

中国嘉陵工业股份有限公司(集团)拟转让位于  
重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物项目

# 评估说明

川华衡评报〔2016〕246号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一六年十二月二日

## 目录

关于评估说明使用范围声明.....	1
资产评估说明.....	2
<b>CH1 评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>3</b>
一、评估对象与评估范围.....	3
二、资产的分布情况及特点.....	3
<b>CH2 资产核实情况总体说明</b> .....	<b>5</b>
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	5
三、核实结论.....	6
<b>CH3 评估技术说明</b> .....	<b>7</b>
一、固定资产——房屋建筑物.....	7
二、无形资产——土地使用权.....	19
<b>CH4 评估结论及分析</b> .....	<b>35</b>
一、评估结论.....	35
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	35
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	37

## 关于评估说明使用范围声明

评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

注册资产评估师: 邓林峰

注册资产评估师: 唐高英

二〇一六年十二月二日

## 资产评估说明

- CH1 评估对象与评估范围的说明
- CH2 资产核实情况总体说明
- CH3 资产基础法评估技术说明
- CH4 评估结论及分析

## CH1 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

评估对象为中国嘉陵所属位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益，涉及评估范围如下：

项目	单位	数量	账面原值	账面净值	
			A	B	
1	房屋建筑物	项	42	4,660.91	1,873.48
	其中：房屋	项/m <sup>2</sup>	34/58,743.58	4,098.42	1,829.79
	构筑物	项	8	562.49	43.69
2	土地使用权	宗/m <sup>2</sup>	1/173,993.32	5,076.46	3,866.99
3	资产总计			9,737.37	5,740.47

备注：107房地证2005字第03109号《房地产权证》证载面积175,111.1 m<sup>2</sup>（其中：出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>）；根据中国嘉陵提供的相关资料，因市政道路建设，政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地，即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>（其中：出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>）。

### 二、资产的分布情况及特点

#### (一) 固定资产——房屋建筑物

房屋建(构)筑物共计42项，其中房屋建筑物34项，构筑物8项。房屋建筑面积58,743.58 m<sup>2</sup>，房屋主要为生产厂房、车间、办公楼及库房等生产用房；构筑物主要为道路、围墙等，位于重庆市北碚区双柏树华光村，建成时间为1988年至2011年，均在正常使用中。

#### (二) 无形资产——土地使用权

##### 1、土地使用权

土地使用权1宗，位于重庆市北碚区华光村(实际查看地址为华光村308号)，中国嘉陵取得该待估宗地07房地证2005字第03109号《房地产权证》，用地面积合计175,111.10 m<sup>2</sup>（其中：出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>）。根据中国嘉陵提供的相关资料，因市政道路建设，政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地，即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>（其中：出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>）。

土地权属状况、开发状况详见下表:

土地权属状况、开发状况一览表

权证编号	107 房地证 2005 字第 03109 号
权利人	中国嘉陵工业股份有限公司(集团)
土地坐落	北碚区华光村
土地用途	工业
土地使用权类型	出让、划拨
终止日期	2054/12/13
土地面积	该宗地面积 175,111.10m, 绿化用地 2,559.20 m <sup>2</sup> 以行政划拨, 其余用地 172,551.9 m <sup>2</sup> 作为出让
土地形状	较规则多边形
地势	较平坦
土地开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整);该宗地上建有办公楼、厂房等房屋建筑物,建筑面积共计 58,743.58 m <sup>2</sup> , 实际容积率 0.34。

## CH2 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

#### (一)人员组织及实施时间

本评估业务共成立了三人的项目团队，其中：资产评估师二人、评估助理一人，现场项目负责人为唐高英。于2016年11月28日~2011年11月29日对相关资产进行了核实工作。

#### (二)资产核实过程

##### 1、指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导，包括具体填表人员及配合填报工作的其他相关人员，主要涉及企业相关的财会部门、审计部门、资产管理部、办公室、档案室等各部门的业务人员。对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

##### 2、现场核实及财务状况调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产进行全面自查的基础上，评估人员抵达现场对评估对象及其所涉及资产进行核实。调查核实的内容包括：资产财务状况、产权证明文件。同时，与企业相关人员进行沟通。现场工作期间主要完成了以下工作：

**(1)完善评估明细表。**对企业提供的资产申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

**(2)现场核实及收集资料。**现场工作内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素；核实方式主要通过询问、核对、勘查等方式进行。获取评估业务需要的基础资料，了解资产的现状，关注资产的法律权属。

①房屋建筑物。在产权核实的基础上，对各类房屋建筑物的状况逐一进行现场勘察，同时查阅主要房屋建筑物的工程图纸、施工合同和竣工决算，并根据建筑物的现时状况，填写相应的现场勘察记录表。

②土地使用权。对土地的宗数、面积、土地使用权取得方式、性质以及土地的登记状况、权利状况、利用状况等进行核实，同时收集地价资料以及影响地价水平的一般因素、区域因素和个别因素。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

核实过程中，评估人员未发现影响资产清查的事项。

### 三、核实结论

#### (一)资产继续使用能力

评估对象土地使用权、房屋建筑物可在原地按原用途继续使用。

#### (二)申报与核实情况

经核实，资产表、实基本相符，申报与核实情况相同。

#### (三)权属资料不完善或者权属有瑕疵的资产

本次评估的房屋中，有 2 项建筑面积合计为 5,638.72 m<sup>2</sup>的房屋，尚未办理房地证。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权属事项
1	光电项目房产(理化大楼)	钢混	1997/1/1	2,712.00	尚未办理产权证
2	装配与调试厂房	钢结构	2011/5/1	2,926.72	尚未办理产权证
合计				5,638.72	



## CH3 评估技术说明

### 一、固定资产——房屋建筑物

#### (一)种类及账面金额

房屋建(构)筑物共计42项,账面净值1,873.48万元,其中:

房屋:34幢,58,743.58 m<sup>2</sup>,账面原价4,098.42万元、账面净值1,829.79万元,减值准备0万元,账面价值1,829.79万元。

构筑物:8项,账面原价562.49万元、账面净值43.69万元,减值准备0万元,账面价值43.69万元。

#### (二)核实情况

##### 1、类型、分布、购建日期及结构形式

房屋建(构)筑物共计42项,其中房屋建筑物34项,构筑物8项。房屋建筑面积58,743.58 m<sup>2</sup>,主要为生产厂房、车间、办公楼及库房等生产用房;构筑物8项,主要为道路、围墙等,位于重庆市北碚区双柏树华光村,建成时间为1988年至2011年,均在正常使用中。

##### 2、占用土地情况

房屋建筑物占用土地1宗,位于重庆市北碚区双柏树华光村,已取得权证编号为107房地证2005字第03109号的《房地产权证》,证载使用权面积为175,111.1 m<sup>2</sup>(其中:出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>,划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>);根据中国嘉陵提供的相关资料,因市政道路建设,政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地,即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>(其中:出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>,划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)。

##### 3、日常维护情况

###### (1)日常维护和管理制度

公司行政部负责日常维护和管理

###### (2)最近一次大修或装潢情况

无

##### 4、折旧及计提减值政策

折旧政策:采用年限法折旧,从购入时起房屋建筑物折旧年限为15-25年。

计提减值准备政策:当房屋建筑物的可收回金额低于其账面价值时,即表明资产发生了减值,确认资产减值损失,并将资产的账面价值减记至可收回金额。

## 5、产权瑕疵或者权属资料不完善情形

### (1)产权登记情况

申报评估的房屋中，有2项尚未办理房地证，建筑面积为5,638.72 m<sup>2</sup>。

### (2)他项权利状况

厂房及占用的土地使用权因抵押贷款设定有他项权利。

## 6、账面原价构成情况

账面原价的构成为2004年购入时房屋建筑物的评估值。

## 7、房屋建筑物情况

### (1) 光学综合楼

该房屋位于重庆市北碚区双柏树华光村，于1989年12月建成并投入使用，建筑面积22,077 m<sup>2</sup>。钢混结构，四层、局部五层，层高5.1m，该房屋已办理房地产权证，权证编号为107房地证2005字第03109号，其主要结构特征及装修标准：

基础：钢筋混凝土独立柱基础。主体结构：现浇钢筋混凝土梁、板、柱承重，砖墙围护；房屋外墙贴面砖，内墙面刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶，水磨石地面，实木门，铝合金窗，筋混凝土现浇屋面，屋面作保温层及防水处理。

### (2) 办公楼

该房屋位于重庆市北碚区双柏树华光村，于1994年1月建成并投入使用，建筑面积3,836 m<sup>2</sup>。砖混结构，四层、局部五层，层高3.6m，该房屋已办理房地产权证，权证编号为107房地证2005字第03110号，其主要结构特征及装修标准：

基础：钢筋混凝土基础。主体结构：现浇钢筋混凝土圈梁、构造柱，预制钢筋混凝土楼板，砖墙围护；房屋外墙正立面为玻璃幕墙，其余面贴面砖，内墙面刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶，水磨石及地砖地面，实木门，铝合金窗，普通照明灯具，预制钢筋混凝土屋面，屋面作防水处理。

### (3) 装配与调试厂房

该房屋位于重庆市北碚区双柏树华光村，于2011年5月建成并投入使用，建筑面积2,926.72 m<sup>2</sup>。钢结构，单层，层高16.5m，该房屋尚未办理房地产权证其主要结构特征及装修标准：

基础：钢筋混凝土人工挖孔桩基础。主体结构：钢柱承重，2米高砖墙围护，砖墙以上为双层夹芯彩钢板围护；砖墙外墙贴面砖，环氧树脂地面，地面基层因承重要求做特殊处理，夹芯彩钢板门，塑钢窗，钢屋架，屋面作保温层，彩钢板屋面。

## 8、国家强制报废的房屋建筑物

/

## 9、非正常毁损的房屋建筑物

/

## 10、评估程序受到限制无法现场核实的情形

/

### (四)关键性假设及前提

- 1、假设企业按目前的经营方式持续经营。
- 2、假设被评估不动产按目前的实际使用方式发挥效用，并对企业贡献效益。
- 3、对存在产权瑕疵或者权属资料不完善的房屋建筑物，假设其产权的完备不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估结论的影响。

### (五)评估方法选择

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，确定本项目房屋建筑物的评估采用成本法。

### (六)成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地外“六通（通上水、下水、通电、通讯、通气、通路）”的开发费用和土地内“五通一平（通上水、下水、通电、通讯、通气、场地平整）”开发费用计入土地价值中，土地内“通路”的开发费用计入房屋建筑物价值中。

#### 1、重置成本的确定

重置成本由房屋建筑物建安费用、前期及期间费用、资金成本、开发利润、销售税费等组成。

##### (1)建安费用

建安费用包括土建工程费用、安装工程费用、钢结构工程费用三部分。

根据收集的工程竣工造价结算资料，按重庆市现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工、料、机的市场价格，采用重编预算法测算其建安费用。

##### (2)前期及其他费用

前期及其他费用,包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表:

### 工程建设前期及其他费用

工程所在地:重庆市北碚区

序号	费用项目	单位	标准	依据
一	前期费用			
1	城市配套费	元/m <sup>2</sup>	290	渝府发〔2015〕53号
2	散装水泥基金	元/m <sup>2</sup>	0.9	
3	白蚁防治费	元/m <sup>2</sup>	1.7	
4	可行性研究费	%	0.180	计价格〔1999〕1283号
5	勘察设计费	%	3.793	计价格[2002]10号
6	环境评价费	%	0.148	计价格[2002]125号
7	工程招标费	%	0.415	计价格〔2002〕1980号
二	工程建设其他费用			
1	工程建设监理费	%	2.437	发改价格[2007]670号
2	建设管理费	%	1.264	财建[2002]394号
3	审计费	%	0.482	渝价〔2013〕428号

### (3)资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入,以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格,计算资金成本。

根据投资规模,工程前期及建设期按24个月考虑,贷款利率按评估基准日执行的一至三年期(三年)期贷款利率4.75%计算,并按均匀投入考虑。则:

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} * \text{工期} * \text{利率} + (\text{建安费用} + \text{工程建设其他费用}) * \text{工期} * \frac{1}{2} * \text{利率}$$

### (4)开发利润

开发利润,为建设方的合理利润额。根据调查了解,重庆市类似物业平均开发利润率为5%,本次评估取开发利润率为销售额的5%。

### (5)销售税费

销售税费,为建设方出售资产时需缴纳的合理税费。该项费用根据增值税及附加确定,为不含税销售额的5.6%。

## 2、成新率的确定

采用年限法和勘察法综合确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率} N_2 \times 60\%$$

有关公式及参数说明如下:

$$(1) \text{年限成新率} N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

尚可使用年限:以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础,考虑房屋建筑物占用的土地剩余年限、设备设施的剩余经济寿命年限等合理确定。

经济寿命年限:根据结构类型、用途和使用条件等确定,见下表:

房屋结构	生产用房	非生产用房
钢筋砼结构	50	60
砖混结构	40	50
砖木结构	30	40
构筑物	20-30	

土地剩余年限:根据被评估单位提供的《房地产权证》,土地使用权剩余年限见下表。

房地产权证	土地使用权终止日期	剩余年限(年)
107房地证2005字第03109号	2054-12-13	38.12

(2)勘察成新率 $N_2$ ,根据《房屋完损等级评定标准》,实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况,采用百分制打分法确定其完好分值,按下式确定:

$$\text{勘察成新率 } N_2 = (\text{结构完好分值} * G + \text{装饰完好分值} * Z + \text{设备完好分值} * S) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

### (七)评估结果

人民币 万元

类别	账面原价	账面净值	减值准备	账面值	重置成本	评估值	增值率%
房屋	4,098.42	1,829.79	-	1,829.79	9,898.91	5,286.05	188.89
构筑物	562.49	43.69		43.69	2,209.60	662.88	1,417.31
合计	<b>4,660.91</b>	<b>1,873.48</b>	-	<b>1,873.48</b>	<b>12,108.51</b>	<b>5,948.93</b>	<b>217.53</b>

增值情况及原因分析:

1、房屋重置成本较账面原价增值5,800.49万元,增值率141.53%,原因为:①房屋账面原值为2004年购买时的评估值,该评估值已扣除了当时房屋的折旧额;②房屋建成至今,建筑市场人工、材料、机械都有较大幅度的上涨,导致工程造价上涨,故本次评估重置成本增值。房屋评估值较账面值增值3,456.26万元,增值率188.89%,原因为:评估原值增值以及评估中采用的房屋经济年限长于会计中采用的房屋折旧年限。

2、构筑物重置成本较账面原价增值1,647.11万元,增值率292.83%,原因为:①构筑物账面原值为2004年购买时的评估值,该评估值已扣除了当时房屋的折旧额;②构筑物建成至今,建筑市场人工、材料、机械都有较大幅度的上涨,导致工程造价上涨,故本次评估重置成本增值。构筑物评估值较账面值增值619.19万元,增值率1417.31%,原因为:构筑物原值增值以及评估中采用的构筑物经济年限长于会计中采用的构筑物折旧年限。

## (八)特别事项说明

1、本次评估的已办理房地证的房屋及占用的土地使用权因抵押贷款设定有其他权利，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2、本次评估的房屋中，有2项建筑面积合计为5,638.72 m<sup>2</sup>的房屋，尚未办理房地证，评估中假设产权持有者完备其产权不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估值的影响。

## (九)评估计算过程

### 钢结构——厂房【评估明细表，表4-6-1序34】

#### 1、资产状况及账面值

资产状况见前述。

截至评估基准日，账面原值为831.47万元，账面净值为831.47万元，未计提减值准备，账面值不含土地价值。

#### 2、评估方法

本房屋采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率

#### 3、重置成本的确定

重置成本由建安费用、前期及期间费用、资金成本、开发利润、销售税费等组成。

##### (1)建安费用

建安费用包括土建工程费用、安装工程费用、装饰工程费用三部分。

根据收集的厂房工程造价资料、重庆市现行建筑工程定额以及重庆市2016年10月建筑市场人工材料价格信息确定评估对象于评估基准日建安工程造价为：2,401元/m<sup>2</sup>。

土建工程费用计算表

序号	费用组成	计算式说明	费率%	金额(元)
一	直接费	<b>1+2+3</b>		<b>2,606,918.06</b>
1	直接工程费	<b>1.1+1.2+1.3</b>		2,538,781.54
1.1	人工费	含按计价定额基价计算的实体项目和技术措施项目费		431,592.86
1.2	材料费		1,700,983.63	
1.3	机械费		406,205.05	
2	组织措施费	(1)×组织措施费率	8.16	207,164.57
2.1	其中：临时设施费	(1)×临时设施费率	2.2	55,853.19
3	允许按实计算费用及价差			-139,028.05
3.1	人工费价差	1.1×调整系数	2	8,631.86
3.2	材料费价差			-147,659.91
3.3	按实计算费用			

序号	费用组成	计算式说明	费率%	金额(元)
3.4	其他			
二	<b>间接费</b>	<b>4+5</b>		<b>530,605.34</b>
4	企业管理费	(1)×企业管理费率	16.03	406,966.68
5	规费	(1)×规费率	4.87	123,638.66
三	<b>利润</b>	<b>(1)×利润率</b>	<b>8.73</b>	<b>221,635.63</b>
四	<b>安全文明施工专项费</b>	<b>按文件规定计算</b>	-	-
五	<b>税前工程造价</b>	<b>一+二+三+四</b>		<b>3,359,159.03</b>
六	<b>销项增值税额</b>	<b>五</b>	<b>11</b>	<b>369,507.49</b>
七	<b>工程控制造价</b>	<b>五+六</b>		<b>3,728,666.53</b>

安装工程费用计算表

序号	费用组成	计算式说明	费率%	金额(元)
一	<b>直接费</b>	<b>1+2+3</b>		<b>133,062.58</b>
1	直接工程费	1.1+1.2+1.3		125,430.86
1.1	人工费	含按计价定额基价计算的 实体项目和技术措施项目 费		17,560.32
1.2	材料费			100,344.69
1.3	机械费			7,525.85
2	组织措施费	(1.1)×组织措施费率	43.46	7,631.72
2.1	其中：临时设施费	(1.1)×临时设施费率	19.94	3,501.53
3	允许按实计算费用及价差			-
3.1	人工费价差	1.1×调整系数	1.89	331.89
3.2	材料费价差			-7,572.30
3.3	按实计算费用			
3.4	其他			
二	<b>间接费</b>	<b>4+5</b>		<b>14,439.85</b>
4	企业管理费	(1.1)×企业管理费率	56.4	9,904.02
5	规费	(1.1)×规费率	25.83	4,535.83
三	<b>利润</b>	<b>(1.1)×利润率</b>	<b>30</b>	<b>5,268.10</b>
四	<b>安全文明施工专项费</b>	<b>(1.1)×费率</b>	<b>7</b>	<b>1,229.22</b>
五	<b>税前工程造价</b>	<b>(一+二+三+四)×税率</b>		<b>153,999.75</b>
六	<b>销项增值税额</b>	<b>五</b>	<b>11</b>	<b>16,939.97</b>
七	<b>工程控制造价</b>	<b>五+六</b>		<b>170,939.72</b>

钢结构工程费用计算表

序号	费用组成	计算式说明	费率%	金额(元)
一	<b>直接费</b>	<b>1+2+3</b>		<b>2,066,285.60</b>
1	直接工程费	1.1+1.2+1.3		2,014,814.81
1.1	人工费	含按计价定额基价计算的实 体项目和技术措施项目费		221,629.63
1.2	材料费			1,511,111.11
1.3	机械费			282,074.07
2	组织措施费	(1)×组织措施费率	8.16	164,408.89
2.1	其中：临时设施费	(1)×临时设施费率	2.2	44,325.93

序号	费用组成	计算式说明	费率%	金额(元)
3	允许按实计算费用及价差			-112,938.10
3.1	人工费价差	1.1×调整系数	2	4,432.59
3.2	材料费价差			-117,370.69
3.3	按实计算费用			
3.4	其他			
二	间接费	4+5		530,605.34
4	企业管理费	(1)×企业管理费率	16.03	406,966.68
5	规费	(1)×规费率	4.87	123,638.66
三	利润	(1)×利润率	8.73	221,635.63
四	安全文明施工专项费	按文件规定计算	-	-
五	税前工程造价	一+二+三+四		2,818,526.57
六	销项增值税额	五	11	310,037.92
七	工程控制造价	五+六		3,128,564.50

则该厂房建安工程控制造价=3,728,666.53+3,128,564.5+170,939.72

=7,028,170.75元

该厂房建筑面积为2926.72 m<sup>2</sup>，则单位面积建安工程造价为：7,028,170.75元/2926.72 m<sup>2</sup>=2401.00元/m<sup>2</sup>(取整)

### (2)前期及其他费用

该工程所在地为重庆市北碚区，根据当地工程建设行政事业性收费标准和服务性收费标准计算工程前期及其他费。

### (3)资金成本

工程前期及建设期：24个月；贷款利率：4.75%计算；按均匀投入考虑。

### (4)开发利润

开发利润，为建设方的合理利润额。根据调查了解，重庆市类似物业平均开发利润率为5%，本次评估取开发利润率为销售额的5%。

### (5)销售税费

销售税费，为建设方出售资产时需缴纳的合理税费。该项费用根据增值税及附加确定，为不含税销售额的5.6%。

### (6)重置成本测算表

金额单位：人民币元

项目	单位	指标	金额
一、建安费用			2401.00
1、土建工程	元/m <sup>2</sup>		1274.00
2、安装工程	元/m <sup>2</sup>		58.00
3、钢结构工程	元/m <sup>2</sup>		1069.00



项目	单位	指标	金额
<b>二、前期费用</b>	m <sup>2</sup>		<b>108.9</b>
1、可行性研究费	%	0.180	4.32
2、勘察设计费	%	3.793	91.07
3、环境评价费	%	0.148	3.55
4、工程招标费	%	0.415	9.96
<b>三、工程建设其他费用</b>	m <sup>2</sup>		<b>100.43</b>
1、工程建设监理费	%	2.437	58.51
2、建设管理费	%	1.264	30.35
3、审计费	%	0.482	11.57
<b>四、资金成本</b>			<b>133.94</b>
1、资金利率	%	4.75	
2、合理建设工期	年	2	
<b>五、开发利润</b>	%	5	153.0
<b>六、销售税费</b>	%	5.6	163.2
<b>七、重置成本</b>			<b>3060.48</b>

则重置单价取整为3060.00元/ m<sup>2</sup>

重置成本=重置单价×建筑面积

=3060.00元/ m<sup>2</sup>×2926.72 m<sup>2</sup>

=8,955,763.00元(取整)

#### 4、成新率的确定

(1)经现场查看,该房屋自2011年5月建成投入使用,至评估基准日已使用约5.5年,该房屋为生产性钢结构房屋,经济寿命年限为50年,根据资产评估的相关原则,确定评估对象的剩余使用年限为44.5年。则年限成新率 $N_1=[1-已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]\times 100\%$

$$=[1-5.5/(5.5+44.5)]\times 100\%$$

$$=89.00\%$$

#### (2)勘察成新率

根据《房屋完损等级评定标准》,实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况,采用百分制打分法确定其完好分值,按下式确定:

$$\text{勘察成新率 } N_2 = (\text{结构完好分值} * G + \text{装饰完好分值} * Z + \text{设备完好分值} * S) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数,分别为:80%、15%、5%。

#### 房屋钢结构现场打分表

项 目	现场勘察概况	标准分数	勘察分数
钢结构焊接工程	焊接材料与母材相匹配、焊工工艺及焊缝尺寸符合规定	25	23

项 目	现场勘察概况	标准分数	勘察分数
紧固件连接工程	普通螺栓质量好、紧固件尺寸与被连接钢板匹配	10	9
钢零件及钢部件加工工程	钢材切割面和剪切面质量高、钢材校正和成型符合要求、零件边缘加工和制孔精度高	15	14
钢构件组装工程	H型钢焊接的质量、吊车梁和吊车桁架组装、端部铣平精度、焊缝坡口精度、钢构件外形尺寸的精度高	25	23
压型金属板工程	压型金属板的制作、安装质量高	20	18
钢结构涂装工程	钢结构防腐、防火涂料涂装的工艺和质量好	5	5
合 计		100	92

房屋装修、设备现场打分表

装 修 部 分	门窗	完好无损，开关灵活，玻璃五金齐全，油漆完好有光泽	21~25	24
	内外墙	完好、粘结牢固，无空鼓、裂缝、风化、剥落	34~40	38
	顶棚	完好无损，无变形	30~35	33
	小计		85~100	95
设 备 部 分	管道设备	完好无损，使用正常	45~60	57
	电照	线路装置完好，绝缘良好	35~40	36
	小计		80~100	93

$$\text{勘察成新率}N_2=92\times 80\%+95\times 15\%+93\times 5\%=92.5\%$$

### (3)综合成新率计算

$$\text{综合成新率}=\text{年限成新率}N_1\times 40\%+\text{勘察成新率}N_2\times 60\%$$

$$=89.00\times 40\%+92.5\times 60\%$$

$$\approx 91\%$$

## 5、评估值计算

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times\text{成新率}$$

$$=8,955,763.00\text{元}\times 91\%$$

$$=8,149,740.00\text{元(取整)}$$

### 案例二：厂区道路 混凝土结构(评估明细表 4-6-2 序 3)

#### 1、工程概况

该道路为生产区道路，于1991年1月建成并投入使用，混凝土结构，C20混凝土面层，厚0.2-0.3 m，总面积117900 m<sup>2</sup>。

截至评估基准日，账面原值为453.92万元，账面净值为22.7万元，未计提减值准备，账面值不含土地价值。

## 2、评估方法

该构筑物采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

## 3、重置成本的确定

重置成本由建安费用、前期及期间费用、资金成本、开发利润、销售税费等组成。

### (1)单位面积的工程造价确定

评估人员通过对影响工程造价的人工、材料、机械等相关因素的调查、分析、测算，确定评估对象在重庆市现行建筑工程定额水平的建安工程控制造价为120.00元/m<sup>2</sup>。

生产区道路工程费用计算表

序号	费用组成	计算式说明	费率%	金额(元)
一	<b>直接费</b>	<b>1+2+3</b>		<b>10,016,780.84</b>
1	直接工程费	1.1+1.2+1.3		9,368,148.15
1.1	人工费	含按计价定额基价计算的实体项目和技术措施项目费		1,592,585.19
1.2	材料费		6,276,659.26	
1.3	机械费		1,498,903.70	
2	组织措施费	(1)×组织措施费率	8.16	764,440.89
2.1	其中：临时设施费	(1)×临时设施费率	2.2	206,099.26
3	允许按实计算费用及价差			-115,808.20
3.1	人工费价差	1.1×调整系数	2	31,851.70
3.2	材料费价差			-147,659.91
3.3	按实计算费用			
3.4	其他			
二	<b>间接费</b>	<b>4+5</b>		<b>1,957,942.96</b>
4	企业管理费	(1)×企业管理费率	16.03	1,501,714.15
5	规费	(1)×规费率	4.87	456,228.81
三	<b>利润</b>	<b>(1)×利润率</b>	<b>8.73</b>	<b>817,839.33</b>
四	<b>安全文明施工专项费</b>	<b>按文件规定计算</b>	-	-
五	<b>税前工程造价</b>	<b>一+二+三+四</b>		<b>12,792,563.13</b>
六	<b>销项增值税额</b>	<b>五</b>	<b>11</b>	<b>1,407,181.94</b>
七	<b>工程控制造价</b>	<b>五+六</b>		<b>14,199,745.07</b>

则该生产区道路建安工程控制造价=14,199,745.07元

该生产区道路面积为117900 m<sup>2</sup>，则单位面积建安工程造价为：14,199,745.07元/117900 m<sup>2</sup>=120.00元/m<sup>2</sup>(取整)

### (2)前期及其他费用

该工程所在地为重庆市北碚区，根据当地工程建设行政事业性收费标准和服务性收费标准计算工程前期及其他费。

### (3)资金成本

工程前期及建设期：24个月；贷款利率：4.75%计算；按均匀投入考虑。

### (4)开发利润

开发利润，为建设方的合理利润额。根据调查了解，重庆市类似物业平均开发利润率为5%，本次评估取开发利润率为销售额的5%。

### (5)销售税费

销售税费，为建设方出售资产时需缴纳的合理税费。该项费用根据增值税及附加确定，为不含税销售额的5.6%。

### (6)重置成本的确定

金额单位：人民币元/ m<sup>2</sup>

项目	单位	指标	计算公式	金额
<b>一、建安费用</b>				<b>120.00</b>
1、土建工程	元/ m <sup>2</sup>	120		120.00
<b>二、工程建设前期费用</b>				<b>5.45</b>
1、勘察设计费	%	0.180	一×费率	0.22
2、招投标费	%	3.793	一×费率	4.55
3、可行性研究费	%	0.148	一×费率	0.18
4、环评费	%	0.415	一×费率	0.5
<b>三、工程建设期间费用</b>	元/ m <sup>2</sup>			<b>5.02</b>
1、工程建设监理费	%	2.437	一×费率	2.92
2、建设管理费	%	1.264	一×费率	1.52
3、工程审计费	%	0.482	一×费率	0.58
<b>四、资金成本</b>				<b>6.69</b>
1、资金利率	%	4.75		
2、合理建设工期	年	2.0		
<b>五、开发利润</b>	%	5	七×开发利润率	7.5
<b>六、销售税费</b>	%	5.6	七/(1+5%)×销售税费率	8.0
<b>七、重置成本单价</b>			一+二+三+四+五+六	<b>152.66</b>

重置成本单价取整至十位为 150.00 元/ m<sup>2</sup>，则：

重置成本=重置成本单价×工程数量

$$=150.00 \text{ 元/ m}^2 \times 117900 \text{ m}^2$$

$$=17,685,000.00 \text{ 元}$$

### 4、成新率的确定

该构筑物于 1991 年 1 月建成投入使用，截止评估基准日实际已使用约 25.85 年，该构筑物为混凝土结构，经济寿命年限为 30 年，剩余经济寿命年限为 4.15 年。评估人员根据现场勘查及其维修使用状况确定其成新率为 30%。

## 5、评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 17,685,000.00 \text{ 元} \times 30\% \\ &= 5,305,500.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 二、无形资产——土地使用权

### (一)数量及账面金额

土地使用权1宗，证载面积175,111.10 m<sup>2</sup>，评估面积173,993.32 m<sup>2</sup>，原始入账价值5,076.46万元、摊余价值3,866.99万元、减值准备0万元、账面价值3,866.99万元。如下表：

宗地编号	土地权证编号	取得方式	登记用途	用地面积(m <sup>2</sup> )	评估面积(m <sup>2</sup> )
1	107房地证2005字第03109号	出让、划拨	工业、绿化	175,111.10	173,993.32

备注：

1、107房地证2005字第03109号《房地产权证》证载面积175,111.1 m<sup>2</sup>（其中：出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>）；根据中国嘉陵提供的相关资料，因市政道路建设，政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地，即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>（其中：出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>）。

2、摊销政策：按工业用地50年摊销。

### (二)土地登记状况、权利状况、利用状况

#### 1、土地登记状况

##### (1)土地的来源及历史沿革

2004年中国嘉陵以资产收购方式取得嘉陵工业有限公司名下该宗地，账面原值为收购价及相关税费。

##### (2)土地登记状况

权证编号	107房地证2005字第03109号
权利人	中国嘉陵工业股份有限公司(集团)
土地坐落	北碚区华光村
土地用途	工业
土地使用权类型	出让、划拨
终止日期	2054/12/13

权证编号	107 房地证 2005 字第 03109 号
土地面积	该宗地面积 175,111.10m <sup>2</sup> , 绿化用地 2,559.20 m <sup>2</sup> 以行政划拨, 其余用地 172,551.9 m <sup>2</sup> 作为出让
土地形状	较规则多边形
地势	较平坦
土地开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整); 该宗地上建有办公楼、厂房等房屋建筑物, 建筑面积共计 58,743.58 m <sup>2</sup> , 实际容积率 0.34。

## 2、土地他项权利状况

2012年1月9日, 中国嘉陵以该宗地及地上房屋建筑物向重庆农村商业银行股份有限公司沙坪坝支行设立抵押权, 抵押担保债权壹亿陆仟万元, 至评估基准日, 抵押权尚未注销。

## 3、土地利用状况

宗地编号	用途	开发程度	地上建筑物及容积率
1	登记用途工业、绿化, 实际用途工业、绿化	宗地外六通、宗地内六通一平	地上建有办公楼、厂房等房屋建筑物, 建筑面积共计58,743.58 m <sup>2</sup> , 实际容积率0.34。

### (三)地价影响因素分析

#### 1、一般因素

影响工业用地的一般因素, 主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等, 其主要包括所在地域的城市资源状况、房地产制度与房地产市场概况、城市规划与发展目标、城市社会经济状况等。

##### (1)城市资源状况

重庆位于北纬28度10分-32度13分, 东经105度11分-110度11分之间, 地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部, 东邻湖北、湖南, 南靠贵州, 西接四川, 北连陕西, 是西南工商业重镇和水陆交通枢纽。1997年3月14日, 第八届全国人民代表大会第五次会议通过了设立重庆直辖市的决议, 与北京、天津、上海同为直辖市。

重庆幅员面积8.24万平方公里, 南北宽450公里, 东西长470公里, 2013年全市共辖19个区。2012年, 重庆全市常住人口为2945万人, 全市居住在城镇的人口为1678.11万人, 居住在乡村的人口为1266.89万人。

##### (2)城市规划和发展目标

①城市性质: 重庆是我国重要的中心城市, 国家历史文化名城, 长江上游地区的经济中心, 国家重要的现代制造业基地, 西南地区综合交通枢纽。

②发展目标：抓住国家实施西部大开发战略和老工业基地振兴战略等机遇，把重庆加快建成西部地区的重要增长极、长江上游地区的经济中心、城乡统筹发展的直辖市，在西部地区率先实现建设全面小康社会的目标。

### (3)城市社会经济发展状况

2015年以来，市委、市政府坚持稳中求进工作总基调，主动适应经济发展新常态，努力培育新常态下经济发展的新机制、新动力，把转方式调结构放到更加重要的位置，不断加强经济运行调度，着力提高经济发展的质量和效益。总体来看，全市经济运行平稳健康，主要指标在全国经济下行压力较大的背景下保持相对平稳。

初步核算，上半年，全市实现地区生产总值7237.90亿元，同比增长11.0%，较全国高4.0个百分点。分产业看，第一产业增加值318.79亿元，增长4.2%；第二产业增加值3325.38亿元，增长11.5%，其中工业增加值2679.84亿元，增长10.8%；第三产业增加值3593.73亿元，增长11.0%。

#### ①农业生产稳定向好，畜牧业实现平稳发展

初步统计，上半年，全市小春粮食产量达到148.4万吨，同比增长1.4%，小春粮食播种面积715.8万亩，减少2.3%。全市蔬菜播种面积达到526.1万亩，同比增长3.2%；蔬菜产量达到899.8万吨，同比增长5.3%。全市果园面积达到135.0万亩，同比增长5.7%；水果产量达到97.6万吨，同比增长10.2%。

全市家禽、牛、羊出栏分别为12137.7万只、16.7万头、106.6万只，分别增长1.7%、5.4%、9.6%，生猪出栏857.2万头，下降3.2%。

#### ②工业经济稳定增长，企业效益持续提高

上半年，全市规模以上工业实现总产值9841.72亿元，同比增长13.0%，规模以上工业增加值增长11.1%。

从主要行业看，上半年全市规模以上工业39个行业大类中35个保持了增长，占89.7%。在“6+1”支柱行业中，汽车、电子、化医、材料、消费品、装备制造和能源等行业总产值增速分别为19.0%、12.2%、15.1%、13.8%、12.5%、7.6%和5.4%。

从企业效益看，1-5月，全市规模以上工业主营业务收入7502.86亿元，增长12.6%，实现利润总额393.79亿元，增长23.3%。

#### ③固定资产投资保持平稳，商品房销售逐步回升

上半年，全市完成固定资产投资6298.92亿元，同比增长17.5%。分产业看，第一产业投资206.03亿元，增长6.3%；第二产业投资2042.74亿元，增长17.7%，其中工业投资2038.84亿元，增长17.6%；第三产业投资4050.16亿元，增长18.1%。

上半年，全市房地产开发投资1715.82亿元，同比增长10.5%。全市商品房销售面积2326.01万 $m^2$ ，同比增长6.7%，其中住宅销售面积2034.19万 $m^2$ ，同比增长4.8%，增速较一季度提高7.6个百分点。

#### ④社会消费平稳增长，市场消费多点支撑

上半年，全市实现社会消费品零售总额3105.44亿元，同比增长11.8%。

分行业看，批发和零售业实现零售额2669.03亿元，同比增长11.6%；住宿和餐饮业实现零售额436.41亿元，同比增长13.2%。按经营单位所在地分，城镇实现消费品零售额2944.05亿元，同比增长11.8%；乡村实现消费品零售额161.39亿元，增长12.4%。

从限额以上法人企业商品零售情况看：吃、穿类零售额保持平稳增长，粮油食品饮料烟酒类和服装鞋帽针纺织品类分别实现零售额245.10亿元和145.72亿元，同比增长19.0%和10.0%，日用品类实现零售额72.09亿元，增长12.9%；通讯器材类商品实现快速增长，实现零售额41.85亿元，增长51.1%；住房类相关消费保持平稳增长，家用电器和音像器材类、家具类、建筑及装潢材料类共实现零售额242.57亿元，增长17.7%；汽车类消费小幅回升，实现零售额488.47亿元，增长11.3%。

#### ⑤对外贸易增速回落，一般贸易快速增长

上半年，全市实现进出口总值2616.57亿元，同比下降2.1%。其中，出口1968.84亿元，增长18.1%；进口647.72亿元，下降35.6%。全市一般贸易实现进出口1399.95亿元，同比增长96.7%，占全市外贸进出口总额的比重达到53.5%。

上半年，全市实际利用外资42.74亿美元，同比增长0.7%。实际利用内资金额3120.78亿元，同比增长18.1%。

#### ⑥居民消费价格温和上涨，工业生产者价格小幅下跌

上半年，全市居民消费价格总水平上涨1.3%，构成居民消费的八大类商品和服务价格“五涨三降”。其中，食品、衣着、医疗保健及个人用品、娱乐教育文化用品及服务、居住五类价格分别上涨1.6%、3.3%、3.5%、1.6%和1.5%；烟酒、家庭设备用品及维修服务、交通和通信三类价格分别下降2.7%、0.3%、2.2%。

全市工业生产者出厂价格指数和购进价格指数分别下降2.4%和2.5%，总体处于全国中下游水平。

#### ⑦财政收入保持稳定，金融运行总体平稳

上半年，全市一般公共预算收入完成1124.80亿元，同比增长15.8%，其中税收收入743.05亿元，增长11.9%。一般公共预算支出1667.77亿元，增长19.6%，其中医疗卫生与计生、城乡社区、社保和就业、教育分别支出161.70亿元、332.78亿元、269.02亿元、230.35亿元，分别增长32.5%、18.3%、17.2%、24.7%。

6月末，全市金融机构本外币存款余额27768.41亿元，同比增长7.6%，其中人民币存款余额27063.76亿元，增长8.4%；本外币贷款余额22534.61亿元，增长15.6%，其中人民币贷款余额21647.21亿元，增长14.8%。

#### ⑧就业形势总体稳定，城乡居民收入稳步提高



上半年，全市城镇新增就业人员40.79万人，同比增长3.2%。全市居民人均可支配收入10407元，同比增长9.4%。其中，城镇常住居民人均可支配收入14307元，增长8.0%；农村常住居民人均可支配收入5194元，增长10.8%。

总体而言，上半年全市经济运行保持平稳，结构调整、转型升级成果初显，但外部环境仍然复杂多变，全市经济存在较大的下行压力。下一阶段，随着全市改革开放步伐的不断加快，各项稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险政策措施的不断综合平衡，重庆经济增长有望继续保持平稳发展的良好态势。

#### (4)土地管理政策

①2006国务院颁布了国发〔2006〕31号《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(以下简称《通知》)，其中明确要求：“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让”。实行工业用地招标拍卖挂牌出让制度，对于加强宏观调控，严把土地“闸门”，有效控制土地供应总量；对于遏制工业用地压价竞争、低成本过度扩张，实现国有资产保值增值；对于建立完善土地市场机制，更大程度地发挥市场配置资源的基础性作用，不断提高土地利用效率；对于节约集约用地，优化土地利用结构，促进经济增长方式的转变和产业结构的优化升级都具有十分重要的作用。进一步明确土地管理和耕地保护责任，切实保障被征地农民的长远生计，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，建立工业用地出让最低价标准统一公布制度，禁止擅自将农用地转为建设用地，强化对土地管理行为监督检查，严肃惩处土地违法违规行为。

②2007年4月12日国土资源部监察部发布了国土资发〔2007〕78号《关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》，明确要求提高对实行工业用地招标拍卖挂牌出让制度重要性的认识，坚定不移地推进工业用地招标拍卖挂牌出让，适应工业项目用地特点，有针对性地组织实施工业用地招标拍卖挂牌出让工作，各省级国土资源管理部门要加强对本地区工业用地招标拍卖挂牌出让制度的落实，强化对工业用地招标拍卖挂牌出让工作的监督。

#### (5)产业、税收及金融政策

①受国家宏观调控的影响，工业企业总体经济效益不佳。为了搞活国营大中型企业，盘活存量资产，国家及地方政策相继出台了一系列优惠政策和措施，加快了对原有国营、集体企业的改制步伐，促进企业向规模化的股份制方向发展。随着国有、集体企业转制工作实施，企业破产、兼并及其他方式的资产重组等经济活动频繁，在一定程度上缓解企业用地矛盾，从而对工业用地总体价格水平有一定的抑制作用。

②根据《重庆市人民政府关于印发重庆市工业转型升级“十二五”规划的通知》，“十一五”期间，重庆市工业增加值增速比全国平均水平快近一倍；进入快速转型的阶段，电子信息产业占全部工业比重进入两位数，且直线快速上升；三是形成推进工业跨越式发展的机制和队伍，全市经济运行调控领导体制和项目引进机制逐步完善，并积累了重大项目引进与建设的经验，培养了一批素质高、能

力强的工作团队。“十二五”时期，重庆市面临西部大开发、“314”总体部署、国发[2009]3号文件、统筹城乡综合配套改革、两江新区建设等重大历史性机遇，工业化、城镇化进程加快，工业处于大有作为的战略机遇期，重庆市将以电子信息产业为龙头快速调整产业结构，提高工业转型升级的速度；以高端研发制造和加工贸易结算等生产性服务业为重点增加产业附加值，提高工业转型升级的质量；以垂直整合为突破口，降低物流成本，提高工业转型升级的效益；以两化融合为切入点改造传统产业，提高工业转型升级的效率。到2015年，实现工业累计投资15000亿元，实现工业销售收入25000亿元以上；工业增加值7500亿元；力争实现销售收入30000亿元等工业转型升级目标。与此同时，金融市场对外开放，使我国银行利率开始与国际市场接轨，在一定程度上减轻了工业企业的财政负担，促进企业效益的提高，经济效益低下的局面在逐步改观，总体地价水平呈平稳上涨。

通过以上影响估价对象价格一般因素的分析，我们认为，近年来，随着重庆市经济的发展，城市综合实力逐步加强，城镇建设得到了较快发展，土地供求矛盾加剧，土地需求突出。总体看来，国家对土地进行了严格控制，并加强土地市场的规范和管理，加之重庆市独特的地理区位及土地固有的稀缺性，使得土地价格基本呈平稳上升的态势。

## 2、区域因素

区域位置	位于重庆市北碚区双柏树华光村，属于重庆市北碚区城南新城，位置条件优越
交通状况	宗地临双元大道、华光支路、缙云大道，交通状况较好
基础设施状况	宗地所在区域通上水、下水、电、讯、气、路
环境状况	无污染源，环境状况良好
产业成熟度	重庆北碚区，产业聚集规模一般
规划限制	工业用地、绿化用地

## 3、个别因素

地理位置	位于重庆市北碚区双柏树华光村
最有效使用用途	工业、绿地
形状	较规则多边形
地势	有一定坡度，对利用有一定不利影响
工程地质条件	无不良地质现象
面积	173,993.32 m <sup>2</sup> ，面积较大
地形坡度	坡度约10-15
基础设施条件	基础设施完善度高，保障率高
利用状况	宗地外六通，宗地内六通一平
使用权性质与使用年期	出让工业用地，剩余使用年限38.12年；划拨绿化用地，无终止日期

## (四)地价定义

使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余年限
登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	

使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余年限
登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
出让	出让	工业	工业	宗地外六通；宗地内六通一平	宗地外六通；宗地内五通一平	0.34	0.34	38.12
划拨	划拨	绿化	绿化	宗地外六通；宗地内场平	宗地外六通；宗地内五通一平	/	/	/

1、实际开发程度：宗地外“六通”指“通上水、下水、通电、通讯、通气、通路”；宗地内“六通一平”指“通上水、下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整”；

2、设定开发程度：宗地外“六通”指“通上水、下水、通电、通讯、通气、通路”；宗地内“五通一平”指“通上水、下水、通电、通讯、通气及场地平整”。（宗地内通路在构筑物中评估。）

## (五)评估方法

### 1、评估方法的确定

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择市场法、成本法对待估宗地进行评估。

### 2、选择评估方法的理由

该宗土地为出让工业、划拨绿化用地，难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性，不宜采用收益法评估；该宗土地为已建成的工业用地，不宜采用假设开发法评估；土地所在区域工业用地市场交易活跃，可采用市场法评估；该宗土地在重庆市基准地价覆盖区域内，但待估宗地对应级别基准地价地价水平远远低于所在区域征地成本，不采用基准地价修正法评估；重庆市北碚区征地成本、土地开发费用及税费等规定明确，可采用成本法评估。综上，根据资料收集情况，采用市场法、成本法评估。

## (六)评估结果

元/㎡，万元			
账面值	评估方法	宗地总价	增值率%
3,866.99	市场法、成本法	20,401.30	427.58

土地使用权评估值20,401.30万元，较账面净值3,866.99万元增值16,534.31万元，增值率427.58%。主要原因：

由于待估宗地取得日期较早，原始取得成本较低；近年来，重庆市经济发展势头良好，待估宗地所在区域因素条件改善，地价水平有较大幅度提高；由此带来评估增值。

## (七)特别事项说明

2012年1月9日,中国嘉陵以该宗地及地上房屋建筑物向重庆农村商业银行股份有限公司沙坪坝支行设立抵押权,抵押担保债权壹亿陆仟万元,至评估基准日,抵押权尚未注销。

## (八)地价测算过程

### 1、市场法

市场法基本公式:

$$\text{比准价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \\ \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

#### (1)比较实例选择

选择的实例应与待估宗地处于同一土地供需圈,用途相同,区域及个别条件相似,交易时间接近。评估人员对收集到的多宗交易实例进行比较分析后。选择了三个交易实例作为待估宗地的可比实例。见下表:

实例	土地使用者	地块位置	交易方式	交易时间	交易价格元/㎡	开发程度	土地用途	土地面积(亩)
A	重庆博腾制药科技股份有限公司	两江新区水土组团B标准分区B40-1/02号宗地	挂牌出让	2016/9/6	1,321.46	外六通内场平	工业	24.77
B	重庆新百利汽车销售有限公司	北碚区北碚组团A标准分区A22-1/02号宗地	挂牌出让	2015/2/5	1,250.29	外六通内场平	工业	19.69
C	重庆首钢武中汽车零部件有限公司	北碚区蔡家组团B标准分区B10-5/02宗地	挂牌出让	2014/9/29	1,050.15	外六通内场平	工业	67.18

#### (2)待估宗地与可比实例概况表

项目	评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
宗地座落	北碚区华光村	两江新区水土组团B标准分区B40-1/02号宗地	北碚区北碚组团A标准分区A22-1/02号宗地	北碚区蔡家组团B标准分区B10-5/02宗地
土地使用权人	中国嘉陵工业股份有限公司(集团)	重庆博腾制药科技股份有限公司	重庆新百利汽车销售有限公司	重庆首钢武中汽车零部件有限公司
交易价格	总价	待估	2,182.00	1,641.00
	万元/亩	待估	88.09	83.34
	元/㎡	待估	1,321.00	1,250.00
规划用途	工业	工业	工业	工业
交易情况	正常	挂牌	挂牌	挂牌
交易时间	2016/10/31	2016/9/6	2015/2/5	2014/9/29
因素区域	交通便捷度	交通便捷度较高	交通便捷度较高	交通便捷度较高

项目		评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
	基础设施完善度	基础设施完善度高,保障率高	基础设施完善度高,保障率高	基础设施完善度高,保障率高	基础设施完善度高,保障率高	
	产业聚集规模	一般产业,联系紧密	一般产业,联系紧密	一般产业,联系紧密	一般产业,联系紧密	
	环境质量优劣度	无污染,环境质量好	无污染,环境质量好	无污染,环境质量好	无污染,环境质量好	
	城市规划	一般	一般	一般	一般	
个别因素	宗地面积	m <sup>2</sup>	171,434.12	16,512.00	13,125.00	44,784.00
		亩	257.15	24.77	19.69	67.18
	描述	面积与规模比大,适宜大型企业布局	面积与规模比较小,适宜小型企业布局	面积与规模比较小,适宜小型企业布局	面积与规模比较小,适宜中小企业布局	
	宗地形状	较规则,对利用无影响	规则,对利用无影响	规则,对利用无影响	规则,对利用无影响	
	地质条件	无不良地质现象	无不良地质现象	无不良地质现象	无不良地质现象	
	地形	有一定坡度,对利用有一定不利影响	有一定坡度,对利用有一定不利影响	有一定坡度,对利用有一定不利影响	有一定坡度,对利用有一定不利影响	
	设定用途	出让工业用地	出让工业用地	出让工业用地	出让工业用地	
	开发程度	宗地外六通,宗地内五通一平	宗地外六通,宗地内场平	宗地外六通,宗地内场平	宗地外六通,宗地内场平	
	容积率	0.34	0.7	0.7	0.7	
使用年限(年)		38.12	50	50	50	

#### (4)待估宗地比较因素条件指数表

##### ①交易情况修正系数

现行土地供给方式为挂牌或拍卖,交易实例的成交方式为挂牌,故交易情况修正系数均为1。

##### ②交易时间修正系数

交易时间修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数=( )/100

比较案例成交时间与评估基准日有一定时间差异,故需进行期日修正。根据中国城市地价动态监测网公布的有关数据,重庆市工业用地地价指数见下表:

重庆市工业用地地价指数表

年度	2014 年	2015 年	2016 年
地价指数	141	142	143

##### ③区域因素、个别因素修正系数

区域因素修正系数=待估宗地区域因素指数/比较实例的区域因素指数=100/( )

个别因素修正系数=待估宗地个别因素指数/比较实例的个别因素指数  
=100/( )

待估宗地比较因素条件指数表

项目		评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
区域因素	交通便捷度	0	0	0	0
	基础设施完善度	0	0	0	0
	产业聚集规模	0	0	0	0
	环境质量优劣度	0	0	0	0
	城市规划	0	0	0	0
	<b>区域因素小计</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
个别因素	宗地面积	0	3	3	2
	宗地形状	0	0	0	0
	地质条件	0	0	0	0
	地形	0	0	0	0
	用途	0	0	0	0
	开发程度	0	-5	-5	-5
	容积率	0	0	0	0
	<b>个别因素小计</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>

(5)待估宗地比较因素修正系数表及评估结果表

可比实例	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易价格(元/㎡)	1321	1250	1050
交易情况修正	100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易时间修正	100/ 100	100/ 99.3	100/ 98.6
区域因素修正	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素修正	100/ 98	100/ 98	100/ 97
使用年限修正系数	100/ 106.8	100/ 106.8	100/ 106.8
比准价(元/㎡)	1262	1203	1028
综合结果(元/㎡)	1164		

## 2、成本法

(1)成本法的原理：成本法是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家土地所有权在经济上得到体现的需要，再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益)，从而求得土地价格。

(2)成本法基本公式：

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{土地成本价格} + \text{土地增值收益} \end{aligned}$$

宗地价格=土地价格×(1+个别因素修正系数)×土地年期修正系数

### (3)有关条件及参数设定

根据重庆市北碚区现行的征地补偿办法以及待估宗地实际情况,可作如下基本设定:

①土地取得费:根据北碚府发[2013]59号《关于印发北碚区贯彻<重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知>的实施办法的通知》等现行征地补偿文件,以目前区域征用土地的平均费用为依据,综合确定。

②相关税费:限指取得土地时,以土地为载体所涉及的税费,且以国家及地方现行规定为标准,包括:耕地占用税、耕地开垦费等。

③土地开发费:以目前区域同等开发程度土地的平均开发费用为测算基础,并设定在开发期内均匀投入。

④利息:以评估基准日6个月至1年期贷款利率为计算利息的利率标准。据惯例,先征地后进行土地开发,故土地取得费和相关税费在取得土地时一次性全额投入,土地开发费在开发期内均匀投入。

投资利息=(土地取得费+相关税费)×[(1+贷款利率)<sup>开发周期</sup>-1]+土地开发费×[(1+贷款利率)<sup>开发周期/2</sup>-1]

开发期:1年;利率:4.35%。

⑤利润:以重庆市工业土地开发的平均投资利润率5%测算投资利润。

开发利润=(土地取得费+税费+土地开发费)×利润率

⑥土地增值收益:土地增值收益一般可以用土地出让金来替代。通过测算分析当地土地出让价格与成本价格的比例关系,结合重庆市北碚区出让金征收标准、待估宗地所在区域具体情况,本次评估按宗地地价的20%计算出让金。

设地价为V,则土地增值收益=20%V。

⑦个别因素修正:土地成本中的各项费用,以区域平均状况为基准,针对特定宗地,应作个别因素修正。将特定宗地中的交通条件、环境质量、形状、面积、形状、地基承受力等与区域平均水平比较,得到个别因素修正系数。

⑧土地年限修正系数:  $K = 1 - \frac{1}{(1+r)^n}$

K——年限修正系数

r——土地还原利率(按照重庆市工业用地基准地价还原率确定为5.61%)

n——土地剩余年限

### (4)宗地地价计算

①土地取得费

土地取得费是指取得土地所花费的各项费用。

根据北碚府发[2013]59号《关于印发北碚区贯彻<重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知>的实施办法的通知》等现行征地补偿文件，以目前区域征用土地的平均费用为依据，综合确定。

根据重庆市城市规划及市场调查资料，待估宗地所在区域代征土地比例(指代征地面积与总征地面积之比)一般为8—15%。根据待估宗地所在区域的道路及其它公共设施配套状况，结合待估宗地具体区位，确定待估宗地的代征用地比例为10%。

根据上述基本情况和现行征地政策，结合待估宗地所在区域具体情况，待估宗地所在区域的土地取得费计算结果详见“土地取得及相关税费一览表”。

## ②相关税费

相关税费是指取得土地时国家规定的有关税费。

根据《土地管理法》、渝府发[2008]47号《重庆市人民政府关于贯彻<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>做好有关税收工作的通知》等有关文件规定，待估宗地所在区域的税费计算结果详见“土地取得及相关税费一览表”。



土地取得及相关税费一览表

项目		收费依据	收费标准 (元/亩)	合计(元/ m <sup>2</sup> )	备 注
土地取得费	土地补偿费	北碚府发[2013]59号	18,000.00	27.00	土地补偿费部分地类、部分地区，按批准征收土地总面积计算，标准为18000元/亩
	安置补助费		82,460.00	123.69	安置补助费按转非安置的农业人口数计算，每个转非安置的农业人口的安置补助费标准为38000元
	青苗补偿费、地上附着物补偿费		22,000.00	33.00	青苗和地上构(附)着物实行综合定额补偿，以批准征收土地总面积扣除农村宅基地和林地后的面积为准，每亩定额补偿22000元
	住房安置费		273,420.00	410.13	被征地拆迁农转非人员住房安置的人均建筑面积标准为30m <sup>2</sup> 。
相关税费	征地管理费	渝价[2001]346号			已取消
	耕地占用税	渝府发[2008]47号	9,330.00	13.99	耕地按40%计，取35元/m <sup>2</sup>
	耕地开垦费	渝价[2001]346号	8,000.04	12.00	耕地30元/m <sup>2</sup>
	征收被征地农转非人员社会保障统筹费	渝国土房管发[2008]86号	10,000.00	15.00	新征工业用地主城区每亩1万元
	不可预见费用		42,321.00	63.48	取上述费用的10%
小计				698.29	
土地取得费及相关税费合计			<b>465,531.04</b>	<b>775.88</b>	代征地比例10%

### ③土地开发费

根据当地有关部门的规定和评估机构收集的资料,结合待估宗地所在区域正常土地开发费用、开发周期,达到待估宗地设定土地开发程度的土地开发费见下表:

待估宗地所在区域土地开发费用表

项目	宗地外(元/㎡)	宗地内(元/㎡)	合计(元/㎡)
通路	21	/	21
通上水	11	11	22
通下水	14	14	28
通电	14	14	28
通讯	7	7	14
通燃气	11	11	22
场地平整	/	14	14
合计	78	71	149

### ④土地投资利息

土地投资利息按下面公式计算:

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{开发周期}} - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{开发周期}/2} - 1]$$

其中土地取得费、税费在开发周期始一次性投入,根据待估宗地的土地开发规模,土地开发时间一般需1年,因此本次评估取计息周期为1年。宗地内开发费在土地开发期间均匀投入,故取土地开发费的计息周期为0.5年,待估宗地的投资利息详见“待估宗地成本法测算一览表”。

### ⑤土地投资利润

土地投资利润按下面公式计算。

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率}$$

待估宗地的投资利润详见“待估宗地成本法测算一览表”。

### ⑥土地增值收益

#### A 出让工业用地

土地增值收益一般可以用土地出让金来替代。通过测算分析当地土地出让价格与成本价格的比例关系,结合重庆市北碚区出让金征收标准、待估宗地所在区域具体情况,本次评估按宗地地价的20%计算出让金。

设地价为V,则土地增值收益=20%V。

#### B 划拨绿化用地

划拨用地，不计土地增值收益

### ⑦个别因素修正

前述过程计算的land价格仅表示待估宗地所在区域的一般价格。由于待估宗地在区域中的位置及宗地条件的差异，将会形成区域内宗地价格的差异，因此，必须对待估宗地在区域中的位置及宗地条件差异进行修正，以得到待估宗地的价格。据评估人员调查，在待估宗地所在的区域影响宗地价格的主要因素及影响程度的个别修正系数详见“待估宗地个别因素修正系数表”。

待估宗地个别因素修正系数表

宗地修正因素		个别因素说明	优劣度	修正系数(%)
个别因素	宗地坡度	10-15	一般	0
	地质条件	无	优	1
	区域内污染状况	无	优	1
合计				2

### ⑧使用年期修正

#### A出让工业用地

在评估基准日，出让工业用地的剩余使用年限为38.12年，使用年期修正系数按下面公式计算：

$$\text{年期修正系数} = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

式中：r --- 土地还原利率

n --- 待估宗地剩余使用年期

#### B划拨绿化用地

未约定土地终止日期，不作使用年期修正。

### ⑨待估宗地成本法测算一览表

金额单位：元/㎡

序号	项目	划拨绿化	出让工业
1	土地取得费及相关税费	775.88	775.88
2	土地开发费	149.00	149.00
3	利息	36.96	36.96
4	利润	46.24	46.24
5	土地增值收益	-	252.02
6	无限年期土地价格	1,008.08	1,260.10
7	个别因素修正	2%	2%
8	土地年期修正	1.0000	0.8752
9	宗地地价(元/㎡)	1,030.00	1,125.00

备注：划拨绿化用地未约定土地使用权终止日期，作年期修正，即年期修正系数1。

### (5)待估宗地评估地价确定

待估宗地评评估格详见下表：

待估宗地评估结果表

权证编号	权利人	土地坐落	评估面积 (㎡)	地类用途	使用权类型	市场法	成本法
						元/㎡	元/㎡
107房地证 2005字第 03109号	中国嘉陵工业股份有限公司(集团)	北碚区 华光村	2,559.20	绿化	划拨		1,030
			171,434.12	工业	出让	1,164	1,125
合计			173,993.32				

市场法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似地产交易案例，与待估宗地加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、剩余使用年限等的差别进行修正而得到的价格。该方法估价过程易于掌握，可操作性强，具有较高的适宜性。

成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法。对于市场交易案例较少的工业用地，当无法采用其它更适宜的评估方法时，采用成本法计算土地价格较为适宜。

本次评估，市场法、成本法评估结果差异不大，综合分析后，取市场评估结果和成本法评估结果的简单算术平均值为最终评估结果，详见下表：

待估宗地评估结果确定表

权证编号	权利人	土地坐落	宗地面积 (㎡)	地类用途	市场法	成本法	评估结果	
					元/㎡	元/㎡	单价(元/㎡)	总价(元)
107房地证 2005字第 03109号	中国嘉陵工业股份有限公司(集团)	北碚区 华光村	2,559.20	绿化		1,030	1,030.00	2,635,980
			171,434.12	工业	1,164	1,125	1,140.00	195,434,900
合计			173,993.32					198,070,880

重庆市土地交易需缴纳3%契税，土地评估值=198,070,880×(1+3%)=204,013,010.00(元)

## CH4 评估结论及分析

### 一、评估结论

在满足评估假设条件下,中国嘉陵拟转让的位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益在评估基准日的市场价值为人民币 26,350.23 万元。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 10 月 31 日

产权持有者: 中国嘉陵

金额单位: 人民币万元

项目	单位	数量	账面原值	账面净值	评估值	增减值	增值率%	
			A	B	C	D=C-B	E=D/B×100	
<b>1</b>	<b>房屋建筑物</b>		<b>4,660.91</b>	<b>1,873.48</b>	<b>5,948.93</b>	<b>4,075.45</b>	<b>217.53</b>	
	其中: 房屋	项/㎡	34/58,743.58	4,098.42	1,829.79	5,286.05	3,456.26	188.89
	构筑物	项	8	562.49	43.69	662.88	619.19	1,417.24
<b>2</b>	<b>土地使用权</b>	宗/㎡	<b>1/173.993.32</b>	<b>5,076.46</b>	<b>3,866.99</b>	<b>20,401.30</b>	<b>16,534.31</b>	<b>427.58</b>
<b>3</b>	<b>资产总计</b>		<b>9,737.37</b>	<b>5,740.47</b>	<b>26,350.23</b>	<b>20,609.76</b>	<b>359.03</b>	

### 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

#### 1、评估结论与账面价值比较变动情况

中国嘉陵拟转让的位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物评估值 26,350.23 万元较账面净值 5,740.47 万元增值 20,609.76 万元, 增值率 359.03%。

#### 2、评估结论与账面价值比较变动原因

(1) 房屋建筑物类固定资产评估值 5,948.93 万元, 较账面净值 1,873.48 万元增值 4,075.45 万元, 增值率 217.53%。主要原因:

①房屋重置成本较账面原价增值 5,800.49 万元, 增值率 141.53%, 原因为: 房屋账面原值为 2004 年购买时的评估值, 该评估值已扣除了当时房屋的折旧额; 房屋建成至今, 建筑市场人工、材料、机械都有较大幅度的上涨, 导致工程造价上涨, 故本次评估重置成本增值。房屋评估值较账面值增值 3,456.26 万元, 增值率 188.89%, 原因为: 评估原值增值以及评估中采用的房屋经济年限长于会计中采用的房屋折旧年限。

②构筑物重置成本较账面原价增值 1,647.11 万元, 增值率 292.83%, 原因为: 构筑物账面原值为 2004 年购买时的评估值, 该评估值已扣除了当时房屋的折旧额; 构筑物建成至今, 建筑市场人工、材料、机械都有较大幅度的上涨, 导致工

程造价上涨，故本次评估重置成本增值。构筑物评估值较账面值增值619.19万元，增值率1417.31%，原因为：构筑物原值增值以及评估中采用的构筑物经济年限长于会计中采用的构筑物折旧年限。

(2) 土地使用权评估值20,401.30万元，较账面净值3,866.99万元增值16,534.31万元，增值率427.58%。主要原因：

由于待估宗地取得日期较早，原始取得成本较低；近年来，重庆市经济发展势头良好，待估宗地所在区域因素条件改善，地价水平有较大幅度提高；由此带来评估增值。

## 附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明由委托方中国嘉陵工业股份有限公司(集团)编写，原件附后。