

青海装备制造投资管理有限公司所属
城北区银羚大街 29 号 5 号楼工业用房及附属设施
房地产市场价值评估报告

委托方：青海装备制造投资管理有限公司

估价方：青海德正房地产资产评估有限公司

估价人员：房地产估价师：张 勇 马海娟

土地估价师：张 勇 王 峥

提交估价报告日期：二〇二三年一月十一日

估价报告编号：二〇二三（1-116）号

联系电话：0971-8243231 6288133

报告摘要

本次估价对象为青海装备制造投资管理有限公司所属的位于西宁市城北 4921.54 筑面积为 2553.99 平方米。厂区宗地面积为 97286.41 平方米，土地为出让取得，工业用地，该厂房分摊的土地面积为 4921.54 平方米；附属设施包括电动单梁起重机及燃气热水锅炉。

本次评估目的为委托方提供估价对象的市场价值参考，估价时点为二〇二三年一月十一日。估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察和对邻近地区调查后，根据估价对象的特点及本身实际状况，选取成本法、成本逼近法作为本次评估的基本方法，最终确定估价对象的评估价值。

第一部分 致委托方函

青海装备制造投资管理有限公司：

受贵公司委托，我单位根据本次评估目的，遵循“科学、独立、客观、公正”的估价原则，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范，运用科学的评估方法，对贵公司拥有产权的位于西宁市城北区银羚大街 29 号 5 号楼工业用房房地产进行评估。

估价对象：城北区银羚大街 29 号 5 号楼工业用房，建筑面积为 2553.99 平方米，分摊的土地面积为 4921.54 平方米。

估价目的：为委托方提供评估对象的市场价值参考。

估价时点：二〇二三年一月十一日。

估价方法：成本法、成本逼近法。

价值类型：本次估价的价值类型为公开市场标准下的市场价值。

估价结果：估价人员根据本次评估目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地查勘、综合分析影响该房地产价值因素的基础上，以国家、地方有关房地产估价的法规、政策和委托方提供的资料为依据，选用适宜的估价方法分析判定，确定在估价时点二〇二三年一月十一日估价结果如下：

幢号	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	分摊土地面积 (M ²)	评估总价 (万元)	不动产评估总价 (万元)
5	2553.99	601.46	4921.54	213.59	780.51

评估总价（小写人民币）：780.51 万元；

评估总价（大写人民币）：柒佰捌拾万零伍仟壹佰元整。

青海德正房地产资产评估有限公司

法定代表人：张 勇

致函日期：二〇二三年一月十一日

第二部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有任何个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员在委托方的陪同下于 2023 年 01 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、委托方提供的权属证明等相关资料与实地查勘情况相符。
- 7、没有相关专业人士或机构对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、本估价报告必须完整使用，对仅使用估价报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。
- 9、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。
- 10、报告解释权为青海德正房地产资产评估有限公司所有。

第三部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提条件

1、本次估价以估价对象房产所有权为合法拥有，且未设定他项权利、不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制为前提。

2、评估结果包含分摊的土地的价值。

3、本次估价对象的建筑面积来自委托方提供的不动产权证书，土地面积由委托方提供。本次估价的假设前提，未考虑评估对象如改变产权证书规定用途后对估价结果的影响，即本次评估为评估对象作为证载用途时的市场价值。

4、本次评估的市场价值是房产当前市场条件下的公开市场价值。

5、本报告中对估价对象市场价值的把握，仅相对于估价时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

6、估价结果在委托方提供资料、数据可靠、情况真实下有效，如因委托方提供权属证明资料、数据和其它文件与实际不符、有误或过期造成估价结果失真，估价机构不承担责任。

7、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。

二、估价的限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，对估价对象在保持现有使用状态下作出的。

2、本报告专为评估目的而作，盖章有效。若用于其他目的，本报告无效。

3、本报告专为委托方使用，非法律规定情况，未经本估价机构书面同意不得向委托方和报告审核部门之外的单位或个人提供，不得以任何形式公开发表本报告全部或部分内容。

4、本次评估结果是基于估价对象作为办公仓储及工业用房能正常使用而得出的。本次估价结果未考虑估价对象改变用途或处置等对其价格的影响。

5、本估价结果有效期自本估价报告完成之日起壹年内有效，壹年后估价结果随市场价格指数调整而确定。若在此期间由于国家政策、经济环境及估价对象自身状况发生重大变动，且这些变动会影响估价结果，应对结果进行适当调整或重估。

6、若房地产市场状况或房地产政策发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减。

第四部分 估价结果报告

(一) 委托方：青海装备制造投资管理有限公司

(二) 估价方：

单位名称：青海德正房地产资产评估有限公司

公司住所：西宁市西关大街 1 号康泰大厦东单元 6 楼 1061 室

法定代表人：张勇

估价资格等级：贰级

资质证号编号：青建房估字（2001-2002）026 号

营业执照注册号：630100100053799

电话：0971-8243231

(三) 估价对象：青海装备制造投资管理有限公司所属的位于城北区银羚大街 29 号 5 号楼工业用房。

A、西宁经济技术开发区生物科技产业园装备园区简介

西宁经济技术开发区生物科技产业园于 2002 年 4 月经人民政府批准设立。区域规划面积 4.03 平方公里，位于西宁市城北区，东依北川河，西靠大西山，距离市中心 6 公里，距西宁铁路北站 4 公里，距西宁机场 20 公里，宁张公路（227 国道）和城市快速路（海湖路）从园区东西两侧穿过，交通十分便利。园区地理位置优越，地势宽阔，植被条件好，空气清新，适宜生物技术，中藏药和绿色保健食品加工企业的洁净生产。

生物科技产业园以“七通一平”为主体的基础设施建设已经基本完成，设施完备，功能齐全，环境优美，政策优惠。生物科技产业园装备园区将按照政府引导、市场机制、企业运作、产学研结合的模式，以体制创新、科技创新为动力，发挥集聚和带动效应，以功能配套的基础设施、清洁优美的自然环境、良好快捷的服务环境为平台，围绕特色生物资源，加大开发力度，加快推进中藏药企业重组整合，壮大和提升中藏药产业的规模和优势，做大做强生物技术产

业，将园区建设成为集科学研究、开发、生产于一体的工业新区和我省重要的生物技术和农副产品加工基地。

西宁生物科技产业园装备园区是一个以青藏高原独有的动植物资源为依托，以功能配套的基础设施和良好的服务环境为平台，广泛吸引国内外投资商入驻园区，重点发展生物技术、中藏药加工生产、高原绿色食品以及高新技术产业项目为主的工业园区。生物产业园区将以培育壮大特色工业为目标，以体制创新和科技创新为动力，以清华大学和青海大学科技为支撑，以园区基础设施为基础，依托青海资源优势 and 科技优势，打造生物产业园、装备制造园、大学科技园、农业产业园为一体的高新技术产业园区，区域规划面积 23.5 平方公里。

装备制造园是以促进我省装备制造行业产业结构优化升级为出发点，以清华大学和青海大学研发为主体，引进品牌企业，并通过资源的合理配置，形成专业化分工明确，门类齐全、健全的工业体系。

B、评估对象的区域情况

评估对象地处生物科技产业园装备园区装备园区银羚大街南侧，南距金羚大街 700 余米，东距宁大路 2.4 公里，西距海湖大道 100 余米，距生物科技产业园装备园区区管委会约 3.4 公里，距火车站约 15.5 公里。附近有青海恒业装备制造有限公司、青海小松矿山工程机械有限公司、青海金溢铝业股份公司、石油机械、青海西北幕墙门窗公司等众多产业，附近还有青海大学、牧科院等一批高等科研院校。西宁经济技术开发区生物科技产业园装备园区工业企业发展较快，市政设施配套逐渐完善。

评估对象东邻青海恒业安装工程有限公司、青海小松矿山工程机械有限公司，西临海湖大道，南邻青海金溢新型铝型材有限公司，北临银羚大街。

C、评估对象的个别情况

评估对象为城北区银羚大街 29 号 5 号楼工业用房。权利人：青海装备制造

投资管理有限公司，产权明晰，具体明细如下：

幢号	结构	所在数/总层数	建筑面积(M ²)	分摊土地面积(M ²)	竣工年代
5	钢、钢混	1-2/2	2553.99	4921.54	2012

5号楼为主体1层（局部2层），钢、混凝土结构，平面呈矩形。1层主体钢结构，层高约8米，局部2层做办公室（框架结构），办公室内按照经营需求进行装修。一层主体厂房钢筋砼独立基础，钢柱，钢制薄腹梁，四周墙体窗台标高以下采用砖墙围护，窗台标高以上采用复合夹芯彩钢板围护，屋面采用复合夹芯彩钢板及阳光板。混凝土地面，铝塑复合平开窗，设固定高窗，钢制门。屋面排水采用有组织内排水。该房地产普通照明，暖气，上下水齐全。

附属设施：

序号	固资名称	投用日期	型号规格	数量	单位	账面原值（元）
1	燃气热水锅炉	2012	BLT0.35-95/70-Q	1	台	117851.00
2	电动单梁起重机	2012	LD5T-16.5M	1	台	43000.00
合计	/	/	/	2	/	160851.00

D、权利状况

不动产权号	青（2022）生物科技产业园区不动产权第0001092号
权利人	青海装备制造投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	城北区银羚大街29号1号楼等39处
不动产单元号	630105 305001 GB00078 F00010001 等39个单元
权利性质	出让/自建房、其他
用途	工业用地/工业、仓储、办公、公共设施
面积	宗地权面积：88219.15平方米/房屋建筑面积：45371.10平方米
使用期限	工业用地2011年07月31日起2061年07月31日止

（四）估价目的：为委托方提供评估对象的市场价值参考。

（五）估价时点：二〇二三年一月十一日

(六) 估价依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；
- 3、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 4、其他有关法律、法规和政策；
- 5、委托方提供的《不动产权证书》；
- 6、估价人员实地勘察、调查以及积累的相关资料。

(七) 估价原则：

本次估价遵循的估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、估价时点原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理的进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响

作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5、估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

（八）估价方法：

根据《房地产估价规范》，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法。

比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为工业房地产，为标准工业厂房，但市场相似物业（容积率、土地面积、建筑结构、年代、形式等相近）成交较少，故不适宜运用比较法进行估价，估价对象为现房，目前无再开发规划，故不采用假设开发法。目前建筑材料、机械、人工等价格明朗，故有条件采用成本法进行估价。土地部分亦选择成本逼近法进行测算，综合考虑，本次估价决定采用成本法、成本逼近法作为基本方法。

（九）估价结果：在评估时点二〇二三年一月十一日，青海装备制造投资管理有限公司所属位于城北区银羚大街 29 号 5 号楼工业用房及附属设施评估总价为 **780.51** 万元，大写（人民币）：柒佰捌拾万零伍仟壹佰元整。

(十) 估价人员：房地产估价师：张 勇 马海娟

土 地 估 价 师：张 勇 王 峥

资 产 评 估 师：马海娟 孟玉霞

本人签字：

(十一) 估价作业日期：二〇二三年一月十一日

(十二) 估价报告应用的有效期：考虑房地产市场变化，本估价报告应用的有效期至二〇二四年一月十日止。

第五部分 房地产估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、实物状况描述与分析

评估对象为城北区银羚大街 29 号 5 号楼工业用房。权利人：青海装备制造投资管理有限公司，产权明晰，具体明细如下：

幢号	结构	所在数/总层数	建筑面积(M ²)	分摊土地面积(M ²)	竣工年代
5	钢、钢混	1-2/2	2553.99	4921.54	2012

5 号楼为主体 1 层（局部 2 层），钢、混凝土结构，平面呈矩形。1 层主体钢结构，层高约 8 米，局部 2 层做办公室（框架结构），办公室内按照经营需求进行装修。一层主体厂房钢筋砼独立基础，钢柱，钢制薄腹梁，四周墙体窗台标高以下采用砖墙围护，窗台标高以上采用复合夹芯彩钢板围护，屋面采用复合夹芯彩钢板及阳光板。混凝土地面，铝塑复合平开窗，设固定高窗，钢制门。屋面排水采用有组织内排水。该房地产普通照明，暖气，上下水齐全。

附属设施：

序号	固资名称	投用日期	型号规格	数量	单位	账面原值(元)
1	燃气热水锅炉	2012	BLT0.35-95/70-Q	1	台	117851.00
2	电动单梁起重机	2012	LD5T-16.5M	1	台	43000.00
合计	/	/	/	2	/	160851.00

2、权利状况描述与分析

不动产权号	青（2022）生物科技产业园区不动产权第 0001092 号
权利人	青海装备制造投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	城北区银羚大街 29 号 1 号楼等 39 处
不动产单元号	630105 305001 GB00078 F00010001 等 39 个单元
权利性质	出让/自建房、其他
用途	工业用地/工业、仓储、办公、公共设施

面积	宗地权面积：88219.15 平方米/房屋建筑面积：45371.10 平方米
使用期限	工业用地 2011 年 07 月 31 日起 2061 年 07 月 31 日止

（二）区位状况描述与分析

生物科技产业园位于青海省西宁市北郊，占地 5698 亩，园区以生物、生物化学、生物工程、中藏药等高新技术项目为主，以优惠政策为依托、基础设施为保证、布局合理、功能齐全、环境优美，展示 21 世纪高原城市新形象的现代化新型绿色工业城区。生物产业园规划范围内集中了青海省在高原珍稀植物种植、动物养殖、资源精深加工等方面的主要科研力量、也是后备人才培育基地，园内的青海大学农牧学院、青海畜牧兽医科学院等科研部门。生物产业园将充分发挥青藏高原独特动植物资源优势，重点发展生物医药、生物工程、中藏药等高新技术项目。以市场为导向，以企业为主体，以制度创新和技术创新为动力，按照统一规划，逐步开发的原则，依托园内科研院所，有选择的培育、孵化一批高新技术企业。估价对象处于青海生物科技产业园经二路北段 24 号 4 号厂房，所处区域基础设施完善，区域内工业企业集聚度较好。

装备制造园是以促进我省装备制造行业产业结构优化升级为出发点，以清华大学和青海大学研发为主体，引进品牌企业，并通过资源的合理配置，形成专业化分工明确，门类齐全、健全的工业体系。

（三）市场背景分析

青海房地产市场走势:近日,我省有关保持房地产业持续健康发展的分析中指出,青海房市在快速健康发展时,也出现了一些不容忽视的问题,不及时加以解决,将会影响房地产业的平稳、健康发展。

市场销售不景气:市场销售情况不容乐观,主要原因在于国内一线城市房价出现波动,或多或少影响了消费者对市场的预期,造成众多购房者投资置业欲望逐渐平淡,转而进入等待、观望阶段,从而影响了商品房销售。同时新一

轮宏观调控政策中对二套房购买提高了首付比例和利率水平，部分想改善住房条件的居民，因为有一套住房而在银行贷款受到限制，不得不放弃购房。

房地产开发水平不高：和全国比较发达的地区相比，我省房地产业规模小，房地产企业自有资金不足，开发能力相对薄弱，房地产开发的结构和层次较低。从供应角度看，虽说这几年我省的房地产市场有了很大发展，但没有创新，精品小区少，房地产整体品质不高。

开发成本上升对房价冲击大：一是土地成本加大，地价在房价构成中的比重不断攀升，造成建筑建安成本增加，二是拆迁成本加大，也加大了房屋成本，影响房价。

刚性需求不足制约房地产发展：刚性需求主要来自两个方面，一是城镇人口的增加而带来的住房需求；二是城市城镇拆迁带来的住房需求。据有关数据显示，今后三年每年开发量较 2020 年有所下降，刚性需求不足，势必制约房地产业发展。

库存房源量较大：目前，商品住房库存房源量较大，一方面给企业造成巨大的资金压力，另一方面也给房地产业带来一定风险。

（四）最高最佳利用分析

房地产用途是影响房地产未来收益的重要因素。房地产估价是以该房地产在合法使用方式下，其效用作最有效发挥为前提，即最高最佳使用原则受到合法性原则的约束，因此估价对象最高最佳是在指法律上允许的前提下，进一步对技术上与经济性可行性进行分析及充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最有效的一种最有可能的使用。

根据估价对象实际情况，其合法用途为工业及办公，我们认为在其法定用途下并保持现状继续使用，房地产能最大程度发挥效用，其使用状态符合最高最佳利用原则。

（五）估价方法适用性分析

A、房产部分

根据《房地产估价规范》，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法。

比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为办公仓储及工业房地产，为企业自用标准工业厂房，但市场相似物业（容积率、土地面积、建筑结构、年代、形式等相近）成交较少，故不适宜运用比较法进行估价，估价对象为现房，目前无再开发规划，故不采用假设开发法。目前建筑材料、机械、人工等价格明朗，故有条件采用成本法进行估价。土地部分亦选择成本逼近法进行测算，综合考虑，本次估价决定采用成本法、成本逼近法作为基本方法。

B、土地部分

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用性及可操作性，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。

估价方法确定理由：

(1)收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地的估价，待估宗地目前作为节能门窗工业用地，无法预测该项目在未来年限中所产生的土地收益，因此很难将该收益折算到本次估价时点。综合以上因素在本次估价中，不采用收益还原法计测算；

(2)在本次评估中，待估宗地所在区域相同或相似的土地交易市场发育不完全，相同交易案例较难取证，很难正确反应待估宗地真实价值。故本次评估不采用市场比较法计算宗地地价；

(3)成本逼近法适于工业用地、新增建设用地及拆迁后待开发用地的评估，本次评估对象属工业用地，根据成本逼近法评估原则及实用方向，土地取得费、补偿费及相关费用的总和求取明确，满足成本逼近法所需的条件，故采用成本逼近法测算地价；

(4)根据评估原则假设开发法只适合于具有投资开发或再开发潜力的土地评估和待拆迁改造后再开发土地估价。评估对象在本次评估基准日不能达到假设开发法评估原则，故不宜采用假设开发法进行估价；

(5)西宁市于2014年1月公布了基准地价，估价对象在城区土地定级估价范围内，但距今已有9年之久，因此不可采用基准地价系数修正法进行评估。

C、附属设施

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法是用现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需要的金额和现实被评估资产之间的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。

市场法是指通过在市场上找出若干个与被评估资产相同或相似的参照物，利用参照物的市场价格及其相关数据为基础，通过分析、比较、修正被评估企业的相关数据，在此基础上确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

本次评估选择重置成本法进行评估。

综上所述，我们认为成本法是本次评估的最佳方法。

（六）估价测算过程

A、房产部分

根据青海省概预算定额及有关文件规定，对估价对象的建筑物安装工程费、前期工程费、基础设施和公共配套设施建设费和管理费等作如下估算。

1、建安工程费

根据估价人员现场勘察的情况，参考定额、同类工程造价水平及实际发生费用，并结合建筑物在估价时点的实际情况，确定建安工程费用，详见成本法测算一览表。

2、前期工程费

主要构成包括：勘察测绘费、规划设计费、质量监督费、三通一平费、城市基础设施配套费、人防统筹基金、环境评估费、验放线测绘费等，上列费用综合后取建安工程费的 10% 。

3、基础设施和公共配套设施建设费

包括围墙、地坪、道路、绿化、室外管道、室外管沟、污水处理工程、配电设施等。因评估对象室外配套工程较多且标准一般，结合一般工程标准及实际发生费用，上列费用综合后取建安工程费的 10% 。

4、工程管理费

主要指开办费和开发过程中管理人员工资等，取建安工程费的 5% 。

5、投资利息

根据估价规模和同类房地产开发项目的建设周期，考虑本项目建筑周期为 1 年，假设前期费用为一次性投入，其余为建设期间均匀投入资金，银行贷款利率取 4.35%，即投资利息=前期工程费 $\times[(1+4.35\%)^1-1]$ +（建安工程费+基础设施和公共配套设施建设费+工程管理费） $\times[(1+4.35\%)^{1/2}-1]$ 。

6、开发利润

鉴于估价对象是工业房地产，根据同类开发的项目，确定其工业厂房合理财务费及利润为前 4 项的 15%。

7、评估价值的确定

评估价值=房屋重置价格×成新率，具体计算过程见成本法测算一览表。

成本法测算一览表

评估范围	建筑面积	建安工程费	前期工程费	室外配套费	工程管理费	投资利息	开发利润	重置单价	成新率	评估单价	评估价值
幢号	(M ²)	(元/M ²)	(元/M ²)	(元/M ²)	(元/M ²)	(元/M ²)	(元/M ²)	(元/M ²)		(元/M ²)	(万元)
5	2553.99	1800	180	180	90	52.37	337.5	2639.87	0.83	2191	559.58

B、土地部分——成本逼近法

I、成本逼近法的基本原理

成本逼近法的基本思路是以目前重新取得和开发土地费的各项费用，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分，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”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

成本逼近法的基本公式：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+利润+土地增值收益

II、测算过程

(1)计算土地补偿费及安置补助费

根据《青海省征收农用地区片综合地价表》（自2020年1月1日起实施，西宁市城东区征地补偿标准为11.66万元/亩，即征地补偿标准为135元/平方米。根据《青海省征地统一年产值标准和征地区片综合地价（试行）》界定的征地区片综合地价包括土地补偿费和安置补助费，故本次评估需要计算的土地补偿费和安置补助费采用174.90元/平方米。

（2）计算青苗补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》中第四十七条规定“征收土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。”

根据《青海省征收农用地区片综合地价表》（自2020年1月1日起实施，根据青苗补偿标准为2500元/亩，即3.75元/平方米。

土地取得费=（1）+（2）≈178.65 元/平方米

（3）土地开发费

土地开发费一般包括宗地外围基础设施分摊费用和宗地内部场地平整费用，它与土地开发程度和基础设施的档次等因素有关。估价对象所在区域市政配套设施达到七通（即通路、供水、排水、通电、通讯、供气）和红线内场地平整。根据评估对象所在地现状，开发成本确定为 220（元 / 平方米）。

（4）有关税费

征地过程中发生的税费一般有耕地占用税、耕地开垦费、政府规定的教育基金及其他有关税费。

（1）耕地占用税

根据《青海省耕地占用税实施办法》（2009年10月29日实施）第三条规定：耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积为计税依据，按照规定的适用税额一次性征收。根据第四条税额规定，取耕地占用税平均税额为15元/平方米。

（2）耕地开垦费

根据省发改委、省财政厅、省国土资源厅关于调整根底开垦费土地复垦征收标准等有关事项的通知，（2015年4月11日）规定，耕地开垦费的征收标准：耕地开垦费：占用水浇地每亩征收6460元，占用山旱地每亩征收3610元；

该区域占用耕地的企业按照3610元/亩（5.41元/平方米）的标准缴纳的耕地开垦费，根据实际情况，本次评估耕地开垦费采用5.41元/平方米。

相关税费=（1）+（2）=20.41元/平方米

（5）确定投资利息

投资利息为开发企业全部资本所应支付的利息率，按照待估宗地的规模，结合本市房地产开发项目中的土地开发实际情况，土地开发周期设定为1年，贷款年利息率为4.35%，土地取得费和税费在开发前由用地单位一次性支付，宗地红线外土地开发费在开发前由用地单位向政府一次性交纳，故土地取得费用和宗地红线外土地开发费的计息期均设定为1年。

投资利息=（土地取得费+税费）×年利息率×1+土地开发费×年利息率×1/2

=（178.65+20.41）×4.35%×1+220×4.35%×1/2=13.44（元/平方米）。

（6）确定开发企业利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥效用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。考虑西宁市土地开发和企业投资利润率及西宁市同行业企业投资收益实际情况，以5%作为本次土地评估的投资利润率。根据待估宗地所在区域的土地取得费、税费、宗地红线外土地开发费和

宗地红线内场地平整费用计息投资利润，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费}) \times \text{投资回报率} \\ &= (178.65 + 220 + 20.41) \times 5\% = 20.95 \text{ (元/平方米)}。 \end{aligned}$$

(7) 土地增值收益

一般情况下，政府出让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获取一定的增值收益。土地增值收益率理论上等于“增值地租”在总地价的比重，或出让价格与成本价格差值占成本价格的比重。依据西宁市实际情况，经过我们专业分析，西宁市工业用地土地出让增值收益率为 5%，

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益} \\ &= (178.65 + 220 + 20.41 + 13.44 + 20.95) \times 5\% = 22.67 \text{ (元/平方米)}。 \end{aligned}$$

III、成本逼近法计算结果

(1) 无限年期土地使用权价格

根据成本逼近法计算公式，可得无限年期土地使用权价格为：

无限年期土地使用权价格

$$\begin{aligned} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 178.65 + 220 + 20.41 + 13.44 + 20.95 + 22.67 = 476.13 \text{ 元/平方米}。 \end{aligned}$$

(2) 待估宗地设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： V_n —— 待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）；

V_N —— 无限年期土地使用权价格（元/平方米）；

r —— 土地还原率；

n —— 待估宗地设定年期（年）。

本次待估宗地以出让方式取得，土地出让终止日期为 2061 年 7 月 31 日，剩余使用年限为 38.55 年，故本项目需年期修正，得到：

成本法测算的土地使用权价格

$$= 476.13 \times [1 - 1 / (1 + 6.5\%)^{38.55}] = 434 \text{ (元/平方米)}。$$

待估宗地单位地价：**434 元/平方米（取整）。**

评估土地面积：**4921.54 平方米，**

土地评估总价：**213.59 万元。**

C、附属设施

成本法，是以在评估基准日重新购置或建造一个与评估对象相同的独立获利实体所需的最低投资额作为判断该资产价值的依据，通过资产重置成本扣减各种贬值来反映评估对象价值，具体是指将构成该资产的各种要素资产的评估值加总。

1、重置成本的确定

设备的重置成本由评估基准日的市场购置价格、其他必要合理的费用构成。即设备的重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费和其它费用等部分构成。

（1）设备购置费

a、进口设备国内有替代的，参照国内替代设备售价，加上进口关税、增值税、银行手续费用。

b、国产设备市场有售的，按现行市场售价。

c、对于购置时间较长，市场不活跃，一时难以询价的，且未淘汰的设备，按物价指数进行调整。

（2）运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置价格×运杂费率

本次评估的资产，该项费用已包含在内，此处不再计算运费。

（3）资金成本

需安装设备的安装调试时间在 6 个月及以上的，则根据评估基准日银行规定的贷款利率计算确定，安装调试时间在 6 个月以下的，则不考虑此费用；保持评估设备购建期较长，故计算其资金成本。

（4）安装调试费及其他费用

本次评估中，根据委托方提供的合同，绝大部分设备均不包含安装费用，本次评估对此进行了单独计算。其他费用包括基础费及其他合理成本。按设备生产厂家报价或查阅《资产评估常用数据与参考手册》获得。

(5) 设备重置成本 = (1) + (2) + (3) + (4)

2、成新率的确定——采用年限法确定。

年限的成新率 = 尚可使用年限 / 已使用年限 + 尚可使用年限 * 100%

3、评估值计算

评估值 = 重置成本 × 成新率

序号	固资名称	数量	账面原值(元)	评估原值(元)	成新率	评估净值(元)
1	燃气热水锅炉	1	117851.00	108970.00	50%	54485.00
2	电动单梁起重机	1	43000.00	42900.00	44%	18876.00
合计	/	2	160851.00	151870	/	73361.00

即附属设施评估价值为 **7.34** 万元。

D、评估价值的最终确定

综上所述，本次评估的房产与土地使用权价值合计为 **559.58+213.59+7.34=780.51** 万元。

(七) 估价结果确定

根据评估目的，经过评估人员调查、分析、测算后确定：委托方要求评估的青海装备制造投资管理有限公司所属位于城北区银羚大街 **29** 号 **5** 号楼工业用房房地产及附属设施在评估时点二〇二三年一月十一日的评估总价为 **780.51** 万元，大写（人民币）：柒佰捌拾万零伍仟壹佰元整。

青海德正房地产资产评估有限公司

二〇二三年一月十六日

青（2022）生物科技产业园不动产第 0001092 号

权利人	青海装备制造投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	城北区银岭大街29号1号楼等39处
不动产单元号	630105 305001 GB00078 F00010001等39单元
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房,其它
用途	工业/工业、仓储、办公、公共设施
面积	共有宗地面积: 5899.15m ² /房屋建筑面积: 45371.10m ²
使用期限	
权利其他状况	详见房屋详情表



附记

业务编号: 202207060005

该宗地使用权面积88219.15平方米, 其中道路占地面积12169.05平方米, 实际使用面积76050.1平方米

评估对象现场图片：

