评估报告书摘要

运市天资评字[2018]第072号

1. 委托方：运城市中级人民法院司法技术处。
2. 评估目的：通过评估确定委托方资产的现时价值，为委托方提供价格参考依据。
3. 评估范围与对象：本次评估范围为河津市汾滨街第七标段北数第九家的房屋1幢。
4. 评估基准日：2018年6月1日。
5. 评估原则：遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法进行客观公正的评估。
6. 评估方法：综合法
7. 委托日期：2015年6月18日

 评估机构法定代表人：

 运城市空港天信价格评估有限公司

 二0一八年九月七日

评 估 报 告 书

运市天资评字[2018]第072号

关于河津市汾滨街第七标段北数第九家的房屋1幢

价格评估报告书

运城市中级人民法院司法技术处：

根据你处2015年6月18日出具的价格评估委托书的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司组织价格评估人员对标的进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、价格评估对象

1、价格评估标的名称：河津市汾滨街第七标段北数第九家的房屋1幢

2、价格评估标的区位状况：河津市汾滨街

二、价格评估目的

为委托方提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2018年6月1日。

四、价格定义

价格评估结论所指的价格是：评估标的在评估基准日采用公开市场价值标准确定的拍卖参考价格。

五、价格评估依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《中华人民共和国房产管理法》；

3、国家发改委令【2005】第32号《价格评估机构资质认定管理办法》；

4、其他相关法律依据。

（二）价格评估采用的技术规程

1、市场询价；

3、资产现场勘查及其他有关资料。

（三）委托方提供的有关资料

1、评估委托书；

2、其它有关资料。

（四）评估方收集的有关资料

 六、价格评估方法

 本次评估采用综合法。

 七、评估过程

接受委托后，我公司价格评估人员对标的进行了现场查勘。该标的为河津市汾滨第七标段北数第九家的房屋1幢。主体结构：该幢为六层，第一、二层为钢筋砼框架结构，第三～六层为砖混结构，建筑面积：716.64㎡，其中商业用房建筑面积：204.48㎡，评估人员经市场调查、详细计算得出该房产市场评估值为2060755元（详见价格评估说明）。

八、价格评估结论

 评估人员根据评估目的，遵循评估原则，采用科学的评估方法，认真分析所掌握资料与影响评估对象价值诸因素的基础上，确定评估标的评估时点处置评估价值为：人民币贰佰零陆万零柒佰伍拾伍元整（2060755元）。

九、价格评估限定条件及价格评估原则

（一）委托方提供资料客观真实；

（二）本次评估遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、评估时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求价格评估机构有完全独立性，价格评估机构和价格评估人员与评估对象及相关当事人没有厉害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

应以评估对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断是，应保持必要的谨慎，充分估计资产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4.最高最佳使用原则

应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，资产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

5、评估时点原则

评估结果应是评估对象在评估时点的客观合理价格或价值。

6、替代原则

评估结果不得明显偏离类似资产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次等方面类似的资产之间具有相互影响作用，土地价格也同样遵循替代规律，其价格会相互牵掣而趋于一致。

十、声明

（一）价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制。

 （二）委托方提供资料的真实性由委托方负责。

（三）价格评估结论仅对本次委托有效，不能它用。

未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单 位和个人提供。结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

 （四）本评估报告应用的有效期为一年，自报告出具日算起。

 十一、价格评估作业日期

2015年6月18日—2018年9月7日

 十二、价格评估机构

 机构名称：运城市空港天信价格评估有限公司

机构资质证书编号：JZ1400007

法人代表签字（章）：

 十三、价格评估人员（章）

十四、附件

（一）价格评估说明；

 （二）影像资料；

 （三）产权证明复印件；

（四）评估机构资质证复印件；

（五）评估机构营业执照复印件；

 （六）评估人员资格证复印件。

运城市空港天信价格评估有限公司

二O一八年九月七日

建筑物价格评估说明

**一、**资产状况

该宗资产位于河津市汾滨街第七标段北数第九家（街道东侧）。第一、二层主体为钢筋砼（框架）结构，系临街商业用房，出租他人经营电子商品。第三～六层主体为砖混结构，系住宅用房，尚未售出。建筑面积共：716.64㎡，其中商业用房204.48㎡，2011年建成，共有人：成建萍。

该幢六层临街建筑物，系村委会（城中村或城边村）给村民冯敬平划分的宅基地151.8㎡，该冯敬平与村民郝永成合伙自主选择建筑工程签订施工协议，然后监督施工方组织施工，按城市规划统一要求建设而成。

1、外装饰和公共部分装修标准

正立面（西），台阶铺花岗岩。一层安装全玻固定落地窗和有侧亮双扇全玻地弹门。柱面贴铝塑板；第二层柱面贴花岗岩，窗洞口用彩色图案玻璃封闭，南立面贴米黄色瓷砖。第一层留一门洞（安装成品防盗门），为3～6层住户进出。

东立面贴米黄色瓷砖，大面积脱落。北边与郝永成为邻，楼梯间铺花岗岩，不锈钢管栏杆，扶手，墙面水泥砂浆抹面。楼梯板底面为毛面，每层进户门均安装豪豪成品防盗门。

3、室内装修标准

一层地面铺500㎜×500㎜瓷砖，墙面局部贴木板，天棚为轻钢龙骨木格栅吊顶，东墙面周边贴铝塑板，中心贴塑料块及商品标志“芒果数码城”。墙背后北设卫生间，卫生洁具有蹲槽和洗脸盆，拖布池。南边为小库房，天棚刷黑漆。

二层为经理办公室，地面铺瓷砖，墙面为仿瓷涂料，天棚为石膏板吊顶。卫生间洁具有坐便器，洗脸盆和拖布池。进户门均安装成品防盗门。

建筑安装给，排水，强、弱电、采暖设施齐备。

第三～六层为毛坯房装修标准。

二、评估方法

此次评估采用综合法，即住宅房采用市场比较法，商业用房采用收益法，然后再综合平衡。

1、收益法

一、二层商铺年租金35000元，其中一层28000元，平均：280元/㎡。

室内由承租方自行装饰（抵顶部分租金），费用560元/㎡，两层合计1120元/㎡，按同样比例分配第一层896元/㎡，按五年折旧完（国家两部委文件规定，公共建筑装饰工程参考寿命年限为五年。每年为179元/㎡。

收益法计算公式：

V=$\frac{A}{Y}$【1-$\frac{1}{（1+Y）^{n}}$】

V—估价对象在价值时点的收益价值

A—估价对象未来各期的净运营收益

Y—估价对象未来各期的报酬率

n—估价对象的收益期

V=$\frac{280元+179元}{6\%}$×【1-$\frac{1}{（1+6\%）^{33}}$】

=7650元×85.38%

=6532元/㎡

33年为商业用房的剩余使用年限。

第二层6532元/㎡×47.5%=3103元/㎡

2、市场法

第三～六层，其中第四层三个可比实例修正结果算术平均为2196元/㎡。

依据砖混结构的楼层系数测算

第三层：2460元/㎡

第四层：2196元/㎡

第五层：1976元/㎡

第六层：1867元/㎡

各层评估值合计

1层：6532元/㎡×100.32㎡=655290元

2层：3103元/㎡×104.16㎡=323208元

3层：2460元/㎡×114.72㎡=282211元

4层：2196元/㎡×132.48㎡=290926元

5层：1976元/㎡×132.48㎡=261780元

6层：1867元/㎡×132.48㎡=247340元

评估值：655290元+323208元+282211元+290926元+261780元+247340元=2060755元