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

估价报告编号：明燕房地产评报字【2016】第 108 号

估价项目名称：三明市三元区新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号及 20 幢底层 1-11 号的服务业房地产抵押估价

估价委托人：永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂

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 29 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

致估价委托人函

永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂：

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：三明市三元区新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号及 20 幢底层 1-11 号的服务业房地产；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：970.10 ㎡，土地分摊面积 161.85㎡；法定用途为服务业（19 幢一层土地法定用途为住宅），实际用途为商业店面，土地使用权类型为国有建设划拨用地；位于楼幢总层数 10 层的第 1 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，不带电梯；权属人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂。

价值时点：2016 年 8 月 26 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(㎡)	土地面积(㎡)	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		土地使用权价值（元）
					总价（元）	单价（元/㎡）	总额（元）	总额（元）	总价（元）	单价（元/㎡）	
19 幢一层 1 号	明房权证字第 134036 号	明国用（2009）第 3121 号	105.96	17.08	1177100	11109	108800	0	1068300	10082	70000
19 幢一层 2 号	明房权证字第 134037 号	明国用（2009）第 3122 号	181.83	29.31	2019900	11109	186800	0	1833100	10081	120000
19 幢一层 3 号	明房权证字第 134038 号	明国用（2009）第 3123 号	25.08	4.04	284200	11331	25800	0	258400	10303	16600
19 幢一层 4 号	明房权证字第 134039 号	明国用（2009）第 3124 号	41.56	6.70	470900	11331	42700	0	428200	10303	27400
19 幢一层 5 号	明房权证字第 134040 号	明国用（2009）第 3125 号	25.65	4.13	290600	11331	26300	0	264300	10304	16900
19 幢一层 6 号	明房权证字第 134041 号	明国用（2009）第 3126 号	25.65	4.13	290600	11331	26300	0	264300	10304	16900

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

19 幢一层 7 号	明房权证字第 134042 号	明国用（2009）第 3127 号	20.78	3.35	235500	11331	21300	0	214200	10308	13700
19 幢一层 8 号	明房权证字第 134043 号	明国用（2009）第 3128 号	32.61	5.26	369500	11331	33500	0	336000	10304	21500
19 幢一层 9 号	明房权证字第 134044 号	明国用（2009）第 3129 号	9.52	1.54	107900	11331	9800	0	98100	10305	6300
19 幢一层 10 号	明房权证字第 134045 号	明国用（2009）第 3130 号	9.52	1.54	107900	11331	9800	0	98100	10305	6300
19 幢一层 11 号	明房权证字第 134121 号	明国用（2009）第 3131 号	12.99	2.09	147200	11331	13300	0	133900	10308	8600
19 幢一层 12 号	明房权证字第 134122 号	明国用（2009）第 3132 号	46.68	7.52	528900	11331	48000	0	480900	10302	30800
19 幢一层 13 号	明房权证字第 134123 号	明国用（2009）第 3133 号	9.52	1.54	107900	11331	9800	0	98100	10305	6300
19 幢一层 14 号	明房权证字第 134124 号	明国用（2009）第 3134 号	9.52	1.54	107900	11331	9800	0	98100	10305	6300
19 幢一层 15 号	明房权证字第 134125 号	明国用（2009）第 3135 号	12.99	2.09	147200	11331	13300	0	133900	10308	8600
20 幢底层 1-11 号	明房权证字第 006672 号	明国用（2000）字第 6408 号	400.24	69.99	4401800	10998	274100	0	4127700	10313	411100
合计			970.10	161.85	10795000		859400	0	9935600		787300

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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 29 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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.....12
（六）价值类型.....12
（七）估价原则.....12
（八）估价依据.....13
（九）估价方法.....14
（十）估价结果.....14
（十一）注册房地产估价师.....15
（十二）实地查勘日期.....15
（十三）估价作业日期.....15
五、房地产估价技术报告.....16
（一）区位状况描述与分析.....16
（二）实物状况描述与分析.....17
（三）权益状况描述与分析.....19
（四）市场背景分析.....18
（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.....20
（八）估价结果确定.....26
（九）估价对象变现能力分析与风险提示.....27
六、附件.....40
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》（明房权证字第 134036-134045、134121-134125、006672 号）；
《国有土地使用证》（明国用(2009)第 3121-3135 号、明国用(2000)字第 6408 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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	三明市三元区新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号及 20 幢底层 1-11 号的服务业用房				
产权证书	房屋所有权证号：明房权证字第 134036-134045、134121-134125、006672 号 国有土地使用证号：明国用(2009)第 3121-3135 号、明国用(2000)字第 6408 号				
估价委托人	永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂				
权属人	永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂				
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 26 日				
估价作业日期	2016 年 8 月 26 日-2016 年 8 月 29 日				
总建筑面积	970.10 ㎡	建筑结构	产权登记混合实为钢混		
建成年份	1994 年	估价对象用途	服务业		
总楼层	10 层	估价对象所处楼层	自然层第 1 层		
土地使用权面积	161.85 ㎡	土地用途	19 幢为住宅用地、20 幢为店面用地	土地等级	三级
土地使用权类型	划拨	土地使用权终止日期	/		
估价结果	未设定法定优先受偿款的价值（元）	10795000			
	估价师知悉的法定优先受偿款（元）	0			
	土地出让金（元）	859400			
	抵押价值（元）	9935600			
其他事项说明	其中分摊的土地使用权估算价值 787300 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 108 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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26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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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 19 幢一层 1-15 号土地使用证记载用途为住宅、房屋所有权证记载规划用途为服务业，现状用途为商业店面，本次估价按房屋所有权证记载和现状用途进行评估。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

单位名称：永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂

统一社会信用代码：91350400855599741P

营业场所：三明市三元区工业园区吉口小区

类型：股份有限公司分公司（上市）

负责人：王奋雄

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：

估价对象面积明细表			
序号	房号	建筑面积（㎡）	分摊土地使用权面积（㎡）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1	19 幢一层 1 号	105.96	17.08
2	19 幢一层 2 号	181.83	29.31
3	19 幢一层 3 号	25.08	4.04
4	19 幢一层 4 号	41.56	6.7
5	19 幢一层 5 号	25.65	4.13
6	19 幢一层 6 号	25.65	4.13
7	19 幢一层 7 号	20.78	3.35
8	19 幢一层 8 号	32.61	5.26
9	19 幢一层 9 号	9.52	1.54
10	19 幢一层 10 号	9.52	1.54
11	19 幢一层 11 号	12.99	2.09
12	19 幢一层 12 号	46.68	7.52
13	19 幢一层 13 号	9.52	1.54
14	19 幢一层 14 号	9.52	1.54
15	19 幢一层 15 号	12.99	2.09
16	20 幢底层 1-11 号	400.24	69.99
合计		970.10	161.85

（三）、估价对象基本状况

估价对象坐落于三明市新市南路 305 号三明人造板厂房改房住宅区，估价对象为三明市三元区新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号及 20 幢底层 1-11 号服务业房地产，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 10 层，估价对象位于第 1 层，总建筑面积 970.10 ㎡，法定用途为服务业（19 幢一层土地法定用途为住宅），实际用途为商业店面，权属人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂。权属调查情况如下：

（1）《房屋所有权证》记载内容

①19 幢一层 1 号-15 号

根据委托方提供的《房屋所有权证》（明房权证字第 134036～134045 号、明房权证字第 134121～134125 号），确认本次估价对象房地产 19 幢一层 1 号-15 号房屋所有权人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂，共有情况单独所有，产权登记时间 2009 年 6 月 18 日，规划用途为服务业，建成年份 1994 年，产权来源自建，土地使用权取得方式为划拨。

②20 幢底层 1-11 号

根据委托方提供的《房屋所有权证》（明房权证字第 006672 号），确认本次估价对象房地产 20 幢底层 1-11 号房屋所有权人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂，房屋产别为其他产，设计用途为服务业。

（2）国有土地使用权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

①19 幢一层 1 号-15 号

根据委托方提供的《国有土地使用证》[明国用（2009）第 3121～3135 号]，确认本次估价对象房地产 19 幢一层 1 号-15 号土地使用权人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂，土地使用权类型为划拨，地类用途为住宅用地，图号 I-2-1-6.7.16，地号 00S-0006-9-2-5(65)(2)（6）～00S-0006-9-2-5(65)(2)（20）。

②20 幢底层 1-11 号

根据委托方提供的《国有土地使用证》[明国用（2000）字第 6408 号]，确认本次估价对象房地产 20 幢底层 1-11 号土地使用权人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂，土地使用权类型为划拨，地类用途为店面，图号 I-2-1-6.7.16，地号 S-6-9-2-6(73)。

（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

小区四至：东至左岸名都小区北入口、南至左岸名都小区待建空地、西至胜利路、北至江滨南路。土地等级属三明市城区二级 7 类商服、住宅用地。

规划条件：用途商住综合楼，现状为十层钢混结构，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划拨。

开发程度：1994 年已开发完成。

（五）、建筑物基本状况

名称	三明市三元区新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号及 20 幢底层 1-11 号
建筑结构	地上十层钢混结构（产权登记为混合）
设施设备	宽带、水卫、电照、通讯、消防等设施设备齐全，不带电梯
装饰装修	室内地面水泥砂浆抹面，墙面及天棚白灰粉刷
建成时间及成新	建成于 1994 年，按直线法测算成新率为 63%
使用及维护状况	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

外观	建筑物外观较好
建筑面积	970.10 ㎡
朝向	所在大楼南北朝向，估价对象门面朝北
总楼层及层次	总楼层为 10 层，估价对象位于第 1 层

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2016 年 8 月 26 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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》（明房权证字第 134036-134045、134121-134125、006672 号）；

3、《国有土地使用证》（明国用(2009)第 3121-3135 号、明国用(2000)字第 6408 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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

（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商业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，现时商业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商业用房，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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26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	
	单价(元/㎡)	总价（元）
1.假定未设立法定优先受偿权下的价值	11128	10795000
2.估价师知悉的法定优先受偿款		0
2.1 已抵押担保的债权数额		0
2.2 拖欠的建设工程价款		0
2.3 其他法定优先受偿款		0
3.土地出让金		859400
4.抵押价值	10242	9935600

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26日。

（十三）估价作业日期：

估价作业期为2016年8月26～2016年8月29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29日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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：三明市三元区新市南路 305 号。

方位：位于三明市城区南部，估价对象位于江滨南路以南，胜利路以东。

与重要场所的距离：距三明市火车站约 1.0 公里，距市汽车西客运约 1.6 公里。

临街（路）状况：估价对象临江滨南路，一面临街（无拐角），店面标高与道路标高相适宜。

所临街道性质：交通型主干道。

朝向：估价对象楼幢为南北朝向，估价对象朝北，朝向较好。

楼层：总楼层为 10 层，估价对象位于第 1 层。

商业繁华度：区域内有较多的沿街店面及商服场所，商业繁华程度较高。

（二）交通状况

道路状况：区域内有江滨南路、胜利路、芙蓉路、新市南路等交通主次干道，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。估价对象距翰博大酒店公交站点较近，有 3 路车公交线路，距三元交警大队公交站点约 400 米，有 1、2、57、58、19 等多路路车公交线路，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度较高。

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：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：区域内三明九中、三元区第二实小、芙蓉幼儿园、红杏商场、三明糖酒副食品批发市场、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、自然环境：三明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：邻近中山公园，景观较好。

（五）区位优劣度

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：三明市三元区新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号及 20 幢底层 1-11 号所属土地。

小区四至：东至左岸名都小区北入口、南至左岸名都小区待建空地、西至胜利路、北至江滨南路。

面积：土地面积合计 161.85 ㎡。

用途：新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号土地使用证登记用途为住宅，土地等级属三明市城区二级 7 类住宅用地（实际用途为商业）；新市南路 305 号 20 幢底层 1-11 号土地使用证登记用途为店面，土地等级属三明市城区二级 7 类商服用地。

形状：近似长方形，形状较规则。

地形：地形为平地。

地势：店面的标高略高于道路标高，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：1994 年已建成。

（二）建筑物实物状况描述与分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

名称：三明市三元区新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号及 20 幢底层 1-11 号的服务业用房。

规模：估价对象建筑面积合计 970.10 ㎡。

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，门为卷闸门。

装饰装修：室内地面水泥砂浆抹面，墙面及天棚刷白灰粉刷。

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；楼宇垂直交通为人行楼梯；底层全部布局为店面，空间布局较好。

层高：19 幢一层层高为 3.2 米，20 幢一层层高为 3 米。

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：1994 年建成，综合成新率为 63%，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基本完好，门窗及五金配件等齐全完整，为基本完好房；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。

三、权益状况描述与分析

用途：法定用途为服务业（新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号土地使用证登记用途为住宅），实际用途为商业店面。

规划条件：规划为服务业用途，符合政府部门相关规划。

所有权：土地所有权为国家所有，现房屋所有权人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂。

土地使用权：现土地使用权人为永安林业（集团）股份有限公司三明人造板厂。

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：已租赁，无占用情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

三明市位于福建省西北部，北纬 25°29’-27°07’，东经 116°22’-118°39’。东西宽 230 多千米，南北长 180 多千米，东接福州，南邻泉州，西连龙岩，北毗南平，西北靠江西。三明辖二区一市九县，土地总面积 2.29 万平方公里，人口 270 万人。三明市是一座新兴的工业城市，是全国创建精神文明先进城市和国家卫生城、全国双拥模范城、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国水土保持生态环境建设示范城市、全国无障碍建设先进城市及全国社会治安综合治理优秀地市。　三明民风淳朴、治安稳定、人际和谐、环境优美。

三明市包括三元、梅列两个县级行政区。地处武夷山脉和戴云山脉之间的沙溪下游，属福建省西北部。本市为山区丘陵河谷地带，四周高山环抱，中部有闽江的主要支流——沙溪自西南而东北贯穿市区，形成狭长的山间河谷盆地。城市建设沿沙溪河带发展，城市布局结构为带状组团式（四个中心组团即列东、列西、城关、台江）结构。建成区土地面积 18.94 平方公里，其中居民用地 5.83 平方公里、公共设施用地 1.85 平方公里、工业用地 7.17 平方公里、仓储用地 0.58 平方公里、对外交通用地 1.04 平方公里、道路广场用地 1.18 平方公里、市政公共设施用地 0.46 平方公里、绿地 0.7 平方公里、特殊用地 0.13 平方公里。

三明市区是闽西北交通中心，以铁路、公路为主。鹰厦铁路是市区与外地联系的动脉；京福高速公路、国道 205 线、省道 212 线、102 线是连通邻近省份、地区的主要对外交通联络线；沙溪流域梯级航电开发综合治理即官蟹、高沙、沙县、斑竹溪船闸的建设，渠化三明城关—沙溪口段五级航道，可通航 300 吨船队。

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，估价对象法定用途为服务业（新市南路 305 号 19 幢一层 1 号-15 号土地使用证登记用途为住宅），实际用途为商业，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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

估价对象所在区域的商业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现状用途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。

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商业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，现时商业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商业用房，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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；

（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、土地用途变更补交的土地出让金等，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）以估价对象新市南路 305 号 19 幢一层 1 号服务业用房为例，建筑面积为 105.96 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
	沙洲新村 35 幢 1 层 22 号	三元区新市南路 221 号 C 幢 1 号店	三元区崇荣路 23 幢一层 4 号店
类型	商业	商业	商业
结构质式	混合	钢混	钢混
建筑面积（㎡）	99.38	121.26	70.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

成交单价（元/㎡）	11800	11216	12600
交易日期	2016.2	2016.1	2016.1
土地使用权类型	出让	出让	出让
资料来源	三明市房地产中介	三明市房地产中介	三明市房地产中介

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		新市南路 305 号 19 幢一层 1 号	沙洲新村 35 幢 1 层 22 号	三元区新市南路 221 号 C 幢 1 号店	三元区崇荣路 23 幢一层 4 号店
交易日期		价值时点	2016.2	2016.1	2016.1
区位状况	临街状况	一面直接临街	一面直接临街	一面直接临街	一面直接临街
	拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
	街道性质	交通型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活型主干道
	所处层数	第 1 层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	商业繁华度	区域内有较多的沿街店面及商服场所，商业繁华程度较高	区域内有较多的沿街店面及商服场所，商业繁华程度较高	区域内有较多的沿街店面及商服场所，商业繁华程度较高	区域内有较多的沿街店面及商服场所，邻近万福隆购物广场，商业繁华程度高
	交通状况	区域内有江滨南路、胜利路、芙蓉路、新市南路等交通主次干道，路网密集，交通通达度高	区域内有江滨南路、崇荣路、复康路、沙洲路、新市南路等交通主次干道，路网密集，交通通达度高	区域内有复康路、沙洲路、新市南路、青年路、红印山路等交通主次干道，路网密集，交通通达度高	区域内有江滨南路、二元路、崇荣路、新市南路等交通主次干道，路网密集，交通通达度高
	外部配套设施状况	1、基础设施已达到“五通”，基础设施完善。2、公共服务设施：区域内三明九中、三元区第二实小、芙蓉幼儿园、红杏商场、三明糖酒副食品批发市场、银行网点、妇幼保健院等配套设施，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：区域内三明一中、三元区实验幼儿园、沙洲农贸市场、三明市中西医结合医院、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：区域内三明一中、三明市陈景润实验小学、三元区实验幼儿园、三明市中西医结合医院、好多多购物广场、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：区域内三明九中、三元区第二实小、红杏商场、三明糖酒副食品批发市场、银行网点等配套设施，公共服务配套设施较完善
	环境状况	自然环境和人文环境较好。噪声较小、无明显空气、水体等污染，环境治理和空气质量良好	自然环境和人文环境较好。噪声较小、无明显空气、水体等污染，环境治理和空气质量良好	自然环境和人文环境较好。噪声较小、无明显空气、水体等污染，环境治理和空气质量良好	自然环境和人文环境较好。噪声较小、无明显空气、水体等污染，环境治理和空气质量良好

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

实物状况	建筑面积	105.96m^2	99.38m^2	121.26m^2	70.67m^2
	建筑结构	钢混	混合	钢混	钢混
	设施设备	店内照明、通信、水电卫等配套设施齐全	店内照明、通信、水电卫等配套设施齐全	店内照明、通信、水电卫等配套设施齐全	店内照明、通信、水电卫等配套设施齐全
	层高	3.2m	3.5m	4.8m	4.8m
	竣工时间	1994 年	1995 年	1993 年	1993 年
	形状	规则	规则	规则	规则
	宽深比	宽深比合理	宽深比合理	宽深比合理	宽深比合理
	物业管理	较好	较好	一般	较好
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	划拨	出让	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，其修正系数均为 100/100。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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商业房地产交易价格从 2015 年度下降约 10%，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	临街状况	0	0	0
	拐角状况	0	0	0
	街道性质	2	0	2
	所处层数	0	0	0
	商业繁华度	0	0	3
	交通状况	0	0	0
	外部配套设施状况	0	0	0
	环境状况	0	0	0
区位状况调整值之和		2	0	5
区位状况调整系数		100/102	100/100	100/105

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	1
	建筑结构	-2	0	0
	设施设备	0	0	0
	层高	1	5	5
	竣工时间	1	-1	-1
	形状	0	0	0
	宽深比	0	0	0
	物业管理	0	-2	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

实物状况调整值之和	0	2	5
实物状况调整系数	100/100	100/102	100/105

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	2	2
	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		100/102	100/102	100/102

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/㎡）	11800	11216	12600
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	100/102	100/100	100/105
实物状况调整系数	100/100	100/102	100/105
权益状况调整系数	100/102	100/102	100/102
调整系数合计	0.9612	0.9612	0.8892
比准单价（元/㎡）	11342	10780	11204
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/㎡）	(11342+10780+11204)÷3=11109		

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 11109 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=105.96×11109＝1177110 元（取整 117.71 万元）。

（二）求取其他估价对象房地产价值：

因其他估价对象与新市南路 305 号 19 幢一层 1 号均属同一小区临江滨南路

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

服务业用房，因此以新市南路 305 号 19 幢一层 1 号评估单价 11109 元/㎡为基准价格，其他估价对象做面积、层高调节，调整详细如下表：

序号	房号	建筑面积（㎡）	比准单价（元/㎡）	面积修正	层高修正	比较单价（元/㎡）	估算总价（元）
	公式	A	B	C	D	E=B×C×D	F=A×E
1	19 幢一层 1 号	105.96	11,109	1.00	1.00	11,109	1,177,100
2	19 幢一层 2 号	181.83	11,109	1.00	1.00	11,109	2,019,900
3	19 幢一层 3 号	25.08	11,109	1.02	1.00	11,331	284,200
4	19 幢一层 4 号	41.56	11,109	1.02	1.00	11,331	470,900
5	19 幢一层 5 号	25.65	11,109	1.02	1.00	11,331	290,600
6	19 幢一层 6 号	25.65	11,109	1.02	1.00	11,331	290,600
7	19 幢一层 7 号	20.78	11,109	1.02	1.00	11,331	235,500
8	19 幢一层 8 号	32.61	11,109	1.02	1.00	11,331	369,500
9	19 幢一层 9 号	9.52	11,109	1.02	1.00	11,331	107,900
10	19 幢一层 10 号	9.52	11,109	1.02	1.00	11,331	107,900
11	19 幢一层 11 号	12.99	11,109	1.02	1.00	11,331	147,200
12	19 幢一层 12 号	46.68	11,109	1.02	1.00	11,331	528,900
13	19 幢一层 13 号	9.52	11,109	1.02	1.00	11,331	107,900
14	19 幢一层 14 号	9.52	11,109	1.02	1.00	11,331	107,900
15	19 幢一层 15 号	12.99	11,109	1.02	1.00	11,331	147,200
16	20 幢底层 1-11 号	400.24	11,109	0.99	0.99	10,998	4,401,800
	合计	970.1	/	/		/	10,795,000

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，即人民币壹仟零柒拾玖万伍仟元整（RMB10795000 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）土地出让金

859400 元，计算附后。

（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-土地出让金＝10795000-0-859400＝9935600 元。

（四）预期实现抵押权的处置费用和税金估算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

如果估价对象以假定未设立法定优先受偿权下的价值（10795000 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	539,750	评估值×5%
2	印花税	5,398	评估值×0.05%
3	增值税	514,048	评估值/1.05×5%
4	城建税	35,983	增值税×7%
5	教育费附加	25,702	增值税×5%
6	产权登记费及相关费	11,156	建筑面积×11.5
7	合计	1,132,037	取整 113.20 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，在没有过多损失的条件下，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），估价对象为独立的商业店面，属于受众群体较多，普遍使用的房地产，且位于第一层，其通用性较好，变现能力较强。

（2）独立使用性分析

估价对象为商服物业，功能完整，不存在其他共用权人对估价对象使用的限制，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，其独立使用性较强。

（3）可分割转让性分析

估价对象为商服物业，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，其分割转让性较差。

（4）区位分析

估价对象位于三明市三元区，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（5）开发程度分析

估价对象已于 1994 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

估价对象总体价值较大，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

房地产变现通常需交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）本次估价未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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（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利影响。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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年修订的三明市基准地价体系，由三明市人民政府于2016年2月23日公布，自2016年3月1日起实施，具体文件为《三明市人民政府关于公布三明市区城镇土地级别与基准地价（2015年修编）的通知》（永政文[2016]4号），基准地价的内涵介绍如下：

基准地价内涵为三明市全市范围内，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，土地用途一级分类为商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务、交通运输、特殊用地等六类，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、工矿仓储50年、公共管理与公共服务50年），市区基准地价标准容积率为商服2.5，住宅2.5，工矿仓储1.0。

2、确定估价对象的土地级别与基准地价

根据《三明市人民政府关于公布三明市区城镇土地级别与基准地价（2015年修编）的通知》（明政地[2016]5 号文）规定，待估宗地位于江滨南路以南、胜利路以东，属三明市城区二级7类住宅、商服用地，楼面基准地价住宅为1290元/㎡，商服为2250元/㎡。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

（1）住宅用地：

参照《三明市住宅用地二级基准地价修正系数表》、《三明市住宅用地二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（∑K）表（见下表）。

三明市住宅用地二级基准地价修正系数表（修正幅度±14%）

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±14%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	距区级商服中心距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	距小区级商服中心距离		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
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		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距公交车站点距离		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
	临近道路等级		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
公用设施完备度	距公园距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距中小学校距离		+0.020	+0.010	0	-0.010	-0.020
	距医院距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距农贸市场距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	供水供电保证率		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件	环境质量优劣度		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地利用类型		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
宗地条件	地形坡度		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	宗地形状		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三明市住宅用地二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	距市级商服中心距离	＜500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	＞2000m
	距区级商服中心距离	＜300m	300-600m	600-900m	900-1200m	＞1200m
	距小区级商服中心距离	＜200m	200-400m	400-600m	600-800m	＞800m
交通条件	距火车站距离	＜500m	500-1000m	1000-2000m	2000-4000m	＞4000m
	距汽车站距离	＜1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	＞2500m
	距公交车站点距离	＜200m	200-400m	400-600m	600-800m	＞800m
	临近道路等级	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	＜500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	＞1800m
	距农贸市场距离	＜500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	＞1800m
	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	完善物业住宅区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
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、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

商服繁华程度	距市级商服中心距离	4400m	劣	-0.008
	距区级商服中心距离	850	一般	0
	距小区级商服中心距离	350	较优	0.005
交通条件	距火车站距离	1000	一般	0
	距汽车站距离	1600	一般	0
	距公交车站点距离	200	较优	0.008
	临近道路等级	交通型主干道	一般	0
公用设施完备度	距公园距离	50m	优	0.002
	距中小学校距离	1100m	一般	0
	距医院距离	550	较优	0.002
	距农贸市场距离	500	较优	0.004
	供水供电保证率	＞95%	优	0.004
环境条件	环境质量优劣度	轻度大气、水、噪声污染	较优	0.005
	周围土地利用类型	商住综合区	较优	0.008
宗地条件	地形坡度	＜2°	优	0.004
	宗地形状	较规则	较优	0.005
ΣK				0.039

（2）商服用地：

参照《三明市商服用地二级基准地价修正系数表》、《三明市商服用地二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）。

三明市商服用地二级基准地价修正系数表（修正幅度±14%）

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±14%	+0.025	+0.013	0	-0.013	-0.025
	距区级商服中心距离		+0.017	+0.008	0	-0.008	-0.017
	距小区级商服中心距离		+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
交通条件	距火车站距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距汽车站距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距公交车站点距离		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路等级		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公用设施完备度	距中小学校距离		+0.003	+0.001	0	-0.001	-0.003
	距医院距离		+0.003	+0.001	0	-0.001	-0.003
	距农贸市场距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	供水供电保证率		+0.003	+0.001	0	-0.001	-0.003
环境条件	环境质量优劣度		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地利用类型		+0.011	+0.006	0	-0.006	-0.011
宗地条件	地形坡度		+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
	宗地形状		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

三明市商服用地二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	距市级商服中心距离	＜500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	＞2000m
	距区级商服中心距离	＜300m	300-600m	600-900m	900-1200m	＞1200m
	距小区级商服中心距离	＜200m	200-400m	400-600m	600-800m	＞800m
交通条件	距火车站距离	＜500m	500-1000m	1000-2000m	2000-4000m	＞4000m
	距汽车站距离	＜1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	＞2500m
	距公交车站点距离	＜200m	200-400m	400-600m	600-800m	＞800m
	临近道路等级	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	＜500m	500-800m	800-1200m	1200-1800m	＞1800m
	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
	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	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	其他用地
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、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	距市级商服中心距离	4400m	劣	-0.025
	距区级商服中心距离	850	一般	0
	距小区级商服中心距离	350	较优	0.004
交通条件	距火车站距离	1000	一般	0
	距汽车站距离	1600	一般	0
	距公交车站点距离	200	较优	0.007
	临近道路等级	交通型主干道	一般	0
公用设施完备度	距中小学校距离	1100m	一般	0
	距医院距离	550	较优	0.001
	距农贸市场距离	500	较优	0.003
	供水供电保证率	>95%	优	0.003
环境条件	环境质量优劣度	轻度大气、水、噪声污染	较优	0.005
	周围土地利用类型	商住综合区	较优	0.006
宗地条件	地形坡度	<2°	优	0.007
	宗地形状	较规则	较优	0.005
ΣK				0.016

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，与本次估价的价值时点(2016 年 8 月 26 日)相隔约 2.15 年。经调查了解，该区域住宅、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

基准地价法定最高出让期限商服用地为 40 年、住宅用地 70 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，即商服 40 年、住宅 70 年，故本次不做修正，K_2＝1。

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	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.380	1.309	1.246	1.217	1.187	1.158	1.137	1.116
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	**2.5**
修正系数	1.095	1.074	1.053	1.042	1.032	1.021	1.011	**1.000**
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.992	0.983	0.975	0.966	0.958	0.952	0.945	0.939
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.933	0.926	0.92	0.914	0.907	0.901	0.895	0.891
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.886	0.882	0.878	0.874	0.869	0.865	0.861	0.857
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.853	0.848	0.844	0.84	0.836	0.832	0.829	0.827
容积率	5.8	5.9	≥6.0					
修正系数	0.825	0.823	0.821					

19 幢一层：容积率＝105.96/17.08＝6.2，住宅容积率修正系数 K_3＝0.821。

商服用地容积率修正系数表如下：

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.508	1.464	1.418	1.374	1.328	1.283	1.244
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.204	1.165	1.125	1.086	1.068	1.051	1.035
容积率	2.4	**2.5**	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.017	**1.000**	0.985	0.970	0.954	0.939	0.924
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.915	0.906	0.897	0.887	0.878	0.870	0.862
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.853	0.846	0.837	0.831	0.824	0.818	0.811
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

修正系数	0.805	0.799	0.795	0.789	0.785	0.780	0.775
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.771	0.765	0.761	0.757	0.754	0.749	0.746
容积率	5.9	≥6.0					
修正系数	0.742	0.738					

19 幢一层：容积率＝105.96/17.08＝6.2，商服容积率修正系数 K_3＝0.738。

20 幢一层：容积率＝400.24/69.99＝5.7，商服容积率修正系数 K_3＝0.749。

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：

（1）住宅用地：

19幢一层住宅用地楼面地价＝1290×（1+0.039）×1.0×1.0×0.821+0＝1100元/㎡。

宗地土地使用权价格如下表：

序号	房号	建筑面积(㎡)	楼面地价（元/㎡）	估算总价（元）
	公式	A	B	E=A×B
1	19 幢一层 1 号	105.96	1,100	116,600
2	19 幢一层 2 号	181.83	1,100	200,000
3	19 幢一层 3 号	25.08	1,100	27,600
4	19 幢一层 4 号	41.56	1,100	45,700
5	19 幢一层 5 号	25.65	1,100	28,200
6	19 幢一层 6 号	25.65	1,100	28,200
7	19 幢一层 7 号	20.78	1,100	22,900
8	19 幢一层 8 号	32.61	1,100	35,900
9	19 幢一层 9 号	9.52	1,100	10,500
10	19 幢一层 10 号	9.52	1,100	10,500
11	19 幢一层 11 号	12.99	1,100	14,300
12	19 幢一层 12 号	46.68	1,100	51,300
13	19 幢一层 13 号	9.52	1,100	10,500
14	19 幢一层 14 号	9.52	1,100	10,500
15	19 幢一层 15 号	12.99	1,100	14,300

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	合计	569.86	/	627,000

（2）商服用地：

20幢一层店面用地楼面地价＝2250×（1+0.016）×1.0×1.0×0.749+0＝1712元/㎡。

总地价＝建筑面积×楼面地价＝400.24×1712＝685211元（取685200元）。

19幢一层商服用地楼面地价＝2250×（1+0.016）×1.0×1.0×0.738+0＝1687元/㎡。

（3）土地出让金：

①估价对象 19 幢一层土地使用权用途为住宅、本次估价按其现状用途商业店面评估，故考虑其以后规划用途变更应补交土地出让金，经测算土地出让金为：

补交土地出让金楼面单价=1687-1100=587 元/㎡。补交总价＝569.86×587＝334508 元（取 334500 元）

②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的 40%扣除，则：

19 幢一层应扣除土地出让金=627000×40%=250800 元，扣除土地出让金后的土地使用权价值=627000-250800=376200 元。

20 幢一层应扣除土地出让金=685200×40%=274100 元，扣除土地出让金后的土地使用权价值=685200-274100=411100 元。

③补交土地出让金明细如下：

序号	房号	建筑面积（㎡）	楼面地价（元/㎡）	估算总价（元）
	公式	A	B	E=A×B
1	19 幢一层 1 号	105.96	1,027	108,800
2	19 幢一层 2 号	181.83	1,027	186,800
3	19 幢一层 3 号	25.08	1,027	25,800
4	19 幢一层 4 号	41.56	1,027	42,700
5	19 幢一层 5 号	25.65	1,027	26,300
6	19 幢一层 6 号	25.65	1,027	26,300
7	19 幢一层 7 号	20.78	1,027	21,300

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8	19 幢一层 8 号	32.61	1,027	33,500
9	19 幢一层 9 号	9.52	1,027	9,800
10	19 幢一层 10 号	9.52	1,027	9,800
11	19 幢一层 11 号	12.99	1,027	13,300
12	19 幢一层 12 号	46.68	1,027	48,000
13	19 幢一层 13 号	9.52	1,027	9,800
14	19 幢一层 14 号	9.52	1,027	9,800
15	19 幢一层 15 号	12.99	1,027	13,300
16	20 幢底层 1-11 号	400.24	685	274,100
	合计	970.1	/	859,400

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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》（明房权证字第 134036-134045、134121-134125、006672 号）；

2、《国有土地使用证》（明国用(2009)第 3121-3135、明国用(2000)字第 6408 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站