**房 地 产 估 价 报 告**

估价项目名称：吕梁恒信房地产开发有限公司(汾阳市学院路西侧、中国银行北侧)涉执房地产处置司法评估

委 托 方：汾阳市人民法院

估 价 方：山西至源不动产房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 王艳琴 1420020034

杨俊伟 1419960010

估价报告编号：晋至源（2022）（房估）字第017-1号

估价报告出具日期：二○二二年十月十日

**致估价委托人函**

**汾阳市人民法院：**

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，依据贵法院提供的有关资料以及国家对房地产估价的有关规定，对被执行人吕梁恒信房地产开发有限公司位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧的汾阳市豊足·汾阳壹号5号楼在建工程房地产（规划及形成在建工程建筑面积5291.59平方米及所分摊国有土地使用权）市场价值进行估价。估价目的是为贵院确定财产处置价提供参考依据。

我们依据委托方提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验对影响委估房地产价格因素的综合分析，取成本法和假设开发法的加权平均值为估价结果，最后确定估价对象在价值时点2022年7月27日的估价结果为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **建筑面积（平方米）** | **评估价值（万元）** | **大写** |
| **汾阳市豊足·汾阳壹号5号楼在建工程价值（被汾阳市人民法院执行财产）** | **5291.59** | **488.46** | **人民币肆佰捌拾捌万肆仟陆佰元整** |

具体估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

法定代表人：

山西至源不动产房地产评估咨询有限公司

二○二二年十月十日

**目 录**

[估价师声明 4](#_Toc2937)

[估价的假设和限制条件 5](#_Toc7355)

[估价结果报告 8](#_Toc2262)

[一、估价委托人 8](#_Toc6478)

[二、房地产估价机构 8](#_Toc3131)

[三、估价目的 8](#_Toc7782)

[四、估价对象 8](#_Toc24389)

[五、价值时点 11](#_Toc19962)

[六、价值类型 12](#_Toc26513)

[七、估价原则 12](#_Toc15509)

[八、估价依据 13](#_Toc8034)

[九、估价方法 15](#_Toc15330)

[十、估价结果 16](#_Toc6232)

[十一、注册房地产估价师 17](#_Toc11010)

[十二、实地查勘期 17](#_Toc274)

[十三、估价作业期 17](#_Toc556)

[估价技术报告 18](#_Toc11440)

[一、估价对象描述与分析 18](#_Toc15520)

[二、市场背景描述与分析 24](#_Toc21388)

[三、最高最佳利用分析 26](#_Toc6912)

[四、估价方法选用 27](#_Toc16044)

[五、估价测算过程 28](#_Toc18815)

[六、估价结果确定 44](#_Toc23472)

[附 件 45](#_Toc4239)

**估价师声明**

**我们郑重声明：**

（一）注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人及产权人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

（六）本次聘请了马晓平造价工程师（身份证号：140102197910205357）对建筑物成本进行了专业测算，对本估价报告提供了重要专业帮助。

# 估价的假设和限制条件

* **一般假设**：

1、估价对象为合法取得，假设估价对象产权清晰、手续齐全，能够正常上市交易。

2、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价结果未考虑国家宏观经济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论的影响。

5、本次评估设定委托方提供的资料真实、合法、准确、完整，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留及隐瞒。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担责任。

6、本次估价以估价对象的合法使用为前提，以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且该状况在估价报告使用期限内无重大变化。

7、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8、估价对象权属、面积、用途等信息以委托方提供的《汾阳市人民法院委托书》、《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》等为依据。本次评估未考虑产权登记对估价结果的影响。

9、本次估价未考虑处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）对估价结果的影响。

10、评估机构尚未收到委托方或申请执行人方面提供的其他法定的债权、债务等的裁定或判决，因此未考虑其他债权债务对估价结论的影响。

11、注册房地产估价师于2022年7月27日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

* **未定事项假设：**

本报告估价对象权属、面积、用途等信息以委托方提供的《汾阳市人民法院委托书》、《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》等中内容确定，假设其资料合法、内容真实。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

* **背离事项假设：**

估价对象为涉执房地产，本次评估假设估价对象为完整权利状态，估价结果未考虑估价被查封等因素的影响。

* **不相一致假设：**

无不相一致假设。

* **依据不足假设：**

本报告5号楼所占土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》等证件中所载数据合理推定。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

* **估价报告使用限制**

1、本报告及估价结果仅为委托方司法鉴定提供价值参考依据，对其他经济行为无效。

2、本报告仅供委托方及相关利害关系人就上述目的使用，不得提供给其他无关单位及人员。

3、本估价报告使用期自估价报告出具之日起壹年内有效。

4、报告除正式估价报告外，其他复印件、影印件均无法律效力。

5、未经评估机构书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得使用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

6、本报告估价结论依据委托方提供的现有资料以及上述假设得出，如与后续提供的资料不一致，应重新估价。

* **特殊说明事项**

1、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与建筑物有关的土建、安装价值。

2、现场勘察时申请执行人王海丽、被执行方吕梁恒信房地产开发有限公司代表到达现场。

3、目测估价对象现完成地下土建工程，地面工程仅有外露的钢筋，目前处于停工状态。

# 估价结果报告

**一、估价委托人**

汾阳市人民法院

**二、房地产估价机构**

名称：山西至源不动产房地产评估咨询有限公司

机构地址：太原市杏花岭区新建路152号万达公馆3幢1单元0201号北区

资质等级：贰级

资格证书编号：[晋]房估01281267

法定代表人：李俊山

联系电话：0351-3586776，3586544

**三、估价目的**

根据委托方提供的（2022）晋1182执恢116号《汾阳市人民法院委托书》，对吕梁恒信房地产开发有限公司名下位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧的汾阳市豊足·汾阳壹号5号楼在建工程房地产进行评估，评估目的是为人民法院确定财产处置提供参考依据。

**四、估价对象**

1、估价对象范围

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》，汾阳市豊足·汾阳壹号小区占地面积为33911.70平方米，规划容积率为3.45，其中本次被执行的5号楼总建筑面积为5291.59平方米，地上建筑面积为3319.60平方米，地下建筑面积为1971.99平方米。则5号楼分摊土地面积=3319.60平方米/3.45=962.20平方米。

估价对象范围包括在建工程及所分摊的土地面积。

2、土地基本状况

估价对象位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧，其所在项目对外推广名为“汾阳市豊足·汾阳壹号”，估价对象为其中的5号楼。

小区土地所有权属于国家，吕梁恒信房地产开发有限公司2015年11月30日与汾阳市国土资源局签订了合同编号--142303[2015]1015的《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧的面积34474.53平方米的土地使用权（A地块为33911.70平方米，B地块为562.83平方米），用途为住宅和商业，其中其他普通商品住房用地面积28824.95平方米，其他商服用地面积5086.75平方米。容积率不高于3.45，不低于1.0；成交总价款为5896万元。

吕梁恒信房地产开发有限公司于2016年领取了《国有土地使用证》，估价对象所在的5号楼位于该土地证范围，具体登记状况如下：

编号：汾国用（2016）第4号

土地使用权人：吕梁恒信房地产开发有限公司

座落：汾阳市学院路西侧、中国银行北侧

地类（用途）：商住、商服

取得价格：5896万元

使用权类型：出让

终止日期：商住2085.11.29；商服2055.11.29

使用权面积：33911.70平方米

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象所在宗地形状规则，地势平坦，地质条件良好，土地承载力较好。

估价对象所在区域市政基础设施达到“七通”（即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、通气）。

3、在建工程基本情况

估价对象位于山西省汾阳市学院路西侧、中国银行北侧豊足·汾阳壹号小区，该小区已建成4栋住宅楼及1栋商业楼，以及5号楼、6号楼在建工程。根据原被告双方介绍及估价人员实地查勘，5号楼地下工程土建完成，地面工程仅有露出地平面的钢筋。

（1）建设用地/建设工程规划许可证

吕梁恒信房地产开发有限公司于2016年1月14领取了建设用地规划许可证-地字第14230320160114002号，具体内容见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 用地单位 | 吕梁恒信房地产开发有限公司 |
| 用地项目名称 | 汾阳市省汾运二宿舍棚户区改造工程（汾阳市豊足·汾阳壹号）小区建设项目 |
| 用地位置 | 汾阳市学院路西侧、中国银行北侧 |
| 用地性质 | 居住用地 |
| 用地面积 | 33911.7平方米 |

吕梁恒信房地产开发有限公司于2016年4月20领取了建设工程规划许可证-建字第142303201600420002号，具体内容见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 建设单位 | 吕梁恒信房地产开发有限公司 |
| 建设项目名称 | 汾阳市省汾运二宿舍棚户区改造工程（汾阳市豊足·汾阳壹号）小区2＃楼、4＃楼、5＃楼、6＃楼、地下车库及游泳池建设项目 |
| 建设位置 | 汾阳市学院路西侧、中国银行北侧 |
| 建设规模 | 总建筑面积：69892平方米，地上总建筑面积：52092平方米，地下总建筑面积：17800平方米，限高100米 |

（2）在建工程权益状况及规划条件

根据估价委托人提供的《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》，项目编号：2019-113-1，设计证书编号：A2014006127，设计单位：山西省轻工设计院有限公司，设计时间2019年8月。

工程概况具体如下：

1）建设单位及工程名称：吕梁恒信房地产开发有限公司；豊足·汾阳壹号小区5#楼；

2）建设地点：本工程位于汾阳学院路西北侧，规划二巷东南侧；

3）建筑功能：地下二层为车库及设备用房，地下一层为储藏室，1-5层为公寓，共70套；

4）基地面积：1292.73平方米，首层建筑面积626.82平方米，总建筑面积5291.59平方米，地上建筑面积3319.60平方米，地上建筑面积1971.99平方米；

5）建筑层数：地上5层，一层-五层层高均为4.6米，地下一层，层高3米，地下2层，层高3.6米，建筑高度23.90米（室外地坪至屋面面层），建筑高度25.40米（室外地坪至女儿墙高度）；

6）设计使用年限：3类（50年），属多层；

7）结构类型：框架结构

（2）估价对象实体状况

估价对象位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧，其所在小区共建成4栋住宅楼及1栋商业楼，以及5号楼、6号楼在建工程。估价对象为5号楼，目前已完成地下土建工程，地上仅有外露的钢筋，且处于停工状态。



现场照片（见上下图片）



4、他项权利设立情况

据估价委托方介绍及现场勘察，价值时点时估价对象存在查封情况。

**五、价值时点**

二○二二年七月二十七日，为现场勘查日。

**六、价值类型**

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及本省、市房地产评估的有关规定采用公开市场价值标准进行估价。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**七、估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

（四）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。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

（1）以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（2）以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（3）以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（4）以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（5）以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（6）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

本次估价对象以维持现状、继续开发利用最为合理的，应选择该前提进行估价。

**八、估价依据**

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起实施）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起实施）

5、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办[2019]364号）

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号)

7、山西省高级人民法院关于《对外委托司法鉴定工作管理暂行规定（试行）》（晋高法[2006]4号）

8、山西省高级人民法院关于《人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》的实施细则

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

10、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法[2020]202号）

11、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）

12、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）

13、国家和省、市有关房地产评估的法律、法规

（二）本此估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号）（2015年12月1日实施）

2、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号）（2014年2月1日起实施）

（三）委托方提供的有关资料

1、山西省汾阳市人民法院执行裁定书（2020）晋1182执756号之四

2、汾阳市人民法院委托书（2022）晋1182执恢116号

3、《国有土地使用证》

4、《国有建设用地使用权出让合同》

5、《建设用地规划许可证》

6、《建设工程规划许可证》

7、《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、评估人员现场查勘所获得资料

2、估价方掌握的有关评估资料

**九、估价方法**

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结果估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价技术路线

（1）运用成本法求取估价对象在建工程成本价值。

（2）运用假设开发法求取估价对象在建工程开发价值。

（3）将上述两种方法求取价值结果进行加权平均，确定估价对象在建工程总价。

2、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取成本法、假设开发法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

* 本次估价所选取方法的理由

1、选取成本法理由

估价对象为在建工程项目，项目开发过程中所发生的土地费用及建设费用可作较精确的测算，该项目符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。

2、选取假设开发法理由

估价对象为在建开发项目，且估价对象及其所在项目已取得相关规划许可证，项目建成后可出售取得收益，符合假设开发法的应用条件及适用范围，故选用假设开发法。

* 未选用其他方法的原因

1、未选取比较法理由

估价对象为在建工程项目，周边缺少同类项目交易案例，故未选取比较法。

2、未选取收益法理由

估价对象为在建工程房地产，目前处于停工状态，尚未达到对外出租使用状态，故未选取收益法。

* 本次运用估价方法定义

1、成本法

成本法是以建造估价对象房产或类似房产所需的各项必须费用之和为基础，再加上正常的利润、利息和税费，得出估价对象的重置价值并扣除折旧，以此估算估价对象的价值。

2、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。

**十、估价结果**

我们依据委托方提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验对影响委估房地产价格因素的综合分析，取成本法和假设开发法的加权平均值为估价结果，最后确定估价对象在价值时点2022年7月27日的估价结果为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **建筑面积（平方米）** | **评估价值（万元）** | **大写** |
| **汾阳市豊足·汾阳壹号5号楼在建工程价值（被汾阳市人民法院执行财产）** | **5291.59** | **488.46** | **人民币肆佰捌拾捌万肆仟陆佰元整** |

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 王艳琴 | 1420020034 |  | 年 月 日 |
| 杨俊伟 | 1419960010 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

二○二二年七月二十七日

**十三、估价作业期**

二○二二年七月二十七日至二○二二年十月十日

估价技术报告

**一、估价对象描述与分析**

（一）区位状况

1、待估宗地区域概况

估价对象位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧。

汾阳市是[山西省](https://baike.baidu.com/item/%E5%B1%B1%E8%A5%BF%E7%9C%81/365266" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)辖县级市，由[吕梁市](https://baike.baidu.com/item/%E5%90%95%E6%A2%81%E5%B8%82/528596" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)代管，位于山西省腹地，地跨东经111°26'~112°00'22"、北纬37°08'44"~37°29'10"，距山西省会[太原市](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%AA%E5%8E%9F%E5%B8%82/29705" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)108千米，东南与[平遥县](https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%B3%E9%81%A5%E5%8E%BF/5501070" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[介休市](https://baike.baidu.com/item/%E4%BB%8B%E4%BC%91%E5%B8%82/2282081" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)相交，南以[虢义河](https://baike.baidu.com/item/%E8%99%A2%E4%B9%89%E6%B2%B3/7954430" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)与[孝义市](https://baike.baidu.com/item/%E5%AD%9D%E4%B9%89%E5%B8%82/5116429" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)交界，西依薛公岭与[中阳县](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E9%98%B3%E5%8E%BF/3189636" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[离石区](https://baike.baidu.com/item/%E7%A6%BB%E7%9F%B3%E5%8C%BA/243650" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)为邻，北沿墙板山与[文水县](https://baike.baidu.com/item/%E6%96%87%E6%B0%B4%E5%8E%BF/3189384" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)毗邻。全境东西长52千米，南北宽37千米，行政区域总面积1179平方千米。

截至2021年2月，汾阳市辖3个街道、11个镇，共计39个社区、166个行政村；第七次人口普查，汾阳市常住总人口407647人。

汾阳市地势西北高、东南低，由西北向东南逐渐倾斜，平均海拔1414米，自然地形可分为山地、丘陵、平原三部分，各占1/3左右。西北部为山区，系[吕梁山](https://baike.baidu.com/item/%E5%90%95%E6%A2%81%E5%B1%B1/1686774" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)支脉，峰峦重迭，灌木丛生，并有部分森林，主要山峰有石华崖、董家梁、墙板山、元宝山、薛公岭等，海拔均在1700米以上，其中石华崖2043米，是境内最高峰。中部和西南部为黄土丘陵区，沟壑纵横，水土流失较为严重，海拔在1300米左右。东南部为平原，是[太原盆地](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%AA%E5%8E%9F%E7%9B%86%E5%9C%B0/5103242" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)的组成部分，海拔最低处724米。

汾阳市地处[黄土高原](https://baike.baidu.com/item/%E9%BB%84%E5%9C%9F%E9%AB%98%E5%8E%9F/198310" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)，属[温带季风气候](https://baike.baidu.com/item/%E6%B8%A9%E5%B8%A6%E5%AD%A3%E9%A3%8E%E6%B0%94%E5%80%99/1130873" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)，冬夏风向更替明显，冬季寒冷干燥，夏季炎热多雨，春秋短暂凉爽。

汾阳市境内成矿地质条件好，矿产资源较丰富，主要矿种有[煤](https://baike.baidu.com/item/%E7%85%A4/15884029" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[白云岩](https://baike.baidu.com/item/%E7%99%BD%E4%BA%91%E5%B2%A9/883219" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[石英砂岩](https://baike.baidu.com/item/%E7%9F%B3%E8%8B%B1%E7%A0%82%E5%B2%A9/1032717" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[石灰岩](https://baike.baidu.com/item/%E7%9F%B3%E7%81%B0%E5%B2%A9/882714" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)等十余种。

汾阳市素有“秦晋旱码头”之称，处于[太原经济圈](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%AA%E5%8E%9F%E7%BB%8F%E6%B5%8E%E5%9C%88/3728352" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)节点，与[孝义](https://baike.baidu.com/item/%E5%AD%9D%E4%B9%89/4200247" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[介休](https://baike.baidu.com/item/%E4%BB%8B%E4%BC%91/2905914" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)共同构成太原经济圈次中心。汾阳是著名的[酒都](https://baike.baidu.com/item/%E9%85%92%E9%83%BD/1380319" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)，是中国最大的[清香型白酒](https://baike.baidu.com/item/%E6%B8%85%E9%A6%99%E5%9E%8B%E7%99%BD%E9%85%92/2086401" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)生产基地，[汾酒](https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%85%92/281857" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[竹叶青酒](https://baike.baidu.com/item/%E7%AB%B9%E5%8F%B6%E9%9D%92%E9%85%92/281963" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)产地、中华名酒第一村——[杏花村](https://baike.baidu.com/item/%E6%9D%8F%E8%8A%B1%E6%9D%91/3679372" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)就在汾阳。汾阳还是中国县域经济主体功能重点开发区，汾酒之乡、核桃之乡、小米之乡、[厨师之乡](https://baike.baidu.com/item/%E5%8E%A8%E5%B8%88%E4%B9%8B%E4%B9%A1/8186841" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[中国民间文化艺术之乡](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E6%B0%91%E9%97%B4%E6%96%87%E5%8C%96%E8%89%BA%E6%9C%AF%E4%B9%8B%E4%B9%A1/8235732" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、全国文化先进市、全国平原绿化先进市、全国质量兴市先进市、全国食品工业强市、[山西省卫生城市](https://baike.baidu.com/item/%E5%B1%B1%E8%A5%BF%E7%9C%81%E5%8D%AB%E7%94%9F%E5%9F%8E%E5%B8%82/22053279" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[山西省园林城市](https://baike.baidu.com/item/%E5%B1%B1%E8%A5%BF%E7%9C%81%E5%9B%AD%E6%9E%97%E5%9F%8E%E5%B8%82/22055017" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[山西省文明城市](https://baike.baidu.com/item/%E5%B1%B1%E8%A5%BF%E7%9C%81%E6%96%87%E6%98%8E%E5%9F%8E%E5%B8%82/22054997" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[山西省历史文化名城](https://baike.baidu.com/item/%E5%B1%B1%E8%A5%BF%E7%9C%81%E5%8E%86%E5%8F%B2%E6%96%87%E5%8C%96%E5%90%8D%E5%9F%8E/22047719" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)、[山西（汾阳·杏花村）世界酒文化博览会](https://baike.baidu.com/item/%E5%B1%B1%E8%A5%BF%EF%BC%88%E6%B1%BE%E9%98%B3%C2%B7%E6%9D%8F%E8%8A%B1%E6%9D%91%EF%BC%89%E4%B8%96%E7%95%8C%E9%85%92%E6%96%87%E5%8C%96%E5%8D%9A%E8%A7%88%E4%BC%9A/22665674" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)举办地。

汾阳有2600年的历史底蕴。公元前594年置县，有1700年的州府史。境内有800余年的杏花村汾酒老作坊和太符观、近500年的亚洲最高砖塔“文峰塔”等百余处文化古迹。从85米高的文峰塔下，走出了原联合国副秘书长冀朝铸、世界级导演贾樟柯等当代著名人物。孕育出地秧歌、彩跷、高跷、旱船等民间艺术，有“无汾不成戏”的晋剧文化，是“中国民间文化艺术之乡”。

估价对象位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧，属于汾阳市城区北部。估价对象1公里范围内有盘龙书香苑、德运小区、瑞锦南区、瑞锦华庭、税苑小区、润嘉小区等住宅小区；有中国银行(汾阳市支行)、中国农业银行(汾阳市支行)、中国人民银行(汾阳市支行)、中国建设银行(汾阳支行)等国有大型银行的金融网点，办理银行业务十分便捷；有汾阳健民门诊、省运医院、汾阳市妇幼保健院、、山西省汾阳医院、诚德堂大药房(学院路店)、泉盛昌大药房(文明街店)、泉盛昌大药房(英雄北路店)等医疗医药资源，方便附近居民就医；有汾阳市北门小学、山西省汾阳中学、汾阳市高级职业中学、汾阳市技工学校、英雄街中学、山西医科大学汾阳学院等教育资源，解决了周围居民的教育升学问题；沿学院路两侧分布有便利店及饭店，给周围居民日常生活带来了便利。该区域商业较繁华、人口密度较高，公共设施配套较完善，环境条件较好。

1. 交通条件

汾阳是[吕梁市](https://baike.baidu.com/item/%E5%90%95%E6%A2%81%E5%B8%82/528596" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)及山西中部地区交通运输的重要枢纽，境内国家高速G20（[青银高速公路](https://baike.baidu.com/item/%E9%9D%92%E9%93%B6%E9%AB%98%E9%80%9F%E5%85%AC%E8%B7%AF/4976489" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)）、国家高速联络线G2516（[东吕高速公路](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%9C%E5%90%95%E9%AB%98%E9%80%9F%E5%85%AC%E8%B7%AF/13841945" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)）、[国道307线](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%BD%E9%81%93307%E7%BA%BF/9905815" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)（黄山线）、省道222线（汾屯线）、223线（汾张线）、243线（汾介线）、340线（汾柳线）纵横交错，设有杏花、汾阳、汾阳西、汾孝、汾孝东等5个高速出入口。

[孝柳铁路](https://baike.baidu.com/item/%E5%AD%9D%E6%9F%B3%E9%93%81%E8%B7%AF/409714" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)过境，并在石庄镇建有50万吨发煤站。[太中银铁路](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%AA%E4%B8%AD%E9%93%B6%E9%93%81%E8%B7%AF/5352395" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)在汾阳市建有[汾阳站](https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3%E7%AB%99/5954887" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)和[褚家沟站](https://baike.baidu.com/item/%E8%A4%9A%E5%AE%B6%E6%B2%9F%E7%AB%99/17700203" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%BE%E9%98%B3/_blank)（越行站），其中汾阳站为大型客货两用站，也是山西省铁路规划中重要的集装箱运输站之一。

汾阳市区主要街道纵向由西到东依次为西北环路、西河路、狄青路、汾酒大道—学院路—英雄路、辰北路—鼓楼北路—鼓楼南路—南薰路—汾州大道、富民路、东湖路，横向由北到南依次为滨河街、庆成大街、胜利街、金鼎大街—鼓楼西街—鼓楼东街、文峰街、永和大街。

估价对象区域范围内主要利用道路有学院路，学院路为南北向道路，学院路上有汾阳10路、1路、2路、3路、7路、8路等多条公交线路，距离最近的公交站点有农行汾阳支行约50米。估价对象距离汾阳汽车客运站约3.1公里，距离汾阳站约19.4公里，距离汾阳收费站约3.5公里。对外对内交通状况较为便捷。

3、基础设施状况

估价对象所处区域内，上下水、电力、通暖、通气电讯等各种设施已配套，配套完备度较高。

(1)供水：区域内由永济市供水公司市政供水；

(2)排水：区域内铺设排水管网，雨污分流；

(3)通电：区域内为市政供电网供电；

(4)通暖：区域内为市政集中供暖；

(5)通气：区域内为市政供气管网；

(6)通讯：该区域内为市政通讯网络覆盖地区；

(7)通路：主要利用道路为学院路等。

综上所述估价对象区域位置较为有利。

（二）估价对象基本情况

1、估价对象实体状况

估价对象位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧，估价对象所在小区已建成4栋住宅楼及1栋商业楼，估价对象5号楼及6号楼为在建工程，目前5号楼已完成地下土建工程，地面以上仅有外露的钢筋，且处于停工状态。



现场照片（见上下图片）



2、在建工程基本情况

估价对象位于山西省汾阳市学院路西侧、中国银行北侧豊足·汾阳壹号小区，该小区已建成4栋住宅楼及1栋商业楼，5号楼及6号楼属于在建工程。根据原被告双方介绍及估价人员实地查勘，5号楼地下工程土建完成，地面工程仅有外露平面的钢筋。

（1）建设用地/建设工程规划许可证

吕梁恒信房地产开发有限公司于2016年1月14领取了建设用地规划许可证-地字第14230320160114002号，具体内容见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 用地单位 | 吕梁恒信房地产开发有限公司 |
| 用地项目名称 | 汾阳市省汾运二宿舍棚户区改造工程（汾阳市豊足·汾阳壹号）小区建设项目 |
| 用地位置 | 汾阳市学院路西侧、中国银行北侧 |
| 用地性质 | 居住用地 |
| 用地面积 | 33911.7平方米 |

吕梁恒信房地产开发有限公司于2016年4月20领取了建设工程规划许可证-建字第142303201600420002号，具体内容见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 建设单位 | 吕梁恒信房地产开发有限公司 |
| 建设项目名称 | 汾阳市省汾运二宿舍棚户区改造工程（汾阳市豊足·汾阳壹号）小区2＃楼、4＃楼、5＃楼、6＃楼、地下车库及游泳池建设项目 |
| 建设位置 | 汾阳市学院路西侧、中国银行北侧 |
| 建设规模 | 总建筑面积：69892平方米，地上总建筑面积：52092平方米，地下总建筑面积：17800平方米，限高100米 |

（2）在建工程权益状况及规划条件

根据估价委托人提供的《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》，项目编号：2019-113-1，设计证书编号：A2014006127，设计单位：山西省轻工设计院有限公司，设计时间2019年8月。

工程概况具体如下：

1）建设单位及工程名称：吕梁恒信房地产开发有限公司；豊足·汾阳壹号小区5#楼；

2）建设地点：本工程位于汾阳学院路西北侧，规划二巷东南侧；

3）建筑功能：地下二层为车库及设备用房，地下一层为储藏室，1-5层为公寓，共70套；

4）基地面积：1292.73平方米，首层建筑面积626.82平方米，总建筑面积5291.59平方米，地上建筑面积3319.60平方米，地上建筑面积1971.99平方米；

5）建筑层数：地上5层，一层-五层层高均为4.6米，地下一层，层高3米，地下2层，层高3.6米，建筑高度23.90米（室外地坪至屋面面层），建筑高度25.40米（室外地坪至女儿墙高度）；

6）设计使用年限：3类（50年），属多层；

7）结构类型：框架结构

3、土地基本情况

估价对象位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧，其所在项目对外推广名为“汾阳市豊足·汾阳壹号”，估价对象为其中的5号楼。

小区土地所有权属于国家，吕梁恒信房地产开发有限公司2015年11月30日与汾阳市国土资源局签订了合同编号--142303[2015]1015的《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得位于汾阳市学院路西侧、中国银行北侧，面积34474.53平方米的土地使用权（A地块为33911.70平方米，B地块为562.83平方米），用途为住宅和商业，其中其他普通商品住房用地面积28824.95平方米，其他商服用地面积5086.75平方米。容积率不高于3.45，不低于1.0；成交总价款为5896万元。

吕梁恒信房地产开发有限公司于2016年领取了《国有土地使用证》，估价对象位于该土地证范围，具体登记状况如下：

编号：汾国用（2016）第4号

土地使用权人：吕梁恒信房地产开发有限公司

座落：汾阳市学院路西侧、中国银行北侧

地类（用途）：商住、商服

取得价格：5896万元

使用权类型：出让

终止日期：商住2085.11.29；商服2055.11.29

使用权面积：33911.70平方米

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象所在宗地形状规则，地势平坦，地质条件良好，土地承载力较好。

估价对象所在区域市政基础设施达到“七通”（即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、通气）

4、他项权利设立情况

据估价委托方介绍及现场勘察，价值时点时估价对象存在查封情况。

**二、市场背景描述与分析**

2022年一季度，汾阳市经济总体保持平稳，但受疫情、原材料价格上涨和上年同期基数较高等多重因素影响，各项主要经济指标增速呈回落趋势，排名低于运城市平均水平，特别是限额以上社会消费品零售额和一般公共预算收入等指标处于负增长区间，与目标任务差距较大。

1、汾阳市2021年主要经济指标完成情况

（1）汾阳市2021年地区生产总值（GDP）243.21亿元，同比增长16.8%，在吕梁市总量排名第3，增速排名第1。

（2）汾阳市2021年规模以上工业增加值同比增长31.5%，在吕梁市增速排名第1。

（3）汾阳市2021年固定资产投资52.41亿元，同比增长5.5%，在吕梁市总量排名第2，增速排名第7。

（4）汾阳市2021年社会消费品零售总额74.13亿元，同比增长15.3%，在吕梁市总量排名第 3，增速排名第7；其中限额以上社会消费品零售额10.03亿元，同比增长26.6%，在吕梁市总量排名第3，增速排名第4。

（5）汾阳市2021年一般预算收入28.17亿元，同比增长55.7%，在吕梁市总量排名第3，增速排名第3。

（6）汾阳市2021年城镇居民人均可支配收入29338元，同比增长8.5%，在吕梁市总量排名第4，增速排名第1。

（7）汾阳市2021年农村居民人均可支配收入17820元，同比增长9.5%，在吕梁市总量排名第2，增速排名第8。

2、经济运行特点

（1）全市经济持续恢复，GDP增量创历史新高

2021年全年GDP累计完成243.21亿元，比去年同期增加65.79亿元，同比增长16.8%，增量创历史新高，全市经济呈现出“量价齐增”的发展态势。

分产业看，第一产业增加值完成10.01亿元，同比增长4.8%；第二产业增加值完成141.87亿元，同比增长24.9%；第三产业增加值完成91.34亿元，同比增长9.2%，三次产业构成比例为4.1%:58.3%:37.6%，分别拉动经济增长 0.3、12.4、4.1个百分点。

（2）固定资产投资平稳增长

12月当月完成投资5.18亿元，同比增长72.7%。1-12月累计完成52.41亿元，同比增长5.5%，增速低于吕梁市4.6个百分点，其中：民间投资完成37.42亿元，占全市固定资产投资的比重为71.4%，同比增长21.8%。

从产业结构看，三次产业投资协同发展，结构持续优化。1-12月，全市第一产业投资完成1.40亿元，同比增长235.0%，第二产业投资完成21.48亿元，同比增长1.9%，第三产业投资完成29.52亿元，同比增长4.8%，三次产业投资结构由上年同期的0.9%:42.4%:56.7%转变为今年的2.7%：41.0%：56.3%。

（3）消费市场增势强劲

1）从消费形态看，零售餐饮业稳步增长。1-12月商品零售完成9.38亿元，同比增长25.2%；餐饮消费完成6467.5万元，同比增长31.0%。

2）从企业经营地看，城乡消费平稳增长。1-12月城镇消费完成8.63亿元，同比增长17.8%；乡村消费完成1.40亿元，同比增长110.6%。

3、投资发展后劲不足

（1）实体产业投资恢复缓慢。一方面，房地产投资占比不断攀升。1-12月，房地产开发投资同比增长76.0%，占全市投资的比重为38.3%。房地产开发投资过快攀升可能会对实体产业投资产生挤压效应。另一方面，制造业投资占比下降明显。1-12月，制造业投资同比下降18.9%，占全市固定资产投资的比重19.2%。

（2）大项目缺乏，支撑力弱。截止12月底，计划总投资10亿元以上项目3个，占全部在库项目数的2.5%，完成投资额5.18亿元，仅占到全市固定资产投资额的9.9%，计划总投资5-10亿元以上项目8个，占全部在库项目数的6.7%，完成投资额 8.5亿元，仅占到全市固定资产投资额的16.0%，对投资整体发展支撑弱。

（3）新入库项目支撑力度不够。1-12月，全市固定资产新入库项目有38个，较去年同期减少了4个项目，计划总投资为46.6亿元，较去年同期下降36.9%，呈现出“数量少、规模小”的特点。其中，有4个项目在本年度固定资产投资为0，项目处于停滞状态，剩余34个项目计划总投资为40.4亿元，但是本年完成投资仅为16.1亿元，同比增长13.4%。新入库项目投资乏力，未完成投资占比高，一定程度影响全市固定资产投资的平稳增长。

**三、最高最佳利用分析**

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。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

（1）以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（2）以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（3）以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（4）以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（5）以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（6）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续开发利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

（1）法律上允许。本次估价目的是为司法鉴定提供参考依据，应以现状开发利用为原则，从现有资料上看，估价对象从法律上暂时不具备改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、继续建设在法律上是允许的，符合合法原则。

（2）技术上可能。估价对象土地用途为住宅兼容商业用地，从实地查勘的情况来看，估价对象维持规划利用在技术上是非常适宜和可行的。

（3）财务上可行。估价对象尚未建成，本次估价采用维持现状开发利用来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

（4）价值最大化。估价对象用途、规模已经确定，故以现状持续开发利用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

（5）根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源的情况，确定维持规划用途为最高最佳利用途径。

综合以上分析，估价对象按其合法用途，维持现状继续开发利用为法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

**四、估价方法选用**

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取成本法、假设开发法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

本次估价技术路线：

（一）采用成本法，分别求取土地价值和建筑物价值，在二者基础上测算利润利息等相应费用，再将各部分之和相加得到在建工程价值。

（二）运用假设开发法求取估价对象在建工程价值，就是假设在建工程达到交付状态的总价值，核减去后期应投入成本及相应的利润利息等相关费用，求取在建工程价值的方法。

综合两种测算结果求取估价对象最终价值。

本次估价所选取方法的理由：

1、选取成本法理由

估价对象为正在开发项目，待估项目周边有足够数量的土地交易案例，土地价值可以采用市场比较法进行评估；地上建筑物各项费用依据我公司聘请的建造工程师测算数值，即本次可分别求取土地价值及地上建筑物成本价值然后加总来求取待估在建工程价值。估价对象符合成本法的应用条件及适用范围，符合故选取成本法。

2、选取假设开发法理由

估价对象为正在开发建设项目，且估价对象及其所在项目已取得相关规划条件，项目建成后可取得收益，符合假设开发法的应用条件及适用范围，故选用假设开发法。

3、根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会2021年8月18日《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中的第二十三条：

评估对象为在建工程中的部分房地产、且不能独立续建的，按照下列方式处理：

人民法院要求评估该部分的现状价值的，应当根据在建工程整体的形象进度，采用假设开发法和成本法评估；采用假设开发法评估时，应当选择被迫转让开发前提，充分考虑转让税费、重复投入的成本费用、开发期限延长等因素的影响；采用成本法评估时，应当充分考虑被迫转让、各类折旧等因素所导致的价值减损；

**五、估价测算过程**

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》，豊足·汾阳壹号小区总占地面积33911.70平方米，规划容积率为3.45；5号楼总建筑面积为5291.59平方米，地上建筑面积为3319.60平方米，地下建筑面积为1971.99平方米。则5号楼分摊土地面积=3319.6/3.45=962.20平方米。

**（一）成本法测算过程**

**★土地价值测算过程：**

1、市场比较法测算过程

（1）选择比较实例

根据市场比较法的原理，并结合待估宗地的实际情况，选择比较案例时要符合以下条件:

①与待估宗地土地用途相同。

②与待估宗地土地的交易类型相同。

③交易案例必须为正常交易，或可以修正为正常交易。

④与待估宗地所处地区的区域特征及宗地的个别条件要接近。

⑤交易时间与待估土地的估价期日应接近或可以进行比较修正。

本次评估，选择了三个已经发生的交易实例，用途与待估宗地相同，均位于估价对象周围，以它们的成交价格作为此次比较价格，并结合影响地价的因素，进行修正，求取待估宗地的价格。

**实例1：山西甲城房地产开发有限公司以挂牌方式取得的公开出让土地使用权**

位置：汾阳市西河乡西门村

土地面积：22000.72平方米，商业建筑面积占总建筑的比例不超过10%用途：住宅兼容商业用地

容积率：1.0-3.5

土地使用权年限：住宅70年，商业40年

开发程度：红线外“七通”、红线内“场地平整”

成交期日：2021年3月1日

成交价格：以3593万元取得，综合单价1633元/平方米（合108.87万元/亩）

**实例2：汾阳市天成置业有限责任公司以挂牌方式取得的公开出让土地使用权**

位置：汾阳市西河乡北门村

土地面积：7830平方米，商业建筑面积占总建筑的比例不超过10%

用途：住宅70年，商业40年

成交日期：2021年3月9日

容积率：1.0-2.9

开发程度：红线外“七通”，红线内“场地平整”；

土地使用权年限：住宅70年，商业40年

成交价格：1292万元,综合单价1650元/平方米（合110.0万元/亩）

实例3：汾阳市文丰置业有限公司以挂牌方式取得的公开出让土地使用权

位置：汾阳市文峰街道办事处南关社区

土地面积：24049平方米，商业建筑面积占总建筑的比例不超过10%

用途：住宅兼容商业

容积率：1.0-2.9

土地使用权年限：住宅70年，商业40年

开发程度：红线外“七通”、红线内“场地平整”

成交日期：2021年12月21日

成交价格：以4725万元取得，综合单价1965元/平方米（合131.0万元/亩）

2、比较因素选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有

A、交易时间

B、交易情况

C、交易方式

D、土地使用年期

E、区域因素：主要有交通条件[道路通达度、距火车站距离]、基础设施状况、基础设施完善度、商业繁华度、环境优劣度等。

F、个别因素：主要指宗地内开发程度、宗地形状、临路状况、宗地地形、容积率、宗地面积等。

3、编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表。

**比较因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 待估宗地与比较案例  比较因素 | | | 待估宗地 | 实例1 | 实例2 | 实例3 |
| 宗地位置 | | | 汾阳市学院路西侧，中国人民银行北侧 | 汾阳市西河乡西门村 | 汾阳市西河乡北门村 | 汾阳市文峰街道办事处南关社区 |
| 交易价格(元/m2) | | | 待估 | 1633 | 1650 | 1965 |
| 交易日期 | | | 2022.7.27 | 2021.3.1 | 2021.3.9 | 2021.12.21 |
| 交易方式 | | | 司法鉴定 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 交易情况 | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地用途 | | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 土地使用年期（年） | | | 63.34 | 70 | 70 | 70 |
| 区  域  因素 | 交  通  条  件 | 道路通达度 | 主干道 | 主干道 | 主干道 | 主干道 |
| 距汽车站距离 | 距汾阳汽车客运站约3.1公里 | 距汾阳汽车客运  站约3.0公里 | 距汾阳汽车客运  站约3.4公里 | 距汾阳汽车客运站约4.6公里 |
| 公交便捷度 | 附近有8条  公交线路 | 附近有8条  公交线路 | 附近有7条  公交线路 | 附近有3条  公交线路 |
| 基础设施条件 | | 红线外七通 | 红线外七通 | 红线外七通 | 红线外七通 |
| 公共设施状况 | | 较完备 | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| 距商服中心距离 | | 距离恒利源购物广场约3.2公里 | 距离恒利源购物广场约1.0公里 | 距离恒利源购物广场约3.7公里 | 距离恒利源购物广场约2.2公里 |
| 环境条件 | | 污染较轻 | 污染较轻 | 污染较轻 | 污染较轻 |
| 个  别  因  素 | 面积 | | 总用地面积33911.70m2，住宅用地占比85% | 总用地面积22000.72m2，住宅用地占比90% | 总用地面积7830m2，住宅用地占比90% | 总用地面积24049m2，住宅用地占比90% |
| 临路状况 | | 一面临路 | 一面临路 | 一面临路 | 两面临路 |
| 土地形状 | | 较规则，利用较合理 | 较规则，土地利用无不良影响 | 较规则，土地利用无不良影响 | 较规则，土地利用无不良影响 |
| 地形地势 | | 平坦 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| 容积率 | | 3.45 | 3.5 | 2.9 | 2.9 |
| 目前规划限制 | | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 |

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

1. 地价指数

①该地区未公布地价增长幅度或地价指数数据。估价人员通过对中国土地市场网吕梁市汾阳市2019年至估价期日住宅兼容商业用地成交地价的调查，地价分别为1103元/平方米、1154元/平方米、1046元/平方米、1196元/平方米，平均年增长幅度为3.20%。

②根据山西省统计局查询的汾阳市居民消费价格指数，估价人员罗列了从2019年至2021年汾阳市居民消费价格指数，详细如下：

2019年至2021年汾阳市居民消费价格指数

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 年份 | 居民消费价格总指数 |
| 1 | 2019年 | 102.9 |
| 2 | 2020年 | 103.5 |
| 3 | 2021年 | 101 |
| 平均增长 |  | 2.47% |

根据2019年至2021年汾阳市居民消费价格指数及2019至估价日期住宅兼容商业用地成交价格增长幅度，取两者加权算数平均值确定汾阳市商住用地地价增长，即：3.20%×0.6+2.47%×0.4=2.91%。

为了便于计算，评估时以实例1和实例2成交期日2021年3月的地价指数为100，估价对象以及实例3在此基础上确定地价指数，

则估价对象的地价指数=100×（1+2.91%/12×16）=103.88

实例3的地价指数=100×（1+2.91%/12×9）=102.18

（2）交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。待估宗地与比较案例均为在正常、公开、公平、自愿的市场下进行的交易，故不需进行修正。

（3）交易方式：待估宗地为司法鉴定用地，比较案例为公开市场上以挂牌方式出让的土地使用权，交易方式均为正常，故不进行交易方式修正。

（4）土地使用权年限：

土地使用年限修正系数公式为：

1—1/（1+r）m

K=————————

1—1/（1+r）n

式中：K—使用年限修正系数

m—待估宗地使用年限，63.34年

n—比较实例宗地使用年限，70年

r—土地还原率(6%，根据《汾阳市中心城区城镇土地定级及基准地价更新报告》中还原率确定)

经计算估价对象与各比较实例年期修正指数分别99.18和100。

（5）区域及个别因素修正系数

Ⅰ、区域因素：

A、道路通达度,由于道路的通达程度对商业用地的对外联系影响较大,分为邻街巷、邻支路、邻次干道、邻主干道四个等级，以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正2；

B、距汽车站距离，以汾阳市汽车客运站计算距离，以待估宗地为100，每增加或减少1公里，相应修正1;

C、公交便捷度，以500米为半径，将公交线路划分为2条以内（含2条）、3-8条（含8条）、9-15条（含15条）、15条及以上四个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级，相应修正2；

D、基础设施状况，以待估宗地为100，每增加或减少一通，相应修正2；

E、公共设施状况（指区域学校、银行、医院等市政配套设施）：分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以待估宗地为100，每增加或减少一个等级，相应修正2;

F、距商服中心距离分为三个等级，以待估宗地为100，每增加或减少1公里，相应修正2;

G、环境优劣度（指），分为无污染、污染较轻、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级，地价修正2；

Ⅱ、个别因素:

A、土地面积，土地面积过大或过小都不利于土地效益的发挥，一般评估时认为：小于1000平方米,大于50万平方米、0.1万-1万平方米、1万-10万平方米、大于10万平方米小于50万、以待估宗地的指标为100，每下降或上升一个等级，地价相应修正1。

B、临路状况，分为不临路、一面临路、二面临路、三面及三面以上临路，以待估宗地为100，每相差一个等级修正2；

C、宗地形状，分为形状规则、对土地利用合理，土地利用较为合理，土地利用无不良影响，形状不规则、对土地利用不合理，形状不规则、对土地利用产生严重的影响五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级，地价修正2；

D、地形分为平坦、较平坦、有一定坡度（或山坡地），以待估宗地地形指数为100，每相差一个等级,地价修正1;

E、目前的规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以标准宗地目前的规划限制指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1。

F、容积率修正，根据《汾阳市中心城区城镇土地定级及基准地价更新报告》中住宅容积率系数进行修正。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 待估宗地 | 实例1 | 实例2 | 实例3 |
| 容积率 | 3.45 | 3.5 | 2.9 | 2.9 |
| 修正系数 | 1.1735 | 1.18 | 1.106 | 1.106 |
| 百分化 | 117.35 | 118.0 | 110.6 | 110.6 |

根据以上比较因素指数的说明,编制比较因素条件指数表，详见下表。

**比 较 因 素 条 件 指 数 表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 待估宗地与比较案例  比较因素 | | | 待估宗地 | 实例1 | 实例2 | 实例3 |
| 宗地位置 | | | 汾阳市学院路西侧，中国人民银行北侧 | 汾阳市西河乡西门村 | 汾阳市西河乡北门村 | 汾阳市文峰街道办事处南关社区 |
| 交易价格(元/m2) | | | 待估 | 1633 | 1650 | 1965 |
| 交易日期 | | | 103.88 | 100 | 100 | 102.18 |
| 交易方式 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年期 | | | 99.18 | 100 | 100 | 100 |
| 区  域  因  素 | 交通  条件 | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距火车站距离 | 100 | 100.1 | 99.7 | 98.5 |
| 公交便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施条件 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共设施状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距商服中心距离 | | 100 | 104.4 | 99 | 102 |
| 环境条件 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 面积/m2 | | 100 | 100 | 99 | 100 |
| 临路状况 | | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 土地形状 | | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 地形地势 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 容积率 | | 117.35 | 118.0 | 110.6 | 110.6 |
| 目前规划限制 | | 100 | 100 | 100 | 100 |

5、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

**因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 待估宗地与比较案例  比较因素 | | | 待估宗地 | 实例1 | 实例2 | 实例3 |
| 宗地位置 | | | 汾阳市学院路西侧，中国人民银行北侧 | 汾阳市西河乡西门村 | 汾阳市西河乡北门村 | 汾阳市文峰街道办事处南关社区 |
| 交易价格(元/m2) | | | 待估 | 1633 | 1650 | 1965 |
| 交易日期 | | |  | 103.88/100 | 103.88/100 | 103.88/102.18 |
| 交易方式 | | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地用途 | | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地使用年期 | | |  | 99.18/100 | 99.18/100 | 99.18/100 |
| 区  域  因  素 | 交通  条件 | 道路通达度 |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 距火车站距离 |  | 100/100.1 | 100/99.7 | 100/98.5 |
| 公交便捷度 |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施条件 | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共设施状况 | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 距商服中心距离 | |  | 100/104.4 | 100/99 | 100/102 |
| 环境条件 | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个  别  因  素 | 面积/m2 | |  | 100/100 | 100/99 | 100/100 |
| 临路状况 | |  | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 土地形状 | |  | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| 地形地势 | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 容积率 | |  | 117.35/118.0 | 117.35/110.6 | 117.35/110.6 |
| 目前规划限制 | |  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 综合修正系数 | | |  | 1.0005 | 1.1415 | 1.0653 |
| 比准价格取整（元/平方米） | | | 1870 | 1633.82 | 1883.48 | 2093.31 |
| 权重 | | | / | 1/3 | 1/3 | 1/3 |

经过以上测算得到三个实例的比准价格，所选实例均能反映地价水平，故本次取三个比较实例比准价格简单算术平均值作为估价对象的价格，则待估宗地63.34年土地使用权价格为1870元/平方米。

**土地总价测算：**

豊足·汾阳壹号小区所占土地面积总为33911.70平方米，经测算土地单价为1870元/平方米，估价对象所在5号楼分摊土地面积962.20平方米：

则5号楼分摊土地总价值=962.20×1870=179.93（万元）

**★建筑成本测算过程**

本次建筑成本测算依据造价工程师提供的测算评估说明，按现状评估，在建工程重置成本为288.56万元。

测算过程：

1、概况

豐足·汾阳壹号项目5#楼位于山西省汾阳市，钢筋混凝土框架结构，总建筑面积5291.59平方米，地上建筑面积3319.60平方米，地下建筑面积1971.99平方米。地下2层，地上5层，建筑总高23.90米，结构设计使用年限50年，建筑抗震设防烈度为8度。

现状为主体工程建至±0.00，安装工程完成了配合预留管道。

2、重置成本的确定

(1)建安综合造价

建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰工程、安装工程的总价，建安工程造价重编预算法进行计算。

评估时依据评估人员现场勘查，并向相关人员了解该工程的基础工程、主体工程、安装工程、装饰工程做法，依据施工图纸计算工程量，根据山西省现行建筑工程计价办法，套用《山西省建筑工程预算定额》（2018年）、《山西省安装工程预算定额》（2018年）、《山西省装饰工程预算定额》（2018年）、《山西省建设工程费用定额》（2018年）、《山西工程建设标准定额信息》（2022年第二期），使用广联达GCCP6.0计价软件计算得出案例工程的建安工程造价，过程如下：

建筑工程费用表

金额单位：人民币元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用名称 | 取费说明 | 费率 | 费用金额 |
| 1 | 定额工料机（包括施工技术措施费） | 直接费+主材费+设备费+技术措施项目合计+技术措施项目主材费+技术措施项目设备费 |  | 1,873,390.50 |
| 2 | 施工组织措施费 | 组织措施项目合计 |  | 86,175.96 |
| 3 | 企业管理费 | 定额工料机（包括施工技术措施费）-只取税金项预算价合计-不取费项预算价合计 | 8.48 | 158,863.51 |
| 4 | 利润 | 定额工料机（包括施工技术措施费）-只取税金项预算价合计-不取费项预算价合计 | 7.04 | 131,886.69 |
| 5 | 动态调整 | 人材机价差+组织措施人工价差+降效人工价差+降效机上人工价差+降效电费价差 |  | 149,871.45 |
| 6 | 税金 | 定额工料机（包括施工技术措施费）+施工组织措施费+企业管理费+利润+动态调整-不取费项市场价直接费-不取费项市场价主材费-不取费项市场价设备费 | 9 | 216,016.93 |
| 7 | 工程造价 | 定额工料机（包括施工技术措施费）+施工组织措施费+企业管理费+利润+动态调整+税金 |  | 2,616,205.04 |

安装工程费用表

金额单位：人民币元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用名称 | 取费说明 | 费率 | 费用金额 |
| 1 | 定额工料机（包括施工技术措施费） | 直接费+技术措施项目合计 |  | 33,523.83 |
| 2 | 其中：人工费 | 人工费+技术措施项目人工费 |  | 11,733.34 |
| 3 | 施工组织措施费 | 组织措施项目合计 |  | 2,916.57 |
| 4 | 企业管理费 | 其中：人工费-只取税金项预算价人工费-不取费项预算价人工费 | 19.8 | 2,323.20 |
| 5 | 利润 | 其中：人工费-只取税金项预算价人工费-不取费项预算价人工费 | 18.5 | 2,170.67 |
| 6 | 动态调整 | 人材机价差+组织措施人工价差+安装费用人工价差 |  | 2,011.43 |
| 7 | 主材费 | 主材费+设备费+技术措施项目主材费+技术措施项目设备费 |  | 3,687.62 |
| 8 | 税金 | 定额工料机（包括施工技术措施费）+施工组织措施费+企业管理费+利润+动态调整+主材费-不取费项市场价直接费-不取费项市场价主材费-不取费项市场价设备费 | 9 | 4,197.00 |
| 9 | 工程造价 | 定额工料机（包括施工技术措施费）+施工组织措施费+企业管理费+利润+动态调整+主材费+税金 |  | 50,830.32 |

含税建安工程造价 金额单位：人民币元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 费用名称 | 费用金额 |
| 1 | 建筑工程 | 2,616,205.04 |
| 2 | 安装工程 | 50,830.32 |
| 3 | 建安工程造价 | 2,667,035.36 |

(2)前期及其他费用

工程建设前期费用及其他费用

=2,667,035.36×6.23%

=166,156.30 元

(3)资金成本

该项目的整体工期按2年考虑，建制目前状态按1年测算。中国人民银行公布的1年期及以上LPR为3.70%，并按照资金均匀投入计算。

资金成本=（建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用）×贷款利率×1.0×1/2

=（2,667,035.36+166,156.30）×3.70%×1×1/2

=52,414.05元

（4）重置成本

重置成本=建筑安装工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

=2,667,035.36+166,156.30+52,414.05

=2,885,605.705 元

取整为 2,885,605.00元

3、成新率的确定

本次评估项目为在建工程，所以成新率取100%。

4、评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

= 2,885,605.00×100%

= 2,885,605.00元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑物名称 | 结构 | 计量单位 | 建筑面积 | 评估价值（元） |
| 豊足·汾阳壹号小区5# | 钢筋混凝土框架结构 | m2 | 5291.59 | 2885605  （即288.56万元） |

**★运用成本法求取估价对象在建工程房地产开发价值**

估价对象总建筑面积1971.99平方米，土地面积为962.20平方米，土地评估价值为179.93万元，现状条件下，在建工程重置成本为288.56万元。

1、土地的利息

该项目的建设至目前状态工期按1.0年考虑，以土地价值为基数，中国人民银行公布的1年期及以上LPR为3.70%，并按照资金均匀投入计算。因建筑物重置成本已含利息，因此本次仅测算土地利息。

利息=土地价值×[(1+利率)^1)-1]

=179.93×[(1+3.7%)^1)-1]

=6.66万元

2、开发利润

该项目建设至目前状态工期按1年考虑，房地产投资为高风险行业，资金投入大，回收周期长，投资利润率也高于其它行业，本次利率按12%进行计算。土地利润率时间为整个工期，视在建工程在工期内均匀投入：

利润=土地的利润+建筑的利润

=土地价值×利润率%×整个工期+在建工程重置成本×利润率%×整

个工期×1/2

=179.93×12%×1+288.56×12%×1×0.5

=38.91万元

3、基础设施配套费

因估价对象属于棚户区改造项目，不缴纳基础设施配套费，故本项为零。

4、不可预见费

不可预见费是建筑工程预算之外可能发生的一些其他特殊费用，一般按5-7%计取，根据实际情况本次估价取5%。

不可预见费=（土地价值+在建工程重置成本）×5%

=（179.93+288.56）×5%

=23.42万元

5、管理费

管理费用是指企业行政管理部门(公司总部)为组织和管理房地产开发经营活动而发生的各项费用（通常包括行政管理人员工资、职工福利费、办公费、差旅费等），一般按2-5%计取，根据估价对象实际情况，本次评估取3%。

管理费=（土地价值+在建工程重置成本）×3%

=（179.93+288.56）×3%

=14.05万元

6、房地产价值=土地价值+在建工程重置成本+土地利息+开发利润+基础设施配套费+不可预见费+管理费

=179.93+288.56+6.66+38.91+23.42+14.05

=546.85万元

**（二）运用假设开发法求取估价对象在建工程房地产开发价值**

1、选择具体估价方法

本次测算选用的具体方法为静态分析法，基本公式如下：

在建工程房地产价值＝续建完成后价值-续建成本-管理费用-销售费用-续建利息-续建利润

2、选择估价前提

由于本次估价目的是为确定房地产进行司法裁定提供参考依据而评估房地产抵押价值，故本次选用假设开发法的估价前提是被迫转让前提。

1. 开发完成后的价值的测算

估价对象为5号楼，目前已完成地下土建工程，地面工程仅有露出的钢筋，目前处于停工状态。

5号楼总建筑面积为5291.59平方米，地上建筑面积为3319.60平方米，地下建筑面积为1971.99平方米，分摊土地面积962.20平方米。

（1）公寓售价的确定：

估价人员通过对估价对象周边调查，周边多为住宅小区，公寓类住房较少，本次通过住宅类用房的价格，结合其他县市住宅用房与公寓住房的价格的关系，综合确定公寓住房的价格。经调查估价对象周边的住宅用房价格在4500元/平方米左右，本次评估的公寓住房层高为4.6米，可以设计为复式，则本次评估确定公寓住房的价格为5820元/平方米。

（2）地下停车位售价的确定：

根据委托方提供的《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》，地下建筑面积为1971.99平方米，分为两层，共设计13个停车位以及储藏室及配套用房。经过调查了解到汾阳市同类区域地下车位一般为7-8万元/个左右，本次取7.5万元/个。

则开发建设完成后的价值=（3319.60×5820+13×75000）/10000

=2029.51（万元）

4、取得在建工程的税费

根据运城市房地产转让政策，取得在建工程的税费包括契税和印花税，分别按房地产成交价格的3%、0.5‰收取；另根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43号)的规定：计征契税的成交价格不含增值税。

在建工程取得税费=[3%÷1.05+0.5‰]V=2.91%V(元/㎡)

5、房屋续建成本

估价对象为在建工程，至价值时点=按现状测算重置成本为337.79万元（见前成本法测算在建工程重置成本）；建成后（达到交房状态）测算的重置成本为1446.92万元（引用造价工程师测算数据，见后附件），则：

续建成本=完工后在建工程重置成本-现状在建工程重置成本

=1446.92万元-288.56万元

=1158.36万元

6、管理费用

理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，按续建成本的一定比例计取，本次取3%。

管理费用=1158.36×3%=34.75万元

7、续建利润

估价对象为在建工程，根据估价对象现有状况，假设续建期为1.5年，以续建成本为基数，本次取12%，则

续建利润=续建成本×12%=1158.36×12%×1.5=208.50万元

8、投资利息

投资利息，是在房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，估价对象后续开发的建设成本、管理费用，无论它们是借贷资金还是自由资金，都应计算利息。

假设续建期为1.5年，根据银行同期一年期贷款利率3.7%。假设估价对象的续建成本、管理费用在开发期间按均匀投入：

投资利息=（1158.36+34.75）×3.7%×1.5×0.5

=33.11万元

9、销售费用

销售费用也称销售成本，是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。一般为售价的1%～3%。根据估价对象实际状况，本次评估此项费用按2.0%计取。

销售费用=2029.51×2.0%=40.59万元

10、销售税费

销售税费，是指预售或销售开发完成后的房地产由卖方缴纳的税费。包括增值税、城市维护建设税和教育费附加、印花税等。销售税费一般按开发完成后的房地产价值的一定比例来测算，本次取5.5%，则，

销售税费=2029.51×5.5%=111.62万元

11、在建工程房地产价值

在建工程房地产价值(V)=开发建设完成后的价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建利润

V=2029.51-2.91%V-1158.36-34.75-208.50-33.11-40.59-111.62

V=430.07万元

（三）在建工程房地产价值的确定

以上两种方法分别从不同角度测算了在建工程房地产价值，成本法测算结果为546.85万元，假设开发法测算结果430.07万元。

成本法是从成本累加角度对估价对象价值的反应，是一种成本价格；假设开发法是从收益的角度对在建工程进行价值测算，包含了项目的开发利润和项目价值，本次两种方法测算的结果有差距不大，故以二者的简单算术平均值确定最后地价，则：

546.85×0.5+430.07×0.5=488.46万元

**六、估价结果确定**

我们依据委托方提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验对影响委估房地产价格因素的综合分析，取成本法和假设开发法的加权平均值为估价结果，最后确定估价对象在价值时点2022年7月27日的估价结果为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **建筑面积（平方米）** | **评估价值（万元）** | **大写** |
| **汾阳市豊足·汾阳壹号5号楼在建工程价值（被汾阳市人民法院执行财产）** | **5291.59** | **488.46** | **人民币肆佰捌拾捌万肆仟陆佰元整** |

附 件

一、汾阳市人民法院委托书（复印件）

二、《国有土地使用证》（复印件）

三、《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）

四、《吕梁恒信房地产开发有限公司豊足·汾阳壹号小区5#施工图》

（节选）（复印件）

五、造价工程师对估价对象完工状态的重置价格测算过程

六、其他与评估有关的资料（复印件）

七、房地产区域位置图（复印件）

八、房地产实物状况照片（复印件）

九、估价机构企业法人营业执照（复印件）

十、房地产估价机构资质等级证书（复印件）

十一、估价人员资格证书（复印件）