* **估价项目名称：**

天津市津南区小站镇天山·德秀轩二期西区18-23#、40-45#号居住项目出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值预评估

* **委托人：**

国民信托有限公司

* **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **注册房地产估价师：**

陈颖（注册号：1120060040)、叶凌（注册号：1119970111)

* **估价报告编号：**

康正预评字2019-1-0584-P01DYGJ6号

# 评估意见函

**国民信托有限公司：**

受贵公司委托，我公司对天津市津南区小站镇天山·德秀轩二期西区18-23#、40-45#号居住项目出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值进行了预评估。

**估价对象：**估价对象为天津市津南区小站镇天山·德秀轩二期西区18-23#、40-45#号居住项目出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产，属天津市天山房地产开发有限公司开发建设的居住项目。根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：1201122010B01480号]、《房地产权证》[房地证津字第112051000599号]、《建设工程规划许可证》[2018津南住证0020]、《房产面积预测技术报告书》[项目编号：X2018QZ0422、X2018QZ0404号]、《建筑面积明细表》及不动产权利人介绍，估价对象所属项目总土地面积为134854.3平方米，总规划建筑面积351249.99平方米，总容积率为2.6。其中，估价对象规划建筑面积为110314.75平方米，其中地上为76723.61平方米，地下为33591.14平方米。截至价值时点，估价对象尚在开发建设中，工程形象进度已达到一次主体结构封顶。

本次评估估价对象各用途规划建筑面积详情见下表。

单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 楼号 | 住宅用房建筑面积（洋房） | 住宅用房建筑面积（高层） | 商业用房建筑面积 | 配套公建面积 | 地上设备用房面积 | 地上总建筑面积 | 地下车库 | 地下设备用房面积 | 地下总建筑面积 | 总建筑面积 |
| 1 | 18号楼 | 3993.04 | 0 | 0 | 0 | 2.38 | 3995.42 | 0 | 562.66 | 562.66 | 4558.08 |
| 2 | 19号楼 | 4723.32 | 0 | 560.76 | 112.71 | 159.03 | 5555.82 | 0 | 898.93 | 898.93 | 6454.75 |
| 3 | 20号楼 | 4719.15 | 0 | 758.01 | 0 | 11.41 | 5488.57 | 0 | 874.87 | 874.87 | 6363.44 |
| 4 | 18-20号楼底商 | 0 | 0 | 658.89 | 0 | 114.31 | 773.2 | 0 | 0 | 0 | 773.2 |
| 5 | 21号楼 | 3454.64 | 0 | 0 | 0 | 5.43 | 3460.07 | 0 | 618.99 | 618.99 | 4079.06 |
| 6 | 22号楼 | 3454.64 | 0 | 0 | 0 | 2.38 | 3457.02 | 0 | 618.99 | 618.99 | 4076.01 |
| 7 | 23号楼 | 3996.14 | 0 | 0 | 0 | 7.64 | 4003.78 | 0 | 577.26 | 577.26 | 4581.04 |
| 8 | 40号楼 | 0 | 5721.15 | 0 | 0 | 4.86 | 5726.01 | 414.33 | 0 | 414.33 | 6140.34 |
| 9 | 41号楼 | 0 | 12045.32 | 1209.79 | 0 | 41.6 | 13296.71 | 0 | 453.38 | 453.38 | 13750.09 |
| 10 | 41号楼底商7号 | 0 | 0 | 253.86 | 0 | 0 | 253.86 | 0 | 0 | 0 | 253.86 |
| 11 | 42号楼 | 0 | 10349.04 | 1186.03 | 0 | 64.01 | 11599.08 | 0 | 475.13 | 475.13 | 12074.21 |
| 12 | 43号楼 | 0 | 4971.72 | 0 | 0 | 4.86 | 4976.58 | 414.33 | 0 | 414.33 | 5390.91 |
| 13 | 42/45号楼底商7/8号 | 0 | 0 | 351.8 | 0 | 166.97 | 518.77 | 0 | 0 | 0 | 518.77 |
| 14 | 44号楼 | 0 | 3404.97 | 0 | 1353.02 | 10.61 | 4768.6 | 0 | 379.31 | 379.31 | 5147.91 |
| 15 | 45号楼 | 0 | 7792.92 | 1051.09 | 0 | 6.11 | 8850.12 | 0 | 415.57 | 415.57 | 9265.69 |
| 16 | 地下车库 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26887.39 | 0 | 26887.39 | 26887.39 |
| **西区** | **合计：** | **24340.93** | **44285.12** | **6030.23** | **1465.73** | **601.6** | **76723.61** | **27716.05** | **5875.09** | **33591.14** | **110314.75** |

**估价目的：**天津市天山房地产开发有限公司拟使用天津市津南区小站镇天山·德秀轩二期西区18-23#、40-45#号居住项目出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产作为抵押担保物，向国民信托有限公司办理贷款手续。国民信托有限公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估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9月19日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2019年9月19日，估价对象规划用途为住宅、商业及地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅68.9年、商业38.9年、地下车库45.9年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为住宅、商业、地下车库，开发程度为宗地红线外“三通”（即通临路、通临水、通临电）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为住宅68.9年、商业38.9年、地下车库45.9年的出让国有建设用地使用权价值；“在建建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同工程形象进度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

**估价方法：**本次评估采用的主估价方法为成本法和假设开发法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产预评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

结果表-1

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象项目及结果 | 估价对象总计 |
| 1.房地产价值 | 总价 | 64710 |
| 单价 | 5866 |
| 2.估价师知悉的除抵押担保权以外的法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| （1）已抵押担保的债权数额 | 总额 | 2027（未扣减，详见特别提示4） |
| （2）拖欠的建设工程价款 | 总额 | 0 |
| （3）其他法定优先受偿款 | 总额 | 0 |
| 3.抵押担保权已注销时的房地产抵押价值 | 总价 | 64710 |
| 单价 | 5866 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

备注：本次评估首先分别采用比较法及收益法计算住宅、商业用房及地下车库用房的开发完成后房地产价值。

结果表-2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 规划建筑面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | 在建建筑物价值 | 房地产价值 |
| 总价 | 楼面单价 | 总价 | 楼面单价 | 总价 | 楼面单价 |
| 天津市津南区小站镇天山•德秀轩二期西区18-23#、40-45#号居住项目出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产 | 110314.75 | 40121 | 3637 | 24589 | 2229 | 64710 | 5866 |
| 大写金额 | 肆亿零壹佰贰拾壹万元整 | 贰亿肆仟伍佰捌拾玖万元整 | 陆亿肆仟柒佰壹拾万元整 |
| **估价师知悉的除抵押担保权以外的法定优先受偿款** | 0 |
| 大写金额 | 零元整 |
| **抵押担保权已注销时的房地产抵押价值** | 64710 |
| 大写金额 | 陆亿肆仟柒佰壹拾万元整 |
| 单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币） |

**特别提示：**

1.本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果，准确金额以本公司出具的正式《房地产评估报告》为准。

2.本《评估意见函》仅供金融机构进行内部审核使用，不做其他目的之用。

3.抵押双方在办理抵押登记手续时，应使用本公司出具的正式《房地产评估报告》，特提醒报告使用者注意。

4.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：

（1）根据估价对象《房地产权证》[房地证津字第112051000599号]，截至价值时点，估价对象已设定抵押。天津市津南区不动产登记事物中心登记该宗土地上德秀轩13-17号楼在建工程及其占用范围内的7166.14平方米房屋及其所占用范围内的建设用地使用用权已抵押，抵押权人为华融湘江银行股份有限公司张家界分行，抵押金额为人民币20270000元整，约定期限为2016年11月7日至2019年11月7日。登记日期为2016年11月10日。由于金融机构（国民信托有限公司）要求不动产权利人在办理本次抵押登记手续前注销上述抵押登记，本次评估以在办理本次抵押登记手续前先办理上述抵押登记注销手续为假设前提。估价结果为设定上述抵押担保权已注销时的房地产抵押价值。

（2）根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象不存在拖欠的建设工程价款。本次评估设定估价对象不存在拖欠的建设工程价款。

（3）根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：1201122010B01480号]及相关款项支付凭证，截至价值时点，估价委托人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据不动产权利人介绍，估价对象规划建筑面积未超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件的约定，本次评估设定估价对象不存在需补缴政府土地收益。

故，本次评估设定估价对象不存在估价师知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

5.本《评估意见函》中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，并能够在合理期限内正常投入使用，最终在《不动产权证书》中登记建筑物信息为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

7.根据《物权法》[主席令第六十二号]第二百条，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇一九年九月二十四日