

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆建设汽车系统股份有限公司
拟处置 106 厂房及土地使用权不动产项目

评估说明

川华衡评报〔2021〕132 号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二一年八月三十一日



目录

评估说明使用范围声明.....	1
资产评估说明.....	2
CH1 评估对象与评估范围说明.....	3
一、评估对象与评估范围.....	3
二、实物资产的分布情况及特点.....	3
三、无形资产情况.....	3
CH2 资产核实情况总体说明.....	4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	4
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	4
三、核实结论.....	5
CH3 评估技术说明.....	6
一、固定资产——房屋建筑物.....	6
二、土地使用权.....	16
CH4 评估结论及分析.....	34
一、评估结论.....	34
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	34
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	36

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、行政法规规定外,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。

资产评估师: 周 彬



资产评估师: 刘 勋



二〇二一年八月十一日



资产评估说明

- CH1 评估对象与评估范围说明
- CH2 资产核实情况总体说明
- CH3 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

评估对象为建设股份拟处置 106 厂房及土地使用权的权益，评估范围如下：

人民币万元

序号	项目	数量	账面价值
1	固定资产——房屋建筑物	11 项	9,314.64
2	无形资产——土地使用权	101,637.00 m ²	1,392.43
3	资产合计		10,707.07

建设股份本次申报评估的土地中划拨土地部分被第三方占用修建房屋建筑物。该地块是由于建设股份在 2008 年搬迁时，厂区内部没有后勤服务用房（后勤服务涉及绿化维护、清洁环卫、内部转运车辆管理等），因此业达富公司在该地块的划拨地上选择一块空地临时修建的两层楼建筑。占地约 120 平方米，建筑面积约 200 平方米。该房屋由于为临时建筑，因此也没有办理产权证，也未纳入评估范围。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

房屋建筑物包括房屋、构筑物，共计 11 项。房屋为摩托车制造联合厂房(106)、警卫室及大门(1号门214)，总建筑面积 74,107.85 m²，结构形式为钢混；构筑物主要为室外道路、花溪园重建摩公司室外低压线路、电缆沟等 9 项，结构形式主要为砖砌、砼结构等。房屋建筑物分布在巴南区建设大道 1 号，分布较集中。房屋建筑物大部分建于 2009 年。房屋建筑物空置。

三、无形资产情况

土地使用权 2 宗，总用地面积 101,637.00 m²，其中出让工业用地 1 宗、用地面积 75,595.00 m²；划拨工业用地 1 宗、用地面积 26,042.00 m²。截至评估基准日，2 宗土地已取得《房地产权证》(编号：202房地证 2015 字第 035240、035239 号)。土地利用状况见下表：

宗地编号	用途	开发程度	地上建筑物
宗地 1	登记用途工业，实际用途工业用地	宗地外“六通”，宗地内“六通一平”	地上修建 106 厂房等房屋建筑物，建筑总面积 74,107.85 m ² ，容积率 0.98
宗地 2	登记用途工业，实际用途道路、绿化用地	宗地外“六通”，宗地内“场平”	地上修建道路等

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

本评估业务成立了项目团队，于2021年8月24日~2021年8月26日对拟处置的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、经营规划部、制造安全部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、现场调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产全面自查的基础上,评估人员抵达现场对评估范围内的全部资产的财务状况、物理状况、权属状况、资产运行状况等进行调查。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、检查等方式进行。获取评估需要的基础资料,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进行现场勘察,同时查阅主要房屋建筑物的工程图纸和竣工决算,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

经现场查看，本次评估的资产能按现有用途继续使用。

(二)申报与核实情况

经核实，资产与申报相符。

(三)权属资料不完善或者权属有瑕疵的资产

202房地证2015字第035240、035239号《房地产权证》登记的权利人为“重庆建设摩托车股份有限公司”，而“重庆建设摩托车股份有限公司”已于2017年12月6日变更为“重庆建设汽车系统股份有限公司”，企业名称变更后建设股份尚未办理变更登记。

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

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，账面值9,314.64万元，其中：

房屋：2项74,107.85 m²，账面原价13,210.36万元、账面净值8,020.77万元，减值准备0万元，账面价值8,020.77万元。

构筑物：9项，账面原价2,133.04万元、账面净值1,293.87万元，减值准备0万元，账面价值1,293.87万元。

(二)核实情况

1、类型、分布、购建日期及结构形式

房屋建筑物包括房屋、构筑物，共计11项。房屋为摩托车制造联合厂房(106)、警卫室及大门(1号门214)，总建筑面积74,107.85 m²，结构形式为钢混；构筑物主要为室外道路、花溪园重建摩公司室外低压线路、电缆沟等9项，结构形式主要为砖砌、砼结构等。房屋建筑物分布在巴南区建设大道1号，分布较集中。房屋建筑物大部分建于2009年。房屋建筑物空置。

2、占用土地情况

占用土地2宗，总用地面积101,637.00 m²，其中出让工业用地1宗、用地面积75,595.00 m²；划拨工业用地1宗、用地面积26,042.00 m²。截至评估基准日，2宗土地已取得《房地产权证》(编号：202房地证2015字第035240、035239号)。

3、日常维护情况

由制造安全部等负责日常维护和管理。

4、折旧及计提减值政策

折旧政策：采用年限平均法折旧，房屋建筑物折旧年限为30年，残值率3%。

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

评估范围内的房屋均办理了《房地产权证》。

(2)他项权利状况

／

6、账面原价构成情况

账面原价构成为工程造价、待摊投资。

7、主要房屋建筑物情况

(1)摩托车制造联合厂房(106)

该房屋位于巴南区建设大道1号，于2009年5月建成，建筑面积73,986.96 m²，钢混结构，总3层，总高约20m，该房屋已取得202房地证2015字第035240号《房地产权证》，其主要结构特征及装修标准：

建筑状况：柱下桩基、柱下独基及墙下基础梁，砼柱梁、钢柱梁，钢网架。

装饰状况：轻钢外墙，卷帘门、钢质门，塑钢窗。室内环氧自流平、内墙刷乳胶漆、轻钢屋面。

配套设备设施：上水、下水、电等配套齐备。

(2)室外道路

该构筑物位于巴南区建设大道，于2009年5月建成并投入使用，砼结构，工程量为1项。

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

／

(三)关键性假设及前提

1、假设被评估不动产按现有用途继续使用。

2、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。

(四)评估方法选择

根据《资产评估执业准则——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，本次对于委估不动产采用成本法评估。理由如下：

本次评估的不动产为已建成的工业不动产，该区域内类似不动产为企业自建自用，市场交易及租赁资料较少、且无法获取，无法采用市场法和收益法；评估对象为已建成的工业厂房及其配套用房等房地产，因此不能采用假设开发法；评估对象的建安成本资料可根据类似工程确定，地价资料也易于取得，故可采用成

本法。因此，本次评估采用成本法对不动产进行测算，并以成本法测算结果作为最终结果。

不动产成本法分为房地合估和房地分估两种路径，房地合估一般适用于商品房开发项目，本次评估对象为工业房地产，故采用房地分估路径进行测算，即将房地产分解为房屋建筑物和土地使用权两个组成部分评估，房屋建筑物采用成本法评估，土地使用权采用市场法和基准地价修正法评估。

(五)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：

$$\text{评估值} = \text{重置成本(不含税)} \times \text{成新率} + \text{增值税销项税}$$

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，本次评估将土地红线外“六通（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）”开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中。土地红线内“六通（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）”开发费用计入房屋建筑物价值中。

1、重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

(1)工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

税前工程造价：对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其决(结)算工程量，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，采用调整法测算其建安费用；

对无工程决(结)算资料或无完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其工程图纸、现场勘察所掌握的建筑、结构特征及实物工程量，结合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、或评估人员收集掌握的该地区同类或类似建筑物的现行造价适用指标，通过分析、测算和比较后，合理确定其建安费用。

增值税销项税额：按税前工程造价的9%计算。

(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：重庆市巴南区

序号	取费项目	取费基础	规定标准	取费依据
一	前期费用			
1	项目报建费-生产性用房	建筑面积	0	渝府发[2015]53号、渝府发[2014]25号
	项目报建费-非生产性用房		290	
2	勘察设计费	建安费用	3.337%	计价格[2002]10号
3	可行性研究费	建安费用	0.225%	渝价[2013]430号
4	工程招标费	建安费用	0.218%	计价格[2002]1980号
5	环评费	建安费用	0.082%	计价格[2002]125号
二	工程建设其他费用			
6	工程建设监理费	建安费用	2.037%	发改价格[2007]670号
7	建设管理费	建安费用	1.264%	财建[2016]504号
8	工程审计费	建安费用	0.221%	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,按资金利息考虑。

根据投资规模,工程前期及建设期按1年考虑,利率参考1年期和5年期贷款市场报价利率(LPR),按3.85%计算,并设定前期费用一次性投入,其他费用均匀投入。

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

(4)可抵扣的增值税进项税额

包括工程造价、可研、勘察设计、招标、监理等费用产生的进项税额,税率为9%和6%。

2、成新率的确定

(1)房屋采用年限法和勘察法综合确定成新率。

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

(2)构筑物采用年限法和勘察法综合确定成新率。

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

有关公式及参数说明如下:

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

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,考虑房屋建筑物大修状况等合理确定,假设土地使用权到期后能续期,未考虑土地剩余使用年限对房屋剩余经济寿命年限的影响。

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:

年

房屋结构	生产用房	非生产用房
钢筋砼结构	50	60
构筑物	20	

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。

通过实地勘察构筑物的完好情况，采用打分法确定其完好分值计算确定。

3、增值税销项税

本项目不动产为营改增之前取得，本次评估增值税税率按5%计算。

(六)评估结果

人民币万元

类别	账面值			账面价值	评估值		增值额		增值率%	
	原值	净值	减值准备		原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋	13,210.36	8,020.77	0.00	8,020.77	13,785.06	9,554.49	574.70	1,533.72	4.35	19.12
构筑物	2,133.04	1,293.87	0.00	1,293.87	2,216.43	939.50	83.39	-354.37	3.91	-27.39
合计	15,343.40	9,314.64	0.00	9,314.64	16,001.49	10,493.99	658.09	1,179.35	4.29	12.66

增减值情况及原因分析：

房屋建筑物类固定资产评估值10,493.99万元，较账面值9,314.64万元增值1,179.35万元，增值率12.66%。主要原因：

1、房屋重置成本较账面原价增值574.70万元，增值率4.35%，原因为：由于房屋建成至今，建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨，导致工程造价上涨，从而使本次重置成本增值。房屋评估值较账面值增值1,533.72万元，增值率19.12%，原因为：重置成本增值以及评估中采用的房屋经济耐用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83.39万元，增值率3.91%，原因为：由于构筑物建成至今，建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨，导致工程造价上涨，从而使本次重置成本增值。构筑物评估值较账面值减值354.37万元，减值率27.39%，原因为：评估中采用的构筑物经济耐用年限短于会计中采用的构筑物折旧年限。

(七)特别事项说明

202房地证2015字第035240、035239号《房地产权证》登记的权利人为重庆建设摩托车股份有限公司，而重庆建设摩托车股份有限公司已于2017年12月6日变

更公司名称为重庆建设汽车系统股份有限公司。建设股份因企业名称变更尚未办理变更登记。评估中假设产权持有人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，提请报告使用人注意。

(八)典型案例

案例一：摩托车制造联合厂房(106)(见评估明细表 4-6-1 序 1)

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价131,695,310.84元，账面净值79,961,155.30元，未计提减值准备，账面值79,961,155.30元，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(不含税)×成新率+增值税销项税

3、重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

(1) 工程造价

工程造价包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分。

根据收集的该房屋造价结算和财务决算等资料，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定额水平的工程造价(含税)为136,002,226.03元，其中建筑97,241,591.61元、装饰10,200,166.95元、安装28,560,467.47元。

建筑工程造价测算表

序号	汇总内容	金额(元)
1	分部分项工程费	81,912,686.89
2	措施项目费	4,847,624.11
2.1	其中：安全文明施工费	3,012,298.58
3	其他项目费	
4	规费	1,576,890.67
5	税金	8,904,389.93
6	工程造价=1+2+3+4+5	97,241,591.61

装饰工程造价测算表

序号	汇总内容	金额(元)
1	分部分项工程费	7,525,285.10

建设股份拟处置 106 厂房及土地使用权不动产项目·评估说明

序号	汇总内容	金额(元)
2	措施项目费	1,327,334.66
2.1	其中:安全文明施工费	1,100,817.44
3	其他项目费	
4	规费	413,520.28
5	税金	934,026.92
6	工程造价=1+2+3+4+5	10,200,166.95

安装工程造价测算表

序号	汇总内容	金额(元)
1	分部分项工程费	21,993,684.18
2	措施项目费	2,793,651.13
2.1	其中:安全文明施工费	1,614,566.97
3	其他项目费	
4	规费	1,157,856.79
5	税金	2,615,275.36
6	工程造价=1+2+3+4+5	28,560,467.47

该房屋建筑面积为73,986.96 m², 则单位建安工程造价(含税)为1,840元/ m²。

(2) 前期及其他费用

该工程所在地为重庆市巴南区, 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用。

(3) 资金成本

工程前期及建设期: 1年; 利率: 按 3.85% 计算; 设定前期费用一次性投入, 其他费用均匀投入。

(4) 可抵扣的增值税进项税额

包括工程造价、可研、勘察设计、招标、监理等费用产生的进项税额, 税率为 9% 和 6%。

(5) 重置成本测算表

序号	项目	指标	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额	单位	备注
一	建安费用		1,840	9%	151.93	1,688.07	元/ m ²	
二	前期费用		71.07		4.03	67.05	元/ m ²	
1	报建费	0.00	-			-		
2	勘察设计的	3.337%	61.41	6%	3.48	57.93	元/ m ²	
3	可行性研究费	0.225%	4.13	6%	0.23	3.90	元/ m ²	
4	工程招标费	0.218%	4.02	6%	0.23	3.79	元/ m ²	
5	环评费	0.082%	1.51	6%	0.09	1.42	元/ m ²	
三	工程建设其他费用		64.78		2.35	62.44	元/ m ²	
1	工程建设监理费	2.037%	37.47	6%	2.12	35.35	元/ m ²	
2	建设管理费	1.264%	23.25			23.25	元/ m ²	

序号	项目	指标	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额	单位	备注
3	工程审计费	0.221%	4.06	6%	0.23	3.83	元/㎡	
四	资金成本		39.40			39.40	元/㎡	
1	合理建设工期(年)	1.00						
2	资金利率	3.85%						
五	重置单价					1,856.96	元/㎡	
六	重置成本(不含税)					137,390,825.00	元	

4、成新率的确定

(1) 年限成新率

$$\text{年限成新率 } N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

该房屋自2009年5月建成投入使用，至评估基准日已使用12.23年；该房屋经济寿命年限为50年，剩余经济寿命年限37.77年。则：

$$\text{年限成新率 } N_1 = \left(1 - \frac{12.23}{12.23 + 37.77} \right) \times 100\% \\ \approx 76\%$$

(2) 勘察成新率

根据《房屋完损等级评定标准》，通过实地勘察房屋结构、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，按下式计算确定：

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

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，按房屋结构、装饰、设备所占房屋造价的比重确定为：80%、10%、10%。

房屋钢混结构现场打分表

分项	评定依据	标准分	分数	
结构	1 基础	有承载能力略有不足，有少量不均匀沉降，但已稳定	25	20
	2 承重构件	基本完好，有局部裂缝	25	18
	3 墙体	外墙面有风化，轻微裂缝，勒脚有侵蚀，个别脱落	15	7
	4 屋面	个别渗漏、隔热层、保温层局部损坏，排水基本畅通。	20	9
	5 地面	整体面层有裂缝、空鼓，块料面层有缝，局部脱落。	15	7
	小计：(1+2+3+4+5) × 80%			48.8

装修	6 门窗	少量翘裂,腐朽,开关不灵, 玻璃五金残缺, 油漆脱落	25	20
	7 外墙	部分空鼓、裂缝,脱落	25	13
	8 内墙	部分空鼓、裂缝,脱落	25	13
	9 顶棚	面层稍有脱钉、裂缝、缺损	25	10
	小计: (6+7+8+9)×10%			
设备	10 水卫	不够通畅, 有锈蚀,个别滴漏,零件残缺。	50	35
	11 电器照明	设备成旧,部分电线老化,装置有毁损	50	25
	小计: (10+11)×10%			
合计(%)				60

备注: 106厂房作为摩托车的总装和冲焊使用, 2017年9月摩托车产业退出后, 厂房基本处于空置状态。

勘察成新率 $N_2=60\%$

(3) 成新率计算

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

$$=76\% \times 40\% + 60\% \times 60\%$$

$$\approx 66\%$$

5、评估值计算

评估值=重置成本(不含税)×成新率+增值税销项税

$$=137,390,825.00 \times 66\% + 137,390,825.00 \times 66\% \times 5\%$$

$$\approx 95,211,840.00(\text{元})$$

案例二: 室外道路(见评估明细表 4-6-2 序 1)

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价12,583,678.76元, 账面净值7,633,399.53元, 未计提减值准备, 账面值7,633,399.53元, 账面值不含土地价值。

2、评估方法

本构筑物采用成本法评估, 评估值=重置成本(不含税)×成新率+增值税销项税

3、重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本之和, 扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

(1) 工程造价

工程造价为土建工程，无安装工程、装饰工程。

根据收集的该房屋造价结算和财务决算等资料，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定额水平的工程造价(含税)为13,125,443.47元。

建筑工程造价测算表

序号	费用名称	金额(元)
1	分部分项工程费	11,056,383.63
2	措施项目费	654,321.01
2.1	其中：安全文明施工费	406,593.04
3	其他项目费	
4	规费	212,845.03
5	税金	1,201,893.81
6	工程造价=1+2+3+4+5	13,125,443.47

该构筑物工程量为1项，则单位建安工程造价(含税)为13,125,443.47元/项。

(2) 前期及其他费用

该工程所在地为重庆市巴南区，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用。

(3) 资金成本

工程前期及建设期：1年；利率：按3.85%计算；设定前期费用一次性投入，其他费用均匀投入。

(4) 可抵扣的增值税进项税额

包括工程造价、可研、勘察设计、招标、监理等费用产生的进项税额，税率为9%和6%。

(5) 重置成本测算表

序号	项目	指标	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额	单位	备注
一	建安费用		13,125,443.47	9%	1,083,752.21	12,041,691.26	元/项	
二	前期费用		506,956.99		28,695.68	478,261.31	元/项	
1	勘察费	3.337%	438,047.50	6%	24,795.14	413,252.36	元/项	
2	可行性研究费	0.225%	29,479.50	6%	1,668.65	27,810.85	元/项	
3	工程招标费	0.218%	28,664.82	6%	1,622.54	27,042.28	元/项	
4	环评费	0.082%	10,765.17	6%	609.35	10,155.82	元/项	
三	工程建设其他费用		462,166.08		16,772.24	445,393.84	元/项	
1	工程建设监理费	2.037%	267,322.06	6%	15,131.34	252,190.62	元/项	
2	建设管理费	1.264%	165,856.54			165,856.54	元/项	
3	工程保险费	0.221%	28,987.48	6%	1,600.80	27,346.68	元/项	
四	资金成本		281,079.33			281,079.33	元/项	
1	合理建设工期	1.00						
2	资金利率	3.85%						
五	重置单价					13,246,425.74	元/项	
六	重置成本(不含税)					13,246,426.00	元	

4、成新率的确定

(1) 年限成新率

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

该构筑物自2009年5月建成投入使用，至评估基准日已使用12.22年；该构筑物经济寿命年限为20年，剩余经济寿命年限7.78年。则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} N_1 &= \left(1 - \frac{12.22}{12.22+7.78} \right) \times 100\% \\ &\approx 39\% \end{aligned}$$

(2) 勘察成新率

通过实地勘察构筑物的完好情况，采用打分法确定其完好分值计算确定。

分项	评定依据	标准分	分数
1 基础	承载能力不足,有明显滑动、部均匀下沉或有压碎、折断、腐蚀等损坏	24	10
2 承重构件	有明显下垂变形、裂漏，钢筋锈蚀严重，有严重裂缝倾斜、风化、腐蚀	24	10
3 非承重构件	有严重裂缝变形、破损倾斜、风化腐蚀	16	7
4 面层	整体面层严重起砂、剥落，裂缝沉陷凹凸不平	36	15
合计(%)			42

$$\text{勘察成新率} N_2 = 42\%$$

(3) 成新率计算

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

$$= 39\% \times 40\% + 42\% \times 60\%$$

$$\approx 41\%$$

5、评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本(不含税)} \times \text{成新率} + \text{增值税销项税}$$

$$= 13,246,426.00 \times 41\% + 13,246,426.00 \times 41\% \times 5\%$$

$$\approx 5,702,580.00(\text{元})$$

二、土地使用权

(一)数量及账面金额

建设股份拟处置 106 厂房及土地使用权不动产项目·评估说明

土地使用权2宗，用地总面积101,637.00 m²，原始入账价值2,090.23万元、摊余价值1,392.43万元、减值准备0万元、账面价值1,392.43万元。如下表：

宗地编号	土地权证编号	取得方式	登记用途	面积(m ²)	原始入账价值(万元)	账面值(万元)
1	202 房地证 2015 字第 035240、035239 号	出让	工业	75,595.00	2,090.23	1,392.43
2		划拨	工业	26,042.00		

摊销政策：按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

经重庆市国土资源和房屋管理局同意由重庆建设机械有限责任公司于2010年5月20日转让给建设股份。

(2)土地登记状况

宗地编号	宗地1、宗地2
房地证证号：	202房地证2015字第035240、035239号
权利人：	重庆建设摩托车股份有限公司
坐落：	巴南区建设大道1号
房地籍号：	BN00400401710000010100100010001
土地用途：	工业用地
土地使用权类型：	出让、划拨
土地使用权终止日期：	2056年12月20日
共有使用权面积：	101,637.00 m ²
登记日期：	2015年12月9日
宗地四至：	东：重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司；南：重庆建设工业(集团)有限责任公司；西：国有土地；北：重庆豪特、佳吉快运等。
填证单位：	重庆市国土房管局
记事	该宗土地使用权类型为出让、划拨，出让土地面积为75,595.00 m ² ，划拨土地面积为26,042.00 m ² 。

2、土地他项权利状况

/

3、土地利用状况

宗地编号	用途	开发程度	地上建筑物
宗地1	登记用途工业，实际用途工业用地	宗地外“六通”，宗地内“六通一平”	地上修建106厂房等房屋建筑物，建筑总面积74,107.85 m ² ，容积率0.98
宗地2	登记用途工业，实际用途道路、绿化用地	宗地外“六通”，宗地内“场平”	地上修建道路等

(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、城市社会经济状况、房地产制度与房地产市场概况等。

(1) 城市资源状况

重庆市是中国西南地区 and 长江上游最大的经济中心城市，位于青藏高原与长江中下游平原的过渡地带，中国经济发达的东部地区与资源富集的西部地区的结合部，长江上游三峡库区及四川盆地东南部。地跨东经 $105^{\circ} 17' \sim 90^{\circ} 9'$ ，北纬 $28^{\circ} 10' \sim 32^{\circ} 13'$ 之间，纵横幅度东西长470公里，南北宽450公里，幅员面积8.24万平方公里。东邻湖北省、湖南省，南靠贵州省，西连四川省泸州市、内江市、遂宁市，北接四川省广安市、达州市和陕西省。下辖38个行政区县，全市人口约3,343万人。其中，主城区面积280平方公里、人口约540万，范围包括渝中区、大渡口区、江北区、南岸区、沙坪坝区、九龙坡区、北碚区、渝北区、巴南区9个行政区，由5个片区、16个组团、8个独立功能区组成。

重庆市地貌以丘陵、山地为主，其中山地占76%，有“山城”之称。属亚热带季风性湿润气候，年平均气温在 $16 \sim 18^{\circ}\text{C}$ ，常年降雨量1000~1450毫米。重庆域内水系丰富，流经的重要河流有长江、嘉陵江、乌江、涪江、綦江、大宁河等，长江干流自西向东横贯全境，流程665公里。旅游资源丰富，有长江三峡、世界文化遗产大足石刻、世界自然遗产武隆喀斯特、南川金佛山等壮丽景观。

巴南位于重庆主城区南部，辖8个街道、14个镇，幅员面积1825平方公里，常住人口130万人。巴南历史文化悠久，前身是千年历史名邑巴县，早在5000年前，就有先民在此繁衍生息，先后涌现出英雄将军巴蔓子、“革命军中马前卒”邹容等杰出人物，巴渝文化、抗战文化、古镇文化、茶文化等异彩纷呈；自然资源丰富，沿江、傍泉、依山、靠林、临湖、环岛，拥有60公里长江岸线，主城近50%的森林面积，全市50%的温泉资源，是“中国优秀旅游城区”、“中国温泉之乡”；区位优势突出，5条高速公路在境内交汇，是“重庆—东盟南向国际物流大通道”的起点；产业基础雄厚，重庆国际生物城正式落户，公路物流基地成为全市“1+3”国际物流分拨基地之一，汽车摩托、生物医药、电子信息、商贸物流、军民融合等产业集群不断发展壮大。今天的巴南，正在以高度的政治自觉、强烈的责任担当、昂扬的精神状态，努力推动实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展。

(2) 城市社会经济状况

2020 年重庆市全年地区生产总值 25002.79 亿元,比上年增长 3.9%。按产业分,第一产业增加值 1803.33 亿元,增长 4.7%;第二产业增加值 9992.21 亿元,增长 4.9%;第三产业增加值 13207.25 亿元,增长 2.9%。三次产业结构比为 7.2:40.0:52.8。民营经济增加值 14759.71 亿元,增长 3.8%,占全市经济总量的 59.0%。

2020 年重庆市全年工业增加值 6990.77 亿元,比上年增长 5.3%。规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。分经济类型看,国有控股企业增加值增长 7.3%,股份制企业增长 4.4%,外商及港澳台商投资企业增长 13.9%,私营企业增长 4.1%。分门类看,采矿业下降 0.6%,制造业增长 6.4%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.1%。

2020 年重庆市全年规模以上工业中,分产业看,汽车产业增加值比上年增长 10.1%,摩托车产业下降 1.7%,电子产业增长 13.9%,装备产业增长 2.9%,医药产业增长 4.5%,材料产业增长 7.1%,消费品产业增长 0.8%,能源工业增长 0.9%。分行业看,农副食品加工业增加值比上年下降 10.1%,化学原料和化学制品制造业增长 8.0%,非金属矿物制品业增长 2.4%,黑色金属冶炼和压延加工业增长 10.7%,有色金属冶炼和压延加工业增长 12.7%,通用设备制造业下降 0.4%,铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业下降 1.2%,电气机械和器材制造业增长 7.6%,计算机、通信和其他电子设备制造业增长 14.9%,电力、热力生产和供应业增长 2.9%。

2020 年重庆市全年固定资产投资总额比上年增长 3.9%。其中,基础设施投资增长 9.6%,民间投资增长 1.1%。

2020 年全市居民人均可支配收入 30824 元,比上年增长 6.6%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 40006 元,增长 5.4%;农村居民人均可支配收入 16361 元,增长 8.1%。

(3) 政策因素

①2002年中华人民共和国国土资源部第11号令发布《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》,从而从法规角度规范了国有土地使用权出让行为,优化土地资源配置,建立公开、公平、公正的土地使用制度。国土资源部、监察部发布的《关于严格实行经营性土地使用权招标投标挂牌出让的通知》(国土资发【2002】265号)以及相应的地方法规都对规范土地市场、严格土地管理等做出了规定,从而使土地市场逐步走向规范化。

②2004年《国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》(国办发明电[2004]20号),进一步规范了土地交易行为,促进了土地有形市场的正常运作,强化了土地经营管理,特别是加强政府对土地的全面高度垄断和集中调控,依法全面推行国有土地出让制度,大力推行国有土地使用权招标、拍卖和挂牌出让制度等措施对土地的供应产生较大影响,从而造成了土地市场价格的上涨。

③国土资源部2006年5月31日发布了《关于印发<招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范>(试行)和<协议出让国有土地使用权规范>(试行)的通知》(国土资发〔2006〕114号),规范明确了招标拍卖挂牌出让国有土地使用权范围包含“有竞争要求的工业用地”;以上土地政策的实施,将使工业用地的取得更加透明和规范,将导致工业地价的逐步上涨。

④2011年5月13日,国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》(国土资发[2011]63号),《意见》指出,为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求,促进地价房价合理调整,2011年起我国将继续坚持和完善招拍挂出让制度。以上土地政策的实施,将促进地价房价合理调整。

⑤2012年6月1日国土资源部发布《闲置土地处置办法》(国土资源部第53号令),自7月1日起施行。与1999年发布的5号令相比,该《办法》在闲置土地的界定、闲置土地的处置程序、闲置土地的预防和监管等方面都作出了许多新规定,尽量减少新的闲置土地产生,有效促进土地节约集约利用。

⑥2014年5月22日国土资源部发布《节约集约利用土地规定》(国土资源部第61号令),自9月1日起施行。该《规定》是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章,旨在通过建章立制促进职能转变、改进作风,落实国家节约优先战略,从更大范围、更广领域和更深层次推进节约集约用地。《规定》从规模引导到监管考评等多方面形成了系统性配套措施,势必对国土空间资源利用和管理产生深远影响。

⑦2020年8月12日重庆市人民政府办公厅印发了《关于印发重庆市优化工业园区规划建设管理若干政策措施的通知》(渝府办发[2020]99号),制定了以下政策措施:“严格园区空间管理;保障中小企业用地;强化产业用地供给;支持重点产业用地;保障新型产业用地;支持节约集约用地;支持企业转型升级”。上述政策措施的出台,将优化工业园区规划建设管理,营造高水平营商环境,加快推进全市工业园区高质量发展。

2、区域因素

影响工业用地地价的区域因素主要指区域位置、交通状况、基础设施状况、环境状况、产业集聚状况、规划限制等。

宗地编号	宗地1、宗地2
① 区域位置	位于花溪工业园
② 交通状况	区域内有建设大道、立松路等城市道路,道路通达度较高
③ 基础设施状况	供水、供电等基础设施完善度较高,保障度较高
④ 环境状况	污染状况达标区
⑤ 产业集聚状况	一般产业,联系紧密
⑥ 规划限制	工业区

3、个别因素

宗地编号	宗地1
①地理位置	位于巴南区建设大道1号
②最有效使用用途	工业
③形状	形状较规则，对土地利用无影响
④地势	地势起伏
⑤工程地质条件	无不良地质现象
⑥面积	75,595.00 m ²
⑦地形坡度	10-15度
⑧基础设施条件	供水、供电等设施齐备
⑨利用状况	地上修建106厂房等房屋建筑物，建筑总面积74,107.85 m ² ，容积率0.98
⑩使用权性质与使用年期	出让用地，土地剩余年限为32.74年

宗地编号	宗地2
①地理位置	位于巴南区建设大道1号
②最有效使用用途	工业
③形状	形状较规则，对土地利用无影响
④地势	地势起伏
⑤工程地质条件	无不良地质现象
⑥面积	26,042.00 m ²
⑦地形坡度	10-15度
⑧基础设施条件	供水、供电等设施齐备
⑨利用状况	地上修建道路等
⑩使用权性质与使用年期	划拨用地，无限期。

(四)地价定义

宗地编号	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	
宗地1	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； 宗地内场平	0.98	0.98	32.74
宗地2	划拨	划拨	工业	道路及 绿地	宗地外六通； 宗地内场平	宗地外六通； 宗地内场平	0	1	无限期

注：①“六通”指“通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路”；“场平”指“场地平整”。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，本次评估将土地红线外“六通（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）”的开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中，土地红线内“六通（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）”的开发费用计入房屋建筑物价值中。

②根据渝地(2004)合宇(巴南)第459号《重庆市国有土地使用权出让合同》、渝地合变(2010)(巴南)第7号《重庆市国有土地使用权转让变更合同》和巴南规资籍函[2019]25号《重庆市巴南区规划和自然资源局关于重庆建设汽车系统股份有限公司划拨土地有关情况的复函》，划拨土地类别为道路及绿地，土地实际用途也为道路及绿地，故本次设定划拨土地用途为道路及绿地。

③由于宗地2地上修建道路等，实际容积率为0，根据《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝府〔2016〕22号），本次评估参照工业用地的平均容积率设定宗地2容积率为1。

(五)评估方法

1、评估方法的确定

根据《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，选择市场法和基准地价修正法对待估宗地1进行评估、选择基准地价修正法对待估宗地2进行评估。

2、选择评估方法的理由

宗地1(出让工业用地): 待估宗地所在区域工业用地市场交易活跃, 宜采用市场法评估; 待估宗地在重庆市基准地价覆盖区域内, 可采用基准地价修正法评估; 重庆市征地成本、土地开发费用及税费等规定不甚明确, 不宜采用成本法评估; 待估宗地为工业用地, 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; 待估宗地为已建成的工业用地, 不宜采用假设开发法评估。综上, 根据资料收集情况, 对待估宗地采用市场法和基准地价修正法评估, 并取市场法测算结果作为最终评估结果。

宗地2(划拨道路及绿地): 待估宗地所在区域工业用地市场交易不活跃, 不宜采用市场法评估; 待估宗地在重庆市基准地价覆盖区域内, 可采用基准地价修正法评估; 重庆市征地成本、土地开发费用及税费等规定不甚明确, 不宜采用成本法评估; 待估宗地为道路及绿地, 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; 待估宗地为已建成的道路及绿地, 不宜采用假设开发法评估。综上, 根据资料收集情况, 对待估宗地采用基准地价修正法评估, 并取基准地价修正法测算结果作为最终评估结果。

(六)评估结果

m ² , 元/m ² , 万元						
宗地编号	账面值	评估方法	宗地面积	宗地总价	增减率%	备注
宗地 1	1,392.43	采用市场法和基准地价修正法评估, 并取市场法测算结果作为最终评估结果	75,595.00	5,730.86		
宗地 2		采用基准地价修正法评估, 并取基准地价修正法测算结果作为最终评估结果	26,042.00	604.30		
合计	1,392.43		101,637.00	6,335.16	354.97	

评估结果增减值原因分析:

由于待估宗地取得时间较早, 随着近年来城市经济的发展, 土地市场价格有一定幅度的上涨, 导致土地评估增值。

(七)特别事项说明

1、202房地证2015字第035240、035239号《房地产权证》登记的权利人为重庆建设摩托车股份有限公司，而重庆建设摩托车股份有限公司已于2017年12月6日变更公司名称为重庆建设汽车系统股份有限公司。建设股份因企业名称变更尚未办理变更登记。评估中假设产权持有人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，提请报告使用人注意。

2、建设股份本次申报评估的土地中划拨土地部分被第三方占用修建房屋建筑物，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

3、根据主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019修正)第四十条“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次划拨土地评估值不包含土地使用权出让金，提请报告使用人注意。

(八)各宗地地价测算过程

1、采用市场法评估测算过程

(1)市场法原理及公式

①原理：市场法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法。

②公式：土地价格 = 土地单价 × 土地面积

其

中

:

土地单价 = 比较实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 使用年限修正系数

式中：比较实例交易价格为土地一级市场价格，不含增值税

(2)采用市场法测算土地使用权价格

①比较实例选择

选择的实例应与评估对象处于同一土地供需圈，土地级别相同，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市场法实例详见表1。

表 1 评估对象与比较实例基本情况表

名称	待估宗地1	案例A	案例B	案例C	
土地使用者		重庆市渝兴建设投资有限公司	中冶建工集团有限公司	重庆中元汇吉生物技术有限公司	
交易价格(元/㎡)		750	975	967	
交易情况	正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
交易时间	2021年7月	2020年11月	2021年1月	2020年7月	
区域因素	地块位置	位于巴南区建设大道1号, 地块所在区域工业聚集度一般	位于巴南区李家沱组团S分区S40/04、S42-3/04地块, 地块所在区域工业聚集度一般	位于大渡口区大渡口组团T分区T02-1(部分一)地块, 地块所在区域工业聚集度较高	位于大渡口区大渡口组团N分区N03地块, 地块所在区域工业聚集度较高
	距区域中心距离	距重庆市城区直线距离约14公里	距重庆市城区直线距离约23公里	距重庆市城区直线距离约23公里	距重庆市城区直线距离约20公里
	基础设施完善度	完善度较高, 保证度较高	完善度较高, 保证度较高	完善度较高, 保证度较高	完善度较高, 保证度较高
	道路通达度	区域内有建设大道、立崧路等城市道路, 道路通达度较高	区域内有大彭路、金果路等城市道路, 道路通达度较高	区域内有南海大道、跳南路等城市道路, 道路通达度较高	区域内有龙渡路、田西路等城市道路, 道路通达度较高
	公交便捷度	有134路、313路等公交车通过, 公交便捷度一般	有165路等公交车通过, 公交便捷度一般	有259路、493路等公交车通过, 公交便捷度一般	有257路等公交车通过, 公交便捷度一般
	公共服务设施状况	区域内公共服务设施状况一般	区域内公共服务设施状况一般	区域内公共服务设施状况一般	区域内公共服务设施状况一般
	规划区域土地用途	工业	工业	工业	工业
	环境质量	污染状况达标区	污染状况达标区	污染状况达标区	污染状况达标区
个别因素	临街位置	两面临路, 临路状况一般	三面临路, 临路状况较好	两面临路, 临路状况一般	三面临路, 临路状况较好
	宗地面积	面积为75595㎡, 面积较大	面积为72158㎡, 面积较大	面积为47169.7㎡, 面积稍大	面积为55555.1㎡, 面积稍大
	宗地形状	形状较规则, 对土地利用无影响	形状较规则, 对土地利用无影响	形状较不规则, 对土地利用无影响	形状较不规则, 对土地利用无影响
	地质条件	无不良地质状况	无不良地质状况	无不良地质状况	无不良地质状况
	地形	地形平坦	地形平坦	地形平坦	地形平坦
	用途	工业	工业	工业	工业
	开发程度	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	宗地外六通, 宗地内场平
	使用年限	剩余使用年限32.74年	50年	50年	50年
容积率	0.98	1 ≤ 容积率 ≤ 1.5	0.7 ≤ 容积率 ≤ 1.5	0.7 ≤ 容积率 ≤ 1.5	

②选择比较因素

评估对象与比较实例处于同一供需圈。根据评估对象和比较实例的具体情况, 影响评估对象价格的主要因素是区域因素和个别因素及其它相关因素。

根据“评估对象与比较实例基本情况表”中所调查收集的基本情况分析, 基于以下原则来选择本次估价的比较因素: 各比较因素条件存在差异、对评估对象

在估价时点实际用途的价格影响较大的因素为选取对象。比较因素条件相同或差异不大、或虽有差异但对评估对象价格影响较小的比较因素可不选。

根据上述选择比较因素的原则和各比较因素条件,本次评估选择的比较因素和没有选择的比较因素如下:

选择区域因素有:规划区域土地用途、交通便捷度、基础设条件自然条件优劣度等。

选择的个别因素有:宗地形状、宗地面积、地形等。

选择的其它因素有:交易时间、交易情况、土地使用年限等。

没有选择的因素有:政策、城镇发展等影响地价的一般因素。理由是:评估对象和比较实例的一般因素相同。

③编制比较因素条件指数表

I、期日修正系数

截至评估基准日,因比较案例成交时间(详见表1评估对象与比较实例基本情况表)与评估基准日(2021年7月31日)有一定时间差异,需进行交易日期修正,评估人员根据中国地价信息服务平台公布的重庆市地价指数结合评估对象所在区域土地市场,编制了评估对象区域内的地价指数表。

重庆市工业用地地价指数一览表

季度	2016年1季度	2016年2季度	2016年3季度	2016年4季度	2017年1季度	2017年2季度	2017年3季度
工业用地地价指数	95.06	95.39	95.72	95.88	96.04	96.55	96.88
季度	2017年4季度	2018年1季度	2018年2季度	2018年3季度	2018年4季度	2019年1季度	2019年2季度
工业用地地价指数	97.21	97.54	97.87	98.21	98.54	98.75	98.96
季度	2019年3季度	2019年4季度	2020年1季度	2020年2季度	2020年3季度	2020年4季度	2021年1季度
工业用地地价指数	99.37	99.58	99.58	99.79	99.79	99.79	99.79
季度	2021年2季度	2021年7月	/	/	/	/	/
工业用地地价指数	100.00	100.00	/	/	/	/	/

故交易实例A、B、C修正系数均为100/99.79。

II、交易情况修正系数

因比较案例与评估对象均为挂牌成交,故本次评估不对其交易情况进行修正,则比较案例一、二、三的交易情况修正系数为100/100。

III、区域因素、个别因素修正系数

根据评估对象与三个交易实例的具体情况。分别给出对应的区域因素、个别因素修正系数，详见下表。

评估宗地₁区域因素、个别因素修正系数表(100%)

		待估宗地 ₁	案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	地块位置	100	100	112	112
	距区域中心距离	100	99	99	99
	基础设施完善度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	公共服务设施状况	100	100	100	100
	规划区域土地用途	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
区域因素小计		100	99	111	111
个别因素	临街位置	100	104	100	104
	宗地面积	100	100	101	101
	形状	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	地形	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
个别因素小计		100	104	101	105

IV、使用年限修正系数

截至评估基准日，待估宗地₁的剩余土地使用年限为32.74年，比较实例一、二、三的的剩余土地使用年限均为50年，剩余使用年限有一定差异，需做使用年期修正。

根据《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明〉的通知》(渝国土房管[2016]434号)，本次评估确定评估对象工业用地的土地还原利率5.61%。

则待估宗地₁使用年限修正系数为89.07，三个交易实例的年限修正系数均为100。

V、比较因素条件指数

分别将评估对象的区域因素、个别因素、交易情况、期日修正指数定为100，将比较实例各比较因素与评估对象一一比较，确定相应的条件指数，详见下表。

评估宗地比较因素条件指数表

	待估宗地 ₁	案例A	案例B	案例C
交易价格(元/㎡)		750	975	967
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	99.79	99.79	99.79
区域因素	100	99	111	111
个别因素	100	104	101	105
使用年限	89.07	100	100	100

VI、因素修正及地价试算

根据前述公式，得到交易时间、交易情况、区域因素、个别因素、使用年限等各个因子的修正系数，并将各系数进行连乘，进而确定修正系数，计算出各比准价格，具体见下表。

待估宗地 1 评估单价计算表

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/㎡)	750	975	967
交易情况修正	100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易时间修正	100 /99.79	100 /99.79	100 /99.79
区域因素修正	100/ 99	100/ 111	100/ 111
个别因素修正	100/ 104	100/ 101	100/ 105
使用年限修正系数	89.07/ 100	89.07/ 100	89.07/ 100
比准价(元/㎡)	650	776	741
综合结果(元/㎡)	722		

2、采用基准地价修正法评估测算过程

(1)基准地价概况

①基准地价公布时间、批准机关

2016年4月29日《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府[2016]22号)。

重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价 单位：元/平方米(建筑面积)

级别	商业	办公	住宅	工业
1	4300	3700	2420	1499
2	3580	2800	2060	1204
3	2750	2200	1700	711
4	2160	1780	1530	460
5	1740	1420	1340	350
6	1440	1210	1170	286
7	1330	1050	1020	220
8	1040	900	890	185
9	880	640	640	150
10	630	440	480	130
11	320	280	350	120
12	160	130	290	115
13	150	110	250	110
14	105	105	210	105

备注：

A. 基准地价是城镇土地不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，某一估价期日法定最高使用年期出让国有建设用地使用权的区域平均价格。

B. 基准地价表现形式为楼面地价。

C. 基准地价期日为2016年1月1日。

D. 基准地价对应的使用年限为商业40年、办公40年、住宅70年、工业50年。

E. 基准地价对应的容积率为商业3.0、办公3.0、住宅2.5、工业1.0。

F. 商业、办公、住宅用地开发程度为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整；工业用地开发程度为五通一平，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。

②基准地价计算宗地价格公式

楼面地价 = 适用的基准地价 × 土地用途修正系数 × 期日修正系数
 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 区域和个别因素修正系数
 ± 土地开发程度修正值

地面价 = 楼面地价 × R

式中：R为设定容积率（工业用地R为1；设定容积率小于1时，R取1）

(2)评估宗地基准地价

评估对象位于巴南区建设大道1号，待估宗地1登记用途为工业用地、本次评估设定为工业用地，待估宗地2登记用途为工业用地、本次评估设定为道路及绿地。根据《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明〉的通知》（渝国土房管[2016]434号），道路及绿地参照工业用地。又根据《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝府[2016]22号），评估对象均为七级工业用地的价格，基准地价为220元/m²。

(3)评估宗地区位及个别因素修正系数

参照地价修正体系说明表及分值表，结合评估对象的区域及个别条件，得出评估对象的区位及个别因素修正系数。见下表：

5-9级工业用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
区域因素	临道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	区域内部道路级别(宽度m)	>20	10—20	5—10	<5	无
	距最近货运火车站的距离(km)	有铁路专线	<10	10—20	20—40	>40
	距最近货运港口的距离	自有码头	<5	5—10	10—20	>20

建设股份拟处置 106 厂房及土地使用权不动产项目·评估说明

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
	(km)						
	长途车站距离 (km)	< 2	2—5	5—10	10—20	> 20	
	距机场的距离 (km)	< 5	5—20	20—30	30—40	> 40	
	距高速公路出入口的距离 (km)	< 5	5—10	10—15	15—20	> 20	
	基础设施条件	动力能源保证度 (%)	> 98	95-98	90-95	85-90	85 以下
		供水保证度 (%)	> 98	95-98	90-95	85-90	85 以下
		排水设施完善度 (%)	排水畅通、常年不漫水	畅通、年内 2-3 次漫水	偶尔阻塞、年内 2-3 次漫水	偶尔阻塞、年内 5-9 次漫水	常阻塞、常漫水
		通讯保证度 (%)	> 98	95-98	90-95	85-90	85 以下
	产业集聚度	产业集聚类型	高新技术, 联系紧密	高新技术, 产业联系一般; 一般产业, 联系紧密	高新技术, 联系松散; 一般产业, 联系一般	一般产业, 联系松散	独立分布区
		企业规模 (m ²)	> 10 万 m ²	3 万-10 万	8 千-3 万	3 千-8 千	< 3 千 m ²
城市规划		有利	较有利	无影响	较不利	不利	
个别因素	宗地坡度	< 5 度	5—10	10—15	15-25	> 25 度	
	地质条件	无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区、极易发区	
	区域内污染状况	无	轻微	一般	较重	严重	

5-9 级工业用地基准地价修正系数表(%)

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	临道路类型	2.5	1.5	0	-1.5	-2.5	
	区域内部道路级别 (宽度 m)	1	0.5	0	-0.5	-1	
	距最近货运火车站的距离 (km)	2	1	0	-1	-2	
	距最近货运港口的距离 (km)	1.5	1	0	-1	-1.5	
	长途车站距离 (km)	1.5	1	0	-1	-1.5	
	距机场的距离 (km)	1	0.5	0	-0.5	-1	
	距高速公路出入口的距离 (km)	1	0.5	0	-0.5	-1	
	基础设施条件	动力能源保证度 (%)	2.5	1	0	-1	-2.5
		供水保证度 (%)	2	1	0	-1	-2

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
		排水设施完善度 (%)	1.5	1	0	-1	-1.5
		通讯保证度 (%)	1	0.5	0	-0.5	-1
	产业集聚度	产业集聚类型	3.5	2	0	-2	-3.5
		企业规模 (m ²)	1	0.5	0	-0.5	-1
	城市规划	1.5	0.5	0	-0.5	-1.5	
个别因素	宗地坡度		1	0.5	0	-0.5	-1
	地质条件		1.5	1	0	-1	-1.5
	区域内污染状况		1	0.5	0	-0.5	-1

评估对象宗地 1、宗地 2 区位及个别因素修正系数表

影响因素			因素条件	优劣度	修正系数 (%)
区域因素	交通条件	临道路类型	混合型主干道	较优	1.5
		区域内部道路级别 (宽度 m)	10—20	较优	0.5
		距最近货运火车站的距离 (km)	10—20	一般	0
		距最近货运港口的距离 (km)	<5	优	1.5
		长途车站距离 (km)	10—20	较差	-1
		距机场的距离 (km)	30—40	较差	-0.5
		距高速公路出入口的距离 (km)	<5	优	1
	基础设施条件	动力能源保证度 (%)	>98	优	2.5
		供水保证度 (%)	>98	优	2
		排水设施完善度 (%)	偶尔阻塞、年内 2-3 次漫水	一般	0
		通讯保证度 (%)	>98	优	1
	产业集聚度	产业集聚类型	一般产业, 联系紧密	较优	2
		企业规模 (m ²)	>10 万 m ²	优	1
	城市规划	无影响		一般	0
	个别因素	宗地坡度		10—15	一般
地质条件		低易发区	一般	0	
区域内污染状况		一般	一般	0	
合计			—	—	11.50

(4)宗地日期修正系数

因本次评估基准日与基准地价评估期日不一致, 应进行日期修正。据前述, 评估对象日期修正系数为 $100.00/95.06 = 1.05$ 。

(5)宗地年限修正系数

由于工业用地基准地价的设定使用年期为50年, 评估对象宗地1剩余年限为32.74年, 宗地2剩余年限为无限期, 应进行使用年期修正, 年限修正系数公式为:

$$K = \frac{1-(1+r)^{-m}}{1-(1+r)^{-n}}$$

K——年限修正系数

r——土地还原利率

m——土地剩余年限

n——土地最高出让年限

据前述，工业用地土地还原利率取5.61%，则待估宗地 $1K=0.8907$ 、待估宗地 $2K=1.0698$ 。

(6)评估宗地容积率修正系数

根据《重庆市国土房管局关于印发<重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明>的通知》(渝国土房管[2016]434号)，工业用地不做容积率修正，故容积率修正系数为1.00。

(7)评估宗地开发程度修正

重庆市工业用地基准地价设定的开发程度为宗地外五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯）、宗地内场平，与本次评估宗地设定的开发程度(宗地外六通“通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯”、宗地内场平)不一致，故需进行土地通燃气开发程度修正，根据《重庆市国土房管局关于印发<重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明>的通知》(渝国土房管[2016]434号)，土地开发程度修正值见下表：

土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费用	30	15	20	20	10	15	20	130

根据《重庆市国土房管局关于印发<重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明>的通知》(渝国土房管[2016]434号)，宗地地上计容部分的土地开发程度修正值(建筑面积单价)=土地开发程度修正值(土地面积单价)÷宗地容积率，工业用地容积率为1，则土地通燃气开发程度修正值为15元/㎡。

(8)土地用途修正系数

待估宗地1为工业用地，待估宗地2参照工业用地，根据《重庆市国土房管局关于印发<重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明>的通知》(渝国土房管[2016]434号)，修正系数为1。

(9)评估单价

$$\begin{aligned} \text{宗地1测算结果(楼面地价)} &= 220 \times 1 \times 1.05 \times 0.8907 \times 1.00 \times (1+11.50\%) + 15 \\ &= 244(\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\text{宗地1 测算结果(地面价)} = 244 \times 1 = 244(\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{宗地2测算结果(楼面地价)} = 220 \times 1 \times 1.05 \times 1.0698 \times 1.00 \times (1+11.50\%) + 15$$

$$=291(\text{元}/\text{m}^2)$$

宗地 2 测算结果(地面价)= $291 \times 1=291(\text{元}/\text{m}^2)$

3、评估单价确定

根据《资产评估准则——不动产》及评估对象具体情况，我们采用市场法和基准地价修正法对评估对象进行了综合测算，其测算结果详见下表。

两种方法评估结果表

宗地编号	市场法评估结果(元/㎡)	基准地价修正法评估结果(元/㎡)	差异率
1	722	244	195.9%

上述市场法和基准地价修正法评估结果差异较大，市场法以市场上已成交的类似地产交易案例，与评估对象加以对照比较，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，评估出的比准价格具有较高的适宜性和可信度；基准地价修正法评估结果是以基准地价为基准，结合影响评估对象的各个因素进行修正而得，反映了政府认可的地价水平，有较高的可信度。

市场法和基准地价修正法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其两种评估结果具有价值的同一性，从而具备了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主等来确定评估结果。在确定最终评估结果，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、评估对象所在区域地价水平等综合确定评估结果。由于重庆市基准地价公布时间距评估基准日时间较长，其评估值已不能客观反映该地区地价，故本次评估取市场法测算结果作为最终评估结果。

评估对象评估结果确定表

宗地编号	市场法评估结果 (元/㎡)	基准地价修正法评估结果 (元/㎡)	最终评估结果 (元/㎡)
1	722	244	722

4、宗地评估值的确定

(1) 不含税评估值

宗地1:

$$\begin{aligned} \text{出让用地不含税评估值} &= \text{评估单价} \times \text{土地面积} \\ &= 722 \times 75,595.00 \\ &\approx 54,579,590.00(\text{元}) \end{aligned}$$

宗地2:

$$\text{划拨用地不含税评估值} = \text{出让用地不含税评估值} - \text{土地使用权出让金}$$

根据《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区土地收益系数的通知》(渝国土房管[2016]598号)，土地增值收益率为24%，则：

$$\begin{aligned}\text{评估宗地2不含税评估值} &= \text{评估单价} \times \text{土地面积} - \text{评估单价} \times \text{土地面积} \times \text{土地增值收益率} \\ &= 291 \times 26,042.00 \times (1-24\%) \\ &\approx 5,755,280.00(\text{元})\end{aligned}$$

(2) 宗地评估值的确定

出让用地评估值 = 出让用地不含税评估值 + 增值税销项税

划拨用地评估值 = 划拨用地不含税评估值 + 增值税销项税

宗地1评估值 = 54,579,590.00 + 54,579,590.00 × 5%

$$\approx 57,308,570.00(\text{元})$$

宗地2评估值 = 5,755,280.00 + 5,755,280.00 × 5%

$$\approx 6,043,040.00(\text{元})$$

CH4 评估结论及分析

一、评估结论

在满足评估假设条件下，建设股份拟处置的资产在评估基准日的账面值 10,707.07 万元、评估值 16,829.15 万元(含增值税销项税额)、评估增值 6,122.08 万元，增值率 57.18%。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
固定资产——房屋建筑物	9,314.64	10,493.99	1,179.35	12.66
无形资产——土地使用权	1,392.43	6,335.16	4,942.73	354.97
资产总计	10,707.07	16,829.15	6,122.08	57.18

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

建设股份拟处置的资产在评估基准日的账面值 10,707.07 万元、评估值 16,829.15 万元(含增值税销项税额)、评估增值 6,122.08 万元，增值率 57.18%。

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 10,493.99 万元，较账面值 9,314.64 万元增值 1,179.35 万元，增值率 12.66%。主要原因：

房屋重置成本较账面原价增值 574.70 万元，增值率 4.35%，原因为：由于房屋建成至今，建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨，导致工程造价上涨，从而使本次重置成本增值。房屋评估值较账面值增值 1,533.72 万元，增值率 19.12%，原因为：重置成本增值以及评估中采用的房屋经济耐用年限长于会计中采用的房屋折旧年限。

构筑物重置成本较账面原价增值 83.39 万元，增值率 3.91%，原因为：由于构筑物建成至今，建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨，导致工程造价上涨，从而使本次重置成本增值。构筑物评估值较账面值减值 354.37 万元，减值率 27.39%，原因为：评估中采用的构筑物经济耐用年限短于会计中采用的构筑物折旧年限。

(2)无形资产——土地使用权原始入账价值 2,090.23 万元、账面价值 1,392.43 万元，本次评估价值为 6,335.16 万元，增值 4,942.73 万元，增值率 354.97%。主要原因：由

于待估宗地取得时间较早，随着近年来城市经济的发展，土地市场价格有一定幅度的上涨，导致土地评估增值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明由委托人暨产权持有人重庆建设汽车系统股份有限公司编写，原件附后。