载分摊土地面积由宁波诚邦土地勘测设计有限公司出具，并作为本次在建建筑物抵押依据。本次评估估价测算过程中，分摊土地面积由评估专业人员按照不动产权利人介绍及估价对象实际可收益规划建筑面积与所属项目总实际可收益规划建筑面积的比例分摊总土地面积计算得出。

2.截至本估价报告出具之日，不动产权利人未能提供《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]复印件与原件一致为估价的假设前提。

3.根据不动产权利人提供的《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]记事页记载，估价对象所属项目宗地建设期限延至2019年12月31日，同时地块已出售房产不得抵押，未出售部分的房产在出售前必须先解除抵押，在此提醒金融机构注意。

**（三）估价报告使用限制**

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本次估价的目的是为估价委托人了解估价对象抵押价值提供价格参考依据。本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。由于使用不当造成损失的，我公司不承担任何相关责任。

6.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

7.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、在建建筑物在现状工程形象进度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，不动产权利人未能提供估价对象《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

9.本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

11.本估价报告自出具日起壹年内有效。

# 变现能力分析

## 一、变现能力分析

所谓变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

**（一）影响房地产变现能力的因素分析：**

|  |  |
| --- | --- |
| 影响变现能力的因素 | 因素分析 |
| 通用性 | 通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象用途为商业（产权式酒店）用房，无特殊性，通用性较好。 |
| 独立使用性 | 独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。通常情况下，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力会越弱。估价对象有独立建筑面积，可独立使用，但由于所属项目为综合商业类项目，估价对象为局部，估价对象各用途在经营活动中互为依托，估价对象独立使用性一般。 |
| 可分割转让性 | 可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象所属项目为综合商业类项目，估价对象为局部，整体可分割转让性差；估价对象各用途在经营活动中互为依托，不易分割；综合考虑估价对象可分割转让性差。 |
| 开发程度 | 开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象为商业用房，现已基本完工，开发程度较高。 |
| 区位 | 所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象地处浙江省宁波市北仑区春晓183号地块，位置一般，区位因素一般。 |
| 价值大小 | 价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象建筑规模大，价值量大。 |
| 房地产市场状况 | 房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。2018年浙江省宁波市房地产市场状况较好。 |

**（二）**处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。 处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1.支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；

2.扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税）；

3.偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；

4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；

5.剩余金额交还抵押人。

**（三）**假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

估价对象通用性较强，独立使用性一般，可分割转让性差，开发程度较高，区位条件一般，价值量大，房地产所在区域房地产市场状况较好。综合以上分析，我们认为估价对象变现能力一般。

## 二、风险提示

**（一）**估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

**（二）报告使用者应合理使用评估价值**

1.金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间,是否会出现法定优先受偿权利。

2.金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

3.估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。

4.根据《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]及《土地他项权利登记证书》[浙（2017）北仑区不动产证明第0010997号等25本]（复印件），估价对象已于2017年6月16日设定抵押权，抵押权人中国华融资产管理股份有限公司北京分公司，抵押期限为2017年6月8日至2019年6月7日，抵押金额23578.94万元。截至价值时点，上述抵押权尚未注销。在此提请金融机构注意，房地产抵押权自登记时设立。当本次抵押权实现，如在本次抵押权设立前已登记有抵押权的，则需按照抵押登记的先后顺序进行清偿。

# 抵押物状况分析

## 一、抵押物实物状况分析

1.土地实物状况

（1）土地面积：根据《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]、《土地他项权利登记证书》[浙（2017）北仑区不动产证明第0010997号等25本]，估价对象所属项目地块土地面积为229635.6平方米，估价对象分摊土地面积为19440.42平方米。

（2）土地利用状况：估价对象现状正在按照规划要求进行开发建设。估价对象所属项目用地呈较规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象属商业用地，地上容积率为0.5。估价对象所属项目临街宽度约为1050米，临街深度约为220米，宽度及深度比例适合，对土地利用无不利影响。综上，该地块土地利用程度一般。

（3）土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），保障程度较高。具体情况如下：

1）道路：北临春晓大道。

2）上水：接春晓大道现状DN150市政上水管线。

3）下水：

雨水：接春晓大道现状ф500市政雨水管线；

污水：接春晓大道现状ф350市政污水管线。

4）天然气：接春晓大道现状减压站DN125。

5）供电：接春晓大道变电站10KV高压线引入。

6）电信：接春晓大道电话局电信管线。

2.建筑物实物状况

估价对象所属项目为“万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期”项目，位于浙江省宁波市北仑区春晓183号地块，为宁波万年基业旅游投资有限公司开发建设，项目总土地面积229635.6平方米，总规划建筑面积约15万平方米。该项目分区域开发，分别为东区、中区、西区。项目东区拟建造总楼层为10-12层的高层产权式酒店5栋；总楼层为1-3层的低密度产权式酒店11栋；中区拟建造总楼层为2-3层的商业用房10栋，地下配有238个非人防地下车库用房；西区拟建造高层产权式酒店、低密度产权式酒店用房、商业，酒店用房，上述楼栋均为钢混结构。项目东区、中区已于2017年11月、2018年1月取得《宁波国际海洋生态科技城建设工程竣工验收备案证明书》[甬海科建竣备字（2017）第57号、甬海科建竣备字（2018）第22-30号]，项目东区、中区竣工日期为2017年8月及2017年11月，西区预计2019年开工建设，预计2020年年底竣工并交付使用。截至价值时点，估价对象所属项目工程进度为：所属项目东区、中区已全部完工，已取得《竣工备案表》，《不动产权证书》正在办理中。

估价对象位于该项目东区及中区，为浙江省宁波市北仑区春晓183号地块宁波万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期9、10、18-28幢共20套商业（产权式酒店）用房及1、31、33-35幢全部商业用房分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物，估价对象规划建筑面积见下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 部位 | 所属区域 | 规划建筑面积（㎡） |
| 地上规划建筑面积 | 地下规划建筑面积 | 合计 |
| 9、10、18-28幢共20套商业（产权式酒店）用房 | 东区 | 5267.07 | 0 | 5267.07 |
| 1、31、33-35幢全部商业用房 | 中区 | 28599.88 | 0 | 28599.88 |
| **合计** | **33866.95** | **0** | **33866.95** |

估价对象中区所有商业用房拟自持经营，东区9、10、18-28幢产权式酒店拟对外销售。房屋交付标准为公共部分及室内均为精装，具体装修标准为：

**结构：框架剪力墙**

**公共部分：**

外墙：银灰色玻璃幕墙及黑铝窗，金稻色铝板，花岗岩。

办公电梯厅及大堂：墙面石材；地面石材；顶棚造型吊顶。

公共部分走廊：地面石材；墙面乳胶漆或壁纸；吊顶。

外门窗：铝合金门窗。

公共卫生间：地面、墙面均为高级抛光砖，洗面台大理石面，洁具知名品牌洁具。

**东区酒店式公寓部分装修标准：**

地面：地砖。

墙面：乳胶漆和壁纸。

顶棚：石膏板吊顶和乳胶漆。

**东区别墅式酒店部分装修标准：**

地面：地砖；

顶棚：铝格栅或石膏板吊顶；

墙面：乳胶漆；

铺位隔墙：落地玻璃及轻钢龙骨石膏板隔墙。

**中区商业用房部分装修标准：**

地面：地砖；

顶棚：铝格栅或石膏板吊顶；

墙面：乳胶漆；

铺位隔墙：落地玻璃及轻钢龙骨石膏板隔墙。

设备标准：

楼宇智能：智能消防，综合布线，光纤，数据线，宽带入户，电梯内仍可使用手机，预留卫星接收位供租户使用，可接收卫星电视和有线电视节目。

保安监控：闭路电视监控，知名品牌安防系统，烟感，温感消防报警。

空调系统：1－3层全空气空调系统，中央空调主机开利品牌，余为风机盘管加新风系统。

电梯：东芝电梯、迅达扶梯。

## 二、抵押物权益状况分析

1.土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3302062013B00959号]及附件、《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]，宁波万年基业旅游投资有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为旅游用地，土地使用年限为40年，终止日期为2053年9月29日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为34.94年。不动产权利人依据合同已缴纳相应土地成交价款及契税。

2.建筑物状况

根据《建设工程规划许可证》[建字第330206201503003、330206201403003、330206201403054号] 及附图、《建筑工程施工许可证》[编号：330206201403030101、330206201408040101号] ，宁波万年基业旅游投资有限公司合法取得估价对象开发建设权。依据不动产权利人介绍，估价对象不存在拖欠的建设工程价款。

3.他项权利设置

（1）抵押权

根据《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]及《土地他项权利登记证书》[浙（2017）北仑区不动产证明第0010997号等25本]（复印件），估价对象已于2017年6月16日设定抵押权，抵押权人中国华融资产管理股份有限公司北京分公司，抵押期限为2017年6月8日至2019年6月7日，抵押金额23578.94万元。截至价值时点，上述抵押权尚未注销。

（2）租赁权及其他

根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象未设定租赁、地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在租赁、地役权等其他他项权利。

## 三、抵押物区位状况分析

1.位置状况

估价对象所属项目位于浙江省宁波市北仑区春晓183号地块，西北紧邻春晓大道，东北距梅山大桥约2.5公里，东南距明月湖与东海约500米，估价对象地理位置条件较一般。

2.商业繁华度

估价对象所属区域无大型商业，多为住宅底商且数量较少，人流量较少，商业繁华度较差。

3.交通状况

估价对象周边1.5公里范围路网密集度一般，周边道路通达程度一般，公交线路较少，有274路、790路等。综合评价估价对象交通便捷度一般。

4.环境状况

估价对象周边1.5公里范围内有东海，无公园等设施，自然环境一般；周边有中国港口博物馆，无高等院校、体育馆、文化古迹等，人文环境一般；综合评价估价对象自然及人文环境一般。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件，且保证程度较高。

估价对象所在区域2公里范围内有超市（星颖超市等），无银行、学校、医院、邮局等；上述设施分布情况较差。综合考虑估价对象所处区域目前的公共配套设施保障程度较差。

综上，估价对象地理位置条件一般，商业繁华度较差，交通便捷度一般，自然及人文环境一般，区域基础设施配套达“六通”，公共服务配套设施较差，估价对象所在区域规划发展状况一般。综合上述各项分析，估价对象所在区位状况条件一般*。*

## 四、市场状况分析

**（一）类似房地产市场状况**

1.宁波市经济运行情况

初步核算，2018年前三季度宁波市实现地区生产总值7601.6亿元，按可比价格计算，同比增长7.1%，增速快于全国0.4个百分点。分产业看，第一产业实现增加值210.0亿元，增长2.0%；第二产业实现增加值3924.5亿元，增长6.9%；第三产业实现增加值3467.1亿元，增长7.8%。三次产业之比为2.8∶51.6∶45.6， 一、二、三产对GDP增长的贡献率分别为0.8%、51.3%和47.9%。

（1）服务业保持平稳增长

2018年前三季度，宁波市服务业增加值同比增长7.8%，其中营利性服务业增长18.9%，增速高于上半年0.4个百分点。商品贸易增长较快。2018年前三季度宁波市完成商品销售额18942.8亿元，增长16.4%，其中批发业销售额15730.5亿元，增长17.5%，零售业销售额3212.3亿元，增长11.3%。金融贷款增速提高。

      （2）固定资产投资低位回升

2018年前三季度，宁波市固定资产投资同比增长2.8%，比上半年提高2.7个百分点；其中民间投资增长19.4%，民间投资中，项目投资、房地产开发投资分别增长9.3%和24.6%。从投资主要领域看，工业投资增长1.1%；基础设施投资下降0.6%；房地产开发投资增长13.1%。前三季度，宁波市实现商品房销售面积1220.3万平方米，增长5.5%。

      （3）消费市场基本稳定

2018年前三季度，宁波市实现全社会消费品零售总额2933.4亿元，同比增长8.9%。完成限额以上社会消费品零售总额1084.0亿元，增长7.4%。分商品类别看，家具、金银珠宝、文化办公用品类商品增长较快，家具类商品实现零售额13.6亿元，增长29.6%；金银珠宝类实现零售额16.8亿元，增长29.1%；文化办公用品类商品实现零售额16.2亿元，增长19.3%。前三季度，宁波市限额以上贸易企业通过公共网络实现零售额127.3亿元，增长21.8%。

      （4）财政收支较快增长

2018年前三季度，宁波市实现财政总收入2299.8亿元，同比增长12.9%，其中一般公共预算收入完成1181.0亿元，增长11.6%。在地方税收中，增值税、企业所得税、个人所得税分别增长7.9%、25.2%和36.1%。宁波市完成一般公共预算支出1238.8亿元，增长13.0%，其中城乡社区、科学技术、社会保障和就业支出分别增长31.9%、28.8%、11.5%。

      （5）居民收入稳步增加

2018年前三季度，宁波市居民人均可支配收入40953元，同比增长8.6%，扣除价格因素实际增长6.4%。其中，城镇居民人均可支配收入46487元，增长7.9%，扣除价格因素实际增长5.7%；农村居民人均可支配收入27707元，增长8.7%，扣除价格因素实际增长6.5%。从收入来源看，前三季度居民工资性收入23466元，增长7.0%；经营净收入8577元，增长11.0%；财产净收入4262元，增长9.1%；转移净收入4648元，增长12.7%。前三季度，宁波市居民生活消费支出达到23134元，增长8.6%。其中，城镇居民生活消费支出为26350元，增长8.9%；农村居民生活消费支出为15436元，增长4.8%。

2.宁波市房地产市场情况

（1）宁波市土地市场情况（2017.4至2018.4）

2017年4月至2018年4月，宁波市共成交401宗土地，成交土地面积1371.87万平方米，其中住宅用地99宗，面积559.24万平方米，占总出让面积的40.76%。其中市六区共成交土地230宗，土地出让面积1021.24万平方米，其中住宅用地75宗，占市六区总出让面积的46.33%。土地出让金总计713.43亿元，其中商品住宅(含商住混合)用地，出让金644.29亿元。其中2017年11月土地出让面积最多，占总出让面积的17.01%。

（2）宁波市房地产市场情况（2017.4至2018.4）

1）一手房房地产市场成交情况

2017年4月至2018年4月，宁波市一手房累计成交63106套，其中2018年4月份成交量尤为突出，达到7090套，同比增130.74%（2017年同期为5423套），同时一手房成交价格不断增长攀升，截止2018年4月份，一手房成交均价达到23171元/平方米，同比增长124.19%（2017年同期为18657元/平方米）。

2）二手房市场成交情况

热点区块楼盘成交价格不断攀升及土地价格的不断上涨，导致很多购房者开始把目光转向二手房市场。2017年4月至2018年4月，宁波市二手房累计成交66000套，已超过新建商品房成交量。二手房成交价格不断增长，截止2018年4月份，二手房成交均价达到18191元/平方米，同比增长125.49%（去年同期为14496元/平方米）。

3）宁波市住宅存量市场

截至2018年4月30日，市六区共计留存商品房房源约237.9万方（17025套），其中市五区共计留存住宅约191万方（13387套），库存面积环比下降7.3%，市五区库存面积和去年同期相比下降42.9%。库存明显不足，短期内商品房房源满足不了购房者需求，可能会进一步推高住宅价格及二手房成交量。

**（二）估价对象所在区域商业用途房地产市场状况**

估价对象位于浙江省宁波市北仑区春晓183号地块，北仑区位于宁波市东部，东西长52千米，南北宽29千米。总面积823平方千米。北仑区有11个街道，截至2017年，北仑区内共有户籍人口41万人，居住人口近90万人。北仑区内陆运便捷度一般，路网密集度一般；北仑港位于北仑区内，且有杭甬运河甬江段。杭甬运河西连京杭运河、东接宁波港，沟通江南水网和水运主通道长江。萧甬铁路的延伸线甬北铁路穿过北仑区。

2018年1-5月，北仑区（含北仑本级、大榭、保税，下同）实现财政总收入295.79亿元，同比增长25.2%，一般公共预算收入148.22亿元，增长25.4%，总量均居宁波市首位；实际利用外资5.63亿美元，增长14.2%，合同利用外资6.60亿美元，增长290.8%，总量均居宁波市首位；工业总产值1634.43亿元，增长11.7%，总量稳居宁波市首位；工业增加值331.4亿元，增长9.1%，总量稳居宁波市首位；限上商品销售额3510.07亿元，增长20.2%，总量居宁波市首位；外贸进出口总额1058.63亿元，同比增长11.6%，其中出口453.67亿元，增长7.8%，总量分别居宁波市首位和第二位；工业利润总额154.09亿元，增长35.8%，总量居宁波市首位。

估价对象项目处于浙江省宁波市北仑区春晓183号地块，属于北仑区春晓镇，西北紧邻春晓大道，东北距梅山大桥约2.5公里。估价对象所属项目位于浙江省宁波市北仑区最南侧，南距东海约500米，周边市场供应主要以住宅项目为主。估价对象所属区域无大型商业综合体，主要为1-2层的住宅底商，数量较少，人流量较小，商业繁华程度较差。其周边普通高层住宅用房售价多在6500到7000元/平方米之间，商业用房首层售价多在15000-20000元/平方米之间，租金水平多在2-5元/平方米·天。

# 估价测算过程

## 一、选用的估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序，选用成本法和假设开发法进行估价。

估价方法简述如下：

成本法：成本法是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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

## 二、估价测算过程

**·东区商业（产权式酒店）用房房地产价值**

（一）成本法

1.市场比较法求取土地购买价格

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

表1：比较因素条件说明及指数表

| 比较因素 | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 春晓镇183号地块 | 梅山保税港区37-5号地块 | 梅山保税港区37-3号地块 | 梅山保税港区42-2号地块 |
| 交易时间 | 2018-11-1 | 100 | 2017-6-14 | 100 | 2016-9-2 | 100 | 2016-8-5 | 100 |
| 市场状况 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 旅游用地 | 100 | 商业、办公 | 115 | 商业、办公 | 115 | 商业、办公 | 115 |
| 土地使用年限（年） | 34.93 | 100 | 40 | 105 | 40 | 105 | 40 | 105 |
| 容积率 | 0.5 | 100 | 3 | 118 | 2.7 | 112 | 3.1 | 118 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 较差 | 100 | 差 | 97 | 差 | 97 | 差 | 97 |
| 交通便捷度 | 一般 | 100 | 较差 | 98 | 较差 | 98 | 较差 | 98 |
| 区域土地利用方向 | 较一致 | 100 | 较一致 | 100 | 较一致 | 100 | 较一致 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 |
| 公共配套设施 | 较差 | 100 | 较差 | 100 | 较差 | 100 | 较差 | 100 |
| 基础设施水平 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 临街状况 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 次干道 | 100 | 次干道 | 100 | 次干道 | 100 | 次干道 | 100 |
| 实物状况 | 宗地面积（㎡） | 229635.6 | 100 | 15112 | 95 | 16688 | 95 | 29583 | 96 |
| 宗地形状 | 较不规则 | 100 | 较规则 | 102 | 较规则 | 102 | 较规则 | 102 |
| 宗地开发程度 | 六通 | 100 | 三通 | 94 | 三通 | 94 | 三通 | 94 |
| 工程地质条件 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |

表2：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| 交易情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/115 | 100/115 | 100/115 |
| 土地使用年限 | 100/105 | 100/105 | 100/105 |
| 容积率 | 100/118 | 100/112 | 100/118 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100/97 | 100/97 | 100/97 |
| 交通便捷度 | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| 区域土地利用方向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况 | 宗地面积 | 100/95 | 100/95 | 100/96 |
| 宗地形状 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 宗地开发程度 | 100/94 | 100/94 | 100/94 |
| 工程地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 地面单价（元/平方米） | 2148 | 1620 | 1860 |
| 比较价格（元/平方米） | 1741 | 1383 | 1492 |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

地面单价＝（1741＋1383＋1492）÷3＝1539（元/平方米）

土地购买价格＝1539×10525.27÷10000＝1620（万元）

2.成本法计算过程

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **土地价值（V土）** | **2813** | **本项下（1）至（7）之和** | **——** | **—** |
| （1） | 土地取得成本 | 1669 | 本项下1）至3）之和 |
| 1） | 土地购买价格 | 1620 | 见土地购买价格 | —— | — |
| 2） | 土地取得税费 | 49 | 土地购买价格×费率 | 费率（%） | 3.05 |
| 3） | 城市基础设施建设费 | —— | 已包含在土地购买价格里 | 取费标准（元/㎡） | — |
| （2） | 土地开发费（红线外市政） | 0 | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | — |
| （3） | 管理费用 | 50 | （土地取得成本+土地开发费）×费率 | 费率（%） | 3 |
| （4） | 销售费用 | 0.03V土 | 土地价值（V土）×费率 | 费率（%） | 3 |
| （5） | 利息 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）至（3）产生利息 | 243 | 采用复利计息。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目已运行期内内均匀投入 | 土地开发期（年） | 0 |
| 建筑物已建工期（年） | 2.9 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0021V土 | 利息（%） | 4.75 |
| （6） | 利润 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）至（3）产生利润 | 582 | （土地取得成本+红线外市政费用+管理费用）×利润率×已建工期/建设期 | 利润率（%） | 35 |
| 2） | 销售费用产生利润 | 0.0102V土 | 销售费用×利润率×已建工期/建设期 |
| （7） | 销售税费 | 0.0533V土 | 土地价值（V土）×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6 |
| **2** | **在建建筑物重置价值（V建）** | **4825** | 本项下（1）至（7）之和 |
| 1） | 建安费用 | 2581  | 建安单价×建筑面积×工程形象进度 | 建安单价（元/㎡） | 5000 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 77  | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用（住宅）×费率 | 费率（%） | —— |
| 4） | 红线内市政费用 | 103  | 建筑面积×取费标准×工程形象进度 | 取费标准（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 39  | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （1） | 建造成本 | 2800 | 本项下1）至5）之和 |
| （2） | 管理费用 | 84 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 3 |
| （3） | 销售费用 | 0.03V建 | 在建建筑物重置价值（V建）×费率 | 销售费率（%） | 3 |
| （4） | 贷款利息 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 201 | 采用复利计息。建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入 | 建筑物已建工期（年） | 2.9 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0021V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （5） | 利润 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 1009 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 35 |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.0105V建 | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0533V建 | 在建建筑物重置价值（V建）×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6 |
| **3** | **成本价值（万元）** | **7341** | **1+2** |

备注：工程形象进度为98%。

（二）假设开发法

1.收益法求取估价对象商业（产权式酒店）用房房地产价值

（1）租金收入

根据评估专业人员调查，目前同类地区相同档次类似物业租赁情况，结合估价对象自身情况及未来发展趋势，综合确定其租金水平平均为5元/天·平方米。

（2）收益法计算过程

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 818 | 年租金收入+押金利息收入 |
| （1） | 年租金收入 | 817 | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/天·㎡） | 5 |
| 面积（㎡） | 5267.07 |
| 天 | 365 |
| 空置率（%） | 15 |
| （2） | 押金利息收入 | 1 | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 |
| 一年期存款利率 | 1.5 |
| **2** | **建筑物现值** | **4631** | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度（%） | 100 |
| 1） | 建安费用 | 2634 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 5000 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 79 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0 |
| 3） | 公共配套设施费用 | —— | 建安费用×费率 | 费率（%） | —— |
| 4） | 基础设施建设费 | 105 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 40 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （1） | 建造成本 | 2858 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 |
| （2） | 管理费用 | 86 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 3 |
| （3） | 销售费用 | 0.03V建 | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 3 |
| （4） | 贷款利息 | —— | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 212 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 3 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0022V建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75 |
| （5） | 利润 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | 利润率（%） | 35 |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 1030 | （建造成本+管理费用）×利润率 |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.0105V建 | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0533V建 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6 |
| （7） | 建筑物重置价值（V建） | 4631 |  |  |  |
| **3** | **年经营费用** | **237** | 税费+维修费+保险费+管理费 |
| （1） | 税 费 | 152.3 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |  |  |
| 1） | 两税两费 | 43.63 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6 |
| 2） | 房产税 | 98.16 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 12 |
| 3） | 城镇土地使用税 | 10.53 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 10 |
| 分摊土地面积（㎡） | 10525.27 |
| （2） | 维修费 | 69.5 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （3） | 保险费 | 6.9 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （4） | 管理费用 | 8.2 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1 |
| **4** | **房地产未来第一年净收益** | **581** | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| **5** | **收益价值** | **13160** | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | **5.5** |
| 收益年期(n) | **34.83** |
| 年增长比率(g) | **3** |

备注：1）分摊土地面积10525.27平方米。2）估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为34.93年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。另外，考虑到估价对象尚未竣工，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（34.93年）扣减续建工期（0.1年）。

2.假设开发法开发价值求取

（转下页）

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **（1）** | **开发完成后房地产价值** | **13160** | **前述计算结果** |
| **（2）** | **建设成本** | **58** | **本项下1）至3）之和** |
| 1） | 续建成本 | 58 | 本项下A至E之和 |
| *A* | *建安费用* | 53  | *建安单价×建筑面积×（1-工程形象进度）* | *建安单价（元/㎡）* | *5000* |
| *B* | *勘察设计和前期工程费* | 2 | *建安费用×费率* | *费率（%）* | *3* |
| *C* | *公共配套设施费用* | *—* | *建安费用（住宅）×费率* | *费率（%）* | *—* |
| *D* | *红线内市政费用* | 2 | *建筑面积×取费标准×（1-工程形象进度）* | *取费标准（元/㎡）* | *200* |
| *E* | *相关税费* | 1  | *建安费用×费率* | *费率（%）* | *1.5* |
| 2） | 城市基础设施建设费（行政收费） | — | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | — |
| 3） | 土地开发成本（红线外市政费用） | — | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | — |
| **（3）** | **管理费用** | **2** | **续建成本×费率** | **费率（%）** | **3** |
| **（4）** | **销售费用** | **8** | **开发完成后价值×费率×（1-工程形象进度）** | **销售费率（%）** | **3** |
| **（5）** | **取得税费** | 0.029V | **开发价值（V）×费率÷(1+5%)** | **费率（%）** | **3.05** |
| **（6）** | **贷款利息** | — | **本项下1）及2）之和** |
| 1） | （2）-（4）项产生的利息 | 0 | 采用复利计息。估价对象价值及买方购买估价对象税费在价值时点一次性付清，续建成本、管理费用、销售费用续建工期内均匀投入 | 建筑物续建工期（年） | 0.1 |
| 2） | 估价对象及取得税费产生的利息 | 0.0048V | 利息（%） | 4.75 |
| **（7）** | **利润** | — | **本项下1）及2）之和** |
| 1） | （2）-（4）项产生的利润 | 24 | （后续开发成本+管理费用+销售费用）×利润率 | 利润率（%） | 35 |
| 2） | 估价对象及取得税费产生的利润 | 0.012V | （开发价值（v）+取得税费）×利润率×续建工期/建设期 |
| **（8）** | **销售税费** | **702** | **开发价值（V）×费率÷(1+5%)** | **费率（%）** | **5.6** |
| **（9）** | **开发价值V（万元）** | **11824** | **（1）-（2）-（3）-（4）-（5）-（6）-（7）-（8）** |

3.各方法的权重选取

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。成本法中土地套用市场比较法，市场比较法计算中可比实例在参数选取的客观性、参数确定的时效性，估价结果的现势性上较假设开发法更能体现估价对象的价值。因此，本次估价选用的两种估价方法选取的权重分别为成本法占60%，假设开发法占40%。

则有：

房地产价值＝7341×60%＋11824×40%＝9134（万元）

房地产楼面单价＝9134×10000÷5267.07＝17342（元/平方米）

**·中区商业用房房地产价值**

（一）成本法

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **土地价值（V土）** | **14757** | **本项下（1）至（7）之和** | **——** | **—** |
| （1） | 土地取得成本 | 9064 | 本项下1）至3）之和 |
| 1） | 土地购买价格 | 8796 | 楼面单价×分摊土地面积 | 楼面单价（元/㎡） | 1539 |
| 2） | 土地取得税费 | 268 | 土地购买价格×费率 | 费率（%） | 3.05 |
| 3） | 城市基础设施建设费 | —— | 已包含在土地购买价格里 | 取费标准（元/㎡） | — |
| （2） | 土地开发费（红线外市政） | 0 | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | — |
| （3） | 管理费用 | 272 | （土地取得成本+土地开发费）×费率 | 费率（%） | 3 |
| （4） | 销售费用 | 0.03V土 | 土地价值（V土）×费率 | 费率（%） | 3 |
| （5） | 利息 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）至（3）产生利息 | 1325 | 采用复利计息。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目已运行期内内均匀投入 | 土地开发期（年） | 0 |
| 建筑物已建工期（年） | 2.9 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0021V土 | 利息（%） | 4.75 |
| （6） | 利润 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）至（3）产生利润 | 2707 | （土地取得成本+红线外市政费用+管理费用）×利润率×已建工期/建设期 | 利润率（%） | 30 |
| 2） | 销售费用产生利润 | 0.0087V土 | 销售费用×利润率×已建工期/建设期 |
| （7） | 销售税费 | 0.0533V土 | 土地价值（V土）×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6 |
| **2** | **在建建筑物重置价值（V建）** | **14559** | 本项下（1）至（7）之和 |
| 1） | 建安费用 | 8408  | 建安单价×建筑面积×工程形象进度 | 建安单价（元/㎡） | 3000 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 252 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用（住宅）×费率 | 费率（%） | —— |
| 4） | 红线内市政费用 | 561  | 建筑面积×取费标准×工程形象进度 | 取费标准（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 126  | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （1） | 建造成本 | 9347 | 本项下1）至5）之和 |
| （2） | 管理费用 | 280 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 3 |
| （3） | 销售费用 | 0.03V建 | 在建建筑物重置价值（V建）×费率 | 销售费率（%） | 3 |
| （4） | 贷款利息 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 670 | 采用复利计息。建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入 | 建筑物已建工期（年） | 2.9 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0021V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （5） | 利润 | —— | 本项下1）及2）之和 |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 2888 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 30 |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.009V建 | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0533V建 | 在建建筑物重置价值（V建）×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6 |
| **3** | **成本价值（万元）** | **29316** | **1+2** |

（二）假设开发法

1.收益法求取估价对象中区商业用房房地产价值

（1）租金收入

根据评估专业人员调查，目前同类地区相同档次类似物业租赁情况，结合估价对象自身情况及未来发展趋势，综合确定其租金水平平均为2.5元/天·平方米。

（2）收益法计算过程

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 2221 | 年租金收入+押金利息收入 |  |  |
| （1） | 年租金收入 | 2218 | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | 2.5 |
| 面积（㎡） | 28599.88 |
| 天 | 365 |
| 空置率（%） | 15 |
| （2） | 押金利息收入 | 3 | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 |
| 一年期存款利率 | 1.5 |
| **2** | **建筑物现值** | **14887** | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度（%） | 100 |
| 1） | 建安费用 | 8580 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 3000 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 257 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| 3） | 公共配套设施费用 | — | 建安费用×费率 | 费率（%） | — |
| 4） | 基础设施建设费 | 572 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 129 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 9538 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 |
| （2） | 管理费用 | 286 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 3 |
| （3） | 销售费用 | 0.03V建 | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 3 |
| （4） | 贷款利息 | — | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 709 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 3 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0022V建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75 |
| （5） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | 利润率（%） | 30.0% |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 2947 | （建造成本+管理费用）×利润率 |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.009V建 | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0533V建 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| （7） | 建筑物重置价值（V建） | 14887 |  |  |  |
| **3** | **年经营费用** | **732** | 税费+维修费+保险费+管理费 |
| （1） | 税 费 | 442.1 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 |
| 1） | 两税两费 | 118.45 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.60% |
| 2） | 房产税 | 266.52 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 12.0% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 57.15 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 10 |
| 分摊土地面积（㎡） | 57151.59 |
| （2） | 维修费 | 223.3 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （3） | 保险费 | 22.3 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （4） | 管理费用 | 44.4 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 2 |
| **4** | **房地产未来第一年净收益** | **1489** | 年总收益-年经营费用 |  |  |
| **5** | **收益价值** | **33726** | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | **5.5%** |
| 收益年期(n) | **34.83** |
| 年增长比率(g) | **3.0%** |

备注：1）分摊土地面积57151.59平方米。2）估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为34.93年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。另外，考虑到估价对象尚未竣工，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（34.93年）扣减续建工期（0.1年）。

2.假设开发法开发价值求取

（转下页）

| 序号 | 项目 | 数额（万元） | 计算公式 | 取费标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **（1）** | **开发完成后房地产价值** | **33726** | **前述计算结果** |
| **（2）** | **建设成本** | **191** | **本项下1）至3）之和** |
| 1） | 续建成本 | 191 | 本项下A至E之和 |
| *A* | *建安费用* | 172  | *建安单价×建筑面积×（1-工程形象进度）* | *建安单价（元/㎡）* | *3000* |
| *B* | *勘察设计和前期工程费* | 5 | *建安费用×费率* | *费率（%）* | *3* |
| *C* | *公共配套设施费用* | — | *建安费用（住宅）×费率* | *费率（%）* | *—* |
| *D* | *红线内市政费用* | 11 | *建筑面积×取费标准×（1-工程形象进度）* | *取费标准（元/㎡）* | *200* |
| *E* | *相关税费* | 3  | *建安费用×费率* | *费率（%）* | *1.5* |
| 2） | 城市基础设施建设费（行政收费） | — | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | — |
| 3） | 土地开发成本（红线外市政费用） | — | 建筑面积×取费标准 | 取费标准（元/㎡） | — |
| **（3）** | **管理费用** | **6**  | **续建成本×费率** | **费率（%）** | **3** |
| **（4）** | **销售费用** | **20**  | **开发完成后价值×费率×（1-工程形象进度）** | **销售费率（%）** | **3** |
| **（5）** | **取得税费** | 0.029V | **开发价值（V）×费率÷(1+5%)** | **费率（%）** | **3.05** |
| **（6）** | **贷款利息** | — | **本项下1）及2）之和** |
| 1） | （2）-（4）项产生的利息 | 1 | 采用复利计息。估价对象价值及买方购买估价对象税费在价值时点一次性付清，续建成本、管理费用、销售费用续建工期内均匀投入 | 建筑物续建工期（年） | 0.1 |
| 2） | 估价对象及取得税费产生的利息 | 0.0048V | 利息（%） | 4.75 |
| **（7）** | **利润** | — | **本项下1）及2）之和** |
| 1） | （2）-（4）项产生的利润 | 65 | （后续开发成本+管理费用+销售费用）×利润率 | 利润率（%） | 30 |
| 2） | 估价对象及取得税费产生的利润 | 0.0103V | （开发价值（v）+取得税费）×利润率×续建工期/建设期 |
| **（8）** | **销售税费** | **1799** | **开发价值（V）×费率÷(1+5%)** | **费率（%）** | **5.6** |
| **（9）** | **开发价值V（万元）** | **30307** | **（1）-（2）-（3）-（4）-（5）-（6）-（7）-（8）** |

3.各方法的权重选取

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。成本法中土地套用市场比较法，市场比较法计算中可比实例在参数选取的客观性、参数确定的时效性，估价结果的现势性上较假设开发法更能体现估价对象的价值。因此，本次估价选用的两种估价方法选取的权重分别为成本法占60%，假设开发法占40%。

则有：

房地产价值＝29316×60%＋30307×40%＝29712（万元）

房地产楼面单价＝29712×10000÷28599.88＝10389（元/平方米）

## 三、估价结果的确定

**（一）房地产总价**

房地产总价＝9134+29712＝38846（万元）

**（二）法定优先受偿款的确定**

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受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：1.根据《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]及《土地他项权利登记证书》[浙（2017）北仑区不动产证明第0010997号等25本]（复印件），估价对象已于2017年6月16日设定抵押权，抵押权人中国华融资产管理股份有限公司北京分公司，抵押期限为2017年6月8日至2019年6月7日，抵押金额23578.94万元。截至价值时点，上述抵押权尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的动态评估房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。2.根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3302062013B00959号]及附件以及相关款项支付凭证，截至价值时点，不动产权利人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《建设工程规划许可证》[建字第330206201503003、330206201403003、330206201403054号]及附图，估价对象规划建筑面积未超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件的约定，本次评估设定估价对象不存在需补缴政府土地收益。3.根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象不存在应付未付工程款。综上，本次评估估价对象不存在估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。则：

房地产抵押价值

＝房地产价值－法定优先受偿款

＝38846－0

＝38846（万元）

**（三）估价结果的确定**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **数额及说明****项目及单位** | **东区商业用房** | **中区商业用房** | **合计** |
| 1．假定未设立法定优先受偿权利下的价值 | 总价（万元） | 9134 | 29712 | 38846 |
| 2．法定优先受偿款 | 总额（万元） | 0 |
| 2.1拖欠建设工程价款 | 总额（万元） | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 已抵押担保债权数额 | 总额（万元） | 5419.29 | 18159.65 | 23578.94（——动态评估，未扣减） |
| 2.3其他法定优先受偿款 | 总额（万元） | 0 | 0 | 0 |
| 3．抵押价值 | 总价（万元） | 9134 | 29712 | 38846 |
| 楼面单价（元/m2） | 17342 | 10389 | —— |

# 附 件

一、抵押物现场勘查照片

二、抵押物地理位置图

三、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3302062013B00959号]及附件复印件

四、地价款及契税等相关凭证复印件

五、《建设用地规划许可证》[编号:（2013）浙规地字第0290043号]复印件

五、《国有土地使用证》[仑国用（2014）第00276号]复印件

六、《建设工程规划许可证》[建字第330206201503003、330206201403003、330206201403054号] 及附图复印件

七、《建筑工程施工许可证》[编号：330206201403030101、330206201408040101号]复印件

八、《商品房预售许可证》[编号：甬梅保房预许字（2015）第06号、甬梅保房预许字（2016）第03号、甬梅保房预许字（2016）第07号]复印件

九、《土地他项权利登记证书》[浙（2017）北仑区不动产证明第0010997号等25本]复印件

十、《宁波国际海洋生态科技城建设工程竣工验收备案证明书》[甬海科建竣备字（2017）第57号、甬海科建竣备字（2018）第22-30号]复印件

十一、《北仑区春晓春晓大道999号（乐享城）1、9、10、18-28、31、33-35幢土地分割登记明细表》复印件

十二、《宁波183地块西区及岛头酒店面积》复印件

十三、不动产权利人《营业执照（副本）》复印件

十四、估价委托人《营业执照（副本）》复印件

**估价报告标准格式排版**

一、封面

1. “中国华融房地产类抵押物动态估值报告”字体为小一号标宋，加粗，居中。
2. 其他文字字体为三号楷体GB2312加粗，行间距为1.5倍。

**二、正文**

1. 大标题字体为小二标宋加粗，居中。
2. 正文内容字体为四号仿宋GB2312。
3. 目录文字行间距为2倍行距，正文文字行间距为22磅。
4. 小标题字体为四号仿宋GB2312加粗，对齐方式为两端对齐，段前0.5行，段后0行。

**三、页边距**

页边距

上：2.54厘米 下：2.54厘米

左：3.09厘米 右：3.09厘米

装订线：0厘米

**四、页眉页脚**

距边界

页眉：1.5厘米

页脚：1.75厘米

文字字体为楷体GB2312小五号。

**五、表格**

1. 表格居中。
2. 文字字体为小四号仿宋GB2312。
3. 行间距为单倍行距。