

# 房地产抵押估价报告

**项目名称：**福建省永安林业(集团)股份有限公司位于永安市尼葛村

13号永安人造板厂工业用房房地产价格评估

**委托方：**福建省永安林业(集团)股份有限公司

**估价方：**三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

**估价人员：**刘天格、陈德添

**作业日期：**2015年6月19日~2015年6月23日

**报告编号：**明燕房地产评报字[2015]第205号

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

## 目 录

第一部分	3-16
1、估价报告摘要	3
2、致委托估价方函	4
3、估价师声明	5
4、估价的假设和限制条件	6
5、房地产估价结果报告	7-16
6、估价对象所在区位图	16
7、有关附件	16
第二部分：房地产估价技术报告（仅供确认部门、评估机构存档、 备查）	17-36

## 房地产抵押估价报告摘要

- 一、 **估价项目名称：**福建省永安林业(集团)股份有限公司位于永安市尼葛村 13 号永安人造板厂工业用房房地产价格评估。
- 二、 **委托方及产权人：**福建省永安林业(集团)股份有限公司。
- 三、 **估价目的：**为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。
- 四、 **估价对象：**纳入本次估价范围的为委托方申报的福建省永安林业(集团)股份有限公司位于永安市尼葛村 13 号永安人造板厂工业用房房地产。建筑物为生产车间及辅助用房，建筑面积：9824.09m<sup>2</sup>；土地使用权为两宗出让工业用地，土地使用权面积：157985.69m<sup>2</sup>。房屋所有权证号为：永房权证字第 19999914、19999923、19999927、19999928、19999941 号；国有土地使用证号为：永国用(1999)第 10638 号、永国用(1999)第 10641 号。
- 五、 **估价时点：**2015 年 6 月 19 日。
- 六、 **估价方法：**成本法（房屋），基准地价修正法、成本逼近法（土地使用权）。
- 七、 **估价结论：**委托方此次委托估价的房地产于 2015 年 6 月 19 日评估价值为 45689105 元（大写：人民币肆仟伍佰陆拾捌万玖仟壹佰零伍元整），其中：房产评估价值为 8487338 元，土地使用权评估价格为 37201767 元，估价对象扣除变现费用后的抵押价值为 40567778 元。（估价结论详细情况见估价结果一览表）
- 八、 **估价报告应用的有效期：**本估价报告于出具报告日起壹年内有效，即 2015 年 6 月 23 日起至 2016 年 6 月 22 日止。

提示：以上内容摘自房地产抵押估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产抵押估价报告全文。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一五年六月二十三日

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

## 致委托方函

福建省永安林业(集团)股份有限公司：

本公司接受委托，根据国家有关房地产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的房地产评估方法，对贵公司为确定房地产抵押贷款额度(估价目的)而涉及的位于永安市尼葛村13号永安人造板厂的工业用房房地产，房产总建筑面积9824.09m<sup>2</sup>，土地使用权面积157985.69m<sup>2</sup>(估价对象)进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地查勘、市场调查与询证。经评估，估价对象房地产在2015年6月19日(估价时点)的评估值为45689105元(大写：人民币肆仟伍佰陆拾捌万玖仟壹佰零伍元整)，其中：房产评估价值为8487338元，土地使用权评估价格为37201767元，估价对象扣除变现费用后的抵押价值为40567778元。具体详见房地产估价结果汇总表及明细表。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一五年六月二十三日

## 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和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有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《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》及《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、估价结论是评估机构出具的，受本机构估价人员的职业水平和能力的影响。
- 8、本报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 9、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

中国注册估价师（签章）：

二〇一五年六月二十三日

## 估价假设和限制条件

### （一）估价假设前提条件

- 1、委托方提供资料属实，估价对象为全部产权。
- 2、估价对象在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 4、假定估价对象在估价时点状况与完成实地查勘之日的状况一致。

### （二）估价限制条件：

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。
- 3、本估价结果是在估价时点下的特定目的房地产价格，随着国家经济形势（如利率、税收等）、房地产市场行情、房地产用途及周围环境等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 4、为保障抵押双方的合法权益，在确定贷款额时，估价报告使用者应充分关注“特别事项说明”及“房地产变现能力分析”。
- 5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。
- 6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请通知本估价机构进行更正。

## 房地产抵押估价结果报告

明燕房地产评报字[2015]第205号

### 一、委托方：

单位名称：福建省永安林业(集团)股份有限公司。

住所：永安市燕江东路819号

法定代表人：吴景贤

注册资本：人民币20276.028万元

公司类型：股份有限公司（上市）

联系人：邹慧敏

联系电话：13950931006

### 二、估价方：

单位名称：三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

房地产估价资格：

资质等级：贰级 证书编号：352014041

土地估价资格：

资质等级：B级 证书编号：B201435063

资产评估资格：

资质等级：A级 证书编号：35080006

法定代表人：刘天格

单位地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼

联系人：陈德添 联系电话：0598-5117001

### 三、估价对象：

估价对象为福建省永安林业(集团)股份有限公司所拥有的位于永安市尼葛村13号永安人造板厂工业用房房地产，即建筑面积9824.09m<sup>2</sup>房屋所有权及157985.69m<sup>2</sup>的国有出让工业用地土地使用权。

(一) 区位状况：

坐落：估价对象坐落于永安市尼葛村13号（永安市尼葛开发区）。

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

交通：估价对象位于永安市城区北部，地处永安市尼葛开发区，其西面临梅苑路，距泉三高速公路永安北出口约 2.5 公里，距永安市区约 1.8 公里，距火车站约 3.5 公里，道路通达性高，交通运输条件好。

环境：估价对象地处永安市尼葛开发区，尼葛开发区是位于永安市区北部，是 1992 年 6 月经福建省政府批准设立的省级高新技术产业园区，规划面积 9.2 平方公里。土地利用类型以工业用地为主，园区内已入驻永安市川龙纺织公司、金德纺织公司、中泰化纤公司、华伟纺织公司、宝华林实业发展公司、福建华电永安发电公司、新泰革业公司、和兴橡胶公司、新越金属材料公司、新德福化工有限公司等企业，形成了纺织、林竹、电力和化工机械等主导产业集群。园区开发部分完成“五通一平”及主干道人行道的铺设和路灯的安装，园区内有企业服务中心大楼，尼葛大酒店、兄弟物流、职工廉租房，公交站、警务室、消防队等配套设施完善。所在区域无周期性洪涝灾害，有一定的大气、水、噪声污染。供水、供电、排水、通讯等基础设施完善，其作为工业用地具有一定的优势，根据“永政文[2013]65 号”《永安市人民政府关于公布永安市城区 2011 年基准地价的通知》的规定，估价对象所处地段为永安市城区五级工业用地。

## （二）权益状况：

根据委托方提供的资料，估价对象权属情况如下：

### 1、土地权益

《国有土地使用证》（详见附件）

#### 宗地 1：

证号：永国用(1999)第 10638 号

土地使用权人：福建省永安林业(集团)股份有限公司

坐落：永安市下渡尼葛 13 号 地号 1-2-5-1

用途：工业用地 使用权类型：出让

使用权面积：134990.69 平方米

使用权终止日期：2049 年 8 月 20 日

#### 宗地 2：

证号：永国用(1999)第 10641 号

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

土地使用权人：福建省永安林业(集团)股份有限公司

坐落：永安市尼葛村13

地号 1-2-2-1

用途：林业生产用地

使用权类型：出让

使用权面积：22995 平方米

使用权终止日期：2043 年 7 月 1 日

## 2、房屋权益

《房屋所有权证》(详见附件)

证号：永房权证字第 19999914、19999923、19999927、19999928、19999941

号

房屋所有权人：福建省永安林业(集团)股份有限公司

房屋坐落：永安市尼葛村13号

用途：工业

总建筑面积：9824.09 平方米

建成年份：1985 年、1989 年、1997 年

### (三) 实物状况：

#### 1、土地状况：

两宗待估工业用地相互毗邻，地势较平坦，地基承载力好，宗地 1 四至：东至山地、西至山地（西面与梅苑路相邻）、南至鹰厦线铁路、北至山地，宗地 2 四至：东至将军帽山、南至空地、西至宗地 1、北至岩干山腰，土地开发程度为“五通一平”，即供水通、排水通、电力通、通讯通、道路通，场地平整，宗地 1 形状不规则，宗地 2 形状较不规则，该地块地上已建多幢生产车间及辅助用房，容积率小于 0.5。

#### 2、建筑物状况：

估价对象为 5 幢生产车间和辅助用房，总建筑面积 9824.09m<sup>2</sup>，其具体查勘状况如下表：

序号	房屋所有权证号	建筑物名称	结构	竣工时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	基本情况
1	永房权证字第 19999914 号	办公楼	混合	1985	1120.79	水刷石外墙，内墙白灰粉刷，金刚板地面，木门窗（部分改造为铝合金玻璃窗），层高 3.4M

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

2	永房权证字第19999923号	纤维板车间	混合	1985.12	2766.67	靠东端多层部分，外墙黄色涂料粉刷，内墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，1—4层层高为3.4M，5层层高2.9M；其余部分为单层，清水外墙，内墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，层高5.7M
3	永房权证字第19999927号	车库	混合	1989	202.81	二层，内外墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，一层高4.2M，二层高3.0M，
4	永房权证字第19999928号	油库	混合	1985	39.13	外墙水泥拉毛，内墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，层高3.3M
5	永房权证字第19999941号	主车间	钢混	1997	5694.69	钢混结构单层，外墙涂料、内墙白灰刷、水泥地面、钢窗、钢屋架、铁门；其中面积：5318M <sup>2</sup> ，层高9.0M，面积：188.35M <sup>2</sup> ，层高7.5M，面积：188.34M <sup>2</sup> ，层高18M

**四、估价目的：**为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

**五、估价时点：**2015年6月19日

**六、价值定义：**本次估价采用公开市场价值标准。

房地产抵押价值，为抵押房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的优先受偿款。

**七、估价依据：**

(一) 行为依据

本次估价的《资产评估业务委托约定书》。

(二) 法规依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》。
- 2、《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》。
- 3、《城镇土地分等定级规程》、《土地利用现状分类》。
- 4、《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》。
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。
- 6、《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》。
- 7、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》。
- 8、《国土资源部关于规范土地登记的意见》（2012年9月）
- 9、国家有关部门制定的与评估有关的其他法律、法规、规范。

(三) 产权依据：

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

委托方提供的被评估资产的产权证明文件，如房屋所有权证、国有土地使用证。

## （四） 取价依据：

1、“永政文[2013]65号”《永安市人民政府关于公布永安市城区2011年基准地价的通知》。

2、《福建省建筑工程消耗量定额(2005年版)》。

3、《福建省建筑工程综合单价表(2005)》。

4、《福建省建筑装饰装修工程消耗定额(2005)》。

5、《福建省建筑装饰装修工程综合单价表(2005年)》。

6、《福建省市政工程消耗量定额(2005)》。

7、《福建省市政工程综合单价表(2005)》。

8、《福建省建筑安装工程费用定额(2003版)》及利润率和综合管理费率的调整及其现行配套文件以及闽建筑[2007]4号文。

9、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003)(调整为2008版)

10、永安市建设工程主要材料(综合)预算价格。

11、本评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

12、本评估机构收集的有关询价资料、参数资料及评估人员现场查勘记录等资料。

## 八、 估价原则：

本次估价在遵守独立、客观、公正的最高准则前提下，遵守以下估价的技术性原则。

1、合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提下进行。所谓合法，是指符合国家法律、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。

2、估价时点原则：本次评估对估价对象的界定和估价数据的采用，是在估价时点这一标准时间下进行的。

3、替代原则：房地产估价参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值。

4、最高最佳使用原则：应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。本次估价是以估价对象保持现状继续使用为前提进行的。

5、谨慎原则：在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

## 九、估价方法：

### （一）估价方法的选用

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

#### 1、各估价方法的适用性

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，适用市场比较法。

（2）估价对象或其同类房地产有租金等经济收入的，适用收益法。

（3）估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适用成本法。

（4）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适用假设开发法。

#### 2、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象为已建成的工业房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

#### 3、理论上适用未选用的估价方法及理由

（1）通过调查在估价对象同一供需圈内没有与估价对象类似的房地产具有可比性的租赁案例，无法取得客观租金收益，故本次估价不选用收益法。

（2）估价对象的建筑物为工业用房，在估价对象同一供需圈内没有与估价对象具有可比性的可比实例，故本次估价不选市场比较法。

#### 4、选用的估价方法

估价对象属于工业房地产，成本价格较稳定，宜采用成本累加方式得出的成本价格来替代开发房地产的价格水平，故选用成本法进行估价，即对房屋建筑物采用成本法进行估价；土地使用权采用成本逼近法、基准地价系数修正法进行估价。

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

## (二) 估价方法的定义

**成本法：**是测算估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到的估价对象价值或价格的方法。

**成本逼近法：**是指以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利润、利息、应纳税金和土地所有权增值收益来确定土地价格的一种估价方法。

**计算公式：**土地价格=土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

**基准地价系数修正法：**是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对城镇已公布的同类同用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

**计算公式：**土地价格=基准地价×(1+ΣK)×期日修正×年期修正×容积率修正×开发程度修正

式中：ΣK—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

## 十、估价结果：

委托方此次委托估价的房地产于2015年6月19日评估价值为**45689105元**（大写：人民币肆仟伍佰陆拾捌万玖仟壹佰零伍元整），其中：房产评估价值为**8487338元**、土地使用权评估价格为**37201767元**，估价对象扣除变现费用后的抵押价值为**40567778元**。详见房地产估价结果汇总表及明细表。

## 十一、抵押风险分析和估价报告使用提示

1、估价对象的房地产市场状况在抵押期限内可能随时间变化而变化，这期间若房地产市场有较大的变动造成估价对象市场价值下降会形成预期风险，提请报告使用人注意。在估价对象实物不受意外损坏，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产没有大的波动的情况下，预计使用有效期间房地产抵押价值基本保持稳定。

2、在抵押期间估价对象房屋会产生一定的经济折旧和功能折旧，以及可能产生非正常损坏，包括人为损坏和自然损坏等，特别是装修及设备折旧较快，有可能降低抵押物价值，提请抵押人在办理房地产抵押时请注意办理相关财产保险。

3、估价报告使用者应该合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现和处置费用对房地产价值的影响，当房地产评估报告出具至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利，金融机构在确定贷款额度时对房地产抵押价值基础上确定合理的折扣率。

4、建议定期或者在市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

## 十二、房地产变现能力分析

1、估价对象通用使用性、独立性或可分割转让性：估价对象为位于永安市尼葛村13号永安林业人造板厂工业房地产，为人造板生产车间及配套用房，生产车间通用性、分割性差；估价对象有独立的进出通道，不受其他建筑物影响；同时，不存在其他共有人对估价对象的要求，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立性使用性较好。估价对象评估价值高，对买受人要求较高，在一定程度上影响变现时间的长短，转让性较差对房地产价值影响较大。

2、假定在估价时点拍卖或变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等影响，最可能实现价格一般比公开市场价格要低。根据高法的规定：按照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖变卖财产的规定》拍卖保留价由人民法院参照评估价确定，人民法院确定的拍卖保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。考虑到估价对象变现能力较差，且房地产价值较大，潜在购买力稍弱，变现价格与评估的市场价格具有一定的差异。

3、处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般来说，以拍卖方式处置房地产时间较短，能实现房地产价值的最大化，但变现成本较高，提请报告使用人注意。

4、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律法规的规定，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家有关政策、法规进行，处分抵押房地产的清偿顺序：支付处分抵押房地产的费用（包括强制执行费用、拍卖佣金、评估费、诉讼费、律师费等专业费）、变现抵押房地产应缴纳的税费（包括营业税及附加及交易手续费、

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

登记费、合同公证费等)、优先受偿款(建筑工程承包人有行使权的拖欠工程款)、按登记顺序偿还抵押权人债权本息及违约金。

5、估价对象变现费用分析如下表：

序号	项目	变现费用(元)	计算说明公式(收入按评估值计算)
1	交易税	4,865,890	
(1)	营业税	2,284,455	评估值×5%
(2)	城建税	159,912	营业税额×7%
(3)	教育费附加	114,223	营业税额×5%
(4)	印花税	22,845	评估值×0.05%
(5)	土地增值税	2,284,455	按5%的征收率
2	司法处置费	255,437	
(1)	评估费	26,991	按评估收费标准50%计
(2)	拍卖费	228,446	评估值×0.5%
3	变现费用合计	5,121,327	
4	抵押价值	40,567,778	抵押价值=评估值-变现费用

## 十三、特别事项说明：

- 1、估价对象所属土地为出让工业用地，估价结论含土地使用权价格。
- 2、本次估价采用的房屋建筑面积、用地面积根据委托方提供的房屋所有权证及国有土地使用证确定。
- 3、本次估价已对房地产变现费用进行分析测算，并在估价结果中扣除该变现费用。

## 十四、估价人员：

注册房地产估价师姓名      估价师证书编号      估价师签字

陈德添                              3520110044

刘天格                              3520000157

## 十五、估价作业日期：

2015年6月19日~2015年6月23日。

## 十六、估价报告应用的有效期：

本估价报告于出具报告日起壹年内有效，即2015年6月23日至2016年6月22日止。

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

## 估价对象所在区位图：



## 附 件

- 1、房地产估价结果汇总表及明细表
- 2、产权资料及相关资料复印件
- 3、估价对象照片
- 4、签字评估人员资格证书复印件
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、资产评估机构营业执照复印件

## 房地产抵押估价技术报告

明燕房地产评报字[2015]第205号

### 一、个别因素分析：

估价对象为福建省永安林业(集团)股份有限公司所拥有的位于永安市尼葛村13号永安人造板厂工业用房房地产，即建筑面积9824.09m<sup>2</sup>房屋所有权及157985.69m<sup>2</sup>的国有出让工业用地土地使用权。

#### (一) 权益状况：

根据委托方提供的资料，估价对象权属情况如下：

#### 1、土地权益

《国有土地使用证》(详见附件)

##### 宗地1：

证号：永国用(1999)第10638号

土地使用权人：福建省永安林业(集团)股份有限公司

坐落：永安市下渡尼葛13号 地号1-2-5-1

用途：工业用地 使用权类型：出让

使用权面积：134990.69平方米

使用权终止日期：2049年8月20日

##### 宗地2：

证号：永国用(1999)第10641号

土地使用权人：福建省永安林业(集团)股份有限公司

坐落：永安市尼葛村13 地号1-2-2-1

用途：林业生产用地 使用权类型：出让

使用权面积：22995平方米

使用权终止日期：2043年7月1日

#### 2、房屋权益

《房屋所有权证》(详见附件)

证号：永房权证字第19999914、19999923、19999927、19999928、19999941

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

号

房屋所有权人：福建省永安林业(集团)股份有限公司

房屋坐落：永安市尼葛村13号

用途：工业

总建筑面积：9824.09平方米

建成年份：1985年、1989年、1997年

(二) 实物状况：

1、土地状况：

两宗待估工业用地相互毗邻，地势较平坦，地基承载力好，宗地1四至：东至山地、西至山地（西面与梅苑路相邻）、南至鹰厦线铁路、北至山地，宗地2四至：东至将军帽山、南至空地、西至宗地1、北至岩干山腰，土地开发程度为“五通一平”，即供水通、排水通、电力通、通讯通、道路通，场地平整，宗地1形状不规则，宗地2形状较不规则，该地块地上已建多幢生产车间及辅助用房，容积率小于0.5。

2、建筑物状况：

估价对象为5幢生产车间和辅助用房，总建筑面积9824.09m<sup>2</sup>，其具体查勘状况如下表：

序号	房屋所有权证号	建筑物名称	结构	竣工时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	基本情况
1	永房权证字第19999914号	办公楼	混合	1985	1120.79	水刷石外墙，内墙白灰粉刷，金刚板地面，木门窗（部分改造为铝合金玻璃窗），层高3.4M
2	永房权证字第19999923号	纤维板车间	混合	1985.12	2766.67	靠东端多层部分，外墙黄色涂料粉刷，内墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，1—4层层高为3.4M，5层层高2.9M；其余部分为单层，清水外墙，内墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，层高5.7M
3	永房权证字第19999927号	车库	混合	1989	202.81	二层，内外墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，一层高4.2M，二层高3.0M，
4	永房权证字第19999928号	油库	混合	1985	39.13	外墙水泥拉毛，内墙白灰粉刷，水泥地面，木门窗，层高3.3M
5	永房权证字第19999941号	主车间	钢混	1997	5694.69	钢混结构单层，外墙涂料、内墙白灰刷、水泥地面、钢窗、钢屋架、铁门；其中面积：5318M <sup>2</sup> ，层高9.0M，面积：188.35M <sup>2</sup> ，层高7.5M，面积：188.34M <sup>2</sup> ，层高18M

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

## 二、区域因素分析：

坐落：估价对象坐落于永安市尼葛村13号（永安市尼葛开发区）。

交通：估价对象位于永安市城区北部，地处永安市尼葛开发区，其西面临梅苑路，距泉三高速公路永安北出口约2.5公里，距永安市区约1.8公里，距火车站约3.5公里，道路通达性高，交通运输条件好。

环境：估价对象地处永安市尼葛开发区，尼葛开发区是位于永安市区北部，是1992年6月经福建省政府批准设立的省级高新技术产业园区，规划面积9.2平方公里。土地利用类型以工业用地为主，园区内已入驻永安市川龙纺织公司、金德纺织公司、中泰化纤公司、华伟纺织公司、宝华林实业发展公司、福建华电永安发电公司、新泰革业公司、和兴橡胶公司、新越金属材料公司、新德福化工有限公司等企业，形成了纺织、林竹、电力和化工机械等主导产业集群。园区开发部分完成“五通一平”及主干道人行道的铺设和路灯的安装，园区内有企业服务中心大楼，尼葛大酒店、兄弟物流、职工廉租房，公交站、警务室、消防队等配套设施完善。所在区域无周期性洪涝灾害，有一定的大气、水、噪声污染。供水、供电、排水、通讯等基础设施完善，其作为工业用地具有一定的优势，根据“永政文[2013]65号”《永安市人民政府关于公布永安市城区2011年基准地价的通知》的规定，估价对象所处地段为永安市城区五级工业用地。

## 三、一般因素分析：

永安市位于福建中部偏西，闽中大谷地南端，沙溪河中游，处于武夷山脉与戴云山脉过渡地带，平面地理坐标介于东经 $116^{\circ}56'$ ~ $117^{\circ}47'$ ，北纬 $25^{\circ}33'$ ~ $26^{\circ}12'$ ，东西宽约82公里，南北长约71公里。东靠大田县，西邻连城、清流，南毗漳平、龙岩，北接三元、明溪，距三明市区50公里，离福州340公里，到厦门360公里。现辖4个街道、4个乡和7个建制镇，设30个社区居委会、288个行政村。土地总面积2932平方公里，城市建成区面积18.01平方公里，辖区地貌特征为“九山半水半分田”。全市总人口32万人，城镇常住人口17万人。

自然资源丰富。素有“金山银水”之称，森林资源集存量，林地面积382.5万亩，森林覆盖率达83.2%，是中国笋竹之乡、中国竹子之乡和我国南方48个

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

重点林区县（市）之一。矿产资源颇具特色，现已探明的矿种有41种，其中石灰石储量4.6亿吨、无烟煤2.6亿多吨，均居全省前茅，重晶石储量1899万吨，列全国第三位。水力资源丰富，境内水资源总量83亿立方米，可开发水力资源达39万千瓦，已建成水电装机30万千瓦，发现低矿化优质、易开发淡水温泉露点7处。旅游资源得天独厚，拥有地质遗迹丰富的国家地质公园、国家级重点风景名胜区桃源洞—鳞隐石林、国家4A级旅游区桃源洞。

工业基础雄厚。是福建省新兴工业城市和重要制造业基地。全市现有工业企业2800多家，规模以上企业173家，其中中央、省、三明市属企业18家，规模以上工业企业155家，年产值上亿元企业21家。煤炭、电力、建材、林业、化工、纺织、汽车等产业在全省占有一席之地，纺织、林竹、汽车机械及零部件、建材、化工及化纤等五大主导产业初具规模。

基础设施完善。鹰厦铁路、205国道、305省道、208省道贯穿境内，泉三、永武、永宁高速公路架构永安成为重要交通枢纽，是闽西北交通枢纽和重要的物资中转、集散地。境内铁路总长129.55公里，铁路干线东到福州，西通龙岩、深圳，南达厦门、北上江西、浙江和上海等省市，拥有大小客货站14个，专用货场9个；电力供应较为充足，水、火电装机容量达75.39万千瓦。邮电通信发达，100%的行政村和98%的家庭已开通程控电话；移动电话信号已覆盖所有乡镇所在地和85%以上的行政村。

城市化水平较高。城市规划区196.38平方公里，建成区面积18.01平方公里，城镇化水平达57.8%。“南商北工、东扩西进”的城市发展战略加速推进。首期巴溪湾开发规划占地1.5平方公里，建设人口容量2万人的高标准行政居住休闲区，作为城市副中心和行政中心的功能初步形成；埔岭汽车工业园升格为三明市重点工业园，累计开发土地1000多亩。北部省级尼葛高新工业园区（永安经济开发区）规划面积30平方公里，累计平整土地3700多亩，解放路、香樟大道拓宽改造，城市南北第二通道——含笑大道和高速公路南北互通口与城市连接线已建成，拉开了城市框架，促进城市向东、西两面扩张。

## 四、市场背景分析：

永安市城市面貌较好，城市化进程不断加快，居民消费水平稳定增长，财政收入和金融状况良好，随着永安市基础设施、投资、旅游环境不断改善，2008

年前城区房地产价格有较大上涨。2008年由于国家对房地产宏观调控政策效果逐渐显现及本轮金融危机影响，该年度房地产价格有一定的降幅。2009、2010年在国家保增长、促消费政策利好房地产情况下，永安市房地产交易价格呈现稳步上升态势，2011年小幅增长，2012年小幅下降，2013年小幅增长，2014年至今呈小幅下降趋势。

## 五、最高最佳使用分析：

房地产估价应该以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

(1) 法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

(2) 技术上的可能性，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

(3) 经济上的可行性，即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

(4) 价值最大性，使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

(5) 土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

(6) 与外部环境的协调性，应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

(7) 可持续发展性，按可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定，结合委托方提供的有关资料 and 要求的估价目的，通过现场勘察，认真研究估价对象的实际状况，并对该区域房地产市场进行了深入的调查研究。从设计及使用情况看，我们认为估价对象在合法使用的前提下以工业用途为其最高最佳使用，同时，估价对象在估价时点实际用途也为工业房地产，所

以本次评估确定估价对象以工业用途房地产使用为前提进行估价。

## 六、估价方法选用：

### （一）估价方法的选用

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

#### 1、各估价方法的适用性

（1）估价对象同类房地产有较多交易的，适用市场比较法。

（2）估价对象或其同类房地产有租金等经济收入的，适用收益法。

（3）估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适用成本法。

（4）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适用假设开发法。

#### 2、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象为已建成的工业房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

#### 3、理论上适用未选用的估价方法及理由

（1）通过调查在估价对象同一供需圈内没有与估价对象类似的房地产具有可比性的租赁案例，无法取得客观租金收益，故本次估价不选用收益法。

（2）估价对象的建筑物为工业用房，在估价对象同一供需圈内没有与估价对象具有可比性的可比实例，故本次估价不选市场比较法。

#### 4、选用的估价方法

估价对象属于工业房地产，成本价格较稳定，宜采用成本累加方式得出的成本价格来替代开发房地产的价格水平，故选用成本法进行估价，即对房屋建筑物采用成本法进行估价；土地使用权采用成本逼近法、基准地价系数修正法进行估价。

### （二）估价技术路线

#### 1、选择具体估价路径

本次估价选择房地分估的路径进行估价，即将估价对象分为土地使用权和地上建筑物两个相对独立的部分，分别估算土地与建筑物的重新构建价格，然后

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

加总，即得估价对象的重新建造价值。

2、采用成本逼近法、基准地价修正法测算估价对象土地使用权价值。

A、成本逼近法

- (1) 分析估价对象土地使用权价格的构成，搜集相关资料；
- (2) 确定土地取得方式，计算土地取得费用和相关税费；
- (3) 估算土地开发费用、投资利息、投资利润及土地增值收益；
- (4) 计算、修正和确定估价对象宗地价值。

B、基准地价系数修正法

(1) 搜集基准地价资料，确定估价对象土地使用权的土地级别及相应的基准地价；

- (2) 对基准地价进行市场状况调整；
- (3) 对基准地价进行土地状况调整；
- (4) 计算估价对象宗地价值。

C、对两种方法的估价结果进行分析，最终确定估价对象土地使用权价值。

3、采用成本法测算估价对象地上建筑物现值。

- (1) 分析估价对象地上建筑物的价格构成，搜集相关资料；
- (2) 测算估价对象地上建筑物的重新购建价格；
- (3) 测算估价对象地上建筑物折旧；
- (4) 确定估价对象地上建筑物现值

4、求取估价对象房地产价值。

估价对象房地产价值=估价对象土地使用权价值+估价对象地上建筑物现值。

## 七、估价测算过程：

### (一) 房产估价：

本次房屋建筑物评估采用成本法，成本法是以开发或建造估价对象房地产的各项必要费用之和为基础，加上正常的利润和税金，然后扣除建筑物的折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的一种估价方法。

以一期主车间为例测算其房产评估值：

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

建筑面积为 5694.69m<sup>2</sup>，钢混结构单层，外墙涂料、内墙白灰刷、水泥地面、钢窗、钢屋架、铁门；其中面积：5318m<sup>2</sup>，层高 9.0M，面积：188.35m<sup>2</sup>，层高 7.5M，面积：188.34m<sup>2</sup>，层高 18M，建成于 1997 年。

## 1、重置价的确定：

根据房屋建筑物的结构特征，参考《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）（调整为 2008 版）、《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额（2005）》、《福建省建筑工程综合单价表（2005）》、《福建省建筑装饰装修工程综合单价表（2005）》、《福建省市政工程综合单价表（2005）》及永安市建设工程主要材料（综合）预算价格。同时调查了解永安市该区域类似房屋建筑物重置价，结合房屋建筑物的装饰、装修情况，计算确定重置价值。具体列表分析如下：

序号	项目	一期主车间 (元/m <sup>2</sup> )	备注
(一)	开发成本现值	1,546.95	①+②+③+④
①	建筑安装工程造 价	1,393.65	类似钢混结构车间建安重置价 950 元/m <sup>2</sup> ，标准层高 3.0M，层高每增减 10CM，房屋重置价增减 1%。层高修正为 1.63，因属大开间车间，状况修正为 0.90
②	勘察设计和前期 费	41.81	①×3%，包括咨询、策划、可行性研究、项目评估、规划、勘察设计等
③	基础设施建设费	69.68	①×5%，包括给排水、供电、邮电、通讯等
④	质监费、工程监 理费、代收代缴 费用等	41.81	①×3%，包括质监委托费、合同鉴证费及印花税、工程监理费、代收代缴费用等
(二)	管理费用	46.41	(一)×3%
(三)	投资利息	38.98	客观开发周期为 1 年，开发建设成本各年均匀投入。一年期银行基准贷款利率 5.1%，即(一)×[(1+5.1%) <sup>0.5</sup> -1]= (一)×0.0252
(四)	投资利润	77.35	(一)×5%
(五)	重置单价(元/ m <sup>2</sup> )	1,709.69	以上四项之和
(六)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	5,694.69	
(七)	重置总价(元)	9,736,155	(五)×(六)

## 2、成新率的确定：

通过对房屋构筑物的经济使用年限及已使用时间的计算，确定其实体性贬

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

值；通过实地勘查房屋构筑物的用途、使用强度、设计结构、装修、设施等各方面是否合理，确定其功能性贬值；同时，根据收集的各种信息资料，了解是否存在由于外界条件的变化而影响房屋构筑物效用的发挥，来测算其经济性贬值。综合分析上述三方面的因素确定成新率。

估价对象建成于1997年，至评估基准日已使用约18年，钢混结构生产性用房经济使用年限为50年。根据评估人员现场勘查结果，结合其经济使用年限、已使用时间、维护保养状况、现行状态等因素，建筑物剩余使用年限分别为32年，则：

按年限计算的成新率 =  $(1 - 18/50) \times 100\% = 64\%$ 。

经评估人员现场勘察，该生产车间已闲置，铁大门锈蚀较严重，结合现场勘察情况，确定该车间综合成新率为62%。

### 3、评估值的计算：

评估值 = 重置价值 × 成新率

一期主车间房产评估值 =  $9736155 \times 62\% = 6036416$  元。

### 4、房产评估结论：

经评估，纳入本次估价范围房产的评估值为8487338元。

## (二) 土地使用权价值估价：

### 1、估价方法的选择及其依据

根据《城镇土地估价规程》和《土地估价报告规范格式》，通行的地价评估方法有收益还原法、市场比较法、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，并根据当地地产市场发育状况，结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在实地查勘和对邻近区域地产市场调查之后，认真分析调查收集到的有关资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的特点及实际情况，结合本次评估目的，决定采用成本逼近法、基准地价系数修正法两种估价方法评估土地使用权的价格。

1) 估价对象属于工业用地，缺乏土地买卖或租赁案例，无法利用市场比较法等方法进行估价，因此，采用成本累加方式的积算价格来替代工业用地的价格

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

水平，故此次估价方法选择成本逼近法；

2) 估价对象处于永安市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可通过永安市基准地价修正体系对估价对象各项用地条件进行分析，利用基准地价系数修正法可较为便利地测算其地价。因此，可采用基准地价修正系数法进行评估；

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》的要求，经过综合分析，我们决定在本报告中采用成本逼近法、基准地价系数修正法进行土地价格评估。

## 2、土地估价过程：

### A、成本逼近法：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其基本计算公式为：

地价=土地取得费用+相关税费+土地开发费用+投资利息+投资利润+土地增值收益

估价过程如下：

#### (1)、土地取得费及相关税费：

##### ①土地取得费：

待估宗地地处永安市尼葛开发区内，经调查，该区域土地征地前主要利用类型为林地、耕地和未利用地等。征用农村集体土地时，土地取得费就是征地费用，即支付给农村集体经济组织和地上物所有者的费用，包括：土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费及安置补助费等。根据《永安市人民政府关于尼葛开发区和三明埔岭汽车园规划区内征地工作及补偿标准的通知》（永政文〔2011〕118号），结合近期该区域征地实际情况，目前永安市尼葛开发区内征用耕地征地费为8.5万元/亩，林地征地费为3.6万元/亩，未利用地征地费为0.70万元/亩。经调查了解，估价对象征用前70%为林地、15%为耕地、15%为未利用地。则征地费为 $85000 \times 15\% + 36000 \times 70\% + 7000 \times 15\% = 39000$ 元/亩 = 58.50元/m<sup>2</sup>。

##### ②相关税费：

a、土地管理费：根据《福建省物价局等关于重新规范土地系统收取征地管理费有关问题的通知》（闽价〔2002〕房237号），按征地费用的2.1%征收，则土

## 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

地管理费=58.50×2.1%=1.23元/m<sup>2</sup>。

b、耕地占用税：根据福建省人民政府关于印发《福建省耕地占用税实施办法》的通知（闽政〔2008〕17号）规定，永安市耕地占用税按30元/M<sup>2</sup>征收。占用林地、牧草地、农田水利用地、养殖水面以及渔业水域滩涂等其他农用地建房或者从事非农业建设的，比照本办法的规定征收耕地占用税。适用税额按照当地占用耕地适用税额的50%确定。估价对象15%为耕地，70%为林地，则耕地占用税为：30×15%+30×70%×50%=15元/m<sup>2</sup>。

c、耕地开垦费：根据福建省人民政府《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》（闽政〔2000〕98号），非农业建设经有权机关批准占用耕地的，由省土地行政主管部门在办理具体手续时，向占用耕地的建设单位收取耕地开垦费。目前永安市一般按12元/m<sup>2</sup>（非耕地免收）。估价对象15%为耕地，则耕地开垦费为：12×15%=1.8元/m<sup>2</sup>。

d、新菜地开发建设基金：只对占用城市郊区的蔬菜基地征收，估价对象未征用城市郊区的蔬菜基地，不计该项费用。

e、失地农民保障金：根据闽劳社文〔2007〕349号《福建省劳动和社会保障厅关于转发劳动和社会保障部、国土资源部切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》，失地农民保障金收费标准按45元/m<sup>2</sup>计取，则失地农民保障金=45×15%=6.75元/m<sup>2</sup>。

f、植被恢复费：根据明林政资〔2008〕88号《三明市林业局关于印发〈三明市林业局关于省市重点工程建设项目二〇〇八年征占用林地各项费用的参考标准〉的通知》规定：用材林林地、经济林林地、薪炭林林地、苗圃地，每m<sup>2</sup>收取6元；未成林造林地，每m<sup>2</sup>收取4元；防护林林地和特用林林地，每m<sup>2</sup>收取8元；国家重点防护林林地和特用林林地，每m<sup>2</sup>收取10元；疏林地、灌木林地，每m<sup>2</sup>收取3元；采伐迹地、火烧迹地、宜林地每m<sup>2</sup>收取2元。城市及城市规划区的林地，可按照上述规定标准2倍收取。

待估宗地征用前为用材林林地，位于城市规划区内，植被恢复费按6元/m<sup>2</sup>的2倍计算，则植被恢复费=6×2×70%=8.40元/m<sup>2</sup>。

g、不可预见费：根据调查了解，当地在土地征用过程中除上述费用外，还存在一定的其他支出（如评估、测绘等费用，在此称为不可预见费），约占土地

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

取得费的4%~6%，鉴于估价对象的实际情况和估价目的，本次估价取5%，则不可预见费=58.5×5%=2.93元/m<sup>2</sup>

$$\text{税费小计} = a+b+c+d+e+f+g = 36.11 \text{元/m}^2$$

$$\text{土地取得费及相关税费合计} = \text{①} + \text{②} = 94.61 \text{元/m}^2。$$

## (2)、土地开发费

包括平整土地，通上水、通电、通路、市政设施配套费等，本次估价设定的待估宗地开发程度为红线外“五通”和红线内“土地平整”，经估价人员对永安市目前同类土地开发状况与开发费用的调查，结合估价对象所在区域土地开发费用的具体情况，估价对象实现宗地红线外“五通”和红线内“土地平整”的土地开发费为97.50元/m<sup>2</sup>。

## (3)、投资利息：

根据对同类土地开发情况的调查，结合待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为一年，投资利息率按估价基准日中国银行公布的一年期贷款利率5.1%计算，假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀持续投入，则投资利息=94.61×[(1+5.1%)<sup>1</sup>-1]+97.5×[(1+5.1%)<sup>0.5</sup>-1]=7.28元/m<sup>2</sup>。

## (4)、投资利润：

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产投资的方式发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，即以土地取得及开发成本（土地取得费+相关税费+土地开发费）的投资应获得相应的投资回报。根据同行业平均投资回报状况，结合当地的土地开发投资利润水平，确定本次估价对象的开发投资利润率15%。则投资利润=（土地取得费+相关税费+土地开发费）×投资利润率=（94.61+97.5）×15%=28.82元/m<sup>2</sup>。

## (5)、土地增值收益：

是国家作为土地所有权的拥有者在经济上得到实现的一种形式。根据土地管理部门提供的资料和估价人员调查分析，不同用途用地的土地增值收益一般为土地成本价格（即土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润之和）的10~30%。考虑到估价对象的设定用途，取土地成本价格的20%计其土地增值收益，则土地增值收益=（土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

利润) × 土地增值收益率 = (94.61 + 97.5 + 7.28 + 28.82) × 20% = 45.64元/m<sup>2</sup>。

## (6)、区位条件修正：

由于本次评估估价对象取得的前期费用（土地取得费）是其所在区域取得的同类土地支付的平均征地补偿费用，估价对象的具体位置和个别条件不同，其价值也有所区别，因此，需对估价对象所在区域的平均征地补偿费用进行修正，即区位条件修正。本次评估参考其在基准地价系数修正法评估过程中的区位及个别因素修正方法确定其修正系数（见基准地价系数修正法评估过程）。考虑到估价对象所在区域中的具体位置、形状、产业集聚规模等并结合估价师经验，经综合分析后确定区位条件修正系数：宗地1取1.08，宗地2取1.081。

## (7)、无限年期土地使用权价格：

依照成本逼近法计算公式：

无限年期土地使用权价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 区位条件修正系数，则：

$$\text{宗地 1} = (94.61 + 97.5 + 7.28 + 28.82 + 45.64) \times 1.08 = 295.76 \text{ 元/m}^2;$$

$$\text{宗地 2} = (94.61 + 97.5 + 7.28 + 28.82 + 45.64) \times 1.081 = 296.03 \text{ 元/m}^2。$$

## (8)、有限年期土地使用权价格：

计算公式为： $V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$

式中： $V_n$ ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/m<sup>2</sup>）

$V_N$ ——无限年期土地使用权价格（元/m<sup>2</sup>）

$r$ ——土地还原率（取值方法同基准地价系数修正法为 6.0%）

$n$ ——待估宗地剩余使用年期

$N$ ——无限年期

$$\text{宗地 1: } V_n = 295.76 \times [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{34.17}] = 255.37 \text{ 元/m}^2;$$

$$\text{宗地 2: } V_n = 296.03 \times [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{28.03}] = 238.22 \text{ 元/m}^2。$$

## B、基准地价系数修正法：

### (1)、基准地价成果介绍及应用

#### ①、基准地价成果介绍及内涵

《永安市基准地价修编工作报告》及其技术报告于 2013 年 5 月公布实施，其基准地价内涵为永安市全市范围内，在以下设定条件下，按用途分级别国有建

## 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼    邮编：366000    电话：(0598) 5117001、3637200

设用地使用权的平均价格：基准日为2011年1月1日，土地用途为商业、工业、住宅用地等六类，土地开发程度为城区宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），乡镇宗地红线外“三通”（即通路、通上水、通电），红线内“场地平整”，土地使用年限为各用途法定最高出让年限（商服40年、住宅70年、工业50年），容积率为用途平均容积率，商服容积率2.0，住宅容积率2.0，工业容积率1.0。永安市城区不同级别、不同用途基准标准地价见下表：

土地级别	商服用地（元/m <sup>2</sup> ）	住宅用地（元/m <sup>2</sup> ）	工业用地（元/m <sup>2</sup> ）
一级地	4610	2200	/
二级地	3080	1500	360
三级地	2060	1010	280
四级地	1390	700	240
五级地	950	480	200
六级地	600	340	170

永安市乡镇不同级别、不同用途基准地价见下表：

乡镇名称	基 准 地 价（元/m <sup>2</sup> ）											
	一 级 地			二 级 地			三 级 地			四 级 地		
	商服	住宅	工业	商服	住宅	工业	商服	住宅	工业	商服	住宅	工业
小陶镇	820	500	220	610	420	200	460	350	190	390	300	168
西洋镇	800	490	210	570	390	200	420	330	180	320	260	168
曹远镇	750	460	210	540	370	200	400	320	190	300	260	168
贡川镇	780	460	210	550	370	200	400	320	180	300	260	168
大湖镇	740	450	210	530	360	200	380	290	190	280	240	168
安砂镇	630	380	210	440	300	200	320	260	180	240	210	168
洪田镇	680	420	210	470	330	200	340	260	180	260	220	168
槐南乡	540	340	190	370	270	180	300	220	168	/	/	/
青水乡	480	290	190	340	240	180	260	200	168	/	/	/
上坪乡	430	260	190	300	220	180	220	180	168	/	/	/
罗坊乡	440	270	190	310	230	180	230	190	168	/	/	/

### ②成果应用

所谓基准地价系数修正法，是指利用城镇基准地价与基准地价修正体系等评估成果，按照替代原则就估价对象的区域条件与个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的一种方法。依据中华人民共和国国家标准

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

(GB/T18508-2001)《城镇土地估价规程》和《永安市基准地价修编工作报告》及其技术报告。基准地价系数修正法的计算公式为：

$$V=V_{1b} \times (1+\sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

其中：V—待估宗地价格

$V_{1b}$ —宗地所在区域的基准地价

$\sum K$ —某宗地全部影响地价因素总修正值

$K_1$ —期日修正系数

$K_2$ —土地使用年期修正系数

$K_3$ —容积率修正系数（只对住宅、商业用地）

$K_4$ —土地开发程度修正系数

## (2)、确定估价对象的土地级别与基准地价

估价对象土地使用权位于永安市尼葛开发区，根据《永安市人民政府关于公布永安市城区2011年基准地价的通知》（永政文[2013]65号）规定，并对照永安市城区综合土地级别图与基准地价表，确定估价对象位于永安市城区五级工业用地地段内，基准地价为200元/m<sup>2</sup>。

## (3)、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

根据估价对象土地使用权的地价影响因素情况对照《工矿仓储用地五级基准地价修正系数表》《工矿仓储用地四级宗地地价影响因素指标说明表》确定各因素修正系数值。计算过程详见下表：

工矿仓储用地五级基准地价修正系数表：

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	内部交通状况	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	道路等级	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
基础设施状况	供水	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	排水	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	供电	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	通讯	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件	环境质量优劣度	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	工程地质	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011

## 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼      邮编：366000      电话：(0598) 5117001、3637200

产业集聚规模	产业集聚度	0.028	0.014	0	-0.014	-0.028
宗地条件	宗地面积	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
	地形坡度	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
	宗地形状	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	容积率	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

工矿仓储用地五级宗地地价影响因素指标说明表：

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	<2600m	2600-2900m	2900-3200m	3200-3500m	>3500m
	内部交通状况	与主次干道通达性高	能通达主次干道	仅与次干道相通	与次干道相通受一定影响	与次干道相通有严重影响
	道路等级	>20m 主干道	15-20m 主干道	10-15m 主干道	8-10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	排水	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	供电	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	通讯	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则
	容积率	>1.5	1.2-1.5	0.8-1.2	0.5-0.8	<0.5

估价对象地价影响因素说明与修正系数如下表：

## 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼      邮编：366000      电话：(0598) 5117001、3637200

地价修正因素		宗地条件说明	
		宗地 1	宗地 2
交通条件	距火车站距离	3500m	3800m
	内部交通状况	与主次干道通达性高	与主次干道通达性高
	道路等级	20m 主干道	20m 主干道
基础设施善状况	供水	>95%	>95%
	排水	>95%	>95%
	供电	>95%	>95%
	通讯	>95%	>95%
环境条件	环境质量优劣度	一定的大气、水、噪声污染	一定的大气、水、噪声污染
	工程地质	卵石、碎石	卵石、碎石
产业集聚规模	产业集聚规模	高	高
宗地条件	宗地面积	无影响	无影响
	地形坡度	2-6°	2-6°
	宗地形状	不规则	较不规则
	容积率	<0.5	<0.5

地价修正因素		地价修正因素取值			
		宗地 1		宗地 2	
		优劣度	取值	优劣度	取值
交通条件	距火车站距离	较劣	-0.003	劣	-0.006
	内部交通状况	优	0.014	优	0.014
	道路等级	较优	0.008	较优	0.008
基础设施善状况	供水	优	0.010	优	0.01
	排水	优	0.008	优	0.008
	供电	优	0.006	优	0.006
	通讯	优	0.006	优	0.006
环境条件	环境质量优劣度	一般	0	一般	0
	工程地质	较优	0.006	较优	0.006
产业集聚规模	产业集聚规模	优	0.028	优	0.028
宗地条件	宗地面积	优	0.007	优	0.007
	地形坡度	较优	0.004	较优	0.004
	宗地形状	劣	-0.008	较劣	-0.004

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

	容积率	劣	-0.006	劣	-0.006
ΣK			0.080		0.081

#### (4)、确定期日修正系数

根据《永安市基准地价修编工作报告》及其技术报告可知，永安市城镇（乡）基准地价基准日为2011年1月1日，与本次评估的估价基准日2015年6月19日相隔约4.47年。经调查了解，该区域工业用地地价有一定幅度的上涨，年涨幅约为2.5%，故期日修正系数  $K_1 = (1+2.5\%)^{4.47} = 1.1167$ 。

#### (5)、确定年期修正系数

土地使用年限修正公式为：

$$K_2 = [1 - 1 / (1+r)^m] \div [1 - 1 / (1+r)^n]$$

$K_2$ —土地使用年限修正系数

$r$ —土地还原率

$m$ —待估宗地设定土地使用年限

$n$ —基准地价设定土地使用年期

估价对象法定最高土地使用年限均50年，自估价时点起，宗地1、2剩余土地使用年限分别为34.17年、28.03年，土地还原利率取6%，（取《永安市区基准地价修编技术报告》确定的土地还原率），则土地使用年限修正系数：

$$\text{宗地1: } K_2 = [1 - 1 \div (1+6.0\%)^{34.17}] \div [1 - 1 \div (1+6.0\%)^{50}] = 0.913;$$

$$\text{宗地2: } K_2 = [1 - 1 \div (1+6.0\%)^{28.03}] \div [1 - 1 \div (1+6.0\%)^{50}] = 0.8509.$$

#### (6)、确定土地开发程度修正系数

基准地价设定的土地开发程度为“五通一平”。待估宗地开发程度达到了“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯及土地平整），与基准地价设定的开发程度一致，不需进行修正，故土地成熟度修正系数  $K_4 = 1.0$ ；

#### (7)、确定基准地价系数修正法测算的宗地价格

将上述数据代入计算公式可得：

$$\text{宗地1土地使用权单位地价} = 200 \times (1+0.08) \times 1.1167 \times 0.913 \times 1.0 = 220.22 \text{元/m}^2;$$

$$\text{宗地2土地使用权单位地价} = 200 \times (1+0.081) \times 1.1167 \times 0.8509 \times 1.0 = 205.43 \text{元/m}^2.$$

# 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

### 3、地价的确定：

本次土地估价采用了成本逼近法、基准地价系数修正法两种方法，运用成本逼近法测算宗地1、宗地2土地使用权单位地价分别为255.37元/m<sup>2</sup>、238.22元/m<sup>2</sup>，运用基准地价系数修正法测算宗地1、宗地2土地使用权单位地价分别为220.22元/m<sup>2</sup>、205.43元/m<sup>2</sup>，两种方法测算的结果相差不大，且均具有较高的可信度，故取成本逼近法、基准地价系数修正法测算结果的算术平均值作为估价对象的最终估价结果，则：

宗地1土地使用权单位面积地价 = (255.37 + 220.22) / 2 = 237.80元/m<sup>2</sup>，总地价 = 134990.69 × 237.80 = 32100786元；

宗地2土地使用权单位面积地价 = (238.22 + 205.43) / 2 = 221.83元/m<sup>2</sup>，总地价 = 22995 × 221.83 = 5100981元。

4、土地使用权估价结论：经评估，纳入本次估价范围工业用地的土地使用权价格为37201767元。

### (三) 估价对象房地产总价值：

估价对象房地产总价值 = 估价对象房产价值 + 土地使用权价值  
= 8487338 + 37201767 = 45689105元。

### 八、估价对象变现费用分析如下表：

序号	项目	变现费用(元)	计算说明公式(收入按评估值计算)
1	交易税	4,865,890	
(1)	营业税	2,284,455	评估值 × 5%
(2)	城建税	159,912	营业税额 × 7%
(3)	教育费附加	114,223	营业税额 × 5%
(4)	印花税	22,845	评估值 × 0.05%
(5)	土地增值税	2,284,455	按5%的征收率
2	司法处置费	255,437	
(1)	评估费	26,991	按评估收费标准50%计
(2)	拍卖费	228,446	评估值 × 0.5%
3	变现费用合计	5,121,327	
4	抵押价值	40,567,778	抵押价值 = 评估值 - 变现费用

### 九、估价结果确定：

综上所述，评估人员依据评估目的、在估价原则的基础上，经过科学、慎重的测算，确定估价对象在满足本次评估依据的全部特定假设条件及限制条件下于

## 三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路638号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：(0598) 5117001、3637200

估价期日 2015 年 6 月 19 日的房地产评估价值为 **45689105** 元（大写：人民币肆仟伍佰陆拾捌万玖仟壹佰零伍元整），其中：房产评估价值为 **8487338** 元，土地使用权评估价格为 **37201767** 元，估价对象扣除变现费用后的抵押价值为 **40567778** 元。详见房地产估价结果汇总表及明细表。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年六月二十三日