

房地产抵押估价报告

闽华成评报（2019）房字 1245 号



估价项目名称：福建省永安市燕江东路 50 号 1 幢 101 室商业用房，207 室、307-607 室住宅房地产抵押价值估价

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：福建华成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈宗铨（注册号：3520160023）

付福军（注册号：3520170069）

估价报告出具日期：2019 年 8 月 20 日

估价报告概要

闽华成评报（2019）房字 1245 号

估价对象	福建省永安市燕江东路 50 号 1 幢 101 室商业用房, 207 室、307-607 室住宅 房地产		
产权依据	《房屋所有权证》（永房权证字第 19999303 号） 《国有土地使用证》（永国用(99)字第 21047 号）		
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	2019 年 8 月 15 日		
建筑面积	建筑面积 801.26 m ²		
土地使用权面积	136.42 m ²		
土地使用权类型	出让		
建成年份	1985 年		
建筑结构	钢混结构		
所在楼层	1-6 层		
价值类型	抵押价值		
估价方法	比较法和收益法		
估价结果	①未设立法定优先受偿权利下的价值	总价	人民币壹仟壹佰叁拾陆万陆仟元整(¥1136.6 万元)
	②法定优先受偿款	价值	0 元
	③抵押价值	总价	人民币壹仟壹佰叁拾陆万陆仟元整(¥1136.6 万元)
	④预期实现抵押权时处置费用和税金	价值	人民币壹佰壹拾万柒仟元整 (¥110.7 万元)
	⑤抵押净值	总价	人民币壹仟零贰拾伍万玖仟元整 (¥1025.9 万元)
报告撰写人	付福军	报告审核人	张 伟
签字估价师	陈宗铨、付福军	联系电话	15080001580

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告书全文。

估价机构：福建华成房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年八月二十日

致估价委托人函

闽华成评报（2019）房字 1245 号

福建省永安林业（集团）股份有限公司：

受贵公司的委托，本估价机构委派注册房地产估价师陈宗铨（注册号：3520160023）、付福军（注册号：3520170069）对估价对象进行了估价。

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：福建省永安市燕江东路 50 号 1 幢 101 室商业用房，207 室、307-607 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）及分摊的土地使用权（不含土地出让金），不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益，房屋所有权人为福建省永安林业（集团）股份有限公司，规划用途为 207、307-607 室为住宅、101 室未规划用途，实际用途 207、307-607 室为住宅、101 室为商业店面，土地使用权类型为划拨，建筑面积 801.26 m²；所在建筑物建成于 1985 年，为钢混结构，总层数为 6 层，估价对象位于地上 1-6 层。

价值时点：2019 年 8 月 15 日。

价值类型：抵押价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用适宜的方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的抵押净值为大写人民币壹仟零贰拾伍万玖仟元整（¥1025.9 万元）。具体见估价结果汇总表。

房地产抵押价值估价结果一览表

(币种：人民币)

项目及结果	估价对象	燕江东路 50 号 1 幢 101 室商业用房, 207 室、307-607 室
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价 (元)	11,366,000
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (元)	0
3、抵押价值	总价 (元)	11,366,000
4、预期实现抵押权时处置费用和税金	总价 (元)	1,107,000
5、抵押净值	总价 (元)	10,259,000

与估价结果和报告使用的有关特别提示:

1、结果明细详见附表一。

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；根据抵押权人的惯例，抵押净值仅扣除卖方应承担的交易税费，不扣除处置费用。

3、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。

4、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

估价机构：福建华成房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人（签名或盖章）

二〇一九年八月二十日

附表一：

估价结果一览表																	
房屋坐落	房屋所有权证号	土地使用权				建筑结构	竣工年份	建筑面积 (m ²)	土地使用权出让状态下未设定法定优先受偿款的市场价值 (元)	土地出让金 (元)	土地使用权划拨状态下未设定法定优先受偿款的市场价值 (元)	估价师知悉的法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	预期实现抵押权卖方交易税费 (元)	抵押净值 (元)	其中分摊的土地使用权价值 (元)	抵押净值单价 (元/m ²)
		证号	分摊土地面积 (m ²)	使用权类型	用途												
1幢101室	永房权证字第19999303号	永国用(99)字第21047号	136.42	划拨	商业	钢混	1985	542.56	10,681,000	269,000	10,412,000	0	10,412,000	1,056,000	9,356,000	403,000	17,244
1幢207室					住宅	钢混	1985	37.11	155,000	18,000	137,000	0	137,000	7,000	130,000	28,000	3,503
1幢307-607室					住宅	钢混	1985	221.59	927,000	110,000	817,000	0	817,000	44,000	773,000	165,000	3,488
合计	/	/	136.42	/	/	/	801.26	11,763,000	397,000	11,366,000	0	11,366,000	1,107,000	10,259,000	596,000	/	

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价依据	7
八、估价原则	6
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	10
估价技术报告	11
一、区位状况描述与分析	11
二、实物状况描述与分析	12
三、权益状况描述与分析	13
四、市场背景描述与分析	14
五、最高最佳利用分析	16
六、估价方法适用性分析	17
七、估价测算过程	18
八、估价结果确定	40
九、估价对象变现能力分析及相关风险提示	41
附 件	48
一、估价委托书复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片	
四、可比实例调查表	
五、专业帮助情况和相关专业意见	
六、法定优先受偿款权利等情况的书面调查资料或调查记录复印件	
七、估价对象权属证明复印件	
1、《房屋所有权证》（永房权证字第 19999303 号）	
2、《国有土地使用证》（永国用(99)字第 21047 号）	
八、估价委托人营业执照复印件	
九、房地产估价机构营业执照复印件	
十、房地产估价机构备案证书复印件	
十一、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们依照按照《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）、《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）及《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号文）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈宗铨	3520160023		2019年8月20日
付福军	3520170069		2019年8月20日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

- 1、价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 4、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
- 5、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。
- 6、本次估价相关的交易税费预扣除是依据价值时点当地交易税费标准。

（二）未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为1985年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

估价对象部分已出租，租赁期内合同租金与价值时点的同类物业市场租金基本一致，本次估价不考虑租约限制因素的影响。

（四）不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》（永房权证字第19999303号）记载房屋所有权人为福建省永安林业（集团）股份有限公司，《国有土地使用证》（永国用(99)字第21047号）记载土地使用者为永安林业（集团）股份公司，记载权利人名称不一致，根据估价人员了解实际为同一公司，提请估价报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1、本次估价以估价对象无他项权利限制为前提。由于委托人告知没有存在其他法定优先受偿情况，受自身能力和客观条件的限制，估价师未发现本次估价报告内容已披露以外的法定优先受偿款。

2、由于估价对象及可比实例所在楼盘的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修年份等资料难以调查获悉，故有关描述及调整根据估价人员的调查所得及一般经验进行。

3、根据委托方提供的《房屋所有权证》（永房权证字第 19999303 号）记载内容，本次估价对象 1 幢 101 室未记载设定用途，估价人员从其实际用途及实际使用价值考虑，本次估价设定 101 室按实际用途（商业店面）计算市场价值，提请估价报告使用者注意。

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、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。

3、本估价报告的使用者为估价委托人和相关金融机构，除国家法律、法规另有规定外，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

4、未经估价方书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表。

5、本估价报告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。

估价结果报告

闽华成评报（2019）房字 1245 号

一、估价委托人

名 称：福建省永安林业（集团）股份有限公司

信 用 代 码：91350000158164259X

住 所：永安市燕江东路 819 号

法定代表人姓名：吴景贤

注 册 资 本：340988702 元

类 型：股份有限公司（上市）

二、房地产估价机构

名称：福建华成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：郑日顶

住所：福建省福州市五四路 118 号闽侨大厦三盛国际中心东塔 9F

房地产估价机构备案等级：一级

证书编号：352018010

资质有效期限：2018 年 6 月 4 日至 2021 年 6 月 3 日

统一社会信用代码：91350000158158123P

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

估价对象已取得合法产权证书，产权清晰，可在公开市场上自由转让，符合《城市房地产抵押管理办法》的抵押物条件。

（二）估价对象财产范围

本次估价财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）及分摊的土地使用权（不含土地出让金），不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（三）估价对象基本状况

- 1、名称：燕江东路 50 号 1 幢 101 室商业用房，207 室、307-607 室住宅房地产。
- 2、坐落：永安市燕江东路 50 号。
- 3、规模：建筑面积 801.26 m²，分摊土地使用权面积 136.42 m²，明细如下：

估价对象面积明细表			
序号	房号	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	1 幢 101 室	542.56	136.42
2	1 幢 207 室	37.11	
3	1 幢 307-607 室	221.59	
4	合计	801.26	136.42

4、用途：法定用途及现状用途均为住宅、商业。

5、权属

(1)《房屋所有权证》记载内容

《房屋所有权证》记载内容							
《房屋所有权证》编号		永房权证字第 19999303 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 50 号					
丘(地)号		/			产别		股份制房产
房屋 状况	幢号	房号	房屋 总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	结构	规划用 途
	1	101	6	1	542.56	钢混	/
	1	207	6	2	37.11	钢混	住宅
	1	307-607	6	3-6	221.59	钢混	住宅
附记		/					

(2)《国有土地使用证》记载内容

《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 21047 号	
土地使用权人		永安林业(集团)股份公司	
座落		永安市燕江东路 50 号 1 幢 101、207-607 室	
地号		1-15-20	图号 74.50-36.00 (103)
地类(用途)		住宅	土地登记 壹级
使用权类型		划拨	终止日期 长期
使用权面积		136.42 平方米	其中分摊面积 136.42 平方米

(3)他项权利状况：估价对象已设立租赁权、抵押权，未设立地役权等他项权利。

(四)估价对象所属小区土地基本状况

1、四至：东面邻林业宾馆，南面邻三明二院，西面邻五交化大楼，北面临燕江东路。

2、形状：大致呈矩形，形状较规则。

3、土地使用期限：土地使用权为划拨，无使用期限。

4、规划条件：未取得估价对象规划条件指标，本次估价设定宗地上建筑均按规划条件建设。

5、土地级别：估价对象为永安市一级住宅用地。

6、开发程度：红线内外五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上建筑物于 1985 年开发建成投入使用。

(五)估价对象建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢混结构。
- 2、设施设备：整栋楼宇无电梯，楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均已铺设。
- 3、层高：一层约 4.2 米、二至六层约 2.8 米。
- 4、临街（路）状况：一层店面一面临街（临燕江东路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较好。
- 5、装饰装修：一层店面由经营方自行二次装修，住宅室内简易装修。
- 6、建成时间：建成于 1985 年。
- 7、新旧程度：估价对象所在楼宇约 5 成新。

（六）店面基本状况

估价对象一层为普通商铺，现作为商业体，水、电已入户；大致呈矩形，形状较规则。

五、价值时点

本次估价的时点为 2019 年 8 月 15 日（完成实地查勘日）。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的类型类型为抵押价值。

（二）价值定义

1、抵押价值

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。

2、抵押净值

抵押净值是指抵押价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，估价对象价值为房地价值，包括建筑物（不含室内二次装修）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；未设立担保物权，不存在被占用、拖欠税费、查封等形式的权利限制；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”；已扣除预期实现抵押权的卖方税费，未扣除处置费用。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

最高最佳利用：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。

（六）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、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《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七十二号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 6、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第五十五号）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 588 号，2014 年 7 月 29 日修订）；

- 9、《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第 98 号）；
- 10、《永安市人民政府关于公布永安城区 2017 年基准地价的通知》（永政地〔2017〕96 号）。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）；
- 2、《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）；
- 3、《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8 号文）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《估价委托书》；
- 2、《房屋所有权证》（永房权证字第 19999303 号）；
- 3、《国有土地使用证》（永国用(99)字第 21047 号）
- 4、估价委托人营业执照。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的相关资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘记录和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易实例等资料；
- 3、《房地产抵押估价法定优先受偿款项查询单》。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

本次选用比较法和收益法进行估价。

（二）估价方法的定义

所谓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。

比较法的基本公式为：

比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

所谓收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元或元/m²）；A_i—未来第 i 年的收益（元或元/m²）；Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；n—收益期（年）。

十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的抵押净值为大写人民币壹仟零贰拾伍万玖仟元整（¥1025.9 万元）。具体见估价结果汇总表。

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	燕江东路 50 号 1 幢 101 室商业用房，207 室、307-607 室
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（元）	11,366,000
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（元）	0
3、抵押价值	总价（元）	11,366,000
4、预期实现抵押权时处置费用和税金	总价（元）	1,107,000
5、抵押净值	总价（元）	10,259,000

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内二次装修、家电家具动产）及分摊的土地使用权（含土地出让金）价值，不包括家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；未设立担保物权；不存在被占用、拖欠税费、查封等形式的权利限制；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”；抵押净值仅扣除预期实现抵押权时卖方应负担的交易税费，但未扣除处置费用。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈宗铨	3520160023		2019 年 8 月 20 日
付福军	3520170069		2019 年 8 月 20 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年8月15日。

十三、估价作业期

估价作业期：2019年8月15日至2019年8月20日。

估价机构：福建华成房地产土地资产评估有限公司（公章）

二〇一九年八月二十日

估价技术报告

闽华成评报（2019）房字 1245 号

一、估价对象描述与分析

（一）区位状况描述与分析

1、位置状况

（1）坐落：永安市燕江东路 50 号。

（2）方位：位于永安市区域商服中心，东邻林业宾馆，南邻三明二院，西邻五交化大楼，北临燕江东路，方位较好。

（3）土地级别：根据《永安市人民政府关于公布永安城区 2017 年基准地价的通知》（永政地〔2017〕96 号）文件划分，估价对象属永安市一级住宅用地。

（4）与重要场所（设施）的距离：距离所在区一级的（医院、中学、电影院、行政服务中心等）等重要设施距离多数在 1 公里以内，距离较好。

（5）临街（路）状况：一层店面一面临街（临燕江东路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较好。

（6）楼层：估价对象位于地上 1-6 层，楼层较好。

2、交通状况

（1）道路状况：周边有燕江东路、解放路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高。

（2）出入可利用交通工具：出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车；出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“闽运汽车站”公交站点，有多路公交车在此停靠，公交辐射范围较广，乘行便捷度较好。

（3）交通管制情况：无单行道、步行街、车辆管制等交通管制。

（4）停车方便度：小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高。

3、外部配套设施状况

（1）基础设施：估价对象宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），道路平坦通达，水电等供给充足，排水、排污能满足日常要求，通信机互联网等讯息接收流畅。

（2）公共服务设施：附近有中国银行网点，中国电信（移动）营业网点，三明市第二医院、永安汽车站等，公共配套设施较齐全。

4、环境状况

(1) 自然环境：周边道路较清洁，绿化覆盖率较好，自然环境稍好，周边无水、大气等污染源，空气质量较好。

(2) 人文环境：周边居住的居民素质较好、声誉较好，治安状况较好。

(3) 景观：周边无大型公园，环境景观一般。

5、商服繁华度

估价对象位于商业街商圈辐射范围内，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，商业类型和服务品种较多，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量大，商业辐射范围较大，商业繁华度较高。

6、区位状况综合分析

估价对象所在方位略好，交通较便捷，周边人流量大，繁华度较高，外部配套设施较齐全，周围环境略好，整体区位状况较优，对估价对象的价值产生有利影响。

(二) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

(1) 名称：永安市燕江东路 50 号用地。

(2) 四至：东邻林业宾馆，南邻三明二院，西邻五交化大楼，北临燕江东路。

(3) 面积：小区占地面积适中。

(4) 形状：形状规则。

(5) 用途：地类用途及实际用途主要为住宅、商业，估价对象分摊的土地使用权用途为商业。

(6) 地形地势：地形为平地，地势较周边市政道路略高，自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性较小。

(7) 地质：地质条件稍好，地基承载力稍好，稳定性稍好。

(8) 土壤：未受过污染，适宜开发商业。

(9) 开发程度：红线内外五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上建筑物于 1985 年开发建成投入使用。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1) 名称：福建省永安市燕江东路 50 号 1 幢 101 室商业用房，207 室、307-607 室住宅房地产。

(2) 建筑规模：建筑面积 801.26 m²，规模适中。

(3) 建筑结构：钢混结构，结构等级符合民用建筑标准。

(4) 设施设备：整栋楼宇无电梯，楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均已铺设。

(5) 装饰装修：一层店面由经营方自行二次装修，住宅室内简易装修。

(6) 层高：一层约 4.2 米、二至六层约 2.8 米，能满足商业、住宅使用要求。

(7) 空间布局：估价对象所属楼宇为条状布局，整栋为商住楼，地上一层为商业店面，以上均为住宅，空间布局较合理。

(8) 平面布置：平面布置较合理，采光通风条件良好。

(9) 建筑功能：估价对象为成套住宅及商业用房，功能配套、使用舒适，得房率、空间利用率较高，防水、保温、隔热、隔声效果较好，通风、采光较好，满足使用要求。

(10) 工程质量：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，为一般损坏房。

(11) 外观：楼宇外墙面粉涂料、铝合金窗（部分木框玻璃窗），外观一般。

(12) 建成时间：建成于 1985 年

(13) 新旧程度：估价对象所在楼宇约 5 成新。

(14) 物业管理：配置专业物业公司提供物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好。

（三）权益状况描述与分析

1、用途：规划用途与实际用途相同，均为住宅、商业。

2、规划条件：符合政府部门相关规划。

3、所有权：价值时点，土地所有权为国家所有，房屋所有权为福建省永安林业（集团）股份有限公司所有。

4、土地使用权：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。

5、共有情况：单独所有。

6、用益物权设立情况：国有建设用地使用权，为划拨方式取得。

7、担保物权设立情况：估价对象已设定抵押权。

8、租赁或占用情况：估价对象已租赁，无占用情况。

9、拖欠税费情况：无。

10、查封等形式限制权利情况：无。

11、权属清晰情况：权属清晰。

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

（1）不动产制度

不动产制包括土地制度、住房制度与地价政策。

①土地制度

中国社会主义土地公有制的内容主要包括：中国全部土地实行社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。土地的全民所有制采取社会主义国家所有的形式，国家代表全体劳动人民占有属于全民的土地，行使占有、使用、收益和处分的权利。土地的社会主义劳动群众集体所有制，采取农村集体经济组织的农民集体所有的形式，农村集体经济组织代表该组织的全体农民占有属于该组织的农民集体所有的土地，并对该集体所有的土地行使经营、管理权。城市市区的土地全部属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有（包括村农民集体和乡（镇）农民集体）。中国实行国有土地有偿使用制度。

②住房制度

1991年6月7日《国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》（国发[1991]30号文）所说，“我国城镇住房制度改革，自从邓小平同志1980年提出出售公房，调整租金，提倡个人建房买房的改革总体设想以来，逐步在各地展开”。1980-1987年看作福利住房制度的破冰时期、1988-1997年为福利住房制度与市场化住房制度并存的双轨制时期、1998年至今为市场化住房制度主导时期。

2003年全国首次房地产工作会议召开，首次提出房地产业对国民经济的支柱产业作用。会后，8月12日国务院下发《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18号），认为房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业，明确提出要保持房地产业的持续健康发展。

由于住房全面市场化后主要大城市房价上涨过快过猛，2007年后相当长的时期内，中国的住房政策主要围绕如何抑制商品房价格而展开。我国住房制度已经进入市场化时代，政府的住房政策着眼点已经从微观的住房实物生产与分配转到宏观的市场调控。

2008年以来的中国住房政策可以说住房保障与住房市场调控相交织，住房市场的发展更注意民生的需求，在国际金融危机冲击的背景下住房保障也被赋予“保增长、促民生”的双重含义。2009年6月住房与城乡建设部公布《2009-2011年廉租住房保障规划》，宣布从2009年起到2011年，基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。2007年国务院工作报告中就提出了大力发展公共租赁住房。由住房城乡建设

部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》于 2007 年 6 月 12 日正式对外发布。由此，中国公共住房体系进入一个新时代。

③ 地价政策

地价政策是政府制订的有关影响地价高低、地价走势方面的政策的总称。包括出让地价政策、转让地价政策、公告地价政策等。

出让地价政策包括：按计划供应土地、抑制协议出让土地中的低地价等。《城市房地产管理法》第九条规定：“土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划”，第十条规定：“县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积的方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。”第十二条规定：“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。”

转让地价政策：一是防止过低的低价出现，二是抑制地价过高地上涨。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定：“土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权。”，第二十六条同时还规定：“土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施。”。国务院在 1993 年出台了《土地增值税暂行条例》，1995 年 1 月 27 日财政部发布了实施细则。征收土地增值税的目的，就是抑制地价的不合理上涨。

公告地价制度：根据《城市房地产管理法》，要定期公布基准地价和标定地价。因为现在的基准地价一方面它是平均价格，另一方面，计算基准地价的资料时间跨度大，完成后，又因成本高，很难及时更新，而且，基准地价和市场价格有一定差距。基准地价的最佳用途应该是收税之依据，可现在收税的依据是评估价。

(2) 不动产市场状况

2016 年，全国多个城市房价出现快速上涨，随后而来的便是多地出台楼市调控政策，在中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位下，多地政府工作报告中明确将稳控房价作为调控目标。

北京、上海、深圳等一线城市中，北京市副市长陈刚表示，2017 年北京市楼市调控目标是保持平稳健康发展，房价环比不增长；上海市政府工作报告强调，2017 年将加强房地产市场调控，严格执行调控政策，促进房地产市场平稳健康发展；深圳市则坚持综合运用金融、土地、投资等手段，有效降低高房价对实体经济的“挤压”影响。

而一些热点城市则明确提出了“控制房价上涨”。2017 年 1 月 25 日，福建省省长于伟国在《政府工作报告》中表示，坚持分类调控，因城因地施策，严控福州、厦门房价

上涨。同时指出坚决抑制房地产泡沫，防止大起大落，促进房地产市场平稳健康发展。支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。加强住房市场监管，规范开发、销售、中介等行为。

（二）当地房地产市场总体状况

永安市结合本地实际认真贯彻国家和福建省里出台的一系列房地产宏观调控措施，坚持多措并举，多管齐下，通过综合调控和引导，着力促进房地产市场平稳健康发展，供求关系得到了改善，投机性、投资性需求得到遏制。当前经济增速下行和高库存压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用，政策聚焦于挖掘房地产消费潜能，鼓励需求入市，进而恢复并带动投资信心。在多重政策支持下，永安市的房地产市场需求有一定释放，楼市总体回暖趋势基本明确，但库存压力仍然较大，后续去化动力不足，仍有赖于地方政府抓住新型城镇化和区域一体化机遇，推进多项措施发展产业吸引人口流入和就业保障，进而拉动地产需求。

（三）当地同类房地产市场状况

据分析，影响永安市房地产交易量主要有四种因素：一是居民收入提高，对住房需求增加，以旧换新，以小换大，促进了二手房交易。二是城区土地供应有限，地块的区域优势吸引了社会资本投资。三是城市化进程加快，乡镇居民及农村群众因经商、子女上学等原因到城区购房。四是一部分社会资金投资地产，导致对商品住宅和商业店铺形成一定需求。这些年，永安市楼盘房企走向多元化发展，各大实力地产品牌纷纷强势进驻。同时随着多家实力房企的入驻，永安市多个区域价值得到释放，对于永安市购房者无疑是一个利好，可选择空间增大。总体上看，永安市房地产的发展是理性的、有序的、稳定的、健康的，同时当前永安市房地产市场趋势相对稳定，房地产价格将在今后的一段时间内将会保持相对平衡。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用要求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。具体分析如下：

估价对象规划用途及实际使用用途均为商业、住宅，与估价对象的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》批准的法定用途一致，符合法律上允许。

估价对象建筑物为普通商品楼房，使用普通、常见的建筑材料，设计、施工技术手段均很成熟并无特殊的结构设计，技术上均能实现，满足技术上可能。

估价对象房地产与其所处区域的城市规划及所在环境相符，属于收入现值大于支出现值的利用，能获得较佳经济效益，符合财务上可行，并能使估价对象的价值达到最大的合理、可能的利用。

通过对估价对象及周边环境的实地查勘以及对房地产市场的调查和分析，我们认为在遵循合法原则的前提下，估价对象维持现状商业用途、规模、档次等继续利用最为有利，属于最高最佳利用，本报告以此现状商业、住宅用途、规模、档次利用为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法的选用

1、估价方法理论适用性分析

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。各种估价方法的理论适用性如下：

（1）比较法适用于同类房地产有较多交易的房地产。

（2）收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

（3）成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值的估价。

（4）假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产的估价。

2、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象已建成并正常使用中，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用假设开发法，故本次估价不选用假设开发法。

3、理论上适用但未选用的估价方法及理由

由于成本法是注重均衡原理，现时商业、住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。

4、本次估价选用的估价方法及理由

估价对象属于商业、住宅房地产，当地房地产市场发育较充分，其同类房地产交易较活跃，可以查询到类似房地产的近期成交实例，故本次估价采用比较法。

估价对象具有收益或潜在收益，符合收益法的应用范围，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，故本次估价选用收益法。

（二）估价技术路线

1、选用比较法和收益法测算估价对象价值

（1）选用直接比较法测算估价对象的比较价值

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值

（2）选用收益法测算估价对象价值

- ①选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；
- ②有效毛收入按出租型求取；
- ③没有租约限制，均为市场租金，运营费用按照相关规定和当地市场惯例取值；
- ④确定报酬率，并假设报酬率每年不变、期间收益不变，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；
- ⑤求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；
- ⑥利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价格（单价）。

（3）通过对两种方法测算结果的算术平均数确定估价对象的市场价值。

- 2、分析估价对象法定优先受偿款，求取估价对象抵押价值。
- 3、估算预期实现抵押权的处置费用和税金（本次估价不考虑处置费用）。
- 4、求取估价对象抵押净值。

五、估价测算过程

A、101 室商业用房估价测算过程

（一）比较法测算过程

1、选取可比实例

我们搜集了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可比实例，各可比实例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

技表 1

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	永乐家园 1 幢 4 号店	建融花园 2 幢 9.10 店面	五四路 610 号店
坐落	永安市永乐路	永安市燕江中路	永安市五四路
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)	53.13	121.55	45.86
室内装修	中档装修 (承租方自行装修)	中档装修 (承租方自行装修)	中档装修 (承租方自行装修)
成交总价 (元)	1,042,200	2,442,400	1,068,700
成交单价 (元/m ²)	19,616.00	20,094.00	23,303.00
建成年份	2009 年	2008 年	2008 年
成交日期	2018 年 12 月 15 日	2019 年 7 月 20 日	2018 年 12 月 10 日
所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易

项目	可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			永乐家园 1 幢 4 号店	建融花园 2 幢 9.10 店面
付款方式		成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清
税费负担		卖方实收	卖方实收	买卖双方各自负担税费
资料来源		市场调查	市场调查	市场调查

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下文“可比实例比较因素条件说明”。

2、建立比较基础

(1) 统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产及房地产的实物范围不同。

① 统一室内二次装修

估价对象财产范围不含室内二次装修，可比实例 A、B、C 室内二次装修一般为承租方按照经营项目自行装修，买卖中一般不含室内二次装修价值，故无须对其进行修正。

② 统一土地使用权类型

可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，估价对象设定为出让，比较基础相同。

③ 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与估价对象财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

(2) 统一付款方式

均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

(3) 统一融资条件

均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

(4) 统一税费负担

可比实例 A、B、C 的税费均由买方支付，应将可比实例 A、B 的成交价格调整为交易税费正常负担下的价格，正常负担下的价格 = 卖方实得金额 / (1 - 应由卖方缴纳的税费比例)，根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、个人所得税等，结合估价师的经验判断，本次估价税费比率取 12%。则：

可比实例 A 税费负担调整值 = $(1 \div (1 - 12\%) - 1) \times 19616 = 2675$ (元/m²)

可比实例 B 税费负担调整值 = $(1 \div (1 - 12\%) - 1) \times 20094 = 2740$ (元/m²)

(5) 统一计价单位

均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价 (元/m²)，计价单位相同。

(6) 建立价格可比基础后的单价

建立比较基础表

技表 2

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元/m ²)	19,616.00	20,094.00	23,303.00
室内二次装修 (元/m ²)	0	0	0
土地出让金 (元/m ²)	0	0	0
付款方式 (元/m ²)	0	0	0
融资条件 (元/m ²)	0	0	0
税费负担 (元/m ²)	+2,675	+2,740	0
计价单位 (元/m ²)	0	0	0
建立比较基础后价格 (元/m ²) (取整)	22,291	22,834	23,303

3、各可比实例与估价对象因素比较分析

区位状况比较因素条件说明表

技表 3

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置状况	坐落	永安市燕江东路 50 号	永安市永乐路	永安市燕江中路	永安市五四路
	方位及地段等级	位于燕江东路南侧，解放路西侧，属于一级商服用地	位于永乐路北侧，晏公北路东侧，属于一级商服用地	位于燕江中路西侧，属于一级商服用地	位于五四路西侧，南坑路北侧，属于一级商服用地
	临街状况	一面临街（临燕江东路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较好	一面临街（临新府路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较好	一面临街（临燕江中路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较好	一面临街（临五四路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较好
	街道性质	综合型主干道	综合型主干道	综合型主干道	综合型主干道
	所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层	地上一层
	朝向位置	位置较好（朝北）	位置较好（朝东）	位置较好（朝东）	位置较好（朝西）
	商业繁华度	位于区域商服中心区，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，商业繁华度较高	位于区域商服中心区，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，商业繁华度较高	位于区域商服中心区，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，商业繁华度较高	位于区域商服中心区，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，商业繁华度较高
消费群体及人流量	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量大	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量大	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量大	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量大	
交通状况	道路状况	周边有燕江东路、解放路等城市主干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	周边有燕江东路、新府路等城市主干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	周边有燕江中路、新府路等城市主干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	周边有五四路、南坑路等城市主干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“闽运汽车站”公交站点，有多路公交车在此停靠，公交辐射范围较广，乘行便捷度较好	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“大榕树”公交站点，有多路公交车在此停靠，公交辐射范围较广，乘行便捷度较好	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“大榕树”公交站点，有多路公交车在此停靠，公交辐射范围较广，乘行便捷度较好	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“五一桥”公交站点，有多路公交车在此停靠，公交辐射范围较广，乘行便捷度较好
	交通管制情况	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
停车方便程度	小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高
外部配套设施状况	基础设施	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善
	公共服务设施	附近有中国银行网点，中国电信（移动）营业网点，三明市第二医院、永安汽车站等，公共配套设施较齐全	附近有中国银行网点，中国电信（移动）营业网点，三明市第二医院、永安市北门小学等，公共配套设施较齐全	附近有工商银行网点，中国电信（移动）营业网点，永安市立医院、永安三中等，公共配套设施较齐全
环境状况	自然环境	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好
	人文环境	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好
	景观	无大型绿地或公园，环境景观一般	无大型绿地或公园，环境景观一般	无大型绿地或公园，环境景观一般

实物状况比较因素条件说明表

技表 4

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
楼宇档次	住宅楼一层底商	住宅楼一层底商	住宅楼一层底商	住宅楼一层底商
结构质式	钢混	钢混	钢混	钢混
外观	建筑式样普通，外墙为釉面砖，装铝合金窗，外观一般	建筑式样普通，外墙为釉面砖，装铝合金窗，外观一般	建筑式样普通，外墙为釉面砖，装铝合金窗，外观一般	建筑式样普通，外墙为釉面砖，装铝合金窗，外观一般
建筑面积	542.56	53.13	121.55	45.86
层高	4.2m	5.2m	5.2m	4.6m
楼宇设施	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；未配有独立卫生间	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；未配有独立卫生间	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；未配有独立卫生间	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；未配有独立卫生间
拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
宽深比	0.3	0.3	0.3	0.3
形状	大致呈矩形，形状规则	大致呈矩形，形状规则	大致呈矩形，形状规则	大致呈矩形，形状规则
商业规模	规模较大	规模较大	规模较大	规模较大
商业形象	市场形象较好	市场形象较好	市场形象较好	市场形象好
公摊比例	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中
新旧程度	1985 年建成，直线成新率为 50%	2009 年建成，直线成新率为 83%	2008 年建成，直线成新率为 80%	2008 年建成，直线成新率为 80%
物业管理	配置专业物业公司提供物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好	配置专业物业公司提供物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好	配置专业物业公司提供物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好	配置专业物业公司提供物业管理，日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好

权益状况比较因素条件说明表

技表 5

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

土地使用期限	基准	剩余年限与估价对象相当	剩余年限与估价对象相当	剩余年限与估价对象相当
他项权利限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制

4、比较因素的修正或调整

(1) 交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为正常的成交价格，故不做修正，交易情况修正系数均为 100/100。（采用的修正方法为百分率法）

(2) 市场状况调整

可比实例 A、B、C 成交日期与价值时点未满足一年，根据房地产估价师对该区域内房地产市场的调查，在此期间商业房地产市场价格平稳，故无需进行市场状况调整，其市场状况调整系数均为 100/100。（调整方法采用价格变动率法）

(3) 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

① 区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9 个档次。

区位状况调整系数表

技表 6

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位及地段等级	相似	0	相似	0	相似	0
临街状况	相似	0	相似	0	相似	0
街道性质	相似	0	相似	0	相似	0
所处楼层	相似	0	相似	0	相似	0
朝向位置	相似	0	相似	0	相似	0
商业繁华度	相似	0	相似	0	相似	0
消费群体及人流量	相似	0	相似	0	相似	0
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	相似	0	相似	0	相似	0
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	相似	0	相似	0

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
周围环境及景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

②实物状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

实物状况调整系数表

技表 7

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
楼宇档次	相似	0	相似	0	相似	0
结构质式	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	相似	0	相似	0	相似	0
层高	较好	+5	较好	+5	略好	+2
楼宇设施	相似	0	相似	0	相似	0
拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
形状	相似	0	相似	0	相似	0
商业规模	相似	0	相似	0	相似	0
商业形象	相似	0	相似	0	较好	+5
公摊比例	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	新	+10	新	+10	新	+10
物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/115	+15	100/115	+15	100/117	+17

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

③权益状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

权益状况调整系数表

技表 8

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

5、测算结果公式选用和计算过程

(1) 选取直接比较法的理由

由于估价对象为常见单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例状况与估价对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

(2) 计算公式

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 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

(3) 比较单价的确定

比较法测算过程表

技表 9

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价 (元/m ²)	22, 291	22, 834	23, 303
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100. 0/100	100. 0/100	100. 0/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/115	100/115	100/117
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准单价 (元/m ²)	19, 383	19, 856	19, 917

(4) 估价对象比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定估价对象比较价值。即：

估价对象比较单价 = (19383+19856+19917) ÷ 3 = 19719 (元/m²)。

(二) 收益法测算过程

1、持有期

根据估价对象产权资料记载，估价对象土地使用期限为无限期。估价对象建筑物建成于 1985 年，钢混结构非生产用房的经济耐用年限为 36 年，价值时点还剩余 36 年。

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期 t 为 5 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

根据估价人员对估价对象所在区域的市场调查，同类型物业的市场租金案例较多。经过对周边房地产市场的调查，结合估价对象的特点，对周边市场租金的交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行比较和调整，取估价对象商业市场客观月租金为 100 元/ m^2 ·月。

(2) 租约限制

估价对象已出租，合同租金与价值时点的同类物业市场租金基本一致，本次估价不考虑租约限制因素的影响，估价所采用的租金直接使用市场租金。

(3) 租赁面积确定

估价对象权属证书记载的建筑面积为 801.26 m^2 ，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取估价对象权属证书记载的建筑面积 801.26 m^2 。

(4) 空置和租金损失

根据对附近同类规模商业物业调查，估价对象属商业综合体，店面空置率较低，年空置率约为 4%-8%，遵照抵押估价谨慎原则，本次估价的空置率取 5%。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。空置和租金损失测算结果详见《收益价值测算表》。

3、其他收入

其他收入为租赁保证金（押金）的利息收入。保证金（押金）为两个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。

保证金的存款利息，取价值时点银行一年期定期基准利率 1.5%，则：

保证金产生年利息 = 保证金 \times 一年期定期基准利率。

4、年运营费用

(1) 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率。管理费率依当地正常水平及惯例取 2%，管理费测算结果详见《收

益价值测算表》。

(2) 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。根据价值时点工程造价指标，估价对象类似房屋的重置价为 2,200-2,800 元/m²，根据估价对象建筑物特征，本次估价房屋重置价取 2600 元/m²，维修费率依当地正常水平及惯例取 1.5%，维修费测算结果详见《收益价值测算表》。

(3) 保险费：指房产所有权人为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 2600 元/m²，保险费测算结果详见《收益价值测算表》。

(4) 税费

①房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号)文件，房产出租的，以房产租金收入(不含增值税)为房产税的计税依据，税率为 12%。

②增值税及附加：依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)和《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》，纳税人出租不动产适用简易计税方法计税的，除个人出租住房外，按 5.6%计征增值税及附加。

③印花税：依据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，纳税人出租不动产按计税基数 0.1%缴纳印花税。

④税费合计

税费=房产税+增值税及附加+印花税，税费测算结果详见《收益价值测算表》。

(5) 年运营费用

年运营费用=管理费用+维修费+保险费+税费，年运营费用测算结果详见《收益价值测算表》。

5、房地产期间收益

价值时点未来第一年的期间收益(A₁)求取公式：

期间收益(A₁)=年有效毛收入+其他收入-年运营费用，测算结果详见《收益价值测算表》。

6、变化趋势分析

根据当地同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势，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%~5%。结合估价对象的实际情况和房地产估价

师分析，并采用长期趋势法预期未来，遵循谨慎原则，确定估价对象未来5年的期间收益逐年递增率为2%。

分析2018年的当地商业房地产市场走势，根据谨慎原则，经综合分析考虑，确定估价对象同类型物业未来价格每年上涨率为5%。

7、期末转售收益

(1) 期末转售价格(a)

根据未来价格每年的上涨率(g)测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。期末转售价格(a)求取公式：

期末转售价格(a) = 比较法测算结果 × (1 + 上涨率)^t，测算结果详见《收益价值测算表》。

(2) 转售成本(b)

指转让方负担的销售费用、销售税费等费用和税费，主要包括增值税及附加、土地增值税等，按当地商业房地产转售成本标准为转让价格(不含增值税)的12%。

转售成本(b) = 期末转售价格 / 1.05 × 12%，测算结果详见《收益价值测算表》。

(3) 期末转售收益(V_t)

期末转售收益(V_t)为持有期末的房地产转售价格(a)减去转售成本(b)，测算结果详见《收益价值测算表》。

8、报酬率确定

采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

报酬率求取表

技表 10

序号	项目	估价对象取值
1	无风险报酬率(价值时点银行一年期存款基准利率)	1.5%
2	投资风险补偿率	3.5%
3	管理负担补偿率	1.0%
4	缺乏流动性补偿率	2%
5	易于获得融资的优惠率	-0.5%
6	所得税抵扣的优惠率	-0.5%
7	合计	7.00%

9、测算结果公式选用和计算过程

(1) 选取报酬资本化法及持有加转售模式的理由

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，不适合采用直接资

本化法；由于可以调查到与一层基准店面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。

估价对象剩余收益期限较长，难以预测收益期限内各年净收益，故本次估价选用持有加转售模式估算。

(2) 计算公式

本估价选用持有加转售模式，持有期 t 为 5 年，公式如下：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V—收益法评估价值；A1—房地产未来第一年期间收益；Y—房地产报酬率；G—期间收益的年递增率；Vt—期末转售收益；t—房地产持有期

(由于有关内容在本估价报告相应内容中均已说明，本表中不再重复，本表中仅列明计算过程。)

估价对象收益价值测算表

附表 11

序号	内容	数值	备注
1	持有期 (年)	5	根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期 t 为 5 年
2	年有效毛收入 (元/m ²)	1140.00	年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 空置和租金损失 = 1200 - 60 = 1140 (元/m ²)
(1)	月租金 (元/m ²)	100.00	根据上文已求取的市场租金
(2)	空置和租金损失 (元/m ²)	60.00	空置率按 5%，则：空置和租金损失 = 年潜在毛收入 * 空置和租金损失率 = 100 * 12 * 5% = 60 (元/m ²)
3	其他收入 (元/m ²)	3	押金为 2 个月的租金，产生年利息 = 押金 * 1 年期定期基准利率 = 100 * 2 * 1.5% = 3 (元/m ²)
4	年运营费用 (元/m ²)	259.18	年运营费用 = 维修费 + 管理费 + 保险费 + 税费
(1)	管理费 (元/m ²)	22.80	指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用，按正常水平及市场惯例取房地产年有效毛收入的 2% 计，即管理费 = 年有效毛收入 * 管理费率 = 1140 * 2% = 22.8 (元/m ²)
(2)	维修费 (元/m ²)	39.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，根据当地建筑造价指标资料，结合估价对象实际状况，本估价重置单价取 2600 元/m ² ，维修费按正常水平及市场惯例取房屋重置价的 1.5% 计，即维修费 = 房屋重置价 * 维修费率 = 2600 * 1.5% = 39 (元/m ²)
(3)	保险费 (元/m ²)	5.20	指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按当地规定取房屋重置价格的 0.2%，房屋重置价格取 2600 元/m ² ，即保险费 = 房屋重置价 * 保险费率 = 2600 * 0.2% = 5.2 (元/m ²)
(4)	税费 (元/m ²)	192.18	税费 = 房产税 + 增值税及附加 + 印花税
a	房产税	130.29	按照当地税务部门规定，房产税按房地产年有效毛收入计税基数的 12% 计，即：房产税 = 房地产年有效毛收入 ÷ 1.05 * 房产税税率 = 1140 ÷ 1.05 * 12% = 130.29 (元/m ²)
b	增值税及附加	60.80	按照当地税务部门规定，增值税及附加按房地产有效毛收入计税基数的 5.6% 计，即：增值税及附加 = 房地产年有效毛收入 ÷ 1.05 * 增值税及附加税率 = 1140 ÷ 1.05 * 5.6% = 60.8 (元/m ²)
c	印花税	1.09	依据《中华人民共和国印花税法》，纳税人出租不动产按计税基数 0.1% 缴纳印花税，即：印花税 = 房地产有效毛收入 ÷ 1.05 * 印花税率 = 1140 ÷ 1.05 * 0.1% = 1.09 (元/m ²)
5	房地产期间收益 A1 (元/m ²)	883.82	房地产期间收益 A1 = 年有效毛收入 + 其他收入 - 年运营费用 =

序号	内容	数值	备注
			1140+3-259.18=883.82 (元/m ²)
6	房地产租赁报酬率 Y	7.0%	见技表 10
7	期间收益递增率 G	2%	根据周边同类房地产租赁价格年涨幅确定
8	未来价格每年的上涨率 g	5.0%	根据周边同类房地产市场价格年变动幅度确定
9	比较法测算单价 (元/m ²)	19,719	取比较法测算结果确定
10	期末转售收益 V _t (元/m ²)	22,291	期末转售收益 V _t =期末转售价格 (a)-转售成本 (b)=比较法单价×(1+年价格上涨率) ^t ×(1-交易税费率)=19719×(1+5%) ⁵ ×(1-12%/1.05)=22291 (元/m ²)
11	收益单价 V (元/m ²)	19,655	收益单价 V=A/(Y-G)×{1-[(1+G)/(1+Y)] ^t }+V _t /(1+Y) ^t t=1140/(7%-2%)×{1-[(1+2%)/(1+7%)] ⁵ }+22291/(1+7%) ⁵ =19655 (元/m ²) (公式中字母含义上文已述)

根据上表求得估价对象的收益单价为 19,655 元/m²。

(三) 估价对象土地使用权出让状态下未设立法定优先受偿权利下价值的确定

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，分别采用了比较法及收益法对估价对象进行测算，两种估价方法测算结果差异不大，本次估价以两种估价方法测算结果算术平均值作为最终估价结果，即：

估价单价 = (比较法测算结果 + 收益法测算结果) ÷ 2 = (19719 + 19655) ÷ 2 = 19687 (元/m²)。

B、207 室估价测算过程

(一) 比较法测算过程

1、选取可比实例

我们搜集了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可比实例，各可比实例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

技表 12

项目	可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		燕江东路 70 号 5-703 室住宅	府右路 18 号 2-502 室住宅	牺和路 103 号 A 幢 204 室住宅
坐落		永安市燕江东路 70 号	永安市	永安市
土地使用权类型		出让	出让	出让
用途		住宅	住宅	住宅
建筑结构		钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)		102.53	102.9	111.45
室内装修		普通装修	普通装修	普通装修
成交总价 (元)		459,700	491,600	505,800
成交单价 (元/m ²)		4,484.00	4,777.00	4,538.00
成交日期		2019 年 5 月 30 日	2018 年 9 月 26 日	2019 年 5 月 12 日
所处楼层/总层数		7/8	5/8	2/8

项目 \ 可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	燕江东路 70 号 5-703 室住宅	府右路 18 号 2-502 室住宅	牺和路 103 号 A 幢 204 室住宅
建成年份	1998 年	2008 年	1998 年
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
付款方式	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清
税费负担	卖方实收	卖方实收	卖方实收
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下文“区位状况比较因素条件说明表”、“实物状况比较因素条件说明表”、“权益状况比较因素条件说明表”。

2、建立比较基础

(1) 统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产及房地产的实物范围不同。

① 统一室内二次装修

估价对象财产范围不含室内二次装修，可比实例 A、B、C 室内为普通装修，故应将可比实例中所含二次装修的价值剔除。经分析可比实例室内二次装修价值考虑折旧后（包括物质与功能折旧），普通装修按 400 元/m²计取。

② 统一土地使用权类型

可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，估价对象设定为出让，比较基础相同。

③ 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与估价对象财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

(2) 统一付款方式

均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

(3) 统一融资条件

均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

(4) 统一税费负担

可比实例 A、B、C 的税费均由买方支付，应将可比实例 A、B、C 的成交价格调整为交易税费正常负担下的价格，正常负担下的价格 = 卖方实得金额 / (1 - 应由卖方缴纳的税费比例)，根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、个人所得税等，结合估价师的经验判断，本次估价税费比率取 5%。则：

$$\text{可比实例 A 税费负担调整值} = [1 \div (1 - 5\%) - 1] \times 4484 = 236 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{可比实例 B 税费负担调整值} = [1 \div (1 - 5\%) - 1] \times 4777 = 251 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

可比实例 C 税费负担调整值 = $(1 \div (1-5\%) - 1) \times 4538 = 239$ (元/m²)

(5) 统一计价单位

均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价 (元/m²)，计价单位相同。

(6) 建立价格可比基础后的单价

建立比较基础表

技表 13

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元/m ²)	4,484.00	4,777.00	4,538.00
室内二次装修 (元/m ²)	-400	-400	-400
土地出让金 (元/m ²)	0	0	0
付款方式 (元/m ²)	0	0	0
融资条件 (元/m ²)	0	0	0
税费负担 (元/m ²)	+236	+251	+239
计价单位 (元/m ²)	0	0	0
建立比较基础后价格 (元/m ²)	4,320	4,628	4,377

3、各可比实例与估价对象因素比较分析

区位状况比较因素条件说明表

技表 14

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置状况	坐落	永安市燕江东路 50 号	永安市燕江东路 70 号	永安市
	地段等级	永安市一级住宅用地	永安市一级住宅用地	永安市一级住宅用地
	楼幢位置	临街、位置一般	临街、位置一般	临街、位置一般
	楼层 (自然层 / 总层数)	2/6	7/8	5/8
	朝向	朝北	南北朝向、中间单元	南北朝向、中间单元
交通状况	道路状况	周边有燕江东路、解放路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	周边有燕江东路、解放路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	周边有燕江中路、府右路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“闽运汽车站”公交站点，有多路公交车在此停靠，公交辐射范围较广，乘行便捷度较好	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“闽运汽车站”公交站点，有多路公交车在此停靠，公交辐射范围较广，乘行便捷度较好	周边有晒和路、南坑路等城市主次干道，路网较密，道路状况良好，道路通达度较好
	交通管制情况	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制
	停车方便程度	小区周边有大中型停车场，道路两侧是有划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧是有划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧是有划线停车位，停车方便程度较高
外部配套设施状况	基础设施	宗地红线外已达六通 (即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气)，城市基础设施较完善	宗地红线外已达六通 (即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气)，城市基础设施较完善	宗地红线外已达六通 (即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气)，城市基础设施较完善
	公共服务设施	附近有中国银行网点，中国电信 (移动) 营业网点，三明市第	附近有中国银行网点，中国电信 (移动) 营业网点，三明市第	附近有中国银行网点，中国电信 (移动) 营业网点，永安三中、

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	二医院、永安汽车站等，公共配套设施较齐全	二医院、永安汽车站等，公共配套设施较齐全	二医院、永安市北门小学等，公共配套设施较齐全	燕江小学等，公共配套设施较齐全
环境状况	自然环境	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好
	人文环境	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好
	景观	周边无大型公园，环境景观一般	周边无大型公园，环境景观一般	周边无大型公园，环境景观一般

实物状况比较因素条件说明表

表 15

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
小区品牌与档次	小区无品牌优势，小区品牌及档次一般	小区无品牌优势，小区品牌及档次一般	小区无品牌优势，小区品牌及档次一般	小区无品牌优势，小区品牌及档次一般
小区配套设施	小区无配套特殊设施；停车位数量少，车位配比少	小区无配套特殊设施；停车位数量少，车位配比少	小区无配套特殊设施；停车位数量少，车位配比少	小区无配套特殊设施；停车位数量少，车位配比少
小区环境	小区内草坪、花圃、景观树等，绿化面积及绿化率较高，空气质量和卫生情况良好，周围噪音影响程度一般	小区内草坪、花圃、景观树等，绿化面积及绿化率较高，空气质量和卫生情况良好，周围噪音影响程度一般	小区内草坪、花圃、景观树等，绿化面积及绿化率较高，空气质量和卫生情况良好，周围噪音影响程度一般	小区内草坪、花圃、景观树等，绿化面积及绿化率较高，空气质量和卫生情况良好，周围噪音影响程度一般
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积 (m ²)	37.11	102.53	102.9	111.45
赠送面积 (m ²)	无赠送面积	无赠送面积	无赠送面积	无赠送面积
层高 (m)	2.8	2.8	2.8	2.8
设备设施	楼宇无电梯、不通温泉，给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全	楼宇无电梯、不通温泉，给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全	楼宇无电梯、不通温泉，给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全	楼宇带电梯、不通温泉，给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全
空间布局	平面布局好	平面布局好	平面布局好	平面布局好
外观	外观一般	外观一般	外观一般	外观一般
建成年份	1985 年	1998 年	2008 年	1998 年
物业管理	较好	相似	相似	相似
个别景观	无	无	无	无

权益状况比较因素条件说明表

表 16

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
土地使用期限	设定使用权期限届满，自动续期	设定使用权期限届满，自动续期	设定使用权期限届满，自动续期	设定使用权期限届满，自动续期
他项权利限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制

4、各种因素的修正或调整

(1) 交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为正常的成交价格，故不做修正，交易情况修正系数均为 100/100。（采用的修正方法为百分率法）

（2）市场状况调整

可比实例 A、B、C 成交日期与价值时点未满一年，根据房地产估价师对该区域内房地产市场的调查，在此期间商业房地产市场价格平稳，故无需进行市场状况调整，其市场状况调整系数均为 100/100。（调整方法采用价格变动率法）

（3）房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

① 区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9 个档次。

区位状况调整系数表

技表 18

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位及地段等级	相似	0	相似	0	相似	0
楼幢位置	相似	0	相似	0	相似	0
楼层（自然层/总层数）	稍差	-3	较好	+5	相似	0
朝向及位置	略好	+2	略好	+2	略好	+2
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	相似	0	相似	0	相似	0
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	相似	0	相似	0
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
自然环境	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/99	-1	100/107	+7	100/102	+2

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

② 实物状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之

为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

实物状况调整系数表

技表 19

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
小区品牌与档次	相似	0	相似	0	相似	0
小区配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
小区环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	较大	-5	较大	-5	较大	-5
赠送面积	相似	0	相似	0	相似	0
层高	相似	0	相似	0	相似	0
楼宇设施	相似	0	相似	0	相似	0
空间布局	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	较新	+7	新	+12	较新	+7
物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
个别景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/102	+2	100/107	+7	100/102	+2

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

③权益状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

权益状况调整系数表

技表 20

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

5、测算结果公式选用和计算过程

(1) 选取直接比较法的理由

由于估价对象为常见单一的房地产，而且有更多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例状况与估价对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便

捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

(2) 计算公式

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 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

(3) 比较单价的确定

比较法测算过程表

技表 21

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价 (元/m ²)	4,320	4,628	4,377
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100.0/100	100.0/100	100.0/100
区位状况调整系数	100/99	100/107	100/102
实物状况调整系数	100/102	100/107	100/102
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准单价 (元/m ²)	4,278	4,042	4,207

(4) 估价对象比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定估价对象比较价值，即：

$$\text{估价对象比较单价} = (4278 + 4042 + 4207) \div 3 = 4176 \text{ (元/m}^2\text{)}。$$

(二) 收益法测算过程

1、持有期

根据估价对象产权资料记载，估价对象土地使用期限无期限，。估价对象建筑物建成于 1985 年，钢混结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，价值时点还剩余 36 年。

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期 t 为 5 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

根据估价人员对估价对象所在区域的市场调查，同类型物业的市场租金案例较多。经过对周边房地产市场的调查，结合估价对象的特点，对周边市场租金的交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行比较和调整，取估价对象市场客观月租金为 15 元/m²·月。

(2) 租约限制

根据估价委托人介绍的情况以及估价人员实地调查情况，估价对象住宅自用，即无

租约限制。

(3) 租赁面积确定

估价对象权属证书记载的建筑面积为 37.11 m²，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取估价对象权属证书记载的建筑面积 37.11 m²。

(4) 空置和租金损失

根据对附近同类规模住宅物业调查，估价对象位处永安市市区，年空置率约为 4%-8%，遵照抵押估价谨慎原则，本次估价的空置率取 5%。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。空置和租金损失测算结果详见《收益价值测算表》。

3、其他收入

其他收入为租赁保证金（押金）的利息收入。保证金（押金）为两个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。

保证金的存款利息，取价值时点银行一年期定期基准利率 1.5%，则：

保证金产生年利息 = 保证金 × 一年期定期基准利率。

4、年运营费用

(1) 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率，年管理费率依当地正常水平及惯例取 2%，管理费测算结果详见《收益价值测算表》。

(2) 维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，以房屋重置价格为基数乘以维修费率。参考当地价值时点工程造价指标，估价对象类似房屋重置价格为 2,200-2,800 元/m²，根据估价对象建筑物特征，本次估价房屋重置价格取 2,600 元/m²。维修费率依当地正常水平及惯例取 1.5%，维修费测算结果详见《收益价值测算表》。

(3) 保险费：指房产所有权人为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 2600 元/m²，保险费测算结果详见《收益价值测算表》。

(4) 税费

①房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）文件，房产出租的，以房产租金收入（不含增值税）为房产税的计税依据，税率为 12%。

②增值税及附加：依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）和《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》，纳税人出租不动产适用简易计税方法计税的，除个人出租住房外，按 5.6%计征增值税及附加。

③ 印花税：依据《中华人民共和国印花税法》，纳税人出租不动产按计税基数 0.05% 缴纳印花税。

④ 税费合计

税费 = 房产税 + 增值税及附加 + 印花税，税费测算结果详见《收益价值测算表》。

(5) 年运营费用

年运营费用 = 管理费用 + 维修费 + 保险费 + 税费，年运营费用测算结果详见《收益价值测算表》。

5、房地产期间收益

价值时点未来第一年的期间收益 (A_1) 求取公式：

期间收益 (A_1) = 年有效毛收入 + 其他收入 - 年运营费用，测算结果详见《收益价值测算表》。

6、变化趋势分析

根据当地同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益逐年递增率为 1%~3%。结合估价对象的实际情况和房地产估价师分析，并采用长期趋势法预期未来，遵循谨慎原则，确定估价对象未来 5 年的期间收益逐年递增率为 2%。

根据二手住宅销售价格指数，根据谨慎原则，经综合分析考虑，确定估价对象同类物业未来价格每年上涨率为 5%。

7、期末转售收益

(1) 期末转售价格 (a)

根据未来价格每年的上涨率 (g) 测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果 (4176 元/m²) 为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。期末转售价格 (a) 求取公式：

期末转售价格 (a) = 比较法测算结果 × (1 + 上涨率)^t，测算结果详见《收益价值测算表》。

(2) 转售成本 (b)

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税费，主要包括销售费用、个人所得税等，按当地住宅房地产转售成本标准为转让价格 (不含税价) 的 3%，则：

转售成本 (b) = 期末转售价格 (不含税价) × 3%，测算结果详见《收益价值测算表》。

(3) 期末转售收益 (V_t)

期末转售收益 (V_t) 为持有期末的房地产转售价格 (a) 减去转售成本 (b), 测算结果详见《收益价值测算表》。

7、报酬率确定

采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

报酬率求取表

技表 22

序号	项目	估价对象取值
1	无风险报酬率 (价值时点银行一年期存款基准利率)	1.5%
2	投资风险补偿率	3.5%
3	管理负担补偿率	1.5%
4	缺乏流动性补偿率	2%
5	易于获得融资的优惠率	-1%
6	所得税抵扣的优惠率	-1%
7	合计	6.50%

8、测算结果公式选用和计算过程

(1) 选取报酬资本化法及持有加转售模式的理由

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。

估价对象剩余收益期限较长, 难以预测收益期限内各年净收益, 故本次估价选用持有加转售模式估算。

(2) 计算公式

本估价选用持有加转售模式, 持有期 t 为 5 年, 公式如下:

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中: V —收益法评估价值; A_1 —房地产未来第一年期间收益; Y —房地产报酬率;

G —期间收益的年递增率; V_t —期末转售收益; t —房地产持有期。

(由于有关内容在本估价报告相应内容中均已说明, 本表中不再重复, 本表中仅列明计算过程。)

收益价值测算表

技表 23

序号	内容	数值	备注
1	持有期 (年)	5	根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限, 本次估价取持有期 t 为 5 年
2	年有效毛收入 (元/ m^2)	171.00	年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 空置和租金损失 = 180 - 9 = 171 (元/ m^2)

序号	内容	数值	备注
(1)	月租金 (元/m ²)	15.00	根据上文已求取的市场租金
(2)	空置和租金损失 (元/m ²)	9.00	空置率按 5%，则：空置和租金损失=年潜在毛收入*空置和租金损失率=15×12×5%=9 (元/m ²)
3	其他收入 (元/m ²)	0.45	押金为 2 个月的租金，产生年利息=押金*1 年期定期基准利率=15×2×1.5%=0.45 (元/m ²)
4	年运营费用 (元/m ²)	76.36	年运营费用=维修费+管理费+保险费+税费
(1)	管理费 (元/m ²)	3.42	指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用，按正常水平及市场惯例取房地产年有效毛收入的 2%计，即管理费=年有效毛收入×管理费率=171×2%=3.42 (元/m ²)
(2)	维修费 (元/m ²)	39.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，根据当地建筑造价指标资料，结合估价对象实际状况，本估价重置单价取 2600 元/m ² ，维修费按正常水平及市场惯例取房屋重置价的 1.5%计，即维修费=房屋重置价×维修费率=2600×1.5%=39 (元/m ²)
(3)	保险费 (元/m ²)	5.20	指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按当地规定取房屋重置价格的 0.2%，房屋重置价格取 2600 元/m ² ，即保险费=房屋重置价×保险费率=2600×0.2%=5.2 (元/m ²)
(4)	税费 (元/m ²)	28.74	税费=房产税+增值税及附加+印花税
a	房产税	19.54	按照当地税务部门规定，房产税按房地产年有效毛收入计税基数的 12%计，即：房产税=房地产年有效毛收入÷1.05×房产税税率=171÷1.05×12%=19.54 (元/m ²)
b	增值税及附加	9.12	按照当地税务部门规定，增值税及附加按房地产年有效毛收入计税基数的 5.6%计，即：增值税及附加=房地产年有效毛收入÷1.05×增值税及附加税率=171÷1.05×5.6%=9.12 (元/m ²)
c	印花税	0.08	按照当地税务部门规定，印花税按房地产年有效毛收入计税基数的 0.05%计，即：印花税=房地产年有效毛收入÷1.05×印花税率=171÷1.05×0.05%=0.08 (元/m ²)
5	房地产期间收益 A1 (元/m ²)	95.09	房地产期间收益 A1=年有效毛收入+其他收入-年运营费用=171+0.45-76.36=95.09 (元/m ²)
6	房地产租赁报酬率 Y	6.5%	见技表 22
7	期间收益递增率 G	2%	根据周边同类房地产租赁价格年涨幅确定
8	未来价格每年的上涨率 g	5%	根据周边同类房地产市场价格年变动幅度确定
9	比较法测算单价 (元/m ²)	4,176	取比较法测算结果确定
10	期末转售收益 Vt (元/m ²)	5,177	期末转售收益 Vt=期末转售价格 (a)-转售成本 (b)=比较法单价×(1+年价格上涨率) ^t 持有期×(1-交易税费率)=4176×(1+5%) ⁵ ×(1-3%/1.05)=5177 (元/m ²)
11	收益单价 V (元/m ²)	4,189	收益单价 V=A/(Y-G)×{1-[(1+G)/(1+Y)] ^t }+Vt/(1+Y) ^t t=171/(6.5%-2%)×{1-[(1+2%)/(1+6.5%)] ⁵ }+5177/(1+6.5%) ⁵ =4189 (元/m ²) (公式中字母含义上文已述)

根据上表求得估价对象的收益单价为 4189 元/m²。

(三) 估价对象土地使用权出让状态下未设立法定优先受偿权利下价值的确定

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，分别采用了比较法及收益法对估价对象进行测算，两种估价方法测算结果差异不大，本次估价以两种估价方法测算结果算术平均值作为最终估价结果，即：

估价单价=(比较法测算结果+收益法测算结果)÷2=(4176+4189)÷2=4183 (元/m²)。

C、1 幢 307-607 室估价测算过程

由于 307-607 室未单独列明各套的建筑面积，本次估价按楼宇均值楼 2 层单价为

307-607 室的估算单价。

六、估价结果确定

(一) 估价对象未设立法定优先受偿权利下价值的确定

1、估价对象土地使用权出让状态下未设立法定优先受偿款的房地产市场价格

估算对象	建筑面积 (m ²)	估算单价 (元/m ²)	估算价格 (元)
1幢101室	542.56	19,687	10,681,000
1幢207室	37.11	4,183	155,000
1幢307-607室	221.59	4,183	927,000
合计	801.26	/	11,763,000

2、法定优先受偿款：根据委托方提供的资料，房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 0 元。

3、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，经测算估价对象应补缴土地出让金如下（具体测算过程见地价测算过程）：

估算对象	土地出让金 (元)	估算对象	土地出让金 (元)
1幢101室	269,000	1幢307-607室	110,000
1幢207室	18,000	合计	397,000

4、估价对象土地使用权划拨状态下未设立法定优先受偿款的房地产市场价格

土地使用权划拨状态下未设立法定优先受偿款的房地产市场价格=土地使用权出让状态下未设立法定优先受偿款的房地产市场价格-土地出让金

估算对象	出让状态下评估价值 (元)	土地出让金 (元)	划拨状态下评估价值 (元)
1幢101室	10,681,000	269,000	10,412,000
1幢207室	155,000	18,000	137,000
1幢307-607室	927,000	110,000	817,000
合计	11,763,000	397,000	11,366,000

(二) 估价对象抵押价值的确定

估价对象抵押价值 = 未设立法定优先受偿权下的价值 - 法定优先受偿款 = 11366000 - 0 = 11366000 (元)。

即：估价对象抵押价值为人民币壹仟壹佰叁拾陆万陆仟元整 (¥1136.6 万元)。

(三) 预期实现抵押权的处置费用和税金

依抵押权人的惯例规定，不扣除处置费用，仅扣除交易税费。

估价对象为非住宅，根据当地现行房地产转让管理的有关规定，按上述估价结果转让应预扣卖方交易税费具体如下：

- 1、交易手续费：取消；
- 2、印花税：商业按估价价值扣除 5% 增值税后的 0.05% 计，住宅不计；
- 3、增值税及附加：按估价价值扣除 5% 增值税后的 5.6% 计；
- 4、土地增值税：商业按估价价值扣除 5% 增值税后的 5% 计，住宅不计；

预期实现抵押权的税金估算表

税费明细表					
估价对象	印花税 (元)	交易手续费 (元)	增值税及附加 (元)	土地增值税 (元)	税费合计 (元)
1 幢 101 室	4958	0	555307	495810	1,056,000
1 幢 207 室	0	0	7307	0	7,000
1 幢 307-607 室	0	0	43573	0	44,000
合计	/	/	/	/	1,107,000

(四) 抵押净值的确定

估价对象抵押净值 = 抵押价值 - 预期实现抵押权时处置费用和税金 = 1136.6 - 110.7 = 1025.9 (万元)。

抵押净值单价 = 抵押净值 ÷ 建筑面积 = 10259000 ÷ 801.26 = 12804 (元/m²)。

七、估价对象变现能力分析及相关风险提示

(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、影响房地产变现能力因素分析

(1) 通用性分析

估价对象的合法用途为商业、住宅，钢混结构，总价较大，层次较好，通用性较好。

(2) 独立使用性分析

估价对象为商业、住宅物业，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

估价对象为商业、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，其分割转让性较差。

(4) 区位分析

估价对象位于城市建成区，各项区位条件已成熟稳定，随着城市基础及公共配套设施日益完善，未来一段时间内不存在可能导致其房地产价值减损的不利区位条件改变。

(5) 开发程度分析

估价对象为已建成交付使用的商业、住宅用房，小区内各项配套设施较齐全，物业管理较规范，不存在开发程度不完整的潜在风险。

(6) 价值大小

估价对象为商业、住宅房地产，价值较大，变现能力一般。

(7) 房地产市场状况分析

估价对象为商业房地产，该类房地产市场交易较活跃，房地产市场状况较好。

2、价值时点最可能实现的价格与估价结果的差异程度分析

假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格比公开市场价格要低；根据当地同类房地产市场交易的一般情况，估价对象在价值时点处置的变现价格会比估价结果低。

3、估价对象变现时间长短分析

估价对象为商业房地产，维护保养情况较好，地理位置和交通便捷度较好，该类房地产市场交易较活跃，变现时间可能较短。

4、估价对象变现费用、税金的种类和清偿顺序分析

本次抵押权人可得价款为拍卖或变卖估价对象的最可能价格减去法定优先受偿款和拍卖或变卖发生的税费之后的余额。抵押房地产的处分一般采用拍卖方式，根据国家部委相关司法处置，拍卖抵押房地产的处置费用和税金种类有拍卖佣金、诉讼费、增值税及附加、交易手续费、印花税、土地增值税、评估费等。

本次估价对象变现所得价款按下列顺序清偿：①支付处分估价对象发生的费用；②支付处分估价对象应缴纳的税金；③偿还法定优先于本次抵押权受偿的法定优先受偿款；④偿还抵押权人债权本息及支付违约金；⑤赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失；⑥剩余价款交还抵押人。处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追偿不足部分。

(二) 相关风险提示

1、关注房地产抵押价值未来下跌的风险主要是政策、宏观经济环境发生变动可能引起房地产价格下跌的系统性风险。

2、抵押期间由于估价对象房屋维护使用状态、外部配套环境变化，房地产市场调控、税费等政策调整，地震、水灾等不可抗力影响，可能导致房地产抵押价值减损、甚至房屋消失，估价报告使用者应给予关注。

3、抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点是：企业经营状况、个人收入状况、贷款资金的监管、还债能力的再评价等。

4、估价报告使用者应合理使用估价价值，关注处置房地产时快速变现的不利因素、拍卖费用以及本估价报告出具后至抵押登记之间，可能出现新的法定优先受偿权利的风险。抵押期限内可能会发生新的法定优先受偿款，主要指抵押权实现费用、企业所欠职工工资和劳动保险费用和企业所欠税款三类情况。

5、建议定期或在房地产市场价格变动比较快时对房地产抵押价值进行再估价。

6、本估价结果（抵押净值）未扣除估价对象变现的处置费用。

土地使用权估价测算过程（基准地价系数修正法）：

公示地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = V_b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：V——土地使用权价格；

V_b ——待估宗地对应的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值。

(1) 基准地价的确定

根据永安市人民政府 2017 年 12 月 25 日颁布的《永安市人民政府关于公布永安城区 2017 年基准地价的通知》（永政地〔2017〕96 号），待估宗地在基准地价覆盖范围内，所处区域为城区住宅用地一级，对应的基准地价（楼面地价）为 1085 元/平方米，宗地地价修正幅度±20%。该基准地价设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整），土地使用年限为 70 年，标准容积率为 2.0，基准日为 2017 年 1 月 1 日。

(2) 宗地地价修正系数的确定

① 编制影响因素条件说明表及修正系数表

参考《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》及永安市人民政府 2017 年 12 月 25 日公布的《永安市人民政府关于公布永安城区 2017 年基准地价的通知》（永政地〔2017〕96 号）结合现场勘查，按照对待估宗地的影响程度，编制地价影响因素条件说明表及地价影响因素修正系数表。

住宅用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	市级商服中心距离	<200m	200-300m	300-400m	400-500m	>500m
	区级商服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条件	距火车站距离	<800m	800-1100m	1100-1400m	1400-1700m	>1700m
	距汽车站距离	<800m	800-1100m	1100-1400m	1400-1700m	>1700m
	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	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距中小学校距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距医院距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距农贸市场距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距银行距离	<100m	100-200m	200-400m	400-600m	>600m
	供水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无污染	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

住宅用地一级基准地价修正系数表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	市级商服中心距离	2	1	0	-1	-2
	区级商服中心距离	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
交通条件	距火车站距离	0.2	0.1	0	-0.1	-0.2
	距汽车站距离	1	0.5	0	-0.5	-1
	距公交车站距离	2	1	0	-1	-2
	道路等级	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
公用设施完备度	距公园距离	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
	距中小学校距离	2	1	0	-1	-2
	距医院距离	1	0.5	0	-0.5	-1
	距农贸市场距离	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	距银行距离	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	供水供电保证率	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
环境条件	环境质量优劣度	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
	周围土地利用类型	2	1	0	-1	-2
宗地条件	地形坡度	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	宗地形状	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6

②宗地地价修正系数

通过分析待估宗地的各影响因素，确定宗地地价修正系数如下表：

地价修正因素		待估宗地		
		待估宗地指标	指标优劣度	修正系数
商服繁华程度	市级商服中心距离	<200m	优	2
	区级商服中心距离	<150m	优	1.2
交通条件	距火车站距离	1100-1400m	一般	0
	距汽车站距离	1100-1400m	一般	0
	距公交车站距离	<200m	优	2
	道路等级	混合型主干道	优	1.2
公用设施完备度	距公园距离	300-700m	较优	0.3
	距中小学校距离	300-700m	较优	1
	距医院距离	300-700m	较优	0.5
	距农贸市场距离	300-700m	较优	0.6
	距银行距离	100-200m	较优	0.2
	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	完善住宅区	优	2
宗地条件	地形坡度	<2°	优	1.2
	宗地形状	较规则	较优	0.8
合计				14.5

则宗地地价修正系数为14.5%。

(3) 期日修正

该基准地价的基准日为 2017 年 1 月 1 日，距估价期日约 2.62 年，根据估价人员调查永安近年来住宅用地的的发展状况、分析基准地价基准日至估价期日之间该区域同类土地价格水平的变动情况，期间永安市住宅用地价格有小幅上涨，根据当地类似住宅用地的交易行情，确定每年的上涨幅度为 10%，则期日修正系数为：

$$T = (1+10\%)^{2.62} = 1.2836;$$

(4) 年期修正

本次估价设定宗地土地使用年限为法定最高使用年限 70 年，故不做调整。

(5) 容积率修正

本次估价宗地容积率为 $801.26 \div 136.42 = 5.87$ ，参考住宅用地容积率修正系数表，容积率修正系数为 0.724。

住宅用地容积率修正系数表

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

(6) 开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通电，宗地红线内场地平整），待估宗地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整，与基准地价内涵一致，土地开发程度不需修正。

(7) 公示地价系数修正法估价结果

待估宗地单价 = $1085 \times (1+14.5\%) \times 1.0 \times 1.2836 \times 0.724 + 0 = 1154.53$ (元/平方米)。

(8) 契税

本次估价契税按基准地价测算土地使用权地面单价的 3% 确定，即

契税 = $1154.53 \times 3\% = 34.64$ (元/㎡)。

(9) 城市基础设施配套费

根据闽政[2002]53 号《福建省城市基础设施配套费征收管理规定》和闽价[2004]房 116 号《福建省物价局、福建省财政厅关于城市基础设施配套费收费标准的通知》，委估宗地城市基础设施配套费按建筑面积 50 元/平方米计取。

(10) 委估宗地土地使用权地面单价确定

单价=1154.53+34.64+50=1239 (元/m²)。

(11)地价的确定

土地使用权估算总价 (出让状态下) =楼面单价 × 建筑面积:

出让状态下土地使用权估算总价			
估算对象	建筑面积 (m ²)	楼面单价 (元/m ²)	估算价格 (元)
1幢101室	542.56	1239	672000
1幢207室	37.11	1239	46000
1幢307-607室	221.59	1239	275000
合计	801.26	/	993000

土地出让金:

根据相关规定土地出让金为土地使用权估算总价的 40%

出让状态下土地使用权估算总价			
估算对象	估算价格 (元)	土地出让金比例	土地出让金 (元)
1幢101室	672,000	40%	269,000
1幢207室	46,000	40%	18,000
1幢307-607室	275,000	40%	110,000
合计	993,000	/	397,000

土地使用权估算总价 (划拨状态下) =土地使用权估算总价 (出让状态下) - 土地出让金:

划拨状态下土地使用权估算总价			
估算对象	出让状态土地估算价值 (元)	土地出让金 (元)	划拨状态土地估算价值 (元)
1幢101室	672,000	269,000	403,000
1幢207室	46,000	18,000	28,000
1幢307-607室	275,000	110,000	165,000
合计	993,000	397,000	596,000

附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片
- 四、可比实例调查表
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、法定优先受偿款权利等情况的书面调查资料或调查记录复印件
- 七、估价对象权属证明复印件
 - 1、《房屋所有权证》（永房权证字第 19999303 号）
 - 2、《国有土地使用证》（永国用(99)字第 21047 号）
- 八、估价委托人营业执照复印件
- 九、房地产估价机构营业执照复印件
- 十、房地产估价机构备案证书复印件
- 十一、房地产估价师注册证书复印件

附件一

估价对象位置图



附件二

估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片



备注：估价人员已于 2019 年 8 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

附件三：

可比实例调查表（商业）

案例 A：

项目名称	永乐家园 1 幢 4 号店			案例编号	/
房屋座落	永安市永乐路				
成交价格		建筑面积	53.13 m ²	成交单价	19616 元/m ²
成交日期	2018/12/15	用途	商业	地段等级	
区位状况说明	繁华程度		交通便捷度		
	环境、景观		公共配套设施完备度		
实物状况说明	临街状况		建筑结构		钢混
	装修		建成年份		2009 年
	形状(户型)		层次		1 层
资料来源	市场调查				

案例 B：

项目名称	建融花园 2 幢 9.10 店面			案例编号	/
房屋座落	永安市燕江中路				
成交价格		建筑面积	121.55 m ²	成交单价	20094 元/m ²
成交日期	20094	用途	商业	地段等级	
区位状况说明	繁华程度		交通便捷度		
	环境、景观		公共配套设施完备度		
实物状况说明	临街状况		建筑结构		钢混
	装修		建成年份		2008 年
	形状(户型)		层次		1 层
资料来源	市场调查				

案例 C：

项目名称	五四路 610 号店			案例编号	/
房屋座落	永安市五四路				
成交价格		建筑面积	45.86 m ²	成交单价	23303 元/m ²
成交日期	2018/12/10	用途	商业	地段等级	
区位状况说明	繁华程度		交通便捷度		
	环境、景观		公共配套设施完备度		
实物状况说明	临街状况		建筑结构		钢混
	装修		建成年份		2008 年
	形状(户型)		层次		1 层
资料来源	市场调查				

可比实例调查表（住宅）

案例 A:

项目名称	燕江东路 70 号 5-703 室住宅			案例编号	/
房屋座落	永安市燕江东路 70 号				
成交价格	45.97 万元	建筑面积	102.53 m ²	成交单价	4484.00 元/m ²
成交日期	2019 年 5 月 30 日	用途	住宅	地段等级	
区位状况 说明	繁华程度		交通便捷度		
	环境、景观		公共配套设施完备度		
实物状况 说明	临街状况		建筑结构	钢混	
	装修	普通装修	建成年份	1998 年	
	形状(户型)	南北朝向、中间单元	层次	7/8	
调查日期	2019/8/15				

案例 B:

项目名称	府右路 18 号 2-502 室住宅			案例编号	/
房屋座落	永安市				
成交价格	49.16 万元	建筑面积	102.90 m ²	成交单价	4777.00 元/m ²
成交日期	2018 年 9 月 26 日	用途	住宅	地段等级	
区位状况 说明	繁华程度		交通便捷度		
	环境、景观		公共配套设施完备度		
实物状况 说明	临街状况		建筑结构	钢混	
	装修	普通装修	建成年份	1998 年	
	形状(户型)	南北朝向、中间单元	层次	5/8	
调查日期	2019/8/15				

案例 C:

项目名称	牺和路 103 号 A 幢 204 室住宅			案例编号	/
房屋座落	永安市				
成交价格	50.58 万元	建筑面积	111.45 m ²	成交单价	4538.00 元/m ²
成交日期	2019 年 5 月 12 日	用途	住宅	地段等级	
区位状况 说明	繁华程度		交通便捷度		
	环境、景观		公共配套设施完备度		
实物状况 说明	临街状况		建筑结构	钢混	
	装修	普通装修	建成年份	1998 年	
	形状(户型)	南北朝向、中间单元	层次	2/8	
调查日期	2019/8/15				

附件四

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价工作中的专业帮助情况说明：

专家或单位名称	无。
相关专业资格、职称、资质	无。
专业帮助内容	无。

没有人对本估价报告提供重要专业帮助情况和相关专业意见。