

资产评估报告书

陕安嘉评鉴字（2018）067号

安康市中级人民法院：

陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托（安中法司技[2017]委字478号），根据贵院2017年11月23日对本公司的委托鉴定函中委托事项内容，按照中华人民共和国资产评估法和评估执业准则及资产评估司法鉴定的相关规定，对吴克剑及余国琴在旬阳县赵湾镇赵湾社区二组享有的房屋及土地进行价格评估。本公司在贵院提供的相关鉴定资料基础上进行了相关资产评估司法鉴定，保证相关鉴定证据的真实性、合法性和完整性是吴克剑及余国琴的责任。我们的责任是根据委托鉴定事项，对鉴定证据发表评估司法鉴定意见，我们相信，我们获取的鉴定证据是充分、适当的，这为发表鉴定意见提供了基础。现将评估鉴定情况报告如下：

一、委托方及委托日期、资产占有方

1. 委托方：安康市中级人民法院
2. 委托日期：2017年11月23日
3. 资产占有方：吴克剑及余国琴
4. 资产占有方地址：赵湾镇赵湾社区二组

二、委托鉴定事项

原告梁新宽及李明秀诉被告吴克剑及余国琴民间借贷一案，本次鉴定事项为对余国琴在赵湾镇赵湾社区二组享有的面积为600.54平方米、共

四层（权证号旬房权证城字第 1000109 号）的房屋以及土地进行价格评估（注：经旬阳法院要求，房屋第二层不在本次评估范围）。

三、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 11 月 23 日，本评估基准日与评估人员实际评估日期比较接近，评估人员能更好的把握委估资产的基准日状况，真实反映委估资产基准日的现时价值。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

四、价值类型及其定义

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平的价值估计数额。

五、委托鉴定送鉴相关资料：

1. 安康市中级人民法院司法鉴定委托书一份，安中法司技[2017]委字 478 号；
2. 陕西省旬阳县人民法院价格评估委托书，（2017）陕 0928 执 342 号；
3. 陕西省旬阳县人民法院执行裁定书一份，（2017）陕 0928 执 342 号；
4. 陕西省旬阳县人民法院民事判决书一份，（2016）陕 0928 民初 936 号。

六、鉴定依据

（一）评估法律依据

《中华人民共和国资产评估法》。

（二）评估法规依据

1. 资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2018]48号）；
2. 司法部《司法鉴定程序通则》；
3. 《资产评估操作规范意见》；
4. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）资产评估准则

1. 《资产评估基本准则》（财资[2018]43号）；
2. 《资产评估准则——资产评估报告》；
3. 《资产评估准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估准则——资产评估委托合同》；
5. 《资产评估准则——资产评估档案》；
6. 《资产评估准则——无形资产》；
7. 《资产评估准则——不动产》；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 有关法律、法规、通知文件等。

（四）鉴定行为依据文件

安康市中级人民法院2017年11月23日《安康市中级人民法院司法鉴定委托书》。

（五）参考资料及其它

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员进行的市场调查资料；
3. 评估人员现场勘察相关资料；
4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、鉴定原则

（一）遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发,通过现场勘察和调查,在掌握详实可靠资料的基础上,以客观公正的态度,运用科学的方法,使得评估结果具备充分的事实依据。

(三) 遵循公正原则。在评估过程中,根据评估的特定目的,选择适用的价值类型和方法,制定合理的评估实施方案,同时,根据评估本身的规律性和国家有关规定,结合资产评估的实际情况,确定合理的评估程序,使评估结果公平合理。

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提,确定其在评估基准日的现行公允价值。

(五) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(六) 遵循替代性原则。如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种,则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

八、鉴定评估过程

第一项:固定资产-房屋建筑物类资产评估

(1)房屋建筑物评估说明

①范围

本次评估的范围为旬阳县赵湾镇赵湾社区二组的房屋建筑物。

②产权状况:

本次评估房屋建筑物主要为余国琴在赵湾镇赵湾社区二组享有的面积为 600.54 平方米、共四层(权证号旬房权证城字第 1000109 号)的房屋,经旬阳法院要求,房屋第二层不在本次评估范围。

经评估人员现场勘查,砖混结构房屋面积为 600.54 平方米、共四层。

③房屋建筑物现状

委托评估的房屋建筑物内水、电配套设施齐全。

(2)评估过程

①核对原始资料

委托方未提供产权证书，评估人员现场进行了勘查核对，本次评估面积根据评估人员现场测量的面积为评估依据。

②现场勘察

根据委托方的委托书提供的地址，评估人员对委估资产的面积、层数、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备情况，进行现场勘察核实，并对现场了解的建筑物的结构特征和各部位完损状况并行了现场记录。

③评定估算

根据申报评估对象状况，选取不同用途、结构、新旧程度的房屋作为评估案例，以选定的评估方法评估作价。

(3)评估依据

①陕西省建筑工程综合概预算定额及与上述定额相配套的费用定额；

②全国安装工程预算定额陕西省价目表及与上述定额相配套的费用定额；

③《陕西省建设材料信息价格》。

(4)评估方法

主要采用重置成本法。

①重置全价的确定

根据市场调查收集旬阳县当地房屋客观价值资料，并进行必要的分析，最终确定重置全价。

②成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

本次评估主要建(构)筑物采用的经济耐用年限为：

序号	结构类型	生产性房屋(年)	非生产性房屋(年)
----	------	----------	-----------

1	钢筋砼结构	50	60
2	砖混结构	40	50
3	砖木结构	30	40
4	简易结构	10	10

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为四部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电、暖）、用途部分（商用、居住）。通过上述建筑物中的 4 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电、暖）。通过上述建（构）筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

(5) 评估结果

项 目	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
房屋建筑物			539094.16	398929.68
合计			539094.16	398929.68

第二项：无形资产评估

一、无形资产—土地使用权评估

范围：根据委估方提供的旬阳县人民政府农村居民宅基地审批件（安旬宅字[2008]74号），委估土地位于赵湾镇赵湾社区二组，面积为 205 平方米，折合为 0.3 亩。

1. 方法及程序：委估地块位于赵湾镇赵湾社区二组，我们根据实地勘察及收集的资料，拟采用基准地价修正法对委估土地使用权进行评估。

具体步骤如下：

首先，评估人员对纳入评估范围内的土地进行现场勘测，并作了详细的勘验记录。

其次，综合分析评定基准地价修正法的修正价格，分析确定委估土地使用权的评估价值。

2. 评估过程：

本次评估主要采用基准地价系数修正法进行评估，选择评估方法的依据如下：

- (1) 旬阳县城镇土地基准地价，待估宗地的土地价格明确；
- (2) 各地已有基准地价修正体系，宗地地价评估具有技术可能性；
- (3) 基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与城镇整体地价水平保持一致。

评估值的计算公式为：

$$\text{土地使用权价格} = \text{基准地价} \times A \times B \times C \times (1 + \sum K)$$

其中： A——年期修正系数
B——期日修正系数
C——容积率修正系数
 $\sum K$ ——综合修正系数

3. 评估过程

(1) 基准地价的确定

待估宗地位于旬阳县赵湾镇赵湾社区二组，根据旬阳县城镇土地基准地价中住宅地价标准，故基本地价确定待估宗地的基准地价为 273 元/平方米。

(2) 修正系数体系

① 基准日期修正系数 A

待估土地使用权属住宅用地，2008 年取得，其使用期限为 70 年，截止评估基准日已使用 10 年，尚可使用年限为 60 年，故日期修正系数

$$A=[1-1/(1+R)^m] \div [1-1/(1+R)^n]$$

式中：m为宗地可使用年限60，n为用地最高使用年限70，R为土地还原率，取目前中国人民银行公布的固定资产一年期贷款利率4.35%与一年期存款利率1.50%的平均值，确定土地还原利率为2.925%。

$$A=[1-1/(1+R)^m] \div [1-1/(1+R)^n]$$

$$=0.9488$$

②期日修正系数

根据估价期日房地产市场实际情况取定。由于本次采用的是旬阳县人民政府于2016年12月28日公布的基准地价（旬政发[2016]29号），结合评估期日市场物价有所变化，地价水平有所增长，B=1。

③容积率修正系数

待估宗地容积率小于1，根据旬阳县基准地价测算报告及安康市有关文件规定，当容积率小于1时，容积率修正系数为1

④综合修正系数

综合修正系数根据委估地块形的周围环境影响因素确定 $\sum K = 0.5$

(3) 评估结果（金额单元：元）

评估价值=273*0.9488*1*(1+0.5)*205=79649.39元。

九、评估结论

根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司对旬阳县赵湾镇赵湾社区二组资产进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2017年11月30日，评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产合计	0.00	398929.68	0.00	0.00

其中：房屋建筑物	0.00	398929.68	0.00	0.00
无形资产合计	0.00	79649.39	0.00	0.00
其中：土地使用权	0.00	79649.39	0.00	0.00
资产合计	0.00	478579.07	0.00	0.00

十、评估假设

（一）特殊假设

假设评估的资产现有用途不变。

被评估资产所有人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

假定被评估资产所有人负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。

没有考虑将来特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）一般假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估结论是陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(二) 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的非持续经营原则等发生变化时, 评估结果会失效。

(三) 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序, 仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 委托方应当提供评估对象法律权属资料, 并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本次资产评估所采用的房屋建筑物面积由本公司资产评估工作人员现场人工测量取得并计算的结果。

(五) 评估基准日期后重大事项

评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

在评估基准日至评估报告提出日期之间, 尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制

(一) 本评估报告的结论是以在产权明确的情况下, 以非持续使用为前提条件;

(二) 本评估报告仅为报告中所指向的评估目的服务, 不得用于本评估目的之外的其他经济行为;

(三) 本报告书评估结论使用有效期限自 2017 年 11 月 23 日起一年内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据, 超过一年, 需重新进行资产评估。

(四) 本报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及资产评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

(五) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人公开。

十三、鉴定报告法律效力

1. 本鉴定结论是依据证据资料提供人所提供资料内容真实的基础上出具，若因其提供虚假鉴定资料，导致鉴定结论失实及产生的后果应由鉴定证据资料提供者承担全部责任。

2. 本鉴定结论反映鉴定资料并为本次委托鉴定目的服务，根据独立、客观、公正、科学的原则确定本鉴定结论。

3. 本鉴定结论仅供委托方和司法机关在办理案件中作为参考依据之一，本鉴定报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可或超出本委托目的的，第三人不得使用，鉴定机构不得随意向他人提供或公开。

4. 本鉴定结论系鉴定人员按照法定程序，并依据国家有关规定出具，具有法律规定效力。

十四、附件：

1. 评估明细表；
2. 安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书复印件；
3. 陕西省旬阳县人民法院执行裁定书复印件；
4. 评估机构营业执照复印件；
5. 评估机构执业资格证书复印件；
6. 资产评估师执业证书复印件。

十五、鉴定报告提出日期：本报告于二〇一八年七月二十三日提出

司法鉴定人：

资产评估师
范义敏
13070105

司法鉴定人：

资产评估师
李海
61000190

司法鉴定机构：陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司

