

房地产估价报告

估价报告编号：闽中德估字(2019)第 059 号

估价项目名称：福建省三农碳酸钙有限责任公司位于将乐县水南镇溪南路 37 号 490 幢 1-3
层综合楼房地产价值估价

估价委托人：福建省三农碳酸钙有限责任公司管理人

房地产估价机构：福建中诚信德房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张火根 注册号：3520080056

王善新 注册号：3520130063

估价报告出具日期：2019 年 2 月 19 日

致估价委托人函

闽中德估字(2019)第059号

福建省三农碳酸钙有限责任公司管理人:

受贵单位委托,本公司对福建省三农碳酸钙有限责任公司坐落于将乐县水南镇溪南路37号490幢1-3层综合楼房地产价值进行估价。

权属人:福建省三农碳酸钙有限责任公司;财产范围:包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(已包含出让金),不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产权或权益;估价对象:将乐县水南镇溪南路37号490幢1-3层综合楼;规模:建筑面积3071.86平方米,其中:商业建筑面积1077.33平方米,办公建筑面积1994.53平方米;土地使用权面积456.78平方米;用途:商业及办公用房。

估价目的:因福建省三农碳酸钙有限责任公司破产清算的需要,为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据而评估房地产价值;价值时点:2018年12月5日;价值类型:市场价值。经注册房地产估价师实地查勘和市场调查,遵循独立、客观、公正、合法原则,按照严谨的程序,依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准,在价值时点满足全部估价假设和限制条件下,选用比较法、收益法、成本法进行分析、测算和判断,确定估价对象房地产价值估价额(已包含出让金)为人民币壹仟零叁拾捌万伍仟肆佰元整(¥1038.54万元),平均单价3381元/平方米。详细结果见下表:

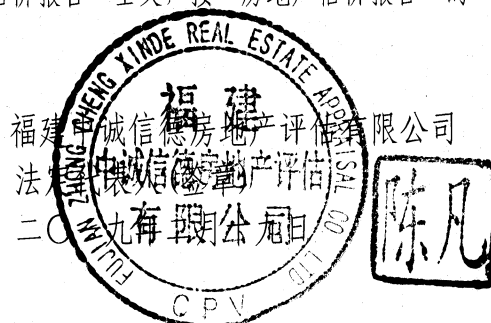
估价结果汇总表

币种:人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
商业营业用房	总价(万元)	738.94	547.39	/	681.52
	单价(元/m ²)	6859	5081	/	6326
办公用房	总价(万元)	/	312.74	401.10	357.02
	单价(元/m ²)	/	1568	2011	1790
汇总评估价值	总值(万元)	/	/	/	1038.54
	平均单价(元/m ²)	/	/	/	3381

特别提示:

报告使用人在使用本报告之前须详细阅读“房地产估价报告”全文,按“房地产估价报告”的“估价假设和限制条件”进行使用,以免使用不当,造成损失!



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、本次估价的假设前提.....	2
二、限制条件.....	3
三、注意事项.....	3
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.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
估价技术报告.....	9
一、估价对象房地产状况描述与分析.....	9
二、市场背景描述与分析.....	12
三、最高最佳利用分析.....	15
四、估价方法适用性分析.....	16
五、估价测算过程.....	17
六、估价结果确定.....	41
附件.....	42
一、估价相关事项说明.....	42
二、可比实例调查表.....	42
三、估价对象位置图.....	43
四、估价对象实勘照片.....	44
五、可比实例位置图及照片.....	45

估价委托人提供的有关资料(均为复印件):《国有土地使用证》(证号:将国用(2007)第0794号)、《房屋所有权证》(证号:将房权证2007字第5547号);

房地产估价机构有关资料(均为复印件):企业法人营业执照;房地产估价机构备案证书;房地产估价师注册证书。

估价师声明

我们郑重声明:

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等规定进行估价工作,撰写估价报告。

五、本次实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况,尤其因提供的资料有限,我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相应权益的责任,也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、本报告所采用的估价对象法律权属资料、数据均由估价委托人提供,估价委托人应对其所提供资料、数据的真实性、合法性和完整性负全部法律责任;注册房地产估价师不承担验证估价委托人提供的估价对象法律权属资料、数据的真实性、合法性和完整性的责任。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般性假设

1. 对房地产市场的假设

估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 对权属证书审慎检查但未核实

估价委托人仅提供了估价对象的产权证书复印件，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. 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

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了关注，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. 对房屋建筑面积、土地面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋面积权属证书记载建筑面积大体相当。

5. 估价对象属于整体房地产的一部分

估价对象属于整体房地产的一部分，其应享有公共部分的通行权及水电及其他公用管道等公用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价实地查勘日为 2018 年 12 月 18 日，本报告价值时点为 2018 年 12 月 5 日（《业务委托合同》约定的时间），价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假设估价对象在价值时点的状况与估价人员实地查勘日的状况相同且未发生可能影响估价结果的重大变化。

(四) 不相一致假设

估价对象土地在价值时点的法定用途为住宅，估价对象房屋在价值时点的设计用途为综合楼，实际用途一层为商业营业用房，二层为办公用房，本次估价设定一层为商业营业用房，二层为办公用房。

(五) 依据不足假设

商业营业用房交易实例成交时为实收金额，故本次估价假设交易实例在成交时应缴纳增值税及附加、土地增值税和个人所得税。

二、限制条件

(一) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

(二) 估价报告使用者

本估价报告的使用者为估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。

(三) 价值类型限制

估价结果为市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(四) 估价报告用途限制

本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(五) 报告内容采用限制

未经房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(六) 其他特殊使用提示

1. 可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而估价人员根据其执业经验一般无法知晓时，房地产估价机构和估价人员不承担责任；

2. 估价报告书使用方在使用本报告时，因忽视本报告揭示的相关事项所引发的责任，本估价机构及估价人员不负责承担；

3. 估价报告需经房地产估价机构加盖公章及注册房地产估价师签名后方可有效。

三、注意事项

无。

估价结果报告

闽中德估字(2019)第059号

一、估价委托人

姓名：福建省三农碳酸钙有限责任公司管理人

住址：沙县金鼎城一号楼三单元五楼

二、房地产估价机构

名称：福建中诚信德房地产评估有限公司

住所：福州市鼓楼区湖东路154号中山大厦A座23层(电梯二十五层)

法定代表人：陈凡

备案等级：福建省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》(一级)

证书编号：352017020

三、估价目的

因福建省三农碳酸钙有限责任公司破产清算的需要，为估价委托人确定估价对象房地产市场价格提供参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

列入本次估价对象范围为将乐县水南镇溪南路37号490幢1-3层综合楼房地产，包括分摊国有土地使用权和建筑物价值，包含二次装修价值。

(二)估价对象基本状况

据估价委托人提供的《国有土地使用证》(证号：将国用(2007)第0794号)、《房屋所有权证》(证号：将房权证2007字第5547号)记载：

估价对象名称为将乐县水南镇溪南路37号490幢1-3层综合楼；坐落于将乐县水南镇溪南路37号；建筑面积为3071.86平方米，其中商业建筑面积1077.33平方米，办公建筑面积1994.53平方米(其中值班室75.36平方米，夹层22.70平方米，二层办公1297.12平方米，斜坡道599.35平方米)；用途为商业及办公用房；权利人为福建省三农碳酸钙有限责任公司，共有情况为单独所有，地类(用途)为住宅用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期2075年6月1日，分摊土地使用权面积456.78平方米。

(三)估价对象状况描述

估价对象将乐县水南镇溪南路37号490幢1-3层综合楼，建筑物位于溪南路的东侧、大门的南侧、厂区的西侧、道路的北侧，土地呈较规则形状，地势平坦，与相邻土地、道路的高低相等，自然排水状况较好，受洪水淹没的可能性较小。估价对象的地基承载力和稳定性较好，土壤没有受过污染。估价对象所处区域内基础设施已达“五通一平”(即通

上水、通下水、通路、通电、通讯及土地平整)，该区域已建有多栋商住楼。

估价对象所在楼宇为钢混结构地上九层无电梯综合楼，约建成于2006年，地上一层为商业用房，二层为办公用房，三层及以上为住宅，房屋外墙为普通涂料。估价对象给水、排水、通风等设施均已入户，无采暖配套设施。

估价对象商业营业用房位于自然层第一层，店面位置较好，临溪南路；层高约3.0米，内部为较规则形状。室内装修如下：地面为玻化砖，内墙面为水泥漆，天棚为水泥漆。入户为玻璃推拉门，水电路路暗设，估价对象的建筑功能齐全。

估价对象办公用房位于自然层第1-3层，其中值班室位于自然层第一层，室内装修如下：地面为玻化砖，内墙面为水泥漆，天棚为水泥漆；夹层为卫生间，室内装修如下：地面为防滑地砖，内墙面为瓷砖，天棚为塑料扣板；办公用房位于自然层第二层，室内装修如下：地面为玻化砖，内墙面为水泥漆，天棚为水泥漆；斜坡道位于自然层第1-3层，水泥地面。估价对象水电路路暗设，建筑功能齐全。

估价对象有一定的维护，建筑物基础稳固，未见沉降、开裂现象，墙面、地面、门窗较完整。

水南镇溪南路37号490幢1-3层综合楼位于溪南路的东侧、大门的南侧、厂区的西侧、道路的北侧，综合楼位于沿街位置，临溪南路。周边有溪南路、环城东路等城市主次干道，估价对象所在地交通便捷度一般。估价对象区域的文化气氛一般，周边环境整洁，卫生、治安状况略好。周边建筑密度一般，以商住建筑为主。

该区域为新开发的商住小区，城市基础设施完备，具备五通（上水、下水、路、电、通讯）。公共服务配套设施较齐全，周边有天源国际大酒店、天源水都小区、金芙蓉成品窗帘、东鹏瓷砖、金河湾小区、将乐县工商局等。根据《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》（将政文〔2017〕18号）划分，估价对象所处地段属将乐县Ⅲ级商服用地，具体见估价对象位置图一

五、价值时点

2018年12月5日（即估价委托人委托之日）

六、价值类型

本报告估价出的价值类型是市场价值。其定义为：估价对象经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，具体依据如下：

（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。

遵循独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(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。

遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(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。

遵循价值时点原则,评估价值应为在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。

(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。

遵循替代原则,评估价值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。

(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。最高最佳利用即为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。

遵循最高最佳利用原则,评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一)《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日起施行);

(二)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);

(三)《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行,2004年8月28日第二次修正施行);

(四)《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行)

(五)《城市房地产转让管理规定》(1995年9月1日起施行,2001年8月15日修正施行);

(六)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年10月1日起施行);

(七)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(八)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(九)《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017);

(十)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

(十一)《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》(将政文[2017]18号);

(十二)估价委托人提供的《国有土地使用证》(证号:将国用(2007)第0794号)、《房屋所有权证》(证号:将房权证2007字第5547号)、《资产评估业务委托合同》复印件等有关资料;

(十三)本公司掌握的有关资料及估价人员实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求,根据估价目的和估价对象的具体情况并结合当地房地产市场情况对估价方法进行选择。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产估价;收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价;成本法适用于估价对象可假定为独立的开发项目进行重新开发建设的或者当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时的房地产估价;假设开发法适用于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测算的房地产估价。

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,估价对象为已开发完成的房地产,不宜采用假设开发法进行估价。考虑估价对象中商业用房在同一地区、同一供求范围内有较多的与估价对象同类的房地产交易实例,而且交易日期与价值时点较接近,故商业用房采用比较法进行估价;商业用房有收益或有潜在的租金收益,故采用收益法对估价对象商业用房进行估价。估价对象中的办公用房,无交易实例而限制了比较法运用,但其开发成本、管理费用、投资利息、开发利润等全过程的资料较易取得且易于整理,故采用成本法估价;办公用房有收益或有潜在的租金收益,故采用收益法估价。

比较法是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。

收益法是指预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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值或价格的方法。

十、估价结果


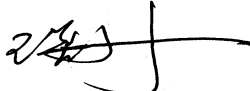
本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过细致计算并结合估价经验，在价值时点满足全部估价假设和限制条件下，确定估价对象房地产价值估价额（已包含出让金）为人民币壹仟零叁拾捌万伍仟肆佰元整（¥1038.54万元），平均单价3381元/平方米。详细结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果			测算结果	估价结果
		比较法	收益法	成本法		
商业营业用房	总价(万元)	738.94	547.39	/	681.52	
	单价(元/m ²)	6859	5081	/	6326	
办公用房	总价(万元)	/	312.74	401.10	357.02	
	单价(元/m ²)	/	1568	2011	1790	
汇总评估价值	总值(万元)	/	/	/	1038.54	
	平均单价(元/m ²)	/	/	/	3381	

十一、注册房地产估价师

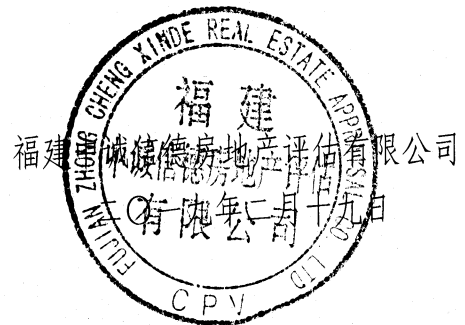
姓名	注册号	签名	签名日期
张火根	3520080056		2019年2月19日
王善新	3520130063		2019年2月19日

十二、实地查勘期

2018年12月18日至2018年12月18日。

十三、估价作业期

2018年12月5日至2019年2月19日。



估价技术报告

闽中德估字(2019)第 059 号

一、估价对象房地产状况描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

区位是指一宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系。房地产区位的优劣,直接关系到房地产所有者或使用者的经济收益、生活便捷或者社会影响。在实际估价中,关键是要弄清楚什么样的区位为优,什么样的区位为劣。房地产区位优劣的判定标准,虽然不同的用途有所不同,但在一般的情况下,凡是位于或接近经济活动中心、要道的通口、行人较多、交通流量较大、环境较好、基础设施和公共服务设施较完备位置的房地产,价格一般较高,处于闭塞街巷、郊区僻野的房地产,价格一般较低。当房地产的区位由劣变为优时,其价值会上升;反之,其价值会下跌。

1. 坐落: 位于将乐县水南镇溪南路 37 号 490 幢 1-3 层综合楼; 位于溪南路的东侧、大门的南侧、厂区的西侧、道路的北侧; 估价对象位于沿街位置, 位置较好;

2. 方位及朝向: 地处将乐县城区东侧, 坐东朝西, 方位朝向较好, 一面临街, 临溪南路, 方位朝向较好;

3. 楼层: 估价对象所在楼宇为钢混结构地上九层无电梯综合楼, 地上一层为商业用房、二层为办公用房、三层及以上为住宅。估价对象位于自然层第 1-3 层, 楼层较好;

4. 道路状况: 估价对象所在楼宇位于溪南路的东侧、大门的南侧、厂区的西侧、道路的北侧。主要由溪南路、环城东路构成其对外交通路网, 路网密集度略好;

5. 出入可利用的交通工具: 附近有将乐 3 路等线路公交车停靠天源国际站点及出租车经过, 距公交站点约 200 米, 交通便捷度一般;

6. 交通管制情况: 无;

7. 停车方便程度: 周边物业主要以商住区为主, 有停车场及临时停车位, 停车较方便;

8. 与重要场所距离: 距离将乐县政府约 1000 米, 距离将乐县汽车站约 1700 米;

9. 外部基础设施: 区域内基础设施已达“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 基础设施齐全;

10. 外部公共服务设施: 周边有天源国际大酒店、天源水都小区、金芙蓉成品窗帘、东鹏瓷砖、金河湾小区、将乐县工商局等外部配套设施, 公共服务配套设施较齐全;

11. 周围环境和景观: 估价对象周边区域内主要以商住区为主, 周边环境整洁, 卫生、治安状况略好, 自然环境略好; 区域的文化气氛一般。整体景观环境略好;

12. 土地等级: 根据《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》(将政文〔2017〕18 号)划分, 估价对象所处地段属Ⅲ级商服用地, 土地等级一般。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

土地实物状况及分析：对于土地实物状况来说，影响其价值大小的因素有面积、土地形状、地形、地势等。两块位置相当的土地，如果面积相差较大，它们的单位价格会有高低差异。一般地说，面积过于狭小而不利于经济使用的土地，单位价格较低；土地形状是否规则，对地价也有一定影响，通常形状不规则的土地一般不能有效利用，相对于形状规则的土地，其价格一般要低；对地形来讲，由于地面的高低起伏、平坦程度等会影响其开发建设成本、利用价值或景观等，从而影响其价格；而在其他条件相同时，地势高的其价格要高于地势低的价格。

1. 名称：将乐县水南镇溪南路 37 号 490 幢 1-3 层综合楼土地使用权；
2. 四至：委估对象位于溪南路的东侧、大门的南侧、厂区的西侧、道路的北侧；
3. 土地使用权面积：分摊土地使用权面积 456.78 平方米；
4. 用途：住宅用地，符合城市规划要求；
5. 形状：宗地形状为较规则，对建筑物布置无影响；
6. 地形：地势平坦，与相邻土地、道路的高低相等，满足建筑物布置要求；
7. 地质条件：地质条件良好，受洪水淹没的可能性较小，适合建设建筑物；
8. 开发程度：宗地已达“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、红线内土地平整），开发程度高。

建筑实物状况及分析：对于建筑物状况来说，影响其价值大小的因素有建筑规模、建筑结构、设施设备和装饰装修等。建筑物的面积、体积、开间等规模因素，影响到建筑物的形象和使用性，规模过大或过小，都会降低其价格；对于建筑结构来讲，不同结构的建筑物的稳固性、耐久性和造价不同，其价值有所不同；建筑物的设施设备是否齐全、完好，对其价值亦有较大的影响，一般地说，设施设备齐全、完好、档次高的，价值就高，反之价值就低；对于装饰装修来讲，一般来说，同类房地产，精装修的价格要高于粗装修的价格，粗装修的价格要高于毛坯房的价格。

1. 名称：将乐县水南镇溪南路 37 号 490 幢 1-3 层综合楼；
2. 建筑规模：商业建筑面积 1077.33 平方米，办公建筑面积 1994.53 平方米，规模较；
3. 建筑结构及层数：钢混结构地上九层无电梯综合楼，地上一层为商业用房、二层为办公用房、三层及以上为住宅，结构符合规范要求；
4. 设施设备及配套：楼宇配备防盗门及消火栓系统，设施设备较完善；
5. 装饰装修：外墙为普通涂料，室内装修如下：

商业营业用房地面为玻化砖，内墙面为水泥漆，天棚为水泥漆。入户为玻璃推拉门，水电路暗设，估价对象的建筑功能齐全。

办公用房其中值班室室内装修如下：地面为玻化砖，内墙面为水泥漆，天棚为水泥漆；夹层为卫生间，室内装修如下：地面为防滑地砖，内墙面为瓷砖，天棚为塑料扣板；办公用房位于自然层第二层，室内装修如下：地面为玻化砖，内墙面为水泥漆，天棚为水泥漆；斜坡道位于自然层第1-3层，水泥地面。估价对象水电路暗设，建筑功能齐全。

6. 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声符合商业及办公设计标准，通风、采光、日照较好，建筑功能能满足商业及办公使用功能要求；

7. 层高：均约为3.0米，能满足商业及办公使用功能要求；

8. 空间布局：楼宇质式为板式，室内为平层布局，整幢综合楼，布局规则；

9. 建成日期：约2006年；

10. 维护情况和完损状况：目前正常使用，维护状况较好；基础的稳固性较强，无沉降、开裂现象，墙面、地面、门窗较完好，现状良好，属完好房；

11. 物业管理：估价对象无物业管理服务。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

一宗房地产利用所受限制的种类和程度，对其价值有着重大的影响。对房地产利用的限制可归纳为三个方面：一是房地产权利的设立与行使的限制；二是房地产使用管制；三是房地产相邻关系的限制。

对于房地产权利设立来讲，土地和建筑物的权利状况如何，例如拥有的是所有权、还是使用权、地役权、抵押权、租赁权，以及这些权利是否完整、清晰等，价值会有很大差异。例如对地役权来讲，供役地在给他人方便时，土地所有权人或土地使用权人有可能要遭受某些损失，在这种情况下，地役权的存在会降低供役地的价值。对于房地产使用管制来讲，对房地产使用特别是土地利用的管制，都会影响房地产或土地的价值。例如容积率的高低对地价有很大影响，一般来讲，容积率高的土地，其价值就高。对于房地产的相邻关系来讲，相邻关系是对房地产所有权、使用权的一种限制，它的存在对房地产价格有一定影响。

本次估价对象位于将乐县水南镇溪南路37号490幢1-3层综合楼(商业建筑面积1077.33平方米，办公建筑面积1994.53平方米)的房地产。

1. 土地所有权状况：土地所有权状况未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》(2004年修正)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修正)等相关法律规定，估价对象为国有土地，土地所有权均属于国家；

2. 土地使用权状况：国有出让土地使用权，根据《国有土地使用证》记载，使用权人为福建省三农碳酸钙有限责任公司；

3. 目前使用情况：城镇住宅用地，符合土地出让要求；

4. 土地使用管制情况: 住宅建设用地, 符合城市规划要求;
5. 土地利用现状: 地上已建有建筑物;
6. 房屋所有权状况: 根据《国有土地使用证》(证号: 将国用(2007)第0794号)、《房屋所有权证》(证号: 将房权证2007字第5547号)记载, 权利人为福建省三农碳酸钙有限责任公司, 共有情况为单独所有;
7. 他项权利设立情况: 设定无他项权利限制;
8. 租赁或占用情况: 商业营业用房已出租, 办公用房空置;
9. 其他特殊情况: 无。

综上所述, 估价对象权属状况清晰, 未受限制, 产权完整, 可在市场上自由转让。

二、市场背景描述与分析

(一) 三明市经济运行情况

2018年1-11月, 三明市经济运行总体平稳、稳中有进, 但部分指标增幅仍低于全省平均水平。1-11月, 三明市实现地区生产总值2130.03亿元, 增长7.1%, 增速比1-10月回升0.1个百分点, 低于全省1.0个百分点。

1、工业生产稳中有进。1-11月, 三明市规模工业增加值同比增长8.8%, 比1-10月回升0.1个百分点, 低于全省0.3个百分点。主要特点: 一是过半行业呈两位数快速增长。三明市38个工业大类行业中, 有37个行业增加值实现增长, 增长面达97.4%。其中22个行业呈两位数较快增长, 占全部工业大类行业的57.9%。二是制造业向中高端迈进。装备制造业贡献提升, 实现增加值占三明市规模工业的16.4%, 比重较去年同期提高4.2个百分点; 同比增长14.9%, 增速高于三明市规模工业平均水平6.1个百分点。高技术行业发展速度加快, 高技术产业增加值占三明市规模工业的2.9%, 比重较去年同期提高0.1个百分点; 同比增长20.5%, 增速高于三明市规模工业11.7个百分点。三是传统产业呈两位数增长。传统产业增加值增长10.2%, 高于规上工业1.4个百分点。其中机械和林产产业呈两位数较快增长, 分别增长15.1%和11.9%; 纺织和冶金产业增速较低, 分别为5.2%和4.5%。四是高耗能行业占比下降, 增速放缓。高耗能行业占全部规模工业的30.1%, 比重较上年同期下降2.4个百分点; 同比增长3.1%, 增速低于三明市规模工业5.7个百分点。

2、投资增幅回落。1-11月, 三明市固定资产投资(不含铁路)增长8.3%, 增幅比1-10月回落4.5个百分点, 低于全省3.5个百分点。主要特点。一是项目投资增幅回落。三明市项目投资增长8.7%, 比1-10月回落4.8个百分点。二是房地产市场稳健发展。房地产投资平稳增长, 房地产开发投资增长5.7%, 比1-10月回落2.4个百分点, 高于全省2.6个百分点, 其中住宅投资增长13.8%、其他房屋投资下降9.7%; 商品房销售活跃, 商品房销售面积增长19.9%、销售额增长46.9%, 分别高于全省11.7个、29.3个百分点。

3、消费增速趋缓。1-11月，三明市社会消费品零售总额538.58亿元，增长11.4%，增幅比1-10月回落0.6个百分点，与全省持平。其中：限上企业零售额262.67亿元，增长15.9%，增幅比1-10月回落1.8个百分点；限下企业零售额275.91亿元，增长7.5%，增幅比1-10月份提高0.3个百分点。主要特点：一是网上商品零售额增幅回落。占三明市限上企业零售额达16.8%的网上商品零售额44.64亿元，增长25.7%，增幅比1-10月回落8.7个百分点。其中11月份限上企业通过公共网络实现商品零售额5.74亿元，同比下降1.4%，增幅比10月份回落5.6个百分点。主要是去年下半年个别网上零售企业增加零售渠道带来基数增加，及年年开展双11活动促销吸引力减弱，有些网店零售额出现有所减少现象。二是石油及制品类零售额增幅回落。占三明市限上企业零售额达11.5%的石油及制品类零售额29.62亿元，增长10.4%，增幅比1-10月回落1.2个百分点；其中11月份，限上企业石油及制品类零售额2.61亿元，同比下降0.3%，增幅比10月份回落1.6个百分点。主要是去年11月份石油及制品价格较高，零售额基数较大影响。

4、出口回升趋稳，实际利用外资较少。1-11月，三明市进出口总额166.00亿元，增长10.7%。其中，出口158.80亿元，增长12.8%，增幅比1-10月提高0.3个百分点，高于全省5.6个百分点；进口7.20亿元，下降20.8%。实际利用外资1.96亿元，占全省0.7%。

5、财政收入增速放缓。1-11月，三明市一般公共预算总收入142.38亿元，增长9.8%，增速比1-10月回落3.2个百分点，高于全省0.8个百分点。地方一般公共预算收入92.20亿元，增长6.5%，增幅比1-10月回落2.5个百分点，低于全省2.7个百分点。三明市一般公共预算支出251.82亿元，下降6.4%。

6、金融存贷增幅回落。11月末，三明市金融机构本外币各项存款余额1748.01亿元，同比增长4.8%，增幅比上月回落2.7个百分点，高于全省0.7个百分点；贷款余额1364.66亿元，同比增长3.7%，增幅比上月回落0.5个百分点，低于全省7.1个百分点。

7、CPI、PPI同比涨幅回落

(1) CPI环比下降，同比涨幅回落。11月份，三明市居民消费价格指数(CPI)环比下降0.5%，八大类商品及服务价格环比呈“两升一平五降”：居住类上涨0.8%、其他用品和服务类上涨0.6%、医疗保健类持平、食品烟酒类下降1.5%、教育文化和娱乐类下降1.0%、交通和通信类下降0.9%、生活用品及服务类下降0.2%、衣着类下降0.1%；同比上涨1.3%，涨幅比上月回落0.4个百分点。1-11月，三明市CPI同比上涨1.5%，涨幅与1-10月持平，低于全省0.1个百分点。

(2) PPI环比持平，同比涨幅回落。11月份，三明市工业生产者出厂价格指数(PPI)环比与上月持平，主要行业黑色金属冶炼和压延加工业由上月的上涨0.2%转为下降0.6%；

同比上涨 2.5%，涨幅比上月回落 1.3 个百分点。1-11 月份，三明市 PPI 同比上涨 6.1%，涨幅比 1-10 月回落 0.4 个百分点，高于全省 3.3 个百分点。

（二）三明市房地产市场总体状况

2018 年 1-11 月三明市房地产开发投资增长 5.7%，比 1-10 月回落 2.4 个百分点，高于全省 2.6 个百分点，其中住宅投资增长 13.8%、其他房屋投资下降 9.7%；商品房销售活跃，商品房屋销售面积增长 19.9%、销售额增长 46.9%，分别高于全省 11.7 个、29.3 个百分点。三明全市适时调整公积金政策、调低货币化安置比例、暂停购房补贴政策，适度增加商品住房用地供应，加大房地产投资，增加商品住房有效供给。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，注重分类指导，因城因地精准实施房地产调控政策，确保市场总体平稳。实行“一市一策、一县一策”原则，加快化解库存，加大商业办公库存去化进度，遏制部分地方房价过快上涨。鼓励货币化安置对象购买库存商品房，推进保障房任务、棚改旧城拆迁改造、土地收储和去库存工作的有机结合。

2018 年上半年三明全市完成房地产投资 64.76 亿元，同比增长 29.1%，同比上升 38.9 个百分点，拉动全市投资增长 3.4 个百分点。全市新建商品房销售 146.15 万 m²，同比增长 4.36%，其中市本级商品房销售 39.97 万 m²，同比增长 16.26%。全市商品住房销售 123.80 万 m²，同比增长 8.76%，其中市本级商品住房销售 33.87 万 m²，同比增长 30.32%。全市商品住房销售均价 7030 元/m²，市本级商品住房销售均价 8627 元/m²。

2018 年下半年，三明房地产市场进入了全新阶段，购房者们对房地产市场的价值预期有增无减，购买意愿仍强，买房客户回归理性购房，学区房、高端社区仍受人们置业追捧。

（三）三明市同类房地产市场状况

2018 年 5 月 18 日，三明市出台《三明市人民政府办公室关于加强房地产市场调控的通知》（以下简称《通知》），通过加强商品房预售监管、实行差别化调控政策、优化土地供应管理等七条措施，进一步落实“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，精准实施房地产市场调控，稳定市场预期，保障合理需求，保持房地产市场平稳健康发展。

1. 新建商品房销售交易增长。据房屋交易部门统计数据，2018 年 1-9 月全市商品房（即一手房）销售 205.68 万平方米，同比下降 2.65%，销售金额 141.06 亿元，同比增长 15.84%，其中市本级商品房销售 61.78 万平方米，同比增长 24.66%，销售金额 50.38 亿元，同比增长 47.72%。全市商品住房销售 172.35 万平方米，同比增长 5.22%，其中市本级商品住房销售 52.02 万平方米，同比增长 36.68%。

2. 新建商品房价格保持基本稳定。据各县（市）房屋交易部门统计，2018 年 9 月份全市商品住房销售当月均价为 7723 元/m²，环比增长 1.33%；市本级商品住房销售当月均价为 8938 元/m²，环比下降 0.63%；

3. 商品房库存增加。截止 2018 年 9 月底, 全市商品房库存 (即已取得预售许可暂未销售的面积) 261.75 万平方米 (含住房和非住宅), 比上月增加 18.82 万平方米, 按照全市近三年商品房月平均销售面积计算, 去化周期 12.46 个月。其中: 商品住房库存 167.24 万平方米, 去化周期 10 个月; 商业、办公等非住宅类商品房库存 94.51 万平方米, 去化周期 21.83 个月。市本级商品房库存面积 49.36 万平方米 (含住房和非住宅), 比上月增加 1.25 万平方米, 去化周期 8.21 个月。其中: 商品住房库存 28.85 万平方米, 去化周期 9.01 个月; 商业、办公等非住宅类商品房库存 10.51 万平方米, 去化周期 7.88 个月。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用, 是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。

(一) 法律上允许。对于每种潜在的利用, 首先检查其是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的, 则应被淘汰。估价对象土地在价值时点的法定用途为住宅, 估价对象房屋在价值时点的设计用途为综合楼, 实际用途一层为商业营业用房, 二层为办公用房, 本次估价设定一层为商业营业用房, 二层为办公用房, 即法律上是允许的。

(二) 技术上可能。对于法律上允许的每种利用, 要检查它在技术上是否能够实现, 包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果是不能实现的, 则应被淘汰。估价对象建筑物为钢混结构房屋, 目前的建筑材料性能及施工工艺能满足设计要求, 即技术上是可能的。

(三) 财务上可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用, 还要进行财务可行性检验, 只有收入现值大于支出现值的利用才具有财务可行性, 否则应被淘汰。估价对象满足法律上允许、技术上可能, 估价对象所在的区域内, 需要配置一定的商业、办公及住宅用房, 以满足商住综合区的需求, 即财务上是可行的。

(四) 价值最大化。在所有财务可行性的利用中, 能够使估价对象的价值达到最大的利用, 即最高最佳利用。

(五) 估价对象为综合楼, 根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列之一的判断与选择。

1. 维持现状前提: 经分析、判断, 以维持现状、继续利用最为合理的, 应选择维持现状前提进行估价。

2. 更新改造前提: 经分析、判断, 以更新改造再予以利用最为合理的, 应选择更新改造前提进行估价。

3. 改变用途前提：经分析、判断，以改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价。

4. 重新开发前提：经分析、判断，以重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价。

5. 其他情况。

估价对象土地在价值时点的法定用途为住宅，估价对象房屋在价值时点的设计用途为综合楼，实际用途一层为商业营业用房，二层为办公用房，本次估价设定一层为商业营业用房，二层为办公用房，与其所处区域及所在环境相符，从其所处城市内部经济地理位置及城市建设、土地资源优化配置的长远发展看，估价人员认为对估价对象房地产保持现状、继续利用最为有利。因此，本次以估价对象保持现状、继续利用为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据估价目的和估价对象的具体情况并结合当地房地产市场情况对估价方法进行选择。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产估价；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价；成本法适用于估价对象可假定为独立的开发项目进行重新开发建设的或者当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时的房地产估价；假设开发法适用于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测算的房地产估价。

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，估价对象为已开发完成的房地产，不宜采用假设开发法进行估价。考虑估价对象中商业用房在同一地区、同一供求范围内有较多的与估价对象同类的房地产交易实例，而且交易日期与价值时点较接近，故商业用房采用比较法进行估价；商业用房有收益或有潜在的租金收益，故采用收益法对估价对象进行估价。估价对象中的办公用房，无交易实例而限制了比较法运用，但其开发成本、管理费用、投资利息、开发利润等全过程的资料较易取得且易于整理，故采用成本法估价；办公用房有收益或有潜在的租金收益，故采用收益法估价。

比较法是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。

收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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值或价格的方法。

五、估价测算过程

(一) 办公用房估价测算过程

A. 成本法测算

本次成本法采用房地分估的方法。

土地重新购置价格=土地取得成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

1. 土地取得成本

(1) 土地取得成本一般包括土地取得价格和取得土地应缴纳的税费

① 土地取得价格按基准地价计算

基准地价颁布实施时间：2017年12月29日起公布施行；

批准文号：《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》（将政文〔2017〕18号）；

批准机关：将乐县人民政府；

基准地价内涵：

a. 评估基准日为2017年1月1日；

b. 设定土地开发程度为市政基础设施配套要求的城区“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地内场地平整）、乡镇“三通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水和宗地内场地平整）；

c. 基准地价容积率：商服用地标准容积率为2.0，住宅用地的标准容积率为2.0，工矿仓储用地的标准容积率为1.0，营利性的公共管理与公共服务用地的标准容积率为1.0，交通运输用地、特殊用地的标准容积率为1.0；

d. 土地使用权法定最高使用年限：商服用地40年、住宅用地70年、工矿仓储用地50年、营利性的公共管理与公共服务用地为50年，交通运输用地为50年，特殊用地为50年；

e. 基准地价包括土地取得费、土地开发费及土地增值收益（土地出让金）等；

f. 参照基准地价进行一定的区位因素、个别因素、容积率、土地使用年限等修正得出具体宗地的地价。

② 基准地价表及修正体系

来源及依据：《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》（将政文〔2017〕18号）：

将乐县城区住宅用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

土地级别	基准地价		修正幅度
	地面地价	楼面地价	
I	1550	775	±20%
II	1100	550	±18%
III	810	405	±16%
IV	500	250	±14%
V	285	145	±12%

a. 计算公式

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

式中:

P--估价对象宗地价格;

P_{1b} --某用途、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、土地使用年期等其他修正系数;

D--土地开发程度修正值。

b. P_{1b} 值的确定

根据《国有土地使用证》(证号:将国用(2007)第0794号),地类(用途)为住宅,按《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》(将政文〔2017〕18号)划分,估价对象宗地位于将乐县水南镇溪南路,为将乐县城区III级住宅用地,其楼面基准地价为 $P_{1b\text{住}} = 405$ 元/平方米。

c. $\sum K_i$ 值的确定

估价过程中综合考虑该宗地区域因素和个别因素及目前同级同类的土地价格行情,住宅用地的地价影响系数分别作如下修正:

来源及依据:《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》(将政文〔2017〕18号)。

住宅用地三级宗地地价修正系数表

地价修正因素		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度 (0.23)	距商服中心距离	0.15	±16%	0.024	0.012	0.000	-0.012	-0.024
	距农贸市场距离	0.08		0.013	0.006	0.000	-0.006	-0.013
交通条件(0.22)	道路等级	0.12		0.019	0.010	0.000	-0.010	-0.019
	距汽车站距离	0.1		0.016	0.008	0.000	-0.008	-0.016
公用设施完备度 (0.25)	距中学距离	0.07		0.011	0.006	0.000	-0.006	-0.011
	距小学、幼儿园距离	0.07		0.011	0.006	0.000	-0.006	-0.011

	供水供电保证率	0.03		0.005	0.002	0.000	-0.002	-0.005
	距公园距离	0.04		0.006	0.003	0.000	-0.003	-0.006
	距医院距离	0.04		0.006	0.003	0.000	-0.003	-0.006
环境条件 (0.17)	环境质量优劣度	0.07		0.011	0.006	0.000	-0.006	-0.011
	周围土地利用类型	0.1		0.016	0.008	0.000	-0.008	-0.016
宗地条件 (0.13)	地形坡度	0.05		0.008	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	宗地形状	0.08		0.013	0.006	0.000	-0.006	-0.013

住宅用地三级宗地地价修正系数说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离 (m)	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
	距农贸市场距离 (m)	<800	800-1100	1100-1400	1400-1700	>1500
交通条件	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
	距汽车站距离 (m)	<800	800-1500	1500-2200	2200-3000	>3000
公用设施完备度	距中学距离 (m)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
	距小学、幼儿园距离 (m)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
	供水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
	距公园距离 (m)	<700	700-1000	1000-1300	1300-1600	>1600
环境条件	距医院距离 (m)	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
	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
宗地条件	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	其它用地
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
宗地条件	宗地形状	规则矩形	较规则,基本矩形	基本矩形	较不规则,三角形	不规则

估价对象宗地各项因素条件指标及修正系数表

地价修正因素		宗地实际条件 (m)	等级划分	修正系数
商服繁华程度 (0.23)	距商服中心距离	1600-2000	较劣	-0.012
	距农贸市场距离	1100-1400	一般	0
交通条件 (0.22)	道路等级	交通型主干道	一般	0
	距汽车站距离	2200-3000	较劣	-0.008
公用设施完备度 (0.25)	距中学距离	1200-1600	较劣	-0.006
	距小学、幼儿园距离	>1600	劣	-0.011
	供水供电保证率	>95%	优	0.005
	距公园距离	700-1000	较优	0.003
	距医院距离	800-1200	一般	0
环境条件 (0.17)	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	优	0.011

	周围土地利用类型	商住综合区	较优	0.008
宗地条件 (0.13)	地形坡度	<2°	优	0.008
	宗地形状	较规则, 基本矩形	较优	0.006
ΣKi				0.004

$(1 \pm \Sigma K_i) = 1 + 0.004 = 1.004$

d. K_{j1} 值 (估价期日修正系数) 的确定

《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》(将政文〔2017〕18号)的评估基准日为2017年1月1日,至价值时点约2年。根据中国城市地价动态监测的数据及估价人员调查,福州市动态监测地价增长率与估价对象周边地价增长情况相近,故本次估价采用该增长率指数测算估价对象的地价客观增长指数,测算过程如下:

年度	福州地价增长率 (%)		
	住宅	商业	工业
2017年1季度	0.38	0.03	1.65
2017年2季度	2.54	-0.32	2.65
2017年3季度	2.22	-0.87	2.73
2017年4季度	0.61	0.25	1.26
2018年1季度	0.09	-0.09	0.55
2018年2季度	0.36	-0.26	1.23
2018年3季度	0.68	-0.3	0.54

2017年第一季度至2018年第三季度的月增长率为:

$[(1+0.38\%) \times (1+2.54\%) \times (1+2.22\%) \times (1+0.61\%) \times (1+0.09\%) \times (1+0.36\%)] \times (1+0.68\%)^{1/21} - 1 = 0.33\%$

根据调查,近几年该市场发展较平稳,故本次估价商服用地取月平均地价增长率为-0.07%,住宅用地取月平均增长率为0.33%,则2017年1月1日至2018年12月5日的修正系数为:

$K_{j1} = (1+0.33\%)^{23.16} = 1.0793$;

e. K_{j2} 值 (容积率修正系数) 的确定

根据《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》(将政文〔2017〕18号)的容积率修正系数:

住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	<1.0	1.3	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.7	3	3.3	3.6	4	4.5	>5
修正系数	1.40	1.20	1.05	1.02	1.00	0.96	0.93	0.90	0.87	0.83	0.79	0.75	0.69	0.64

根据估价委托人提供《国有土地使用证》、《房屋所有权证》记载，估价对象建筑面积 3071.86 平方米，土地使用权面积 456.78 平方米，容积率=3071.86 ÷ 456.78=6.725，则：

$$K_{j2} = 0.64$$

f. K_{j3} 值（使用年期修正系数）的确定

根据《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用终止日期为：至 2075-6-1，剩余年限约 56.5 年。钢筋混凝土结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济寿命 48 年。还原利率取 6.0%（根据《将乐县人民政府关于公布将乐县城镇土地级别与基准地价的通知》（将政文〔2017〕18 号）。

根据 $K_{j3} = [1 - 1 \div (1+r)^M] \div [1 - 1 \div (1+r)^N]$ （其中： K_{j3} 为年限修正系数，M 为剩余使用年限，N 为规定的最高出让年限，r 为还原利率）。得出估价对象宗地使用年期修正系数为：

$$K_{j3} = [1 - 1 \div (1+6.0\%)^{48}] \div [1 - 1 \div (1+6.0\%)^{70}] = 0.9552;$$

g. D 值（开发程度修正值）的确定

基准地价是在土地开发程度为“五通一平”的价格，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整；本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整，无需进行修正，则：

$$D = 0;$$

h. S 值（建筑面积）的确定

根据《房屋所有权证》记载，办公用房建筑面积为 1994.53 平方米：

$$S = 1994.53 \text{ (平方米)}$$

i. 建设用地使用权价格

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

$$= (405 \times 1.004 \times 1.0793 \times 0.64 \times 0.9552 + 0) \times 1994.53 \times 10^{-4} = 53.51 \text{ (万元)}$$

(1) 土地取得税费

土地取得税费一般为契税、印花税。根据当地有关规定，契税按 3%、印花税按 0.05%，

则：

$$\text{土地取得税费} = 53.51 \times 3.05\% = 1.63 \text{ (万元)}$$

(2) 土地取得成本

$$\text{土地取得成本} = \text{土地取得价格} + \text{土地取得税费}$$

$$= 53.51 + 1.63 = 55.14 \text{ (万元)}$$

(3)管理费用

管理费用是指为组织和管理房地产开发经营活动所必需的费用。一般为土地取得成本的3%-5%；本次估价按3%计取，则：

$$V_{\text{土管}} = 55.14 \times 3\% = 1.65 \text{ (万元)}$$

(4)销售费用

销售费用是指预售未来开发完成的房地产或销售已经开发完成的房地产的必要支出，销售费用按实际开发完成后的房地产价值的一定比例计算，以含税销售额计算，这主要基于从客户沟通、信息传递、传播渠道和广告优势等方面考虑，业主本身销售渠道不具备专业性，为尽快销售产品，大多采取委托方式销售开发产品，销售费用按含税开发完成后价值的1%-3%计算，本次估价按售价的2%计算。则：

$$V_{\text{土费}} = 0.02V \text{ (万元)}$$

(5)投资利息

按全部预付资金（包括自有资金和借贷资金）分期投入的情况复利计算。利率按估价时点一年期贷款利率4.35%，利息按年结算。土地取得成本在前期一次性投入，施工建设期按壹年计算，土地开发成本、管理费用、销售费用在施工期中均匀投入。则：

$$V_{\text{土息}} = 55.14 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + (1.65 + 0.02V) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] = 2.43 + 0.0004V \text{ (万元)}$$

(6)销售税费

销售税费是指销售已经开发完成的房地产或预售未来开发完成的房地产应由卖方缴纳的税费，主要有增值税及教育费附加、城建税、地方教育费附加等。根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》，增值税按简易征收按不含税价的5%，其他附加按不含税价的应交增值税的12%，合计约为售价的5.6%计算，则

$$V_{\text{土税费}} = 1 \div (1+5\%) \times 5\% \times (1+12\%) V = 0.053V \text{ (万元)}$$

(7)土地开发利润

土地开发利润：本次估价采用的投资利润率，以地价款及购地税费、管理费用、销售费用（不含税）、投资利息、销售税费之和为基数。利润率参考国务院国资委财务监督与考核评价局公布的《企业绩效评价标准值》中房地产开发行业成本费用利润率数据，本次利润率为16%。项目预计开发期1年，利润率与开发期存在以下关系：

$$p = \frac{[(1+r)^n - 1] + \dots + [(1+r)^1 - 1]}{n}$$

式中：p—项目利润率；r—一年利润率；n—开发期。

根据上式,本项目投资利润率计算如下:

$$\text{项目投资利润率} = [(1+16\%) - 1] \div 1 = 16\%$$

$$V_{\text{土润}} = (\text{土地取得成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费}) \times 16\%$$

$$= (55.14 + 1.65 + 0.02V + 2.43 + 0.0004V + 0.053V) \times 16\%$$

$$= 9.48 + 0.0117V \text{ (万元)}$$

(8)土地重新购置价格=土地取得成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

$$= 55.14 + 1.65 + 0.02V + 2.43 + 0.0004V + 0.053V + 9.48 + 0.0117V$$

$$= 75.09 \text{ (万元)}$$

2. 建筑物现值

建筑物现值=建筑物重新购建价格×成新率

建筑物重新购建价格=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

(1)建设成本

建设成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、建筑物建设所必要的直接费用、税金等,主要包括勘察设计和前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费等。

A. 建安工程费

建筑安装工程费主要包括建造房屋及附属工程费,根据估价委托人提供的有关资料及估价人员市场调查,参照《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)、《福建省构筑物工程预算定额》(FJYD-102-2017)、《福建省装配式建筑工程预算定额》(FJYD-103-2017)、《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017~FJYD-311-2017)、《福建省市政工程预算定额》(FJYD-401-2017~FJYD-409-2017)、《福建省园林绿化工程预算定额》(FJYD-501-2017)、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》(2017版)、《福建省建筑安装工程费用定额》(2017版)和价值时点近期的《福建工程造价信息》进行测算,确定估价对象建筑安装工程费(不含税价)950元/平方米,附属工程费(不含税价)230元/平方米,合计1180元/平方米,则:

$$V_{\text{建安}} = 1180 \text{ (元/平方米)}$$

B. 前期费用

前期费用主要包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划、设计等开发项目前期工作必要的费用。对于增值税一般纳税人而言,在前期费用中发生的鉴证咨询类(适用税率6%)项目产生的进项税额允许抵扣,此处的前期费用属于鉴证咨询类,适

用税率为6%。根据估价人员对当地市场的调查,一般可按建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的8%-15%计算,考虑到估价对象实际情况,本次估价取建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的8%,则:

$$V_{前} = 1180 \times 8\% = 94 \text{ (元/平方米)}$$

C. 基础设施建设和公共配套设施建设费

基础设施建设费包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、气、有线电视等设施的建设费用,公共配套设施建设费包括传达室、垃圾处理站、卫生间等配套的建设费用,一般可按建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的8%-20%计算,根据估价对象实际情况,本次估价取建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的10%,则:

$$V_{基础} = 1180 \times 10\% = 118 \text{ (元/平方米)}$$

D. 其他工程费

其他工程费包括工程监理费、竣工验收费等,可形成进项税额抵扣,适用税率6%,一般可按建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的3%-8%计算,本次估价取建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的3%,则:

$$V_{其他} = 1180 \times 3\% = 35 \text{ (元/平方米)}$$

E. 开发期间税费

开发期间税费包括有关税收和地方政府或有关部门收取的费用,如绿化建设费、人防工程费等,一般可按建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的1%-3%计取,根据估价对象的实际状况,本次估价以建筑安装工程费及附属工程费(不含税价)的2%计取。

$$V_{开税} = 1180 \times 2\% = 24 \text{ (元/平方米)}$$

F. 开发成本合计:

$$\begin{aligned} V_{开成} &= V_{建安} + V_{前} + V_{基础} + V_{其他} + V_{开税} \\ &= 1180 + 94 + 118 + 35 + 24 = 1451 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2) 管理费用

管理费用是指建设单位为组织和管理建设项目经营活动的必要支出,包括人员工资及福利、办公费、差旅费等,一般可按开发成本之和的比例(3~5%)计算,本次估价取开发成本的3%,则:

$$V_{建管} = 1451 \times 3\% = 44 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 销售费用

销售费用是指预售未来开发完成的房地产或销售已经开发完成的房地产的必要支出,广告费、销售资料制作费、销售人员费用或销售代理费等。销售费用按实际开发完成后房

地产价值的一定比例计算，根据估价人员对当地市场的调查，一般可按不含税销售收入的1%-3%计算，本次估价按2%计销售费用，则：

$$V_{\text{建销费}} = 0.02V \text{ (元/平方米)}$$

(4)投资利息

按全部预付资金（包括自有资金和借贷资金）分期投入的情况复利计算。利率按价值时点一年期贷款利率4.35%，利息按年结算。勘察设计和前期费用在前期一次性投入，施工建设期按1年计算，建筑安装工程费及附属工程费、基础设施建设费和公共配套设施建设费、其他工程费和开发期间税费、管理费用、销售费用在施工期中均匀投入，计息期为0.5年，则：

$$V_{\text{建息}} = 94 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + (1451-94+44+0.02V) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] = 34+0.0004V \text{ (元/平方米)}$$

(5)销售税费

销售税费是指销售已经开发完成的房地产或预售未来开发完成的房地产应由卖方缴纳的税费。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016年第18号公告），一般纳税人销售自行开发的房地产老项目（开工日期在2016年4月30日前的房地产项目），可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。估价对象于2007年2月1日取得《房屋所有权证》，可选择简易计税方法。增值税按简易征收按不含税价的5%，其他附加按不含税价的应交增值税的12%，则

$$V_{\text{税费}} = 1 \times 5\% \times (1+12\%) V = 0.056V \text{ (元/平方米)}$$

(6)投资利润

本次估价采用的投资利润率，以开发成本、管理费用、销售费用(不含税)、投资利息、销售税费之和为基数。利润率参考国务院国资委财务监督与考核评价局公布的《企业绩效评价标准值》中房地产开发行业成本费用利润率数据，本次利润率为16%。项目预计开发期1年，利润率与开发期存在以下关系：

$$p = \frac{[(1+r)^n - 1] + \dots + [(1+r)^1 - 1]}{n}$$

式中：p—项目利润率；r—一年利润率；n—开发期。

根据上式，本项目投资利润率计算如下：

$$\text{项目投资利润率} = [(1+16\%)^1 - 1] \div 1 = 16\%$$

$$\begin{aligned} V_{\text{利}} &= (V_{\text{开}} + V_{\text{管}} + V_{\text{销费}} + V_{\text{建息}} + V_{\text{税费}}) \times 16\% \\ &= (1451+44+0.02V+34+0.0004V+0.056V) \times 16\% \\ &= 245+0.0122V \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(7)建筑物重新购建价格

$$V_{\text{不含税单价}} = V_{\text{开}} + V_{\text{管}} + V_{\text{销}} + V_{\text{息}} + V_{\text{税}} + V_{\text{利}}$$

$$= 1451 + 44 + 0.02V + 34 + 0.0004V + 0.053V + 245 + 0.0122V$$

$$= 1946 \text{ (元/平方米)}$$

$$V_{\text{含税单价}} = 1946 \times (1+5\%) = 2043 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{建筑物重新购建价格} = 2043 \times 1994.53 \times 10^{-4} = 407.48 \text{ (万元)}$$

(8)建筑物折旧

根据《房地产估价规范》并结合实际，非生产性用房钢混结构耐用年限为 60 年，估价对象约建成于 2006 年，现已使用 12 年，房屋剩余使用年限为 48 年，根据《国有土地使用证》：将国用（2007）第 0794 号记载，估价对象国有土地使用权终止日期至 2075 年 6 月 1 日，土地剩余使用年限为 56.5 年，根据孰短原则，房屋剩余使用寿命取 48 年。非生产性用房钢混结构的残值率为 0，则：

$$\text{折旧率} = [\text{已使用年限} \times (1 - \text{残值率})] / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= [12 \times (1 - 0)] / (12 + 48) \times 100\%$$

$$= 20\%$$

$$\text{折旧额} = 407.48 \times 20\% = 81.50 \text{ (万元)}$$

$$3. \text{房地产价格} = \text{土地价格} + \text{建筑物重新购建价格} - \text{折旧}$$

$$= 75.09 + 407.48 - 81.50$$

$$= 401.07 \text{ 万元}$$

$$\text{含税单价} = 401.07 \times 10^4 \div 1994.53 = 2011 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{不含税单价} = 2011 \div (1+5\%) = 1915 \text{ (元/平方米)}$$

B. 收益法测算

收益法估价时有直接资本化法和报酬资本化法，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。由于估价对象收益期较长，难以预测该受益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期为 t 为 5 年，公式如下：

$$V = A \div Y \times [1 - 1 \div (1+Y)^t] + V_t \div (1+Y)^t$$

其中：V-收益法评估价值；A-房地产期间收益；Y-房地产报酬率；V_t-期末转售收益；t-房地产持有期。

1. 持有期(t)

根据《国有土地使用证》记载，估价对象为出让用地，土地使用权终止日期 2075 年 6 月 1 日，土地剩余使用年限为 56.5 年。根据市场上投资者对同类房地产的经典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

据估价人员对估价对象周边办公用房在当月出租的存量均价调查，将乐县近期相似地段类似户型办公用房的客观租金 12 元/月·平方米（不含税），分析 2018 年三明市将乐县办公房地产租赁情况，并考虑到未来办公房地产租赁市场不确定因素及估价对象的实际情况，经综合分析，则本次估价取市场租金为 9 元/月·平方米（不含税），租金内涵不包含水、电费和物业管理费，租金的面积内涵为建筑面积、承租方和出租方各自按法律和政府的规定承担各自的费用，支付时间在每个租赁年度期末支付。

(2) 租约限制：估价对象目前空置无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响。

(3) 租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，估价对象《房屋所有权证》记载的办公用房建筑面积为 1994.53 平方米（其中一层值班室 75.36 平方米、夹层 22.70 平方米、二层 1297.12 平方米、斜坡道 599.35 平方米），则租赁面积确定为建筑面积 1994.53 平方米。

(4) 空置和租金损失

根据对市场同类规模物业的调查，年空置率一般为 1 个月，由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次估价年空置率与租金损失取 1 个月。

(10) 其他收入

其他收入主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小，估价时略而不计。

年有效毛收入（不含税价）= $9 \times 12 - 9 \times 1 = 99$ 元/平方米

3. 运营费用

根据当地相关部门规定，非住宅房屋应交税费为：

(1) 综合税：月租金在 3.0 万元以下，按年租金总额的 13.1% 征收；月租金在 3.0 万元以上，按年租金总额的 18.7% 计算。

(2) 管理费：管理工作主要为收取租金、协调维修等，根据市场调查，一般按年租金总额的 1%-3% 征收，本次估价按 2% 计取。

(3) 年维修费和年保险费分别为重置价格的 1.5% 及 0.15%，按上述成本法计算建筑物的重置单价为 1946 元/平方米。

(4) 土地使用税：根据《福建省人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》闽政文[2007]454 号，估价对象在将乐土地使用税土地纳税等级三级范围内，每平方米年税