

房地产估价报告

估价报告编号:厦银晟估字 N2021 宁 0016 号

估价项目名称: 福安市广远机电厂所有位于秦溪洋工业园区
工业房地产市场价值评估



估价委托人: 福安市人民法院

房地产估价机构: 厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师: 余炳文 (注册号: 4220090012)

易丽华 (注册号: 3520030058)

估价报告出具日期: 2021 年 4 月 22 日

报 告 摘 要

厦银晟估字 N2021 宁 0016 号

一	估价对象	福安市广远机电厂所有位于秦溪洋工业园区工业房地产			
二	委托情况	估价委托人	福安市人民法院		
		估价目的	为案件审理及执行提供参考而评估房地产市场价格		
三	价值时点	2021 年 2 月 1 日			
四	估价报告 出具日期	2021 年 4 月 22 日			
五	估价有效期	壹年，自 2021 年 4 月 22 日起至 2022 年 4 月 21 日止			
六	项目情况	权属人	福安市广远机电厂	土地用途	厂房
		国有建设用地使用权类型	出让	建筑面积	合计 6201.52 m ² (含无产权建筑面积 2765.46 m ²)
七	价值类型	1、本次估价的价值是估价对象在价值时点的市场价值。 2、本次估价的价值包含建筑物、分摊国有建设用地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,室内二次装修、不包含动产、债权债务等其他财产或权益。 3、估价对象土地用途为厂房,国有建设用地使用权类型为出让,土地批准使用期限至 2004 年 6 月 24 日至 2053 年 12 月 15 日止。 4、估价对象房屋用途厂房,产权部分建筑物结构为钢筋混凝土结构、钢结构、建成于 2005 年,无产权部分建筑物建成年份未知。 5、评估价值以满足估价目的和估价的全部假设及限制条件为前提,并以人民币计价。			
八	估价结果	评估总价:人民币壹仟贰佰零伍万陆仟捌佰元整(¥1205.68 万元); 其中:国有建设用地使用权评估价:¥595.29 万元;国有建设用地使用权评估单价:¥961 元/平方米; 建筑物评估价:¥610.39 万元; 详见致估价委托人函。			
九	重要提示	在使用本报告前,请认真阅读房地产估价报告全文,尤请特别关注“估价假设和限制条件”及“致估价委托人函”。			
十	注册房地产估价师	余炳文	注册号:4220090012		
		易丽华	注册号:3520030058		
十一	估价机构	厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司 房地产估价机构资质证书号:352018005 土地估价机构备案号:2020350071			(章)

致估价委托人函

厦银晟估字 N2021 宁 0016 号

福安市人民法院：

受贵方委托，我司对坐落于福安市秦溪洋工业园区工业房地产[财产范围包括建筑物、分摊国有建设用地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，包含室内二次装修、不包含动产、债权债务等其他财产或权益]，建筑面积合计为 6201.52 平方米，法定及实际用途均为厂房，产权人为福安市广远机电厂]的市场价值进行估价。

估价目的：为案件审理及执行提供参考而评估房地产市场价值。

价值时点：2021 年 2 月 1 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：

评估总价：人民币壹仟贰佰零伍万陆仟捌佰元整（¥1205.68 万元）；

其中：国有建设用地使用权评估价：¥595.29 万元；国有建设用地使用权评估单价：¥961 元/平方米；

建筑物评估价：¥610.39 万元；

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	产权情况
钢筋混凝土	964.95	1690	163.08	有
钢结构	2471.11	1268	313.34	有
砖混结构	17.34	871	1.51	无
简易结构	2748.12	482	132.46	无
合计	6201.52	-	610.39	-

特别提示：（1）本报告估价结果的价值为市场价值。（2）在使用本报告前，请认真阅读房地产估价报告全文，尤其特别关注“估价假设和限制条件”及“估价对象变现能力分析风险提示”。（3）本报告壹式柒份，其中陆份交付贵方，壹份由估价机构存档。收到估价报告后，贵方应按估价目的，在阅读理解本报告的基础上，在有效期内合法使用本报告。

厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：陈照

2021 年 4 月 22 日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、本次估价的假设条件.....	2
二、本估价报告使用的限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	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、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、估价人员.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业日期.....	9
附 件.....	10
一、估价对象的现场查勘（内、外部状况及周边环境）照片	
二、估价对象的位置示意图	
三、《福建省福安市人民法院执行裁定书》（2018）闽 0981 执恢 575 号之一（复印件）	
四、《福建省福安市人民法院价格评估委托书》（2021）闽 0981 委评 16 号（复印件）	
五、《产权证存根》（福安市房权证城阳乡字第 0014269 号（存根））、（福安市广远机 电厂无产权部分房屋测绘）测量报告书（报告编号：20210310）、《房屋所有权证》（福安市 房权证城阳乡字第 0014269 号）、《土地使用权证》（安政国用（2004）第 0692 号）、土地登 记审批表（复印件）	
六、估价机构营业执照、资质证书及房地产估价师资格证书（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

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、意见和结论是我们自己独立、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，与估价委托人、估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(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)的规定开展估价工作，撰写本估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师有余炳文(注册号：4220090012)、易丽华(注册号：3520030058)，其中注册房地产估价师余炳文(注册号：4220090012)、估价员陈凯华已于 2021 年 3 月 5 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有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、本次估价的假设条件

（一）本次估价的一般假设

1、因客观原因，对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员对估价对象的查勘，限于估价对象的现有外观和使用状况、内部布局、二次装修等一般性查勘。除非报告中另有明确声明，估价人员不承担对估价对象的建筑基础、结构、质量、被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行调查检视的责任，估价人员也没有对空调或其他设备等服务性设施进行测试的责任。本次估价假设估价对象的建筑基础、结构是安全的，建筑质量是合格的，符合国家有关安全使用标准，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，或者可以保持现状，合法持续占有、使用及收益。且在使用中能够得到最佳利用，并产生相应的房地产收益。

5、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（二）本次估价的未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）本次估价的背离事实假设

（1）本次评估不考虑估价对象可能被查封，可能存在的原有的担保物权及其他优先受使权对估价结果的影响。

（四）本次估价的不相一致假设

价值时点（2021年2月1日）与勘查日（2021年3月5日）不同，本次评估设定标的物价值时点与勘查日状况相同。

（五）本次估价的依据不足假设

无产权证简易结构建筑物、砖混结构建筑物在本次评估中，未能提供相关依据，无法判定其建成年份，因此无产权证部分建筑物建成年份未知。

估价对象建筑物耐用年限长于土地剩余使用年限，由于委托方无法提供估价对象《土地出让合同》，无法得知土地使用期限满后对建筑物是否无偿收回，根据《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》中第四十条规定：土地使用权及其地上建筑物、其他附属物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告只为本次估价目的（为案件审理及执行提供参考而评估房地产市场价值）服务，他用无效。

2、在正常情况下估价报告一般为壹年内有效。估价报告自出具之日 2021 年 4 月 22 日起至 2022 年 4 月 21 日止一年内有效。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经本房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价利害关系人、估价报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或报告中引用，亦不得以任何方式公开发表。

4、本估价报告经本估价机构加盖公章（更改处需加盖校对章）、法人章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

5、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构及估价人员不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

福安市人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司

地址：厦门市湖滨北路 201 号宏业大厦 603 室

统一社会信用代码：913502007054609390

房地产估价机构资质等级：一级

房地产估价机构资质证书编号：352018005

土地评估执业范围：全国

土地估价机构备案号：2020350071

法定代表人：陈照

联系人：纪来福

电话：18005027153

传真：（0592）5080638，5056820

三、估价目的

为案件审理及执行提供参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊国有建设用地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，室内二次装修、不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称、坐落：福安市秦溪洋工业园区；
- 2、规模：建筑面积合计 6201.52 平方米；
- 3、用途：法定及实际用途均为厂房；
- 4、权属：权属人为福安市广远机电厂。

估价对象已办理产权证，摘要如下：

表 1 产权证摘录表

房屋所有权人	福安市广远机电厂
房屋坐落	秦溪洋工业园区

产权证号	(福安市房权证城阳乡字第 0014269 号 (存根))					
	幢号	房号	结构	房屋总屋数	所在屋数	建筑面积
	1		钢筋混凝土	3		964.95
	2		钢	1		2471.11
土地使用情况摘要						
土地证号	0692	使用面积 (平方米)		6194.48		
权属性质	国有	使用年限	2004 年 6 月 24 日至 2053 年 12 月 15 日			

测绘技术总结

房屋坐落	秦溪洋工业园区	房屋结构	简搭、混	
层次	层次	建筑面积 (m ²)	备注	
	1	2748.12	无产权	简搭
	1	17.34	无产权	混
	合计	2765.46		
本次测量无产权区域建筑总面积为 2765.46 m ²				

(三) 土地基本状况

表 2 土地基本状况说明表

四 至	东至支路，西至永隆路，南至支路，北至支路。土地级别属于福安市三级工业用地地区
土地形状	用地形状较规则
开发程度	五通(红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路)
土地出让期限	自 2004 年 6 月 24 日起至 2053 年 12 月 15 日止，至价值时点，土地剩余使用年限为 32.8 年
规划条件	无特殊规划及限制条件
法定用途	估价对象的法定用途为厂房
宗地总面积	6194.48 平方米

(四) 建筑物基本状况

表 3 建筑物基本状况说明表

主体建筑特征	所在建筑为多层钢筋混凝土建筑、钢结构建筑、砖混结构建筑、简易结构建筑
建筑结构	钢筋混凝土、钢结构、砖混结构、简易结构
设施设备	水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全，

物业管理	半封闭式物业管理
建筑规模	钢筋混凝土建筑：964.95 平方米、钢结构建筑：2471.11 平方米、砖混结构建筑：17.34 平方米、简易结构建筑：2748.12 平方米
平面布局	厂房各层均为大开间布局，平面布局合理
厂房性质	通用厂房
层 高	钢结构建筑，坡顶层高约为 6-8 米；钢混结构建筑，一层层高约 3.2 米，二至三层层高均为 3 米；砖混结构建筑，层高约为 3 米，简易结构建筑，层高约为 4.5 米
层 数	钢筋混凝土建筑：1-3 层、钢结构建筑：1 层、砖混结构建筑：1 层、简易结构建筑：1 层
建成年份	产权部分建筑物建成于 2005 年，无产权部分建筑物建成年份未知。
建筑成新率	钢混结构非生产性用房经济耐用年限为 60 年，据调查估价对象建成于 2005 年，经现场勘察，根据估价规范及房屋新旧等级评定标准，结合现场勘查情况，综合确定建筑成新率为 73%；钢结构生产性用房经济耐用年限为 70 年，据调查估价对象建成于 2005 年，经现场勘察，根据估价规范及房屋新旧等级评定标准，结合现场勘查情况，综合确定建筑成新率为 77%；简易结构经济耐用年限为 10 年，经现场勘察，确定建筑成新率为 60%；砖混结构非生产性用房经济耐用年限为 50 年，经现场勘察，确定建筑成新率为 68%
使用及维护保养	现状为工业用房，处正常使用中，维护保养较好
二次装修	普通装修，其价值计入本次评估价值； 钢结构建筑，坡顶层高约为 6-8 米，地面为水泥抹平，内墙面为水泥抹平饰面，天棚为钢结构顶棚涂漆；钢混结构建筑，一层层高约 3.2 米，估价对象地面为瓷砖，墙面及天棚为涂料粉刷；砖混结构建筑，层高约为 3 米；估价对象地面为瓷砖墙面及天棚为涂料粉刷；简易结构建筑，层高约为 4.5 米；估价对象地面为瓷砖墙面及天棚为涂料粉刷。

五、价值时点

2021 年 2 月 1 日

六、价值类型

1、本次估价的价值类型为市场价值。

本次估价的价值是估价对象在价值时点的市场价值。

2、本次估价的价值包含建筑物、分摊国有建设用地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，室内二次装修、不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

3、估价对象土地用途为厂房，国有建设用地使用权类型为出让，土地批准使用期限自 2004 年 6 月 24 日起至 2053 年 12 月 15 日止。

4、估价对象房屋用途为厂房，产权部分建筑物结构为钢筋混凝土结构、钢结构、建成于 2005 年，无产权部分建筑物建成年份未知。

5、评估价值以满足估价目的和估价的全部假设及限制条件为前提，并以人民

币计价。

七、估价原则

本估价报告遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正原则，即站在中立的立场上，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价值或价格的原则。

2、合法原则，即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，即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，即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

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

八、估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日第二次修订）

5、《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》（国务院令 第 55 号）

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）

7、《2017年福安市城区土地级别与基准地价修编报告》。

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）。

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）。

10、《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法[2012]30 号）。

（二）本次估价采用的技术标准

- 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）

（三）估价委托合同及估价委托人提供的有关资料

- 1、《福建省福安市人民法院执行裁定书》（2018）闽 0981 执恢 575 号之一（复印件）
- 2、《福建省福安市人民法院价格评估委托书》（2021）闽 0981 委评 16 号（复印件）

3、《产权证存根》（福安市房权证城阳乡字第 0014269 号（存根））、（福安市广远机电厂无产权部分房屋测绘）测量报告书（报告编号：20210310）、《房屋所有权证》（福安市房权证城阳乡字第 0014269 号）、《土地使用权证》（安政国用（2004）第 0692 号）、土地登记审批表（复印件）

（四）估价机构实勘依据

- 1、估价人员现场查勘照片
- 2、估价人员现场查勘记录表
- 3、估价人员现场询问记录等估价所需的其他资料

九、估价方法

（一）估价方法选择

根据估价对象所在地的房地产市场状况，结合估价目的和估价对象的特点，通过对各种估价方法进行适用性分析，本次估价选用成本法作为估价的基本方法。

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的估价方法。

（二）估价技术路线

- 1、运用基准地价系数修正法求取估价对象未设定法定优先受偿权利下的土地价值。
- 2、运用成本法求取估价对象的建筑物成本价值。
- 3、将土地价值与建筑物成本价值相加，即得出估价对象的市场价值。

十、估价结果

经估价测算，估价对象秦溪洋工业园区在价值时点 2021 年 2 月 1 日的估价结果如下：

评估总价：人民币壹仟贰佰零伍万陆仟捌佰元整（¥1205.68 万元）；

其中：国有建设用地使用权评估价：¥595.29 万元；国有建设用地使用权评估单价：¥961 元/平方米；

建筑物评估价：¥610.39 万元；

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	产权情况
钢筋混凝土	964.95	1690	163.08	有
钢结构	2471.11	1268	313.34	有
砖混结构	17.34	871	1.51	无
简易结构	2748.12	482	132.46	无
合计	6201.52	-	610.39	-

十一、估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为余炳文、易丽华，估价员为陈凯华。

注册房地产估价师	注册号	签 名	签名日期
余炳文	4220090012		年 月 日
易丽华	3520030058		年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 3 月 5 日注册房地产估价师余炳文（注册号：4220090012）、估价员陈凯华对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业日期

2021 年 2 月 1 日至 2021 年 4 月 22 日

厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司

2021 年 4 月 22 日

附 件

- 一、估价对象的现场查勘（内、外部状况及周边环境）照片
- 二、估价对象的位置示意图
- 三、《福建省福安市人民法院执行裁定书》（2018）闽 0981 执恢 575 号之一（复印件）
- 四、《福建省福安市人民法院价格评估委托书》（2021）闽 0981 委评 16 号（复印件）
- 五、《产权证存根》（福安市房权证城阳乡字第 0014269 号（存根））、（福安市广远机电厂无产权部分房屋测绘）测量报告书（报告编号：20210310）、《房屋所有权证》（福安市房权证城阳乡字第 0014269 号）、《土地使用权证》（安政国用（2004）第 0692 号）、土地登记审批表（复印件）
- 六、估价机构营业执照、资质证书及房地产估价师资格证书（复印件）

现场查勘(内、外部状况及周边环境)照片及位置示意图

门牌号		建筑外观	
室内		室内	
建筑外观		室内	
室内		室内	

建筑外观		室内	
室内		室内	
建筑外观		室内	
位置示意图			