

房地产抵押估价报告

估价报告编号：明燕房地产评报字【2016】第 094 号

估价项目名称：永安市绿景佳园南区 9 幢二层、10 幢二层、6 幢 1-702
室住宅房地产抵押估价

估价委托人：福建省永安林业（集团）股份有限公司

房地产估价机构：三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈德添（注册号：3520110044）

刘天格（注册号：3520000157）

估价报告出具日期：2016 年 8 月 16 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

致估价委托人函

福建省永安林业（集团）股份有限公司：

受贵方的委托，本估价机构委派注册房地产估价师陈德添（注册号：3520110044）、刘天格（注册号：3520000157）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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。

估价对象：永安市绿景佳园南区 9 幢二层、10 幢二层、6 幢 1-702 室住宅房地产；财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权（含土地出让金）；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积：2175.08 m²，土地分摊面积 306.36m²；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有建设出让用地；位于楼幢总层数 9 层的第 2 层（6 幢 1-702 室位于楼幢总层数 10 层的第 7 层），建筑结构为钢筋混凝土结构，南区 9 幢和 10 幢不带电梯，南区 6 幢带电梯；权属人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。

价值时点：2016 年 8 月 8 日。

价值类型：抵押价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表：

估价对象房地产抵押价值估价结果表

估价对象坐落	房屋所有权证号	土地使用证号	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	假定未设立法定优先受偿权下的价值		估价师知悉的法定优先受偿款	抵押价值		土地使用权价值(元)
					总价(元)	单价(元/m ²)		总价(元)	单价(元/m ²)	
绿景佳园南区 9 幢 1-201 室	永房权证字第 20094243 号	永国用(2009)第 30150 号	23.7	3.36	102900	4341	0	102900	4341	9100
绿景佳园南区 9 幢 1-202 室	永房权证字第 20094254 号	永国用(2009)第 30151 号	32.88	4.67	142700	4341	0	142700	4341	12700
绿景佳园南区 9 幢	永房权证字第 20094255 号	永国用(2009)第	89.52	12.70	400600	4475	0	400600	4475	34600

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

1-203 室		30152 号								
绿景佳园 南区 9 幢 1-204 室	永房权证字第 20094256 号	永国用 (2009) 第 30153 号	145.03	20.58	649000	4475	0	649000	4475	56000
绿景佳园 南区 9 幢 1-205 室	永房权证字第 20094257 号	永国用 (2009) 第 30154 号	146.29	20.76	654600	4475	0	654600	4475	56500
绿景佳园 南区 9 幢 2-201 室	永房权证字第 20094258 号	永国用 (2009) 第 30155 号	145.03	20.58	649000	4475	0	649000	4475	56000
绿景佳园 南区 9 幢 2-202 室	永房权证字第 20094259 号	永国用 (2009) 第 30156 号	146.29	20.76	654600	4475	0	654600	4475	56500
绿景佳园 南区 9 幢 2-203 室	永房权证字第 20094260 号	永国用 (2009) 第 30157 号	114.63	16.26	513000	4475	0	513000	4475	44200
绿景佳园 南区 9 幢 2-204 室	永房权证字第 20094261 号	永国用 (2009) 第 30158 号	137.43	19.50	615000	4475	0	615000	4475	53000
绿景佳园 南区 10 幢 1-201 室	永房权证字第 20094262 号	永国用 (2009) 第 30142 号	127.73	17.80	571600	4475	0	571600	4475	49300
绿景佳园 南区 10 幢 1-202 室	永房权证字第 20094269 号	永国用 (2009) 第 30143 号	129.44	18.04	579200	4475	0	579200	4475	50000
绿景佳园 南区 10 幢 1-203 室	永房权证字第 20094268 号	永国用 (2009) 第 30144 号	136.62	19.04	611400	4475	0	611400	4475	52700
绿景佳园 南区 10 幢 1-204 室	永房权证字第 20094267 号	永国用 (2009) 第 30145 号	142.99	19.93	639900	4475	0	639900	4475	55200
绿景佳园 南区 10 幢 2-201 室	永房权证字第 20094266 号	永国用 (2009) 第 30147 号	136.62	19.04	611400	4475	0	611400	4475	52700
绿景佳园 南区 10 幢 2-202 室	永房权证字第 20094265 号	永国用 (2009) 第 30146 号	118.31	16.49	529400	4475	0	529400	4475	45700
绿景佳园 南区 10 幢 2-203 室	永房权证字第 20094264 号	永国用 (2009) 第 30148 号	154.14	21.48	689800	4475	0	689800	4475	59500
绿景佳园 南区 10 幢 2-204 室	永房权证字第 20094263 号	永国用 (2009) 第 30149 号	130.84	18.24	585500	4475	0	585500	4475	50500
绿景佳园 南区 6 幢 1-702 室	永房权证字第 20094270 号	永国用 (2009) 第 30141 号	117.59	17.13	580200	4934	0	580200	4934	45400
合计			2175.08	306.36	9779800			9779800		839600

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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

- 1、根据估价委托人承诺及估价师调查本次估价对象不存在法定优先受偿款。
- 2、抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值；本次估价结果未扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。
- 4、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。
- 5、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：刘天格

2016 年 8 月 16 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

目 录

一、房地产估价报告摘要.....	6
二、估价师声明.....	7
三、估价假设和限制条件.....	8
四、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托方	10
(二) 估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘日期	16
(十三) 估价作业日期	16
五、房地产估价技术报告	17
(一) 区位状况描述与分析	17
(二) 实物状况描述与分析	18
(三) 权益状况描述与分析	19
(四) 市场背景分析	20
(五) 最高最佳利用分析	21
(六) 估价方法适用性分析	21
(七) 测算过程	23
(八) 估价结果确定	28
(九) 估价对象变现能力分析与风险提示	29
六、附件.....	37
1、估价对象位置图；	
2、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片；	
3、估价委托书；	
4、估价对象权属证明复印件：	
《房屋所有权证》（永房权证字第 20094243、20094254-20094270 号）；	
《国有土地使用证》（永国用(2009)第 30141-30158 号）；	
5、估价委托人企业法人营业执照复印件；	
6、房地产价格评估机构企业法人营业执照复印件；	
7、房地产估价机构资质证书复印件；	
8、房地产估价师注册证书复印件。	

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

房地产抵押估价报告摘要

估价对象	永安市绿景佳园南区 9 幢二层、10 幢二层、6 幢 1-702 室住宅用房				
产权证书	房屋所有权证号：永房权证字第 20094243、20094254-20094270 号 国有土地使用证号：永国用(2009)第 30141-30158 号				
估价委托人	福建省永安林业（集团）股份有限公司				
权属人	福建省永安林业（集团）股份有限公司				
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				
价值时点	2016 年 8 月 8 日				
估价作业日期	2016 年 8 月 8 日-2016 年 8 月 16 日				
总建筑面积	2175.08 m²	建筑结构		钢混	
建成年份	2009 年	估价对象用途		住宅	
总楼层	9 层、10 层		估价对象所处楼层		自然层第 2、7 层
土地使用权面积	306.36 m²	土地用途		住宅	土地等级 三级
土地使用权类型	出让	土地使用权终止日期		2071 年 7 月 15 日	
估价结果	未设定法定优先受偿款的价值（元）		9779800		
	估价师知悉的法定优先受偿款（元）		0		
	抵押价值（元）		9779800		
其他事项说明	其中分摊的土地使用权估算价值 839600 元，另若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳增值税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除预期实现抵押权的处置费用和税金，提请报告使用者特别注意				
注册房地产估价师	刘天格，注册号：3520000157				
	陈德添，注册号：3520110044				
估价机构	三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司		估价报告编号	明燕房地产评报字【2016】第 094 号	

提示：上表所述内容均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。

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价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现实或潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）以及房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8 号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本机构注册房地产估价师陈德添、刘天格于 2016 年 8 月 8 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但估价师对估价对象的实地查勘，仅限于外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有本估价机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一)、一般假设

1、估价人员对估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了检查，但未予以核实，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可在公开市场上自由转让。

2、根据贷款银行惯例，办理抵押贷款之前原有抵押关系必须先注销，本估价基于估价对象原有抵押关系在本次办理抵押贷款前已注销。

3、预期实现抵押权是假定发生在价值时点，处置费用估算是根据价值时点当地的惯例，处置税金估算是依据价值时点当地的交易税费规定。

4、关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依据常规判断，假定房屋及使用是安全的，在耐用年限内或土地使用期限内能正常使用。

(二)、未定事项假设

无未定事项假设。

(三)、背离事实假设

无背离事项假设。

(四)、不相一致假设

无不相一致假设。

(五)、依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、本估价报告使用者为估价委托人及放贷银行方（抵押权人）；估价报告使用方在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、估价对象作为贷款抵押物，应由抵押权人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。

4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的部分或

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

全部内容发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告经本估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

6、估价对象原先已设立有抵押关系，在本次抵押贷款之前必须注销原有抵押关系后方可使用本估价报告。

7、本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场状况变化较大时，使用期限不超过半年。

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

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

单位名称：福建省永安林业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91350000158164259X

住所：永安市燕江东路 819 号

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：34101.9799 万元

法定代表人：吴景贤

二、房地产估价机构

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：B201635060

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 联系人：陈德添

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

（一）、估价对象抵押的合法性分析

估价对象权属清晰、没有争议，没有被依法查封、扣押、监管等限制、根据对本估价对象的分析，估价对象不属于法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》中第八条规定的不得设定抵押的房地产。估价对象抵押具有合法性。

（二）、估价对象范围

估价对象财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。建筑面积明细如下：

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

估价对象建筑面积明细表			
序号	房号	建筑面积 (m ²)	分摊土地使用权面积 (m ²)
1	绿景佳园南区 9 幢 1-201 室	23.7	3.36
2	绿景佳园南区 9 幢 1-202 室	32.88	4.67
3	绿景佳园南区 9 幢 1-203 室	89.52	12.7
4	绿景佳园南区 9 幢 1-204 室	145.03	20.58
5	绿景佳园南区 9 幢 1-205 室	146.29	20.76
6	绿景佳园南区 9 幢 2-201 室	145.03	20.58
7	绿景佳园南区 9 幢 2-202 室	146.29	20.76
8	绿景佳园南区 9 幢 2-203 室	114.63	16.26
9	绿景佳园南区 9 幢 2-204 室	137.43	19.5
10	绿景佳园南区 10 幢 1-201 室	127.73	17.8
11	绿景佳园南区 10 幢 1-202 室	129.44	18.04
12	绿景佳园南区 10 幢 1-203 室	136.62	19.04
13	绿景佳园南区 10 幢 1-204 室	142.99	19.93
14	绿景佳园南区 10 幢 2-201 室	136.62	19.04
15	绿景佳园南区 10 幢 2-202 室	118.31	16.49
16	绿景佳园南区 10 幢 2-203 室	154.14	21.48
17	绿景佳园南区 10 幢 2-204 室	130.84	18.24
18	绿景佳园南区 6 幢 1-702 室	117.59	17.13
19	合计	2175.08	306.36

(三)、估价对象基本状况

估价对象坐落于永安市绿景佳园小区，估价对象为南区 9 幢二层、10 幢二层、6 幢 1-702 室住宅房地产，所在楼幢为钢混结构，南区 9 幢、10 幢总层数为 9 层，估价对象位于第 2 层的住宅，南区 6 幢总层数为 10 层，估价对象位于第 7 层的住宅，总建筑面积 2175.08 m²，法定用途及实际用途均为住宅，权属人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。权属调查情况如下：

(1) 《房屋所有权证》记载内容

根据委托方提供的《房屋所有权证》（永房权证字第 20094243、20094254-20094270 号），确认本次估价对象房地产房屋所有权人为福建省永安林业（集团）股份有限公司，共有情况单独所有，产权登记时间为 2009 年 11 月 04 日，规划用途为住宅，建成年份 2009 年。

(2) 国有土地使用权

根据委托方提供的《国有土地使用证》[永国用（2009）第 30141-30158 号]，确认本次估价对象房地产土地使用权人为福建省永安林业（集团）股份有限公司，土地使用权类型为出让，地类用途为城镇住宅用地，图号 296-3，地号 1-15-335-14（9 幢）、1-15-335-15（10 幢）、1-15-335-10（6 幢），土地使用权终止日期 2071 年 7 月 15 日。

(3) 他项权利状况

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

至价值时点，估价对象已设定抵押，但本估价报告是为抵押贷款提供价值参考，经了解，在金融机构参考本估价报告发放贷款时，原有抵押需注销，故本次估价不考虑估价对象已存在抵押的他项权利限制对估价结果的影响。

（四）、土地基本状况

小区四至：东至宏盛汽车修理厂、南至仙泉坑路、西至智佳苑小区、北至燕东新村。土地等级属永安市城区三级住宅用地。

规划条件：用途住宅，现状建筑物 9、10 幢为九层钢混结构，6 幢为十层钢混结构，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建。

土地使用权类型及土地使用终止日期：国有土地使用权类型为出让，土地使用权终止期限为 2071 年 7 月 15 日。

开发程度：2009 年已开发完成。

（五）、建筑物基本状况

建筑结构、质式	钢筋混凝土结构，板式建筑物
设施设备	南区 9 幢、10 幢不带电梯，南区 6 幢带电梯。水电、消防等设施齐全
装饰装修	建筑物 1-2 层外墙面贴条形砖、以上为涂料，窗为塑钢玻璃窗，楼梯等公共部位地面铺水泥，铁制栏杆、扶手。估价对象室内为毛坯房。
建成时间及成新率	建成于 2009 年，按直线法测算成新率为 88%
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积（m ² ）	建筑面积合计 2715.08
户型	中等户型
层高	9 幢二层层高 3.3 米，10 幢二层层高 3 米，6 幢 1-702 室层高 2.8 米
楼幢位置	9 幢、10 幢临街，楼幢位置略差，6 幢位于小区中间，楼幢位置较好
朝向	南北
总楼层及层次	9 幢、10 幢总楼层为 9 层，估价对象位于第 2 层；6 幢总楼层为 10 层，估价对象位于第 7 层

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2016 年 8 月 8 日（完成实地查勘日）。

六、价值类型

1、价值类型

本次估价的价值类型为抵押价值。

2、价值类型定义

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

2、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物及分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”；没有扣除假定在价值时点预期实现抵押权的处置费用和税金。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

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

八、估价依据

(一)、有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号)；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号)；
- 4、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)；
- 5、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号)；
- 6、《城市房地产抵押管理办法》(2001 年建设部令第 98 号修正)。

(二)、估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- 3、《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8 号文)。

(三)、估价委托方提供的资料依据

- 1、《估价委托书》；
- 2、《房屋所有权证》(永房权证字第 20094243、20094254-20094270 号)；
- 3、《国有土地使用证》(永国用(2009)第 30141-30158 号)；
- 4、《资产评估业务约定书》；
- 5、估价委托人营业执照复印件。

(四)、房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。
- 4、估价机构掌握的其他相关资料；

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、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，适用比较法。

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

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，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) 不选用收益法的理由：估价对象周边区域内类似住宅房地产除自用外的投资购买者一般注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期，其房地产的市场租金水平普遍较低，租售比甚至低于现行银行存款利率，由于未来增值预期收益不易于量化，而仅以租金作为收益采用收益法测算的结果将远低于实际市场成交价格，故不选用收益法。

(2) 不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

4、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易案例较多，故选用比较法进行评估。比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2016年8月8日）的估价结果见下表：

估价对象房地产抵押价值估价结果表

	估价结果	
	平均单价(元/m ²)	总价(元)
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	4496	9779800

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

2. 估价师知悉的法定优先受偿款	0	0
2.1 已抵押担保的债权数额	0	0
2.2 拖欠的建设工程价款	0	0
2.3 其他法定优先受偿款	0	0
3. 抵押价值	4496	9779800

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物及分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”。估价结果没有扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。

（十一）注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈德添	3520110044		年 月 日
刘天格	3520000157		年 月 日

（十二）实地查勘日期：

实地查勘日为 2016 年 8 月 8 日。

（十三）估价作业日期：

估价作业期为 2016 年 8 月 8～2016 年 8 月 16 日。

估价机构：三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

2016 年 8 月 16 日

房地产估价技术报告

一、区位状况描述与分析

（一）位置状况

坐落：永安市绿景佳园小区。

方位：位于永安市城区东部，估价对象位于仙泉坑路以北。

与重要场所的距离：距永安市火车站约 0.8 公里，距市汽车客运约 0.8 公里，距离市中心约 1.2 公里。

临街（路）状况：小区主入口临仙泉坑路，次入口临新华山路，临路状况较好。

楼幢位置：9 幢、10 幢临街，楼幢位置略差，6 幢位于小区中间，楼幢位置较好。

朝向：南北朝向，朝向较好。

楼层：9 幢、10 幢总楼层为 9 层，估价对象位于第 2 层；6 幢总楼层为 10 层，估价对象位于第 7 层。

居住聚集度：区域内有仙泉小区、智佳苑小区、儒林院小区、燕东新村、东郊新村等住宅生活小区，居住聚集度高。

（二）交通状况

道路状况：区域内有仙泉坑路、解放路、燕江东路、新华山路等交通主干道，路网密集，交通通达度高。

2、出入可利用交通工具：公交车、的士、私家车等。估价对象邻近公交站点，有 1、2、3、7、16、19、26 路等公交线路，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度高。

3、交通管制情况：没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。

4、停车方便程度：估价对象所属小区车位较多，小区周边有公共停车场地，停车较方便。

（三）外部配套设施

1、基础设施：基础设施已达到“五通”（上水、下水、路、电、通信），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2、公共服务设施：区域内永安三中、永安东门小学、三明第二医院、新桥市场、长途汽车站、火车站、银行网点等配套设施，公共服务配套设施较完善。

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

（四）周围环境状况

1、自然环境：永安市属于中亚热带海洋性季风气候，同时又具有一定的大陆性气候。春季（3~5 月）冷暖多变，常有春涝；夏季（6~8 月）高温，前期易涝后期易旱；秋季（9~11 月）天气宜人；冬季（12~2 月）雨水适宜且寒冷干燥。永安地形复杂，山川溪流交错，垂直分布的小区域性气候差异更大，有“一山有四季，十里不同天”的立体气候特点。

周边环境优美、整洁，无空气、噪声、水污染，道路清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾现象少，自然环境较好。

2、人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

3、景观：周边环境条件一般，景观一般。

（五）区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、周边环境景观，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

二、实物状况描述与分析

（一）土地实物状况描述与分析

名称：永安市绿景佳园南区 9 幢二层、10 幢二层、6 幢 1-702 室住宅所属土地。

小区四至：东至宏盛汽车修理厂、南至仙泉坑路、西至智佳苑小区、北至燕东新村。

面积：土地面积合计 306.36 m²。

用途：住宅，土地等级属永安市城区三级住宅用地。

形状：近似长方形，形状较规则。

地形：地形为坡度较小，有利于住宅小区的建设。

地势：小区路面比小区外路面高，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小。

土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强、稳定性较好。

开发程度：2009 年已开发建设完成。

（二）建筑物实物状况描述与分析

名称：永安市绿景佳园南区 9 幢二层、10 幢二层、6 幢 1-702 室住宅。

规模：估价对象建筑面积 2175.08 m²。

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：钢混结构。

设施设备：9 幢、10 幢不带电梯，6 幢带电梯。水电、消防等设施齐全。

装饰装修：建筑物 1-2 层外墙面贴条形砖、以上为涂料，窗为塑钢玻璃窗，楼梯等公共部位地面铺水泥，铁制栏杆、扶手。估价对象室内为毛坯房。

层高：9 幢二层层高 3.3 米，10 幢二层层高 3 米，6 幢 1-702 室层高 2.8 米。

空间布局：楼宇为板式布局，一层为店面，二层及以上均为住宅，9-10 幢整栋楼宇共设两个梯间，6 幢设两个梯间（安装两部电梯）。

建筑功能：防水、保温、隔热、通风、采光、日照都较好。

工程质量：工程质量较好。

外观：楼宇外观较好。

新旧程度：2009 年建成，综合成新率为 88%，基本无功能折旧及外部性折旧。

物业服务：封闭式物业管理，物业服务及安防管理好。

使用及维护情况：使用正常，维护状况良好。经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，为完好房；小区内道路路面完好，设备管道运行正常；未见有明显影响质量安全的问题。

小区概况：小区规模中等，主要为住宅，小区内空气质量略好，卫生状况较好，绿化和景观较好。

三、权益状况描述与分析

用途：住宅。

规划条件：规划为住宅用途，符合政府部门相关规划。

所有权：土地所有权为国家所有，现房屋所有权人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。

土地使用权：现土地使用权人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。

共有权情况：无。

用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）。

担保物权设立情况：存在抵押。

租赁或占有情况：无租赁，无占用情况。

拖欠工程款情况：无。

查封等形式限制权利情况：无。

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

权属清晰情况：权属清晰。

四、市场背景分析

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 $116^{\circ} 56' \sim 117^{\circ} 47'$, 北纬 $25^{\circ} 33' \sim 26^{\circ} 12'$, 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。辖区地貌特征为“九山半水半分田”, 全市总人口 34.7 万人。2014 年, 国民生产总值达 300 亿, 地方公共财政收入 16.68 亿, 城镇居民人均可支配收入 2.79 万元, 农民人均纯收入 1.27 万元。

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、永漳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。

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

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——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。

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，基础设施、投资、旅游环境不断改善。房地产方面，随着永安城区的东扩和南进，城市面积迅速扩大，至 2014 年末，建成区面积 27 平方公里，城市规划区面积达到 196 平方公里，城镇居民人均居住面积 36 平方米。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 年呈小幅下降，2013 年小幅增长，2014 年、2015 年较大幅度下降，2016 年 1 月至今保持相对稳定。

五、最高最佳利用分析

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，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。根据估价对象的权属资料和实地查勘，估价对象法定用途及实际用途均为住宅，满足用途合法性；估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性；估价对象所在区域的住宅房地产有效需求较大，且估价对象能获得较好的经济收益，满足财务的可行性；本估价以估价对象保持合法用途及现状为最高最佳利用方式。

六、估价方法适用性分析

（一）、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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

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，适用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，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) 不选用收益法的理由：估价对象周边区域内类似住宅房地产除自用外的投资购买者一般注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期，其房地产的市场租金水平普遍较低，租售比甚至低于现行银行存款利率，由于未来增值预期收益不易于量化，而仅以租金作为收益采用收益法测算的结果将远低于实际市场成交价格，故不选用收益法。

(2) 不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

4、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场买卖交易案例较多，故选用比较法进行评估。

(二)、估价技术路线

1、采用比较法测算估价对象的市场价值

(1) 选取可比实例：搜集与估价对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与价值时点相近且成交价格为正常市场价格的交易实例；

(2) 建立比较基础：对所选交易实例根据估价对象的要求进行财产范围等比较基础的统一，对其成交单价进行统一比较基础的标准化处理；

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

(3) 求取比较单价：分别对每个可比实例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况与估价对象进行比较修正或调整求取比准单价，计算公式为：

交易实例的比较单价=交易实例统一比较基础后的成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

(4) 确定估价对象的比较价值：采用三个比准单价的加权算数平均数作为估价对象的比较单价，再乘以估价对象建筑面积确定其总价。

2、分析估价对象优先法定受偿款等，求取估价对象抵押价值。

七、估价测算过程

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，对区位因素、实物因素、时间因素、权益状况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。

(一) 以估价对象永安市绿景佳园南区 9 幢 1-203 室住宅为例，建筑面积为 89.52 平方米，求取其房地产价值。

1、可比实例选择

根据替代原则，选取该区域或类似区域内近期交易的以下三个可比实例。

项目 \ 可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	永安市解放路 75 号 8 幢 403 室	永安市绿景佳园北区 1 幢 4-302 室	永安市绿景佳园南区 1 幢 4-202 室
类型	住宅	住宅	住宅
结构质式	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)	72.72	79.58	80.15
成交单价 (元/m ²)	4050	4670	4460
交易日期	2016.4	2016.2	2016.4
土地使用权类型	出让	出让	出让
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、可比实例与估价对象状况对比

经本机构估价人员现场勘察，各可比实例与估价对象状况比较如下表：

可比实例与估价对象对照表

估价对象及可	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
--------	------	--------	--------	--------

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

比案例项目					
交易情况		正常	正常	正常	正常
位置		永安市绿景佳园南区9幢1-203室住宅	永安市解放路75号8幢403室	永安市绿景佳园北区1幢4-302室	永安市绿景佳园南区1幢4-202室
交易日期		价值时点	2016.4	2016.2	2016.4
区位状况	楼幢位置	临街，楼幢位置略差	不临路，楼幢位置较好	临小区道路，楼幢位置一般	临小区道路，楼幢位置一般
	层次/总层数	第2层/9层	第4层/7层	第3层/7层	第2层/7层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	居住聚集度	区域内有仙泉小区、智佳苑小区、儒林苑小区、燕东新村、东郊新村等住宅生活小区，居住聚集度高	区域内有仙泉小区、智佳苑小区、新天第小区、永盛公寓、东郊新村等住宅生活小区，居住聚集度高	区域内有仙泉小区、智佳苑小区、儒林苑小区、燕东新村、东郊新村等住宅生活小区，居住聚集度高	区域内有仙泉小区、智佳苑小区、儒林苑小区、燕东新村、东郊新村等住宅生活小区，居住聚集度高
	交通状况	1、道路状况：区域内有仙泉坑路、解放路、燕江东路、新华山路等交通主次干道，路网密集，交通通达度高。2、出入可利用交通工具：公交车、的士、私家车等。估价对象邻近“公交站点，有1、2、3、7、16、19、26路等公交线路，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度高。	1、道路状况：区域内有解放路、燕江东路、仙泉坑路等交通主次干道，路网密集，道路通达度高。2、出入可利用交通工具：公交车、的士等。估价对象距公交站点较近，1、2、3、7、26、16、19路等公交线路，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度一般，交通便捷度较高。	1、道路状况：区域内有仙泉坑路、解放路、燕江东路、新华山路等交通主次干道，路网密集，交通通达度高。2、出入可利用交通工具：公交车、的士、私家车等。估价对象邻近“公交站点，有1、2、3、7、16、19、26路等公交线路，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度高。	1、道路状况：区域内有仙泉坑路、解放路、燕江东路、新华山路等交通主次干道，路网密集，交通通达度高。2、出入可利用交通工具：公交车、的士、私家车等。估价对象邻近“公交站点，有1、2、3、7、16、19、26路等公交线路，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度高。
	外部配套设施	1、基础设施已达到“五通”，基础设施完善。2、公共服务设施：区域内永安三中、永安东门小学、三明第二医院、新桥市场、长途汽车站、火车站、银行网点等配套设施，公共服务配套设施较完善	1、基础设施已达到“五通”，基础设施完善。2、公共服务设施：区域内永安东门小学、桃源新城市场、三明第二医院、长途汽车站、东郊信用社等，公共服务设施完善	1、基础设施已达到“五通”，基础设施完善。2、公共服务设施：区域内永安三中、永安东门小学、三明第二医院、新桥市场、长途汽车站、火车站、银行网点等配套设施，公共服务配套设施较完善	1、基础设施已达到“五通”，基础设施完善。2、公共服务设施：区域内永安三中、永安东门小学、三明第二医院、新桥市场、长途汽车站、火车站、银行网点等配套设施，公共服务配套设施较完善
	周围环境景观	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑面积	89.52 m ²	77.72m ²	79.58m ²	80.15m ²
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	竣工时间	2009年	1999年	2008年	2008年

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

情况	设施设备	不带电梯，能够正常使用	不带电梯，能够正常使用	不带电梯，能够正常使用	不带电梯，能够正常使用
	外观	外观较好	外观较差	外观较好	外观较好
	小区规模	中	中	中	中
	小区档次	中档	中档	中档	中档
	小区环境景观	绿化和景观较好	绿化和景观一般	绿化和景观较好	绿化和景观较好
	小区配套设施	水、电、通讯、网络、管道燃气等设施齐全，有地下停车位	水、电、通讯、网络等设施齐全，无地下停车位	水、电、通讯、网络、管道燃气等设施齐全，有地下停车位	水、电、通讯、网络、管道燃气等设施齐全，有地下停车位
	物业服务	较好	一般	较好	较好
	特殊景观	无	无	无	无
权益状况	产权权属	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	土地使用权类型	出让	划拨	出让	出让
	规划限制	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	其他	无	无	无	无

3、建立价格可比基础

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

估价中为便于比较，通常以一次性付款金额为基准。可比实例如系分期付款，应将分期成交金额折算为一次性付款金额。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。

4、交易情况修正

上述可比实例 A、B、C 均为正常交易，故本次估价不对交易情况进行修正，

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

其修正系数均为 100/100。

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

5、市场状况调整

根据本机构掌握的资料，估价对象同一供求圈内类似住宅房地产交易价格从 2015 年度下降约 6%，2016 年 1 月至今保持平稳。经以上分析，本次交易日期修正系数如下：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100

6、区位状况调整

以估价对象的区域状况为基准，各可比实例分别与估价对象进行比较，可比实例比估价对象好的浮动分值为正，差的分值为负。

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区位状况调整系数	楼幢位置	2	1
	层次/总层数	5	5
	朝向	0	0
	居住聚集度	0	0
	交通状况	0	0
	外部配套设施	2	0
	周围环境景观	0	0
区位状况调整值之和		9	6
区位状况调整系数		100/109	100/106

7、实物状况调整

以估价对象的实物状况为基准，各可比实例分别与估价对象进行比较，可比实例比估价对象好的浮动分值为正，差的分值为负。

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实物状况调整系数	建筑面积	0	0
	建筑结构	0	0
	竣工时间	-10	-1
	设施设备	0	0
	外观	-2	0
	小区规模	0	0
	小区档次	0	0
	小区环境景观	-1	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

	小区配套设施	-2	0	0
	物业服务	-1	0	0
	特殊景观	0	0	0
实物状况调整值之和		-16	-1	-1
实物状况调整系数		100/84	100/99	100/99

8、权益状况调整

以估价对象的权益状况为准，各可比实例分别与估价对象进行比较，可比实例比估价对象好的浮动分值为正，差的分值为负。

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
权益状况调整系数	产权权属	0	0	0
	土地使用权类型	-2	0	0
	规划限制	0	0	0
	其他	0	0	0
权益状况调整值之和		0	0	0
权益状况调整系数		100/98	100/100	100/100

9、比准价格求取

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例统一价格比较基础后的单价 (元/m ²)	4050	4670	4460
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/109	100/106	100/101
实物状况调整系数	100/84	100/99	100/99
权益状况调整系数	100/98	100/100	100/100
调整系数合计	1.1145	0.9529	1.0
比准单价 (元/m ²)	4514	4450	4460
经过上述测算，求取的三个比准单价较为接近，故本次估价采用简单算术平均求取估价对象评估单价。			
评估单价 (元/m ²)	(4514+4450+4460) ÷ 3=4475		

10、估价对象的评估单价

经过上述测算，单位建筑面积评估值为 4475 元/平方米。

11、估价对象房地产价值求取

房地产价值=建筑面积×单位建筑面积评估值=89.52×4475=400602 元（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

整 40.06 万元)。

(二) 求取其他估价对象房地产价值：

因其他估价对象与绿景佳园南区 9 幢 1-203 室住宅均属同一小区住宅用房，因此以绿景佳园南区 9 幢 1-203 室住宅评估单价 4475 元/m²为基准价格，其他估价对象做楼层、朝向、楼幢位置、设施设备等情况调节，调整详细如下表：

序号	房号	建筑面积 (m ²)	比准单价 (元/m ²)	楼层修正	其他修正系数	比较单价 (元/m ²)	估算总价 (元)
	公式	A	B	C	D	E=B×C×D	F=A×E
1	绿景佳园南区 9 幢 1-201 室	23.7	4,475	1.00	0.97	4,341	102,900
2	绿景佳园南区 9 幢 1-202 室	32.88	4,475	1.00	0.97	4,341	142,700
3	绿景佳园南区 9 幢 1-203 室	89.52	4,475	1.00	1.00	4,475	400,600
4	绿景佳园南区 9 幢 1-204 室	145.03	4,475	1.00	1.00	4,475	649,000
5	绿景佳园南区 9 幢 1-205 室	146.29	4,475	1.00	1.00	4,475	654,600
6	绿景佳园南区 9 幢 2-201 室	145.03	4,475	1.00	1.00	4,475	649,000
7	绿景佳园南区 9 幢 2-202 室	146.29	4,475	1.00	1.00	4,475	654,600
8	绿景佳园南区 9 幢 2-203 室	114.63	4,475	1.00	1.00	4,475	513,000
9	绿景佳园南区 9 幢 2-204 室	137.43	4,475	1.00	1.00	4,475	615,000
10	绿景佳园南区 10 幢 1-201 室	127.73	4,475	1.00	1.00	4,475	571,600
11	绿景佳园南区 10 幢 1-202 室	129.44	4,475	1.00	1.00	4,475	579,200
12	绿景佳园南区 10 幢 1-203 室	136.62	4,475	1.00	1.00	4,475	611,400
13	绿景佳园南区 10 幢 1-204 室	142.99	4,475	1.00	1.00	4,475	639,900
14	绿景佳园南区 10 幢 2-201 室	136.62	4,475	1.00	1.00	4,475	611,400
15	绿景佳园南区 10 幢 2-202 室	118.31	4,475	1.00	1.00	4,475	529,400
16	绿景佳园南区 10 幢 2-203 室	154.14	4,475	1.00	1.00	4,475	689,800
17	绿景佳园南区 10 幢 2-204 室	130.84	4,475	1.00	1.00	4,475	585,500
18	绿景佳园南区 6 幢 1-702 室	117.59	4,475	1.05	1.05	4,934	580,200
	合计	2175.08					9,779,800

八、估价结果确定

(一) 估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值求取

由于本次估价只适合选用一种比较法，故估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值为比较法求取的结果，即人民币玖佰柒拾柒万玖仟捌佰元整 (RMB9779800 元)。

(二) 估价对象法定优先受偿款的确定

根据调查，注册房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款为 0 元。

(三) 估价对象抵押价值求取

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权下的房地产价值-法定优先受偿款=

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

9779800-0=9779800 元。

（四）预期实现抵押权的处置费用和税金估算

如果估价对象以假定未设立法定优先受偿权下的价值（9779800 元）在价值时点进行处置，则处置费用及卖方应负担的交易税费如下：

序号	项目	金额(元)	计算说明公式
1	土地增值税	488,990	评估值 $\times$ 5%
2	印花税	4,890	评估值 $\times$ 0.05%
3	增值税	465,705	评估值/ $1.05 \times 5\%$
4	城建税	32,599	增值税 $\times 7\%$
5	教育费附加	23,285	增值税 $\times 5\%$
6	产权登记费及相关费	8,700	建筑面积 $\times 4$
7	土地出让金	0	出让地不计，划拨地按基准地价 $\times 40\%$
8	合计	1,024,169	取整 102.42 万元

估价结果未扣除该项费用。

九、估价对象变现能力分析与风险提示

（一）估价对象变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1、通用性、独立使用性等分析

（1）通用性分析

根据估价对象所处地理位置、用途、周边环境、建筑物情况等（详见本估价报告中关于估价对象的描述），估价对象为普通住宅，属于常见的、受众群体较多，普遍使用的房地产，故通用性较好，较易于变现。

（2）独立使用性分析

估价对象为住宅用房，其独立使用性较强。

（3）可分割转让性分析

估价对象为住宅物业，办有独立的产权证，有独立的使用空间，不可分割使用、转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不宜分割使用、转让，其分割转让性差。

（4）区位分析

估价对象位于永安市城区，各项区位条件已成熟稳定，公共配套服务设施完

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

善，区位较好，未来一段时间内不存在可能导致其房地产价值减损的因素。

（5）开发程度分析

估价对象已于 2009 年建成交付使用，各项配套设施齐全，不存在开发程度不完整的潜在风险。

（6）价值大小分析

估价对象总体价值略大，变现能力可能会受到一定影响。

2、假设在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与市场价值的差异

假设在价值时点须拍卖或者变卖估价对象，因存在短期内强制处分、潜在购买群体小及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格会比市场价值要低。

3、变现时间长短

估价对象权属清晰，通用性较好，但规模较大且价值较大，变现时间会较长，一般在半年以上。

4、变现费用、税金种类和清偿顺序

房地产变现通常需缴纳的税费项目有处置费用、佣金、增值税及附加、土地增值税、印花税、交易手续费、评估费等。

变现成交后的房地产价款，除按规定先缴纳土地使用权出让金外（涉及划拨土地或改变出让条件的），余额应按下列顺序进行分配：（1）支付处置的费用及佣金；（2）应缴纳的税费；（3）偿还法定优先于抵押权受偿的法定优先受偿款；（4）偿还抵押权人或债权人的债权本息及违约金；（5）剩余价款交产权人。

（二）相关风险提示

1、预期可能导致房地产抵押价值下跌的因素

主要有房地产的使用和维护情况、区位状况、市场供求变化、房地产政策等，建议估价报告使用者应关注估价对象抵押价值在未来下跌的风险，提请注意：

（1）抵押期间房地产过度使用、市场泡沫等因素，都会使抵押房地产价值下降，相关金融机构应充分关注估价委托人收益等情况，控制与降低信贷风险。

（2）有关部门制定的各项房地产政策、今后处置（变卖）估价对象可能发生的有关税费政策变化等可能导致房地产信贷风险。

（3）本次估价没有扣除预期实现抵押权（处置或拍卖估价对象）时发生的处置费用和税金。报告使用者应合理使用本估价结果，并合理确定贷款限额和年

期。

2、因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响

(1) 随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化，尤其是房屋折旧、土地使用权所限缩短等，这些变化对房地产抵押价值可能产生不利影响。

(2) 房地产市场状况是可变的，估价对象市场价值会随着当地房地产市场状况而发生变化，这些变化对房地产抵押价值可能产生不利影响。

3、抵押期间可能产生的房地产信贷风险

(1) 预期风险：预期房地产市场下跌的风险及政策、税收对房地产价值的不良影响。

(2) 变现风险：抵押人不能履行债务时，抵押权人要将其抵押房地产变现，而非收回抵押物，这时会出现因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力和处置时可能发生的费用和税金种类、标准的增加而造成其价值减损，甚至资不抵债的风险，以及今后的利息、违约金等许多不确定因素产生的风险。

(3) 系统风险：政策、政治风险，信用、道德、经营、管理风险，市场供求风险等；尤其是抵押人的生产产品质量、市场竞争力和不利变化所产生的风险。

4、合理使用估价结果

估价报告使用者（抵押权人）应在估价报告使用期限内使用本估价报告。在贷款成数、贷款期限等有关方面要关注本估价报告的“估价对象变现能力分析”，合理使用本估价结果。

5、适时进行再评估

建议定期或在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对房地产抵押价值进行再评估。

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

运用基准地价系数修正法进行土地使用权评估：

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期日价格的一种方法。其计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

其中：P—待估宗地价格

P_{1b} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等修正系数

D—土地开发程度修正值

1、基准地价成果介绍及应用

本次估价使用的是 2015 年修订的永安市基准地价体系，由永安市人民政府颁布并于 2016 年 2 月 2 日起实施，具体文件为《永安市人民政府关于公布永安市城区 2014 年基准地价的通知》（永政文[2016]4 号）、《永安市人民政府关于公布永安市乡镇 2014 年基准地价的通知》（永政文[2016]5 号），基准地价的内涵介绍如下：

基准地价内涵为永安市全市范围内，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 2014 年 6 月 30 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“场平”，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。

永安市区住宅用地二级地类基准地价表

土地级别	普通住宅用地	
	楼面地价	地面地价
一级	1100	2200
二级	735	1470
三级	510	1020
四级	350	700

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

五级	240	480
六级	170	340

2、确定估价对象的土地级别与基准地价

根据《永安市人民政府关于公布永安市城区 2014 年基准地价的通知》（永政文[2016]4 号文）规定，待估宗地位于永安市绿景佳园小区，属永安市城区三级住宅用地，楼面基准地价为 510 元/m²。

3、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

参照《永安市住宅用地三级基准地价修正系数表》、《永安市住宅用地三级宗地地价影响因素指标说明表》（见下表），根据估价对象的因素条件，建立估价对象地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ΣK）表（见下表）。

永安市住宅用地三级基准地价修正系数表（修正幅度±20%）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	市级商服中心距离	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	区级商服中心距离	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
交通条件	距火车站距离	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	距汽车站距离	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	距公交车站距离	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	道路等级	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
公用设施完备度	距公园距离	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	距中小学校距离	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
	距医院距离	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	距农贸市场距离	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
	距银行距离	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	供水供电保证率	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
环境条件	环境质量优劣度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	周围土地利用类型	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
宗地条件	地形坡度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
	宗地形状	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60

永安市商服用地三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	市级商服中心距离	<1200m	1200-1600m	1600-2000m	2000-2400m	>2400m
	区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<2000m	2000-2300m	2300-2600m	2600-2900m	>2900m

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

	距汽车站距离	<2000m	2000-2300m	2300-2600m	2600-2900m	>2900m
	距公交车站距离	<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	<500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	>1800m
	距中小学校距离	<500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	>1800m
	距医院距离	<800m	800-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
	距农贸市场距离	<500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	>1800m
	距银行距离	<150m	150-250m	250-450m	450-650m	>650m
	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	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	周围土地利用类型	完善住宅区	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°	6-15°	15-25°	>25°
	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、优劣程度及修正系数表

地价修正因素		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	市级商服中心距离	1300m	较优	1
	区级商服中心距离	1000m	劣	-1.2
交通条件	距火车站距离	800m	优	0.2
	距汽车站距离	800m	优	1
	距公交车站距离	<200m	优	2
	道路等级	生活型次干道	较劣	-0.6
公用设施完备度	距公园距离	1500m	较劣	-0.3
	距中小学校距离	750m	较优	1
	距医院距离	950m	较优	0.5
	距农贸市场距离	1000m	一般	0
	距银行距离	700m	劣	-0.4
	供水供电保证率	>95%	优	0.6
环境条件	环境质量优劣度	轻度污染	较优	0.9
	周围土地利用类型	商住综合区	较优	1
宗地条件	地形坡度	2-6°	较优	0.6
	宗地形状	较规则	较优	0.8
ΣK				7.1

4、确定期日修正系数

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

本次估价所取的基准地价对应的基准日为 2014 年 6 月 30 日，与本次估价的
价值时点(2016 年 8 月 8 日)相隔约 2.1 年。经调查了解，该区域住宅用地地
价在此期间保持平稳，确定期日修正系数 $K_1=1.0$ 。

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

根据永国用（2009）第 30150 号等《国有土地使用证》记载，待估宗地的
使用权终止日期均为 2071 年 7 月 15 日，自估价期日 2016 年 8 月 8 日起剩余使
用年限为 54.9 年，而基准地价设定住宅用地的最高出让期限为 70 年。根据《永
安市区基准地价修编技术报告》，结合永安市该区域土地市场状况土地还原率取
6%。则待估宗地使用年期修正系数 $K_2 = [1 - 1 \div (1 + 6\%)^{54.9}] / [1 - 1 \div (1 + 6\%)^{70}] = 0.9757$ 。

6、确定容积率修正系数

住宅用地容积率修正系数表如下：

容积率	$X < 1$	$1 \leq X < 1.3$	$1.3 \leq X < 1.6$	$1.6 \leq X < 1.9$
修正系数	1.335	1.232	1.145	1.072
容积率	$1.9 \leq X < 2.2$	$2.2 \leq X < 2.5$	$2.5 \leq X < 2.8$	$X \geq 2.8$
修正系数	1.000	0.904	0.821	0.724

估价对象容积率大于 2.8，容积率修正系数 $K_3=0.724$ 。

7、确定土地开发程度修正值

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），与基准地价内涵一
致，故不必进行土地开发程度调整，土地开发程度修正值 $D=0$ 。

8、确定基准地价系数修正法测算的宗地单价

将上述数据代入计算公式可得：

$$\begin{aligned} \text{估价对象土地使用权楼面地价} &= 510 \times (1 + 0.071) \times 1.0 \times 0.9757 \times 0.724 + 0 \\ &= 386 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

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

宗地土地使用权价格如下表：

序号	房号	建筑面积 (m ²)	楼面地价 (元/m ²)	估算总价 (元)
	公式	A	B	F=A×B
1	绿景佳园南区 9 幢 1-201 室	23.7	386	9,100
2	绿景佳园南区 9 幢 1-202 室	32.88	386	12,700
3	绿景佳园南区 9 幢 1-203 室	89.52	386	34,600
4	绿景佳园南区 9 幢 1-204 室	145.03	386	56,000
5	绿景佳园南区 9 幢 1-205 室	146.29	386	56,500
6	绿景佳园南区 9 幢 2-201 室	145.03	386	56,000
7	绿景佳园南区 9 幢 2-202 室	146.29	386	56,500
8	绿景佳园南区 9 幢 2-203 室	114.63	386	44,200
9	绿景佳园南区 9 幢 2-204 室	137.43	386	53,000
10	绿景佳园南区 10 幢 1-201 室	127.73	386	49,300
11	绿景佳园南区 10 幢 1-202 室	129.44	386	50,000
12	绿景佳园南区 10 幢 1-203 室	136.62	386	52,700
13	绿景佳园南区 10 幢 1-204 室	142.99	386	55,200
14	绿景佳园南区 10 幢 2-201 室	136.62	386	52,700
15	绿景佳园南区 10 幢 2-202 室	118.31	386	45,700
16	绿景佳园南区 10 幢 2-203 室	154.14	386	59,500
17	绿景佳园南区 10 幢 2-204 室	130.84	386	50,500
18	绿景佳园南区 6 幢 1-702 室	117.59	386	45,400
	合计	2175.08		839,600

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

附 件

- 一、估价对象位置图；
- 二、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片；
- 三、估价委托书；
- 四、估价对象权属证明复印件：
 - 1、《房屋所有权证》（永房权证字第 20094243、20094254-20094270 号）；
 - 2、《国有土地使用证》（永国用(2009)第 30141-30158 号）；
- 五、估价委托人企业法人营业执照复印件；
- 六、房地产价格评估机构企业法人营业执照复印件；
- 七、房地产估价机构资质证书复印件；
- 八、房地产估价师注册证书复印件。

估价对象所在区位图

☆为估价对象

