

房地产抵押估价报告

项目名称：永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅、
101号店面用房房地产评估

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206号

目 录

第一部分.....	3-18
1、估价报告摘要.....	3
2、致委托人函.....	4
3、估价师声明.....	5
4、估价的假设和限制条件.....	6-7
5、房地产估价结果报告.....	8-17
6、估价对象所在区位图.....	18
7、有关附件.....	18
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）.....	19-39

房地产抵押估价报告摘要

- 一、估价项目名称：永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅、101号店面用房房地产评估。
- 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：为委托方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永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅、101号店面用房房地产，总建筑面积801.26M²，总土地使用权面积136.42 m²。房屋所有权证号为：永房权证字第19999303号，国有土地使用证号为：永国用(99)字第21047号。
- 五、估价时点：2015年6月19日。
- 六、估价方法：市场比较法、收益法（房地产），基准地价系数修正法（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日的评估值为13258249元，大写人民币：壹仟叁佰贰拾伍万捌仟贰佰肆拾玖元整，其中房产价值为12461712元，土地使用权分摊价值为796537元，估价对象扣除变现费用后抵押价值为11448059元(评估结论含土地使用权价格)。
- 八、本报告应用的有效期：本估价报告于出具日起壹年内有效，即从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

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，对您单位为确定房地产抵押贷款额度（估价目的）而涉及的永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅、101号店面用房，建筑面积801.26 M²，总土地使用权面积136.42 m²（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13258249元，大写人民币：壹仟叁佰贰拾伍万捌仟贰佰肆拾玖元整，其中房产价值为12461712元，土地使用权分摊价值为796537元，估价对象扣除变现费用后抵押价值为11448059元（评估结论含土地使用权价格）。详见下表：

房地产估价结果一览表

估价对象名称	房屋所有权证号	土地使用权				建筑 结构	建成 年份	建筑面积 (m²)	房地产评估值			实际 用途
		证号	类型	用途	土地使用 权面积 (m²)				单价(元/ m²)	总价(元)	其中：土 地使用 权价格 (元)	
燕江东路 50 号 1 幢 101 号	永房权证字第 19999303 号	永国用(99)字第 21047 号	划 拨	住 宅	136.42	钢 混	1985	542.56	22500	12207600	796537	店面
燕江东路 50 号 1 幢 207 号住宅								37.11	4027	149442		住宅
燕江东路 50 号 1 幢 307-607 号 住宅								221.59	4067	901207		住宅
合计					136.42	/	/	801.26	/	13258249	796537	

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

房 地 产 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。

中国注册房地产估价师（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、委托人提供资料属实，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、估价面积和用途以委托人提供的房屋所有权证及国有土地使用证为准。
- 3、本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，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。
- 4、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，委托人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。
- 5、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”。
- 6、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”提供给委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。
- 7、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。

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

8、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。

9、本估价报告的评估现值为该房地产在估价时点的市场价值，
房地产估价师知悉的法定优先受偿款已估算，估价结果已扣除。

三、估价中未考虑的因素：

1、本报告未考虑未来市场变化风险和交易、强制处分以及处置
成本等因素对房地产价值的不利影响。

2、意外因素与不可抗力可能造成的估价对象价值变化或失灭。

房地产估价结果报告

明燕房地产评报字[2015]第 206 号

一、委托方：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 20276.0280 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：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

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

联系电话：0598-5117001

三、估价对象：

（一）权属登记（调查）状况：

权属人	福建省永安林业（集团）股份有限公司		
房产坐落	永安市燕江东路 50 号 101、207、307-607 室		
土地证编号	永国用（99）字第 21047 号		
房权证编号	永房权证字第 19999303 号		
产权来源		房屋所有权比例	100%
土地使用权类型	划拨	房屋所有权性质	私 产
图 号	74.5-36.00(103)	地 号	1-15-20
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	101 号产权证未明确 规划用途，207-607 室 为住宅
土地批准使用期限	/		
土 地 状 况	宗地面积	/	

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

	建筑物分摊土地使用权面积	136.42 m ²
房屋状况	建筑结构	钢混
	层数/层次	共6层/1-6层
	建筑面积	801.26 m ² , 其中：第1层101号542.56 m ² 、第2层207室37.11 m ² 、第3-6层307-607室221.59 m ²
	建成年份	1985年
他项权利登记		无

表中101号房产实际用途为商业店面。

(二)、权益状况：

估价对象土地规划用途为城镇住宅用地，房屋规划用途：207室、307-607室为住宅，101号房屋所有权证未明确规划用途，101号房屋实际用途为商业店面。国有土地使用权类型为划拨，为福建省永安林业（集团）股份有限公司所有和使用。估价设定为完全产权，在估价时点无抵押，未有担保及其它权益的限制。

(三) 实物状况：

1、永安市燕江东路50号1幢101号

所在大楼建成于1985年，南北朝向，为6层钢混结构商住楼，外墙水泥砂浆粉刷，估价对象位于第一层，门面临燕江东路。

估价对象房屋所有权证上规划用途未明确，实际用途为商业店面，总建筑面积为542.56 m²。采光、通风条件良好，室内普通装修，水、电、卫、讯等设施齐全。

估价对象建筑结构为钢混，钢混结构房屋经济使用年限为60年，至估价时点已使用约30年，剩余经济使用年限为30年。

土地证登记用途为城镇住宅用地，国有土地使用权类型为划拨，综合宗地土地开发程度为红线外“五通一平”，即通电、通上水、通下水、通路、通讯、土地平整和宗地内“五通一平”。估价对象土地所在地块为永安市城区一级住宅用地。

2、永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅

所在大楼建成于1985年，南北朝向，为6层钢混结构商住楼，

外墙水泥砂浆粉刷，估价对象位于第2-6层。

估价对象房屋用途为住宅，总建筑面积为258.70 m²。采光、通风条件良好，室内简易装修，水、电、卫、讯等设施齐全。

估价对象建筑结构为钢混，钢混结构房屋经济使用年限为60年，至估价时点已使用约30年，剩余经济使用年限为30年。

土地证登记用途为城镇住宅用地，国有土地使用权类型为划拨，综合宗地土地开发程度为红线外“五通一平”，即通电、通上水、通下水、通路、通讯、土地平整和宗地内“五通一平”。估价对象土地所在地块为永安市城区一级住宅用地。

（四）区位状况：

位置：估价对象东面邻林业宾馆，南面邻三明二院，西面邻五交化大楼，北面临燕江东路，附近有桃源新城小区、新天地商住楼、汽车站、三明第二医院、新华都超市、桃源市场、北门小学、中行分理处、东郊信用社等，基础设施完善，公共配套设施齐全。

交通便捷度：位于市中心，区域内有解放北路、燕江东路等交通主干道，附近有1、2、5路等多路公交车停靠，出租车过往频繁，交通便捷。

公共配套设施：对象所处区域有学校、超市、农贸市场、医院、银行网点等，公共配套设施齐全。

居住环境：位于永安市中心，基础设施完善，商业繁华度高，人文环境一般，且房屋建造时间较长，总体居住环境一般。

商业环境：估价对象门面临燕江东路，位于市中心，距学校、银行网点、邮政、医院、百货超市等距离较近，周边商业繁华度较优，过往人流量、车流量较大，商业聚集度较好。

四、估价目的：为委托方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：

（一）价值类型

本次估价结果的价格是指估价对象在现有权利及状态下于估价时点的房地产市场价格。

（二）价值内涵

市场价值的内涵是指估价对象在估价时点所具有的区位状况、实物状况、权益状况及外部经济环境下，在满足估价的假设和限制条件下，于估价时点进行交易最可能的客观合理价格。其中，公开市场条件需满足下列条件：

交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（三）房地产抵押价值

本次估价的房地产抵押价值，为估价对象在估价时点、假定估价对象完整合法且未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去参与本次估价的房地产估价师知悉的法定优先受偿款的剩余价值；所谓法定优先受偿款是指假定在估价时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款项，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

七、估价依据：

本次估价所依据的是《房地产估价规范》，国家和地方法律、法规，以及估价委托人提供的有关资料、估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料等，具体如下：

（一）估价的行为依据

本公司与估价委托人签订的《房地产估价业务约定书》；

（二）《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999）；

（三）国家和地方的有关法律、法规和部门规章。

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》；
- 4、《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》；
- 5、《城市房地产开发经营管理条例》；
- 6、《城市房地产市场估价管理暂行办法》；
- 7、《中华人民共和国担保法》；
- 8、《中华人民共和国物权法》；
- 9、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号文）；
- 10、《福建省房地产价格评估管理办法》；
- 11、《永安市人民政府关于公布永安市城区2013年基准地价的通知》（永政文〔2013〕65号）。

（四）估价委托人提供的有关资料复印件

- 1、《房屋所有权证》（永房权证字第19999303号），《国有土地使用证》[永国用(99)字第21047号]；
- 2、估价委托方营业执照复印件。

（五）取价依据

- 1、估价机构和估价人员掌握和收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。
- 2、估价机构和估价人员掌握和收集的有关询价资料（如房地产交易案例）、参数资料及估价人员现场查勘记录等资料。

八、估价原则：

本次估价遵循以下估价原则：

（一）最高行为准则

最高行为准则为独立、客观、公正原则

房地产估价要求估价机构本身是一个独立机构，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；估价机构和估价人员不带有自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面

目去估价；估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

（二）估价技术性原则

1. 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包含合法产权、合法使用、合法处分等，评估价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳使用原则

房地产在已批准的使用条件下能带来最大经济效益的用途即为最有效的使用用途，即同时满足法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化四个条件，在最佳用途、最佳规模、最佳状态下的价值；因此评估价值应该是该类房地产在最高最佳使用状态下能带来的收益净现金流量的折现值。

3. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品在提供使用功能的效用相同或大致相似时，价格应该是相同的；在同一供求范围内的建筑物在结构质式、装修标准相同或相似，其建筑物成本也应该相同或相似，即社会平均水平。替代原则即要求估价对象房地产估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4. 估价时点原则

房地产在不同时点的价格是不一致的，因为受到市场景气状况、物质实体使用年限、经济使用年限、功能的过时减价等因素的影响，因此一宗房地产的市场价值必须明确在哪一个时点的价值。

（三）谨慎原则

根据《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押价值评估需遵循谨慎原则。

谨慎原则，是指在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能

受到的限制，未来可能发生的风险和损失，不高估假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

九、估价方法：

房地产估价通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

1、永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅：

经综合分析，结合估价人员掌握的相关资料，估价对象是具有交易性的住宅房地产，在估价对象同一供求圈内及估价时点近期存在着较多的类似房地产的交易案例。根据《房地产估价规范》的规定，有条件选用市场法进行估价的，应以市场法作为首要考虑的估价方法，因此，本次估价选取市场法为估价的基本方法。

所谓市场法：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一种评估方法。

1)、用市场比较法对估价对象进行估价，通过选取三个同类房地产的近期交易案例，并对交易价格作适当的修正。

2)、根据上述方法得出的结果，结合评估人员的经验，进行综合分析判断及技术处理，最终确定评估对象的未设定法定优先受偿权利下的市场价值。

3)、根据未设定法定优先受偿权利下的市场价值，假定抵押权产生时，按受偿顺序和发生的处理费用，估算房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

计算公式为：估价对象的市场价格=比较案例价格×交易情况修

正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

2、永安市燕江东路50号1幢101号房地产：

经综合分析，结合估价人员掌握的资料，估价对象为临街门面房，实际用途为商业店面，是可用于出租的租赁性的房地产，因此，本次估价选取收益法为估价的基本方法。

收益法：是预测估价对象未来正常客观收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数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。

计算公式： $V=a/r[1-1/(1+r)^n]$

式中：v—房地产价值

a—年纯收益

r—资本化率

n—收益年限

3、土地使用权：

因永安市人民政府于2013年5月公布了基准地价，且估价对象所处区域为基准地价的覆盖范围，因此，可采用基准地价系数修正法评估估价对象所分摊的土地使用权价格。

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是根据永安市基准地价评估结果，按照替代原则，就估价对象的因素条件进行比较、进而求得估价对象地价的一种评估方法。

计算公式：宗地地价=基准地价×(1+ΣK)×期日修正×容积率修正×年期修正

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日的评估值为13258249元，大写人民币：壹仟叁佰贰拾伍万捌仟贰佰肆拾玖元整，其中房产价值为12461712元，土地使用权分摊价值为796537元，估价对象扣除变现费用后抵押价值为11448059元（评估结论含土地使用权价格）。详见下表：

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

房地产估价结果一览表

估价对象名称	房屋所有权证号	土地使用权				建筑 结构	建成 年份	建筑面积 (m²)	房地产评估值			实际 用途
		证号	类型	用途	土地使用 权面积 (m²)				单价(元/ m²)	总价(元)	其中：土 地使用 权价格 (元)	
燕江东路 50 号 1 幢 101 号	永房权证字第 19999303 号	永国用(99)字第 21047 号	划 拨	住 宅	136.42	钢 混	1985	542.56	22500	12207600	796537	店面
燕江东路 50 号 1 幢 207 号住宅								37.11	4027	149442		住宅
燕江东路 50 号 1 幢 307-607 号 住宅								221.59	4067	901207		住宅
合计					136.42	/	/	801.26	/	13258249	796537	

十一、房地产变现能力分析：

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1、估价对象的规划用途为住宅等，实际用途为店面、住宅，目前永安市二手房交易情况良好，估价对象独立使用性较好，也可以按间进行分割转让。

2、假设在估价时点须拍卖或者变卖估价对象，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因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

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。

4、变现成交后的价款，余额应按下列顺序进行分配：①处置的费用及佣金；②偿还法定优先于抵押权受偿的法定优先受偿款；③扣除应缴纳的税费；④偿还抵押权人或债权人的债权本息及违约金；⑤剩余价款交委托人。

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	1,412,003	
(1)	营业税	662,912	评估值×5%
(2)	城建税	46,404	营业税额×7%
(3)	教育费附加	33,146	营业税额×5%
(4)	印花税	6,629	评估值×0.05%

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

(5)	土地增值税	662,912	按5%的征收率
2	土地出让金	318,615	土地评估值×40%
3	司法处置费	79,572	
(1)	评估费	13,281	按评估收费标准50%计
(2)	拍卖费	66,291	评估值×0.5%
4	变现费用合计	1,810,190	
5	抵押价值	11,448,059	抵押价值=评估值-变现费用

十二、风险提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害、变更、能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款及在房地产市场没有大的波动情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本稳定。

2、对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化、房地产市场价格波动、房地产市场调控、税费调整等原因导致房地产抵押价值减损。

3、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响，了解房地产抵押报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

4、定期或在房地产市场价格变动比较快时，对房地产抵押价值进行再评估。

十三、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
刘天格	3520000157	

陈德添	3520110044
-----	------------

十四、估价作业日期：2015年6月19日至2015年6月23日。

十五、估价报告应用的有效期：

本估价报告于出具日起壹年内有效，即从2015年6月23日起至2016年6月22日止。

估价对象所在位置图



附 件

- 1、产权资料及相关资料复印件
- 2、估价对象照片
- 3、签字评估人员资格证书复印件
- 4、资产评估机构资格证书复印件
- 5、资产评估机构营业执照复印件

房地产估价技术报告

明燕房地产评报字[2015]第206号

一、个别因素分析：

（一）、权益状况：

估价对象土地规划用途为城镇住宅用地，房屋规划用途：207室、307-607室为住宅，101号房屋所有权证未明确规划用途，101号房屋实际用途为商业店面。国有土地使用权类型为划拨，为福建省永安林业（集团）股份有限公司所有和使用。估价设定为完全产权，在估价时点无抵押，未有担保及其它权益的限制。

（二）、实物状况：

1、永安市燕江东路50号1幢101号

所在大楼建成于1985年，南北朝向，为6层钢混结构商住楼，外墙水泥砂浆粉刷，估价对象位于第一层，门面临燕江东路。

估价对象房屋所有权证上规划用途未明确，实际用途为商业店面，总建筑面积为542.56 m²。采光、通风条件良好，室内普通装修，水、电、卫、讯等设施齐全。

估价对象建筑结构为钢混，钢混结构房屋经济使用年限为60年，至估价时点已使用约30年，剩余经济使用年限为30年。

土地证登记用途为城镇住宅用地，国有土地使用权类型为划拨，综合宗地土地开发程度为红线外“五通一平”，即通电、通上水、通下水、通路、通讯、土地平整和宗地内“五通一平”。估价对象土地所在地块为永安市城区一级住宅用地。

2、永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅

所在大楼建成于1985年，南北朝向，为6层钢混结构商住楼，外墙水泥砂浆粉刷，估价对象位于第2-6层。

估价对象房屋用途为住宅，总建筑面积为258.70 m²。采光、通

风条件良好，室内简易装修，水、电、卫、讯等设施齐全。

估价对象建筑结构为钢混，钢混结构房屋经济使用年限为60年，至估价时点已使用约30年，剩余经济使用年限为30年。

土地证登记用途为城镇住宅用地，国有土地使用权类型为划拨，综合宗地土地开发程度为红线外“五通一平”，即通电、通上水、通下水、通路、通讯、土地平整和宗地内“五通一平”。估价对象土地所在地块为永安市城区一级住宅用地。

二、区域因素分析：

位置：估价对象东面邻林业宾馆，南面邻三明二院，西面邻五交化大楼，北面临燕江东路，附近有桃源新城小区、新天地商住楼、汽车站、三明第二医院、新华都超市、桃源市场、北门小学、中行分理处、东郊信用社等，基础设施完善，公共配套设施齐全。

交通便捷度：位于市中心，区域内有解放北路、燕江东路等交通主干道，附近有1、2、5路等多路公交车停靠，交通便捷。

公共配套设施：对象所处区域有学校、超市、农贸市场、医院、银行网点等，公共配套设施齐全。

居住环境：位于永安市中心，基础设施完善，商业繁华度高，人文环境一般，且房屋建造时间较长，总体居住环境一般。

商业环境：估价对象门面临燕江东路，位于市中心，距学校、银行网点、邮政、医院、百货超市等距离较近，周边商业繁华度较优，过往人流量、车流量较大，商业聚集度较好。

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

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

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，市规模以上工业企业 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 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；蒲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——燕江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：

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可行、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，估价对象从设计及使用情况看，作为店面、住宅现状用途应为最高最佳使用途径。

六、估价方法选用：

(一) 估价方法的选用

房地产估价通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

1、永安市燕江东路50号1幢207室、307-607室住宅：

经综合分析，结合估价人员掌握的相关资料，估价对象是具有交易性的住宅房地产，在估价对象同一供求圈内及估价时点近期存在着较多的类似房地产的交易案例。根据《房地产估价规范》的规定，有条件选用市场法进行估价的，应以市场法作为首要考虑的估价方法，

因此，本次估价选取市场法为估价的基本方法。

所谓市场法：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一种评估方法。

1)、用市场比较法对估价对象进行估价，通过选取三个同类房地产的近期交易案例，并对交易价格作适当的修正。

2)、根据上述方法得出的结果，结合评估人员的经验，进行综合分析判断及技术处理，最终确定评估对象的未设定法定优先受偿权利下的市场价值。

3)、根据未设定法定优先受偿权利下的市场价值，假定抵押权产生时，按受偿顺序和发生的处理费用，估算房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

计算公式为：估价对象的市场价格=比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

2、永安市燕江东路50号1幢101号房地产：

经综合分析，结合估价人员掌握的资料，估价对象为临街门面房，实际用途为商业店面，是可用于出租的租赁性的房地产，因此，本次估价选取收益法为估价的基本方法。

收益法：是预测估价对象未来正常客观收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数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。

计算公式： $V = a/r [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：v—房地产价值

a—年纯收益

r—资本化率

n—收益年限

3、土地使用权：

因永安市人民政府于2013年5月公布了基准地价，且估价对象

所处区域为基准地价的覆盖范围，因此，可采用基准地价系数修正法评估估价对象所分摊的土地使用权价格。

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是根据永安市基准地价评估结果，按照替代原则，就估价对象的因素条件进行比较、进而求得估价对象地价的一种评估方法。

计算公式：宗地地价=基准地价×(1+ΣK)×期日修正×容积率修正×年期修正

式中：ΣK—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

（二）估价技术路线

1、市场法估价技术路线

①、搜集交易实例；②、选取可比实例；③、对可比实例的成交价格进行适当处理；④、求取比准价格。

2、收益法估价技术路线

预计估价对象未来的正常客观收益,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。出租型房地产,应根据租赁资料计算净收益,净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金等。

七、估价测算过程：

（一）用市场比较法测算永安市燕江东路 50 号 1 幢 207 室、307-607 室住宅房地产价值：

市场比较法估价思路：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象与可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

先测算燕江东路 50 号 1 幢 207 室住宅房地产价值，建筑面积为 37.11 m²

1、可比实例的选取

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

可比实例 项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	桃源小区 21 幢 1-201 室住宅	桃源小区 4 幢 3-501 室住宅	茶花山庄 1 幢 401 室 住宅
用途	住宅	住宅	住宅
建筑面积 (m ²)	118.19	97.21	109.31
成交单价(元/m ²)	5140	4930	4780
交易情况	二手房市场交易	二手房市场交易	二手房市场交易
成交日期	2014.12	2015.1	2014.7
资料来源	永安市房地产中介	永安市房地产中介	永安市房地产中介

2、建立比较基准

a、统一房地产范围

可比实例的房地产范围与估价对象的房地产范围相同，故无需进行调整。

b、统一付款方式

可比实例均为现房，付款方式为一次性付款，故无需进行调整。

c、统一价格单位

①统一价格表示单位

可比实例的交易价格为单位建筑面积价格和交易总价，与本次评估设定的价格表示单位相同，故无需进行调整。

②统一货币种类和货币单位

可比实例的货币种类为人民币，货币单位为元，与本次评估设定的货币种类和货币单位相同，故无需进行调整。

③统一面积内涵和单位

可比实例的面积内涵和单位为建筑面积和平方米，与本次评估设定的面积内涵和单位相同，故无需进行调整。

3、比较因素条件说明表

估价对象及可比案例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况	正常	正常	正常	正常
位置	燕江东路 50 号 207 室住宅	桃源小区 21 幢 1-201 室住宅	桃源小区 4 幢 3-501 室住宅	茶花山庄 1 幢 401 室住宅
交易日期	估价时点	2014.12	2015.1	2014.7

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

房地 产 状 况	区 域 状 况	交通便捷度	周边路网较密集，道路通达度好，有1、2、5等多路公交线路在其附近停靠，出租车过往频率高，交通便捷	与估价对象相似	与估价对象相似	较估价对象略差
		商业情况	周边各类商业服务网点和餐饮酒楼齐全，日常人流量、车流量多，商业繁华程度高	与估价对象相似	与估价对象相似	较估价对象略差
		公共配套设施	周边有北门小学、三明二院、新华都超市、长途汽车站等，公共配套设施齐全	与估价对象相似	与估价对象相似	较估价对象差
		基础设施	完善	完善	完善	完善
		环境景观	环境一般	较估价对象好	较估价对象好	与估价对象相似
	个 别 状 况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	混合
		竣工时间	1985	2002	2002	1998
		房屋类型	多层	多层	多层	多层
		所在层数	2/6	2/8	6/6	6/9
		户型格局	一般	较好	较好	好
		朝向	南北	南北	南北	南北
		采光	较好	较好	较好	较好
		外墙装修	水泥砂浆	瓷砖	瓷砖	瓷砖
		是否电梯	无电梯	无电梯	无电梯	无电梯
		建筑面积	37.11 平米	118.19 平米	97.21 平米	109.31 平米
		装修情况	简易	普通	普通	普通
	权 益 状 况	土地权益状况	土地使用权类型为划拨	土地使用权类型为出让	土地使用权类型为出让	土地使用权类型为出让

4、估算价格求取：

可比案例		A	B	C
交易价格		人民币 5140 元/m ²	人民币 4930 元/m ²	人民币 4780 元/m ²
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		98/100	98/100	96/100
区 域 因 素	交通便捷度	0	0	-1
	商业情况	0	0	-2
	公共配套	0	0	-1
	基础配套	0	0	0
	环境景观	+2	+2	0
小计		100/102	100/102	100/96

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

个别因素	建筑结构	0	0	-2
	新旧程度	+17	+17	+13
	房屋类型	0	0	0
	户型布局	+1	+1	+3
	楼层	0	-6	+2
	朝向	0	0	0
	通风采光	0	0	0
	外墙装修	+1	+1	+1
	是否电梯	0	0	0
	室内装修	+2	+2	+2
	面积规模	-1	-1	-1
小计		100/120	100/114	100/118
土地权益状况		+2	+2	+2
小计		100/102	100/102	100/102
修正系数		0.7850	0.8263	0.8308
比准价格		4035	4074	3971
估价对象评估单价		4027		

注：①、交易日期修正：2014 年度永安市该区域住宅房地产交易价格下降约 5%，2015 年 1 月至今下降约 2%。

②、可比实例与评估对象属永安市同一供需圈内住宅用房，其对评估对象的影响同等重要，因此，取三个可比实例比准价格的简单算术平均数作为评估单价。

5、计算房地产价值：

估价对象建筑面积为 37.11 平方米，单价为 4027 元/平方米，

估价对象房地产价值=建筑面积×评估单价

$$=37.11 \text{ m}^2 \times 4027 \text{ 元/m}^2 = 149442 \text{ 元。}$$

以燕江东路 50 号 207 室住宅比准价格 4027 元/m²为基准价格，307-607 室住宅作状况调节，调整详细如下表：

序号	估价项目名称	建筑面积 (m ²)	面积调节 (%)	楼层调节 (%)	状况调节 (%)	评估单价 (元/ m ²)	房地产评估 值 (元)
1	燕江东路 50 号 207 室	37.11	0	0	0	4027	149442
2	燕江东路 50 号 307-607 室	221.59	0	+1	0	4067	901207
3	合计	258.69					1050649

(二) 用收益法测算燕江东路 50 号 1 幢 101 号房地产价值：

收益法估价思路：预计估价对象未来的正常收益, 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。出租型房地产, 应根据租赁资料计算净收益, 净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金等。

A、先用市场比较法算出估价对象的客观租金；

1、可比实例的选取

可比实例 项目	可比实例 A 新天第商住楼 A 幢 一层 11 号店面	可比实例 B 金源路 75 号店面	可比实例 C 燕瑞花园 A 幢 16 号店面
用途	商业	商业	商业
建筑面积 (m ²)	56.02	34.2	37.6
月租金 (元)	10420	6220	6100
月租金 (元/m ²)	186	182	162
租赁日期	2015.3	2015.3	2015.3
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

2、建立比较基准

a、统一房地产范围

可比实例的房地产范围与估价对象的房地产范围相同, 故无需进行调整。

b、统一付款方式

可比实例均为现房出租, 付款方式均为每季度支付租金一次, 故无需进行调整。

c、统一价格单位

①统一价格表示单位

可比实例的租金价格为单位建筑面积租金价格, 与本次评估设定的价格表示单位相同, 故无需进行调整。

②统一货币种类和货币单位

可比实例的货币种类为人民币, 货币单位为元, 与本次评估设定的货币种类和货币单位相同, 故无需进行调整。

③统一面积内涵和单位

可比实例的面积内涵和单位为建筑面积和平方米, 与本次评估设

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

定的面积内涵和单位相同，故无需进行调整。

3、比较因素条件说明表

估价对象及可比案例项目			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况			正常	正常	正常	正常
位置			燕江东路 50 号 1 幢 101 号（现作为商业用房使用）	新天第商住楼 A 幢一层 11 号店面	金源路 75 号店面	燕瑞花园 A 幢 16 号店面
交易日期			估价时点	2015.3	2015.3	2015.3
房地 产 状 况	区域 状况	距市级商服中心距离	位于市中心	与估价对象相似	较估价对象略好	与估价对象相似
		客流量	日常客流量较大	较估价对象略好	较估价对象略好	较估价对象差
		距主街道距离	临燕江东路	临解放路	临金源路	临分公司右路
		区域公用设施方便度	较便捷	与估价对象相似	与估价对象相似	与估价对象相似
		环境景观	一般	较估价对象略好	与估价对象相似	与估价对象相似
		区域内文体设施方便度	较便捷	与估价对象相似	与估价对象相似	与估价对象相似
		区域道路级别	主干道	主干道	次干道	次干道
		停车状况	一般	一般	一般	一般
	个别 状况	建筑面积	542.6（可分割出租）	56.02	34.2	37.6
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		竣工时间	1985	2011	2000	2000
		所在层数	一层	一层	一层	一层
		室内装修	普通	普通	普通	普通
		临街状况	临街	临街	临街	临街
		临街深度	适中	较深	适中	适中
		平面布置	较好	较好	好	较好

4、估算价格求取：

可比案例		A	B	C
月租金		人民币 186 元/m ²	人民币 182 元/m ²	人民币 162 元/m ²
租赁情况		100/100	100/100	100/100
租赁日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	距市级商服中心距离	0	+2	0
	客流量	+2	+2	-5
	距主街道距离	0	0	0
	区域公用设施方便度	0	0	0
	环境景观	+2	0	0
	区域内文体设施方便度	0	0	0
	区域道路级别	0	-5	-5
	停车状况	0	0	0
小计		100/104	100/99	100/90
个别因素	建筑面积	0	0	0

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

	建筑结构	0	0	0
	竣工时间	+2	+1	+1
	所在层数	0	0	0
	室内装修	0	0	0
	临街状况	0	0	0
	临街深度	-3	0	0
	平面布置	0	+1	0
	小计	100/99	100/102	100/101
	修正系数	0.9713	0.9903	1.1001
	比准价格	180.65	180.23	178.22
	评估租金单价（元/m ² ·月）	179.70（取整 180 元/m ² ·月）		

注：①、交易日期修正：2015 年 3 月至今永安市城区营业用房租金保持平稳。

②、可比实例与评估对象属永安市同一供需圈内营业用房，其对评估对象的影响同等重要，因此，取三个可比实例比准价格的简单算术平均数作为评估单价，即估价对象租赁价格为 180 元/m²·月。

B、运用收益法测算估价对象的评估值；

收益法：

1、计算公式： $V=a/r[1-1/(1+r)^n]$

式中：v—房地产价值

a—年纯收益

r—资本化率

n—收益年限

2、确定纯收益：

(1)根据委托方提供的有关资料及市场法测算，该房产（实际作为商业店面）客观月租金为 180 元/m²·月。

空置损失费——指房屋出租过程中可能没有出租出去的空置损失，本次估价空置损失每年按 0.5 个月计算，则年总收益为：

则估价对象客观年收益为： $180 \times (12-0.5) = 2070$ 元/m²。

(2) 费用支出：

据调查了解，其客观年费用支出情况如下：

A、维修费用：

按建筑物重置成本的 1.5%，且根据现行工程造价情况，与估价

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

对象类似房地产的重置成本为 1800 元/m², 即 $1800 \times 1.5\% = 27$ 元/m²;

B、管理费:

按年收益 2% 计算, 即 $2070 \times 2\% = 41.4$ 元/m²;

C、保险费:

按房屋重置成本的 0.15%, 同类房屋的重置成本一般为 1800 元/m², 即 $1800 \times 0.15\% = 2.7$ 元/m²;

D、营业税及附加:

营业税率 5%, 城建税为营业税的 7%, 教育附加税为营业税 5%, 则营业税及附加为:

$2070 \times 5\% \times (1 + 7\% + 5\%) = 115.92$ 元/m²;

E、房产税:

根据税法相关规定, 房产税按租金收入的 12% 计算, 则房产税为:
 $2070 \times 12\% = 248.4$ 元/m²

合计年费用支出为:

$27 + 41.4 + 2.7 + 115.92 + 248.4 = 435.42$ 元/m²。

(3) 确定年纯收益: $2070 - 435.42 = 1634.58$ 元/m²。

3、确定资本化率

评估基准日国家公布的一年期定期存款利率 2.5%, 据调查了解永安市营业用房房地产风险报酬率约为 3.5%, 则

资本化率 = 安全利率 + 风险报酬率 = $2.5\% + 3.5\% = 6.0\%$

4、确定尚可使用年限:

估价对象为钢混结构, 钢混结构房屋经济使用年限为 60 年, 估价对象为 1985 年建造, 至评估基准日已使用约 30 年, 则建筑物剩余使用年限为 30 年; 估价对象所属土地使用权为划拨地, 商业用地最高使用年限为 40 年, 取上述两者较短者为收益年限, 则估价对象可收益年限为 30 年。

5、计算评估价格:

根据以上分析, 估价对象房地产评估单价为:

$$v = a/r [1 - 1/(1+r)^n] = 1634.58 / 6.0\% \times [1 - 1/(1+6.0\%)^{30}]$$

$$= 22500 \text{ 元/m}^2。$$

则估价对象房地产评估值为：

$542.56 \times 22500 = 12207600$ 元。

房地产总评估值 $= 1050649 + 12207600 = 13258249$ 元。

（三）估价对象房地产分摊的土地使用权价值评估

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，认为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基准地价系数修正法进行土地价格评估。

2、土地估价过程：

（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

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

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 ² ）	住宅用地（元/M ² ）	工业用地（元/M ² ）
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 ² ）											
	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（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：

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

其中：V—待估宗地价格

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

V_{1b} —宗地所在区域的基准地价

ΣK —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 —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

估价对象规划用途为住宅用地，根据其位置并对照永安市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一级住宅用地地段内，基准地价为2200元/M²。

(3)、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

根据《永安市基准地价修编工作报告》及其技术报告，住宅用地一级宗地地价修正系数表及修正系数说明表（见下表），建立估价对象地价影响因素说明与修正系数表（见下表）。

住宅用地一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
商服繁华程度	距一级商服中心距离	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	距次级商服中心距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
交通条件	距火车站距离	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	距汽车站距离	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距公交车站点距离	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	道路等级	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
公用设施完备度	距公园距离	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距中小学校距离	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
	距医院距离	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	距农贸市场距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距银行距离	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	供水供电保证率	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件	环境质量优劣度	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	周围土地利用类型	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
宗地条件	地形坡度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	宗地形状	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016

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

住宅用地一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
商服繁华程度	距一级商服中心距离	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
	距次级商服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条件	距火车站距离	<800m	800-2000m	2000-3600m	3600-5200m	>5200m
	距汽车站距离	<500m	500-700m	700-900m	900-1100m	>1100m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距公园距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距中小学校距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距医院距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距农贸市场距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距银行距离	<100m	100-200m	200-400m	400-600m	>600m
	供水供电保证率	>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
	周围土地利用类型	完善物业	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其它用地
宗地条件	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

估价对象地价影响因素说明与修正系数表：

地价影响因素	权重	地价影响因素	宗地条件说明	地价修正因素取值	
				优劣度	取值
商服繁华程度	0.16	距一级商服中心距离	<200M	优	0.020

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

		距次级商业中心距离	<150M	优	0.012
交通条件	0.22	距火车站距离	800-2000M	较优	0.001
		距汽车站距离	<500M	优	0.010
		距公交车站距离	<200M	优	0.020
		道路等级	混合型主干道	优	0.012
公用设施完备度	0.29	距公园距离	300-700M	较优	0.003
		距中小学校距离	<300M	优	0.020
		距医院距离	<300M	优	0.010
		距农贸市场距离	<300M	优	0.012
		距银行距离	100-200M	较优	0.002
		供水供电保证率	>95%	优	0.006
环境条件	0.19	环境质量优劣度	一定大气、水、噪声污染	一般	0
		周围土地利用类型	商住综合区	较优	0.010
宗地条件	0.14	地形坡度	<2°	优	0.012
		宗地形状	较规则	较优	0.008
ΣK					0.158

(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，该区域住宅用地地价有较大幅度的上涨，年涨幅约为12%，故期日修正系数 $K_1 = (1+12\%)^{4.47} = 1.6596$ 。

(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

住宅用地法定最高土地使用年限为70年，估价对象为划拨用地，本次评估设定估价对象尚可使用70年，因此，年期修正系数为1.0。

(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

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

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 $K_3=1.0$ ；

(7)、确定容积率修正系数

估价对象的容积率 $=801.26 \div 136.42=5.87$ 。根据永安市2011年公布的基准地价容积率修正系数表，容积率修正系数为1.381。

(8)、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：

估价对象土地使用权单位地价 $=2200 \times (1+0.158) \times 1.6596 \times 1.0 \times 1.381=5838.86$ 元/ M^2

土地使用权价格 $=136.42 \times 5838.86=796537$ 元。

房产价值 $=13258249-796537=12461712$ 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	1,412,003	
(1)	营业税	662,912	评估值 $\times 5\%$
(2)	城建税	46,404	营业税额 $\times 7\%$
(3)	教育费附加	33,146	营业税额 $\times 5\%$
(4)	印花税	6,629	评估值 $\times 0.05\%$
(5)	土地增值税	662,912	按5%的征收率
2	土地出让金	318,615	土地评估值 $\times 40\%$
3	司法处置费	79,572	
(1)	评估费	13,281	按评估收费标准50%计
(2)	拍卖费	66,291	评估值 $\times 0.5\%$
4	变现费用合计	1,810,190	
5	抵押价值	11,448,059	抵押价值=评估值-变现费用

九、估价结果确定：

委托方此次委托估价的房地产于2015年6月19日的评估值为13258249元，大写人民币：壹仟叁佰贰拾伍万捌仟贰佰肆拾玖元整，其中房产价值为12461712元，土地使用权分摊价值为796537元，估价对象扣除变现费用后抵押价值为11448059元（评估结论含土地使用权价格）。详见下表：

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

房地产估价结果一览表

估价对象名称	房屋所有权证号	土地使用权				建筑结构	建成年份	建筑面积(m²)	房地产评估值			实际用途
		证号	类型	用途	土地使用权面积(m²)				单价(元/m²)	总价(元)	其中：土地使用权价格(元)	
燕江东路 50 号 1 幢 101 号	永房权证字第 19999303 号	永国用(99)字第 21047 号	划拨	住宅	136.42	钢混	1985	542.56	22500	12207600	796537	店面
燕江东路 50 号 1 幢 207 号住宅								37.11	4027	149442		住宅
燕江东路 50 号 1 幢 307-607 号住宅								221.59	4067	901207		住宅
合计					136.42	/	/	801.26	/	13258249	796537	

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