

房地产抵押估价报告



估价报告编号：明燕房地产评报字【2019】第 064 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：2019 年 7 月 8 日

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：1676.38 m²，土地分摊面积 366.70 m²；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：2019 年 6 月 30 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	5982700	3569	710100	0	5272600	3145	1065200
合计			1676.38	366.70	5982700		710100		5272600		1065200

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。

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、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

2019年7月8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、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、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	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.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	15
五、附件.....	16
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、估价委托人营业执照复印件；	
6、房地产估价机构营业执照复印件；	
7、房地产估价机构备案证书复印件；	
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

估价报告摘要

明燕房地产评报字【2019】第 064 号

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》（永房权证字第 19999929 号）；《国有土地使用证》（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	2019 年 6 月 30 日				
估价作业日期	2019 年 6 月 30 日-2019 年 7 月 8 日				
总建筑面积	1676.38 m ²	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 m ²	土地用途	办公	土地等级	四级
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价值	人民币伍佰玖拾捌万贰仟柒佰元整 (¥5982700 元)；			
	估价师知悉的法定优先受偿款	人民币零元整；			
	土地出让金	人民币柒拾壹万零壹佰元整 (¥710100 元)；			
	抵押价值	人民币伍佰贰拾柒万贰仟陆佰元整 (¥5272600 元)。			
其他事项说明	其中分摊的土地使用权估算价值 1065200 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				

提示：上表所述内容均摘自房地产抵押估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产抵押估价报告全文。

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

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

5、本机构注册房地产估价师陈德添、刘天格于 2019 年 6 月 30 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

根据有关法规，以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，该房屋占用范围内的国有土地使用权同时抵押，因此本次估价结果含有估价对象相应的分摊土地使用权价值；另至价值时点估价对象的土地使用权类型尚为划拨，其土地收益归国家所有，本次估价以设定估价对象土地使用权类型为出让并已缴清全部土地出让金等相关土地税费、土地使用权年限符合国家有关规定为前提，故估价结果含有应补交的土地出让金计人民币陆拾柒万陆仟元整（¥67.6 万元），以上土地出让金根据永安市有关房地产转让税费的规定计算，实际补交金额应以土地主管部

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

门确认数值为准。

二、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
- 2、本估价报告使用者为估价委托人及放贷银行方（抵押权人）；估价报告使用方在使用本估价报告时，不应断章取义。
- 3、估价对象作为贷款抵押物，应由抵押权人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。
- 4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的部分或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

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：34098.8702 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：二级 证书编号：352014041

土地估价资格：

备案文号：闽土估备字[2018]0084 号 备案编号：2018350084

资产评估资格：

备案文号：闽财委备明[2017]5 号

法定代表人：刘天格

单位地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼

联系人：陈德添 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 1676.38 m²，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四级商服用地。

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 50%
使用及维护状况	楼宇外观较新，主体结构基本完好，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 2019 年 6 月 30 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。付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”；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

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

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

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

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

5、最高最佳利用原则

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

6、谨慎原则

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

八、估价依据

（一）、有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 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 72 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 28 号）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 6、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；
- 7、《城市房地产抵押管理办法》（2001 年建设部令第 98 号修正）；
- 8、永政地[2017]96 号文《永安市人民政府关于公布永安市城区 2017 年基准地价的通知》；
- 9、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《福建省

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

房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)福建省实施细则、《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)、《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017~FJYD-311-2017)、《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)福建省实施细则、《构筑物工程工程量计算规范》(GB50860-2013)、《福建省构筑物工程预算定额》(FJYD-102-2017)、《构筑物工程工程量计算规范》(GB50860-2013)福建省实施细则、《福建省建筑安装工程费用定额》(2017 版)、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》(2017 版)、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)及《福建工程造价信息》、《三明工程造价》等。

(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)；
- 3、《国有土地使用证》(永国用(99)字第 20950 号)；
- 4、《房地产估价委托合同》；
- 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。

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

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（2019年6月30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(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	5982700	3569	710100	0	5272600	3145	1065200
合计			1676.38	366.70	5982700		710100		5272600		1065200

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。付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。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		2019年7月8日
刘天格	3520000157		2019年7月8日

（十二）实地查勘期

实地查勘期为2019年6月30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

(十三) 估价作业期

估价作业期为 2019 年 6 月 30 日~2019 年 7 月 8 日。

估价机构：三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

2019 年 7 月 8 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

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、估价委托人营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构营业执照复印件；
- 七、房地产估价机构备案证书复印件；
- 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

