

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 098 号

估价项目名称：永安市燕江东路 12 号 1-5 层办公房地产抵押估价

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：永安市燕江东路 12 号 1-5 层办公房地产；财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权（不含土地出让金）；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：1676.38m²，土地分摊面积 366.70m²；法定用途及实际用途均为办公，土地使用权类型为国有建设划拨用地；位于楼幢总层数 5 层的第 1-5 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，不带电梯；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	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		土地出让金	估价师知悉的法定优先受偿款	抵押价值		分摊的土地使用权价值(元)
					总价(元)	单价(元/m ²)			总价(元)	单价(元/m ²)	
永安市燕江东路 12 号 1-5 层	永房权证字第 19999929 号	永国用(99)字第 20950 号	1676.38	366.70	6036000	3601	622900	0	5413100	3229	1661400
合计			1676.38	366.70	6036000		622900	0	5413100		1661400

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和土地出让金(土地使用权为划拨)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.....	5
二、估价师声明.....	6
三、估价假设和限制条件.....	7
四、房地产估价结果报告.....	9
(一) 估价委托方	9
(二) 估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘日期	14
(十三) 估价作业日期	14
五、房地产估价技术报告	15
(一) 区位状况描述与分析	15
(二) 实物状况描述与分析	16
(三) 权益状况描述与分析	17
(四) 市场背景分析	17
(五) 最高最佳利用分析	19
(六) 估价方法适用性分析	19
(七) 测算过程	21
(八) 估价结果确定	35
(九) 估价对象变现能力分析与风险提示	36
六、附件.....	39
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 19999929 号）；	
《国有土地使用证》（永国用(99)字第 20950 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	永安市燕江东路 12 号 1-5 层办公用房				
产权证书	房屋所有权证号：永房权证字第 19999929 号 国有土地使用证号：永国用(99)字第 20950 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	1676.38 m²	建筑结构		钢混	
建成年份	1989 年	估价对象用途		办公	
总楼层	5 层		估价对象所处楼层		自然层第 1-5 层
土地使用权面积	366.70 m²	土地用途		办公	土地等级 三级
土地使用权类型	划拨	土地使用权终止日期		长期	
估价结果	未设定法定优先受偿款的市场价值(元)		6036000		
	估价师知悉的法定优先受偿款（元）		0		
	土地出让金（元）		622900		
	抵押价值（元）		5413100		
其他事项说明	其中分摊的土地使用权估算价值 1661400 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 098 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益关系，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

估价对象房屋所有权证记载的房屋结构为混合，实际为钢混结构，本次估价按钢混结构评估。

(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。

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

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（不含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（三）、估价对象基本状况

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

估价对象坐落于永安市燕江东路 12 号（现为 819 号），估价对象为永安林业集团办公大楼 1-5 层办公房地产，所在楼幢为钢混结构（产权证登记为混合结构，实际为钢混结构），总层数为 5 层，估价对象位于第 1-5 层，总建筑面积 1676.38m²，法定用途及实际用途均为办公，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

《房屋所有权证》编号		永房权证字第 19999929 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		燕江东路 12 号			
丘（地）号		空白	产别	股份制房产	
设计用途		空白	建筑面积（m ² ）	1676.38	
房屋 状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数
	/	/	混合	5	1-5
设定他项权利摘要		已设定抵押			
附记		/			

（2）《国有土地使用证》记载内容

《国有土地使用证》编号	永国用(99)字第 20950 号		
土地使用权人	福建省永安林业（集团）股份有限公司		
座落	永安市燕江东路 12 号		
地号	<88><89><105><106>	图号	1-6-52-2
地类（用途）	住宅、机关办公	土地等级	叁级
使用权类型	国有	终止日期	长期
使用权面积	1900.79 平方米	其中分摊面积	1900.79 平方米
记事	估价对象分摊的土地使用权面积为 366.70 m ²		

（3）他项权利状况

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

四至：东至通道、南至燕江东路、西至中石化森美永安营业部、北至通道。土地等级属永安市城区三级商服用地。

规划条件：用途办公，现状建筑物层数地上五层钢混结构，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划拨，土地使用权终止期限为长期。

开发程度：1989 年已开发完成。

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)、建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土结构（产权登记为混合，实际为钢混结构）
设施设备	不带电梯，水电、卫、讯、消防等设施齐全
装饰装修	建筑物外墙面贴条形砖，窗为铝合金玻璃窗，楼梯地面为大理石地板踏步，不锈钢栏杆、扶手。估价对象室内室内中档装修，内墙及顶棚为水泥漆饰面，地面为金刚木地板。
建成时间及成新率	建成于 1989 年，按直线法测算成新率为 55%
使用及维护状况	楼宇外观较新，主体结构完好，基础无明显沉降，无明显渗漏，给排水通畅，电照正常，门窗基本完好，使用和维护状况良好
外观	建筑物外观较好
建筑面积（m ² ）	建筑面积合计 1676.38
层高	一层层高 4.6 米，二至四层层高 3.4 米，五层层高 4.3 米
朝向	南北
总楼层及层次	总楼层为 5 层，估价对象位于第 1-5 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（不含土地出让金），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。

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、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。

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 19999929 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

3、《国有土地使用证》（永国用(99)字第 20950 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

本次估价选取成本法和收益法作为本次估价方法。

成本法是测算估价对象在价值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估价对象价格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值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

估价对象	房屋所有权证号	土地使用证号	建筑面积(m²)	土地面积(m²)	假定未设立法定 优先受偿权下的 价值		土地出 让金	估价师 知悉的 法定优 先受偿 款	抵押价值		分摊的 土地使 用权价 值（元）
					总价 （元）	单价 （元 /m²）			总额 （元）	总额 （元）	
永安市 燕江东 路 12 号 1-5 层	永房权证 字第 19999929 号	永国用 (99)字 第 20950 号	1676.38	366.70	6036000	3601	622900	0	5413100	3229	1661400
合计			1676.38	366.70	6036000		622900	0	5413100		1661400

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

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（不含土地出让金），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：永安市燕江东路 12 号（现为 819 号）。

方位：位于永安市城区东部，估价对象位于燕江东路以北、库区路以西。

与重要场所的距离：距永安市火车站约 0.6 公里，距市汽车客运约 0.5 公里，距离市中心约 0.9 公里。

临街（路）状况：大楼入口临燕江东路，临街状况较好。

朝向：南北朝向，朝向较好。

楼层：总楼层为 5 层，估价对象位于第 1-5 层。

商务聚集度：区域内有蓝燕大厦、燕归大厦、汽车站等，商务聚集度一般。

（二）交通状况

道路状况：区域内有燕江东路、库区路、仙泉坑路、解放路等交通主次干道，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 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少，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：区域内燕归大厦、蓝燕大厦、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。

（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

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

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：周边居住的居民和上班人员素质较好、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：永安市燕江东路 12 号 1-5 层办公用房所属土地。

四至：东至通道、南至燕江东路、西至中石化森美永安营业部、北至通道。

面积：土地面积合计 366.70 m²。

用途：办公，土地等级属永安市城区三级办公用地。

形状：近似长方形，形状较规则。

地形：地形为坡度较小。

地势：底层地面比燕江东路路面高，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：1989 年已开发建设完成。

（二）建筑物实物状况描述与分析

名称：永安市燕江东路 12 号 1-5 层办公用房。

规模：估价对象建筑面积 1676.38 m²。

建筑结构：钢混结构（产权登记为混合，该房屋实际为钢混结构）。

设施设备：不带电梯，水电、卫、讯、消防等设施齐全。

装饰装修：建筑物外墙面贴条形砖，窗为铝合金玻璃窗，楼梯地面为大理石地板踏步，不锈钢栏杆、扶手。估价对象室内室内中档装修，内墙及顶棚为水泥漆饰面，地面为金刚木地板。

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

层高：一层层高 4.6 米，二至四层层高 3.4 米，五层层高 4.3 米。

空间布局：整栋楼宇为板式布局，一层至五层均为办公。

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：1989 年建成，按直线法测算成新率为 55%，基本无功能折旧及外部性折旧。

物业服务：物业服务及安防管理较好。

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，为基本完好房。

三、权益状况描述与分析

用途：办公。

规划条件：规划为办公用途，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（划拨）。

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。

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 $116^{\circ} 56'$ ~ $117^{\circ} 47'$ ，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。辖区地貌特征为“九山半水半分田”，全市总人口 34.7

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

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、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。

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

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

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办公，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办公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。

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。

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、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

估价对象属于办公用房，周边类似估价对象的房地产买卖交易实例较少，故本次评估不采用比较法。

4、选用的估价方法及理由

（1）选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，且区域范围内有与估价对象相类似的房地产租赁实例，故选用收益法。

（2）选用成本法的理由

由于估价对象用途为办公，同种类型的房地产各种开发费用资料比较齐全，故选用成本法。

（二）、估价技术路线

1、成本法估价

（1）选用基准地价修正法求取土地的取得成本；

（2）求取估价对象的重置成本；

（3）求取建筑物的折旧。

（4）将估价对象的重置成本减去建筑物的折旧得到估价对象的价格。

2、收益法估价

（1）选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；

（2）估价对象没有租赁合同约束，故直接采用市场租金求取收益价值；有效毛收入采用出租型求取；

（3）选取租金内涵相同的 3 个可比实例，通过必要的修正或调整，求得市场租金，进而求得价值时点未来第一年的有效毛收入；

（4）求取年运营费用，求得未来第一年的净收益，确定报酬率；

（5）价值时点未来 10 年内净收益逐年递增，之后稳定在第 10 年的水平，且报酬率每年不变；

（6）根据净收益每年比上年递增率，在未来第一年收益的基础上求取未来第十年的年净收益；

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

(7) 建筑物剩余经济寿命作为收益期；

(8) 按 10 年内净收益逐年递增，10 年后净收益不变的收益法公式，求取估价对象收益价值。

3、确定估价结果

(1) 综合分析成本法、收益法的测算结果，求取估价对象未设立法定优先受偿权下的价值；

(2) 分析估价对象优先法定受偿款、土地出让金等，求取估价对象抵押价值。

七、估价测算过程

采用成本法（房地合估路径）、收益法分别进行测算。

（一）成本法测算估价对象土地价值

1、基准地价修正法求取土地取得费用

土地取得方式的确定：估价对象土地通过划拨取得，采用基准地价修正法求取土地取得费用。

基准地价定义：在政府或有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

（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，

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

工业容积率 1.0。

永安市区商服用地二级地类楼面地价表

级别	批发零售用地	住宿餐饮用地				商务金融用地	其它商服用地
			三星级 宾馆酒店	四星级 宾馆酒店	五星级 宾馆酒店		
I 级	2355	1955	1370	980	780	2210	1910
II 级	1590	1310	920	655	525	1480	1285
III 级	1065	875	610	440	350	990	860
IV 级	725	590	415	300	235	675	585
V 级	495	405	285	200	160	460	400
VI 级	350	295	205	150	120	325	280

(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燕江东路 12 号，属永安市城区三级商服用地，楼面基准地价为 990 元/㎡。

(3)、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

参照《永安市商服用地三级基准地价修正系数表》、《永安市商服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）。

永安市商服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	4.20	2.10	0.00	-2.10	-4.20
	区级商服中心距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
交通条件	距火车站距离	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	距汽车站距离	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	距公交车站距离	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40
	道路等级	2.00	1.00	0.00	-1.00	-2.00
公用设施完备度	距中小学校距离	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	距医院距离	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	距农贸市场距离	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	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	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
	周围土地利用类型	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60

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

宗地条件	地形坡度	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	宗地形状	1.40	0.70	0.00	-0.70	-1.40

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
	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	距中小学校距离	<800m	800-1200m	1200-1800m	1800-2400m	>2400m
	距医院距离	<500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	>1800m
	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	商服区	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	1100m	优	4.20
	区级商服中心距离	800m	较劣	-1.20
交通条件	距火车站距离	600m	优	0.40
	距汽车站距离	500m	优	1.00
	距公交车站距离	<200m	优	1.40
	道路等级	混合型主干道	优	2.00
公用设施完备度	距中小学校距离	900m	较优	0.50
	距医院距离	800m	较优	0.30
	距农贸市场距离	1500m	较劣	-0.40
	距银行距离	700m	劣	-0.40

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

	供水供电保证率	>95%	优	0.60
环境条件	环境质量优劣度	轻度污染	较优	0.60
	周围土地利用类型	商住综合区	较优	0.80
宗地条件	地形坡度	2-6°	较优	0.50
	宗地形状	规则	优	1.40
ΣK				11.70

(4)、确定期日修正系数

本次估价所取的基准地价对应的基准日为 2014 年 6 月 30 日，与本次估价的时点(2016 年 8 月 8 日)相隔约 2.1 年。经调查了解，该区域商服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

基准地价设定商服用地的最高出让期限为 40 年。估价对象土地使用权类型为划拨，本次估价设定其使用年限为法定最高使用年限 40 年，土地还原率取 6%。则待估宗地使用年期修正系数 $K_2 = [1 - 1 \div (1 + 6\%)^{40}] / [1 - 1 \div (1 + 6\%)^{40}] = 1$ 。

(6)、确定容积率修正系数

商服用地容积率修正系数表如下：

容积率	$X < 1$	$1 \leq X < 1.4$	$1.4 \leq X < 1.8$	$1.8 \leq X < 2.2$
修正系数	1.151	1.095	1.040	1.000
容积率	$2.2 \leq X < 2.6$	$2.6 \leq X < 3.0$	$3.0 \leq X < 3.4$	$X \geq 3.4$
修正系数	0.946	0.912	0.880	0.840

估价对象容积率 = $1676.38 / 366.7 = 4.57$ ，商服容积率修正系数 $K_3 = 0.840$ 。

(7)、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，土地开发程度修正系数 $K_4 = 1$ 。

(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：

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

估价对象土地取得楼面地价 = $990 \times (1 + 0.117) \times 1.0 \times 0.840 \times 1 = 928.90$ 元/ m^2 。

土地取得总地价 = 建筑面积 $\times$ 楼面地价 = $1676.38 \times 928.9 = 1557189$ 元（取整 155.72 万元）。

2、土地取得税费

土地取得税费一般包括契税、印花税、交易手续费等，根据福建省的相关规定，土地取得税费一般按土地取得费用的 3.1% 计取。则：

土地取得税费 = 土地取得费用 $\times$ 3.1% = $928.9 \times 3.1\% = 28.8$ 元/ m^2 （建筑面积）。

3、土地开发费

土地开发费包括平整土地、供水、排水、通电、通路等进行土地开发时所投入的费用总和，即生地变成熟地所需要的总费用。

估价对象土地通过市场购买，取得时为熟地状态，已达到“五通一平”不计土地开发费，即土地开发费为 0。

4、管理费用

管理费用是指房地产开发企业（或建设单位）为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般为土地取得费用、土地取得税费和土地开发费之和的 3%~5%，结合估价对象的具体情况，本次估价按 5% 计取，则：

管理费用 = (土地取得费用 + 土地取得税费 + 土地开发费) $\times$ 5% = $(928.9 + 28.8) \times 5\% = 47.89$ 元/ m^2 （建筑面积）。

5、销售费用

销售费用是指销售土地的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等。估价对象为自建自用办公房地产，没有发生销售费用，即销售费用为 0。

6、投资利息

投资利息是指发生的必要费用应计算的利息。该项目开发期为 1 年，利率按 1 年期银行贷款基准利率 4.35% 计，土地开发费、管理费用和销售费用等计息期为 0.5 年，土地取得费用和土地取得税费的计息期为 1 年。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

投资利息 = (928.9+28.8) × [(1+4.35%)¹-1] + (0+47.89+0) × [(1+4.35%)^{0.5}-1] = 42.69元/m² (建筑面积)。

7、销售税费

销售税费包括增值税及附加、印花税、交易手续费等。根据永安市税费标准，按照土地重新购建单价(V)的5.5%计取。则：

销售税费 = 土地重新购建单价 × 5.5% = 0.055V

8、开发利润

开发利润是指开发企业(或建设单位)的利润。按永安市同类的建设单位利润水平，直接成本利润率为20-30%，经分析，本次估价直接成本利润率按土地取得费、土地取得税费和土地开发费之和的25%计取。则：

开发利润 = (土地取得费用+土地取得税费+土地开发费) × 25% = (928.9+28.8+0) × 25% = 239.43元/m²。

9、测算结果公式选用和计算过程

由于成本、费用、税金、利润、基础设施建设费、公共配套设施建设费较容易在土地与建筑物之间进行分配，故选择房地分估路径进行估价。

计算公式：土地重新购建单价(V) = 土地取得费用+土地取得税费+土地开发费+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润，则：

$V = 928.9 + 28.8 + 0 + 47.89 + 0 + 42.69 + 0.055V + 239.43$

求得 $V = 1362.66$ 元/m² (楼面地价)。

10、土地价值求取

估价对象建筑面积为1676.38 m²，则：

估价对象土地价值 = 土地楼面地价 × 建筑面积 = $1362.66 \times 1676.38 = 2284336$ 元，取整为228.43万元。

(二) 成本法测算估价对象建筑物价值

由于成本、费用、税金、利润、基础设施建设费、公共配套设施建设费较容易在土地与建筑物之间进行分配，故选择房地分估路径进行估价。

测算公式：建筑物价值 = 建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

1、重置成本的确定：

(1) 建设成本：

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

建设成本是指取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费。

①建筑安装工程费：

包括建造所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等，根据委托人提供的估价对象有关资料，以及评估人员对估价对象的实地勘察分析，并参考《福建省建筑工程消耗量定额》(2005 版)、《福建省建筑装修装饰工程消耗量定额》(2005 版)、《全国统一安装工程预算定额福建省综合单价表》(2002 版)、《福建省建设工程造价指标》以及价值时点《福建工程造价信息》、《三明工程造价》等相关造价信息资料进行测算，并比照价值时点永安市同质式结构造价标准，考虑到估价对象各建筑物基础、跨度、层高、平面布置等，确定建安成本为 1620 元/建筑平方米。

②前期费用：包括市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、施工临时设施建设等费用，一般按建筑安装工程费的 3%-8%计取，考虑到估价对象的规模及难易程度，按建筑安装工程费用的 5%计取，则：

$$\text{前期费用} = 1620 \times 5\% = 81 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}。$$

③红线内基础设施建设费：包括小区内道路、围墙、绿化、挡土墙、护坡等费用，结合估价对象的实际情况，按 100 元/㎡计算。

④城市基础设施配套费：包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信等设施的建设费用，咨询相关企业，按 60 元/㎡计算。

⑤公共配套设施建设费：包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）、市政公用（如公共厕所）等非营利性设施的建设费用，估价对象没有城市规划要求配置的公共配套设施，本次估价不计。

⑥开发期间税费：指包括新型建材发展基金、散装水泥调节基金、防雷、防蚁规费、排污费等，依当地标准，按建筑安装工程费的 4%计取，则：

$$\text{开发期间税费} = 1620 \times 4\% = 64.80 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}。$$

⑦建设成本=建筑安装工程费+前期费用+红线内基础设施建设费+城市基础

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

设施配套费 + 公共配套设施建设费 + 开发期间税费
=1620+81+100+60+64.80=1925.8 (元/m²)。

(2) 管理费用：指开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般为建设成本之和的 3%-5%，结合估价对象的具体情况，管理费用率取 3.0%，则：

管理费用=1925.8×3.0%=57.77 (元/m²)。

(3) 销售费用：是指预售或开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用、代理费等。由于估价对象建筑物为自建自用，没有发生销售费用。

(4) 投资利息：是指在房地产开发完成或实现销售之前发生的必要费用应计算的利息。估价对象开发期为 1 年，利率按 1 年期银行贷款基准利率 4.35%计，建设成本、管理费用视为建设期间均匀投入，则：

投资利息=(1925.8+57.77)×[(1+4.35%)^{0.5}-1]=42.68 (元/m²)。

(5) 销售税费：是指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和印花税、交易手续费等，按重置单价 (V) 的 5.5% 计取

销售税费=0.055V。

(6) 开发利润：是指开发企业（或建设单位）的利润。本次估价按当地同类的开发利润水平，直接成本利润率为 20%-30%，经分析，本次估价直接成本利润率按建设成本的 25%计取，则：

开发利润=1925.81×25%=481.45 (元/m²)。

(7) 建筑物重新购建单价 (V) =建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

V=1925.8+57.77+42.68+0.055V+481.45

V=2653.65 (元/m²)

(7) 重置总价：

重置总价=重置单价×建筑面积=2653.65×1676.38=4448526 元。

2、成新率的确定：

(1) 建筑物的折旧是指由于各种原因而造成的建筑物价值的减损，其数额为是建筑物在价值时点的重新构建价格与市场价值之差；根据造成建筑物折旧的

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

原因，可将建筑物折旧分为物质折旧、功能折旧和经济折旧。

功能折旧是指由于消费观念变更、规划设计变更、技术进步、经济发展等原因导致建筑物在功能方面的相对残缺、落后或过剩所造成的建筑物价值损失。

经济折旧是指建筑物本身以外的经济、区位、城市规划、政府政策等方面的各种不利因素所造成的建筑物价值的损失。

物质折旧是建筑物由于使用和受自然力影响而在实体方面损耗所造成的建筑物价值损失。

(2) 估价对象维护使用状况

估价师实地查勘，估价对象建筑物的使用、维护状况良好，结构构件基本完好，装修基本完好，设备、管道现状基本良好，使用正常，电照、水卫设施使用正常。

(3) 估价对象功能折旧的确定

估价对象地上建筑物其使用功能是根据城区规划设计的，符合目前的使用状况，故设定其不存在功能折旧。

(4) 估价对象经济折旧的确定

未存在建筑物本身以外的经济、区位、城市规划、政府政策等方面的各种不利因素所造成的建筑物价值的损失，故设定其不存在经济折旧。

(5) 估价对象物质折旧的确定

本次估价分别采用现场观察和年龄-寿命法测算估价对象地上建筑物的实体成新率以确定其物质折旧。

①现场观察法：是由评估人员亲临现场，直接观察，将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基准、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备（水卫、电气、其他）分类，参考建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，同时考虑估价对象维护使用状况良好，在此基础上确定估价对象成新率为 79%。

②年龄-寿命法：该房产建成于 1989 年，根据《房地产估价规范》：非生产性钢混结构耐用年限为 60 年，至价值时点已使用 27 年，尚可使用年限 33 年。则采用年龄-寿命法计算的成新率为：

$$\text{成新率} = 1 - 27/60 \times 100\% = 55\%$$

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综合成新率：

综合成新率取现场勘察法和年龄-寿命法测算的简单算术平均数，则：

$$\text{综合成新率} = (79\% \times 50\% + 55\% \times 50\%) \approx 67\%$$

3、建筑物现值确定：

建筑物现值 = 重置总价 × 成新率

$$= 4448526 \times 67\% = 2980512 \text{ 元，取整 } 298.05 \text{ 万元。}$$

成本法测算的估价对象房地产总价值 = 228.43 + 298.05 = 526.48 万元。

（三）收益法测算估价对象房地产价值

1、收益期

估价对象土地使用权类型为划拨，本次估价设定其收益年限不超过法定最高使用年限 40 年。估价对象建筑物建成于 1989 年，钢筋混凝土结构办公用房的经济耐用年限为 60 年，价值时点还剩余 33 年。根据孰短原则，确定估价对象对应的房地产的收益年限为 33 年。

2、有效毛收入

按出租型的类型求取有效毛收入。

（1）市场租金水平

①市场租金可比实例

估价人员通过市场调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表。

可比实例情况说明表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	燕江东路 673 号 2-3 层	燕江东路 567 号 2-3 层	燕江东路 709 号 2-4 层
租金单价（元/m ² ）	28	30	27
用途	办公	办公	办公
建筑结构	混合	钢混	混合
建成年份	1989 年	2000 年	1990 年
建筑面积（m ² ）	186.57	477.76	546.81
写字楼类型	办公	办公	办公
门前广场	无	无	无
层次	2-3 层	2-3 层	2-4 层
设施设备	水电、卫、讯等 设施设备齐全	水电、卫、讯等 设施设备齐全	水电、卫、讯等 设施设备齐全

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

停车方便程度	较方便	较方便	较方便
租金内涵	租赁价不含室内装修价值；租赁面积为建筑面积；租金月初支付，押金为 1 个租金；承租方负责：物业费、水电费；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等	租赁价不含室内装修价值；租赁面积为建筑面积；租金月初支付，押金为 1 个租金；承租方负责：物业费、水电费；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等	租赁价不含室内装修价值；租赁面积为建筑面积；租金月初支付，押金为 1 个租金；承租方负责：物业费、水电费；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等
资料来源	永安房地产中介	永安房地产中介	永安房地产中介

②租金可比实例调整

租金单价的日期与价值时点相近，不必进行市场状况的调整。可比实例与估价对象租金内涵已统一，不必建立比较基础。

所选用的租金可比实例与估价对象区位相当，区位状况、实物状况和权益状况中大部分比较因素基本相似，经分析只需要对下表中的比较因素进行调整。

因素比照表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途	办公	办公	办公	办公
建筑结构	钢混	混合	钢混	混合
新旧程度	1989 年建成，维护状况较好	1989 年建成，维护状况较好	2000 年建成，维护状况较好	1990 年建成，维护状况较好
建筑面积 (m ²)	1676.38	186.57	477.76	546.81
写字楼类型	办公	办公	办公	办公
门前广场	无	无	无	无
层次	1-5 层	2-3 层	2-3 层	2-4 层
设施设备	水电、卫、讯等设施设备齐全	水电、卫、讯等设施设备齐全	水电、卫、讯等设施设备齐全	水电、卫、讯等设施设备齐全
停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
特殊景观	无	无	无	无

调整系数表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金单价 (元/m ²)	28	30	27
建筑结构	-1	0	-1

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

新旧程度	0	3	0
建筑面积	2	1	1
写字楼类型	0	0	0
门前广场	0	0	0
层次	-1	-1	-1
设施设备	0	0	0
停车方便程度	0	0	0
特殊景观	0	0	0
调整值小计	0	3	-1
调整系数	100/100	100/103	100/99
比较单价(元/m ²)	28	29	27

注：调整方法采用百分比法；上述调整值均考虑了各子项因素的权重。

③价值时点的市场租金的确定

由于各可比实例比较租金单价比较接近，故采用简单算术平均数法，即价值时点市场月租金=（28+29+27）/3=28 元/m²

（2）租约限制

估价对象无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响。

（3）租赁面积确定

估价对象权属证书记载的建筑面积为 1676.38 m²，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取建筑面积 1676.38 m²。

（4）空置和租金损失

根据对附近同类物业调查，空置率约为 10-12%，遵照抵押估价谨慎原则，本次估价的空置率取 10%。由于出租房均有一定数额押金，且租金期初支付，故基本不存在租金损失。

（5）其他收入

其他收入主要是押金产生的利息收入。保证金（押金）为三个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。保证金的存款利息，取价值时点银行 1 年期定期基准利率 1.75%，则：保证金产生利息=3 个月租金×1 年期定期基准利率。

3、运营费用

（1）年维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。上述成本法中已求得估价对象建筑物重置价为 2654 元/m²。年维修费依当地正常水平及惯例取 1%。

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) 年管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费。年惯例费率依当地正常水平及惯例取 1.5%。

(3) 年房产税：指房屋所有权人需缴纳的相关税费。以房地产年有效毛收入为基数乘以年年房产税。年房产税费率依当地正常水平及惯例取 12%。

(4) 年保险费：指房产所有权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。以房屋重置价格为基数乘以年保险费率。根据当地规定保险费率为 0.2%，房屋重置价格同上（维修费中已说明）取 2654 元/m²。

(5) 年增值税及附加：指房产出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。根据税务部门规定，年增值税及附加税率约为 5.3%。

(6) 年运营费用合计：为以上各项之和。

4、年净收益

价值时点未来第一年的年净收益（A₁）求取公式：

年净收益（A₁）=年有效毛收入-年运营费用

=年潜在毛收入-年空置和受阻损失+年其他收入-年运营费用

5、变化趋势分析

根据永安市同类型房地产租赁市场近 5 年来的租金行情走势分析，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益逐年递增率为 2%~3%。结合估价对象的实际情况和估价人员分析，并采用长期趋势法预期未来，估价对象在价值时点未来 10 年内年净收益取逐年递增 2%，之后净收益保持不变。

6、报酬率（Y）

房地产报酬率采用累加法确定，即包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，取价值时点银行一年期存款利率（1.75%）；风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，具体是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所在的风险补偿。据调查了解永安市同类房地产风险报酬率约为 3.25%，则

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率=1.75%+3.25%=5.0%

7、测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适

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

合采用直接资本化法；由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于可以预测到估价对象在收益期限内各年净收益，所以可选用全剩余寿命模式。本估价选取 t 年前净收益逐年递增，之后年净收益稳定不变的收益法计算公式。

$$\text{计算公式：} V = A_1 / (Y - g) \cdot \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^N\} + A_t / Y / (1 + Y)^t \cdot [1 - 1 / (1 + Y)^{N-t}]$$

式中：V——估价对象价值； A_1 ——未来第 1 年净收益； A_t ——未来第 t+1 年净收益；Y——报酬率；g——净收益逐年递增比率；N——收益期；t——年净收益递增年数。

估价对象收益价值测算表

序号	内容	数量	备注
(一)	年潜在毛收入	336	(一) = ① × 12；年潜在毛收入 = 月租金 × 12
①	月租金	28	上已求得
(二)	年有效毛收入	304	(二) = (一) × (1 - ①) + ②；年有效毛收入 = 年潜在毛收入 × (1 - 空置率) + 其他收入
①	空置和租金损失	10%	上已说明
②	其他收入	1.47	上已说明
(三)	年运营费用	88.82	① ~ ⑤ 加总 运营费用 = 维修费 + 管理费 + 房产税 + 保险费 + 营业税及附加
②	年维修费	26.54	上已说明构成内容及房屋重置单价取 2654 元 / m ² ，年维修费率为 1.0%。则年维修费 = 房屋重置单价 × 年维修费率
③	年管理费	4.56	上已说明构成内容，并已求知年有效毛收入为元，年管理费率为 1.5%。则年管理费 = 年有效毛收入 × 年管理费率
④	年房产税	36.48	年房产税率为 12%。年房产税 = 年有效毛收入 × 房产税率
⑤	年保险费	5.13	年保险费率为 0.2%。年保险费 = 房屋重置单价 × 年保险费率
⑥	年营业税及附加	16.11	年增值税及附加税率 5.3%。增值税及附加 = 年有效毛收入 × 年增值税及附加率
(四)	第 1 年净收益 (A_1)	215.18	(四) = (二) - (三)；第 1 年净收益 (A_1) = 年有效毛收入 - 年运营费用
(五)	净收益递增率	2%	上已分析说明年净收益递增比率 (g) 取 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

	(g)		
(六)	净收益递增年数 (t)	10	上已分析说明净收益递增年数 (t) 为 10 年
(七)	第 t+1 年净收益 (At)	262.3	(七) = (四) • (1 + (五)) ^t = A _t • (1+g) ^t
(八)	报酬率 (Y)	5%	上已求得
(九)	收益期 (N)	33	上已求得
(十)	收益价值 (V)	3977	$V = \frac{A_1}{(Y-g)} \cdot \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\} + \frac{A_t}{Y/(1+Y)^t} \cdot [1 - 1/(1+Y)^{N-t}]$
(十一)	建筑面积 (m ²)	1676.38	
(十二)	房地产总价值	6667000	(十二) = (十) • (十一)

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

本次估价对估价对象采用成本法与收益法进行测算，成本法的估算价值为 526.48 万元，收益法的估算价值为 666.70 万元，两种估价结果差距较大，成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入合理费用。即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和利润，并扣除相应的折旧来确定房地产的估价方法，收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，估价人员综合判断认为收益法的估价结果更符合市场价值，故采用加权平均计算本次估价的最终评估价格，收益法测算结果取权重为 55%，成本法的测算结果取权重为 45%。则估价对象未设立法定优先受偿款的房地产市场价值为：

未设立法定优先受偿款的房地产市场价值 = 666.7 × 55% + 526.48 × 45% = 603.60 万元。

估价对象估算单价 = 6036000 ÷ 1676.38 = 3601 元/平方米。

(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) 土地出让金

由于至估价时点估价对象的土地使用权类型尚为划拨，估价对象房地产以估价时点状态进行转让，需补交土地出让金，根据相关规定按土地使用权取得价值

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

的 40%扣除，则：应扣除土地出让金=155.72×40%=62.29 万元，扣除土地出让金后的土地使用权价值=228.43-62.29=166.14 万元。

（四）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-土地出让金=603.60-0-62.29=541.31 万元。

（五）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（6036000 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	301,800	评估值×5%
2	印花税	3,018	评估值×0.05%
3	增值税	287,429	评估值/1.05×5%
4	城建税	20,120	增值税×7%
5	教育费附加	14,371	增值税×5%
6	产权登记费及相关费	19,278	建筑面积×11.5
7	合计	646,016	取整 64.60 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），估价对象为办公房地产，且可分割使用，其通用性较好。

（2）独立使用性分析

估价对象为办公用房，其独立使用性较强。

（3）可分割转让性分析

估价对象可分割为多个独立使用的办公区域，分割后有利于变现。

（4）区位分析

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

估价对象已经是现房，现房有利于估价对象的变现。

（6）价值大小分析

估价对象总体价值高，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

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 19999929 号）；
 - 2、《国有土地使用证》（永国用(99)字第 20950 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

