**新疆中拍平台拍辅服务有限公司**

**拟司法拍卖所涉及的单项资产项目**

**资产评估说明**

新金评报字﹝2018﹞096号

**新疆金诚信资产评估事务所**

**二○一八年十月二日**

**评估说明目录**

[第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明 1](#_Toc474334278)

[第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 2](#_Toc474334279)

[一、委托方与产权持有单位概况 2](#_Toc474334280)

[二、关于经济行为的说明 2](#_Toc474334281)

[三、关于评估对象与评估范围的说明 2](#_Toc474334282)

[四、关于评估基准日的说明 3](#_Toc474334283)

[五、可能影响评估工作的重大事项的说明 3](#_Toc474334284)

[六、资产清查情况的说明 3](#_Toc474334285)

[七、资料清单 4](#_Toc474334286)

[第三部分 资产评估说明 5](#_Toc474334287)

[一、评估对象与评估范围说明 5](#_Toc474334288)

[二、资产核实情况总体说明 5](#_Toc474334289)

[三、评估技术说明 6](#_Toc474334290)

[四、评估结论及分析 6](#_Toc474334291)

# **第一部分 关于本资产评估说明****使用范围的声明**

本评估说明仅供新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院、资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

**新疆金诚信资产评估事务所**

**二○一八年十月二日**

# **第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明**

## 一、委托方与产权持有单位概况

（一）委托方简介：

单位名称：新疆中拍平台拍辅服务有限公司

联系人：邹婷

联系方式：15299820022

（二）申请执行人

单位名称：奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司

联系方式：0992-6859186 13579866076

（三）产权持有单位（被执行人）

单位名称：奎屯市苏浙联合投资有限责任公司

联系方式：18556726777

（四）委托方和产权持有单位的关系：

法院拍辅机构与被执行人的关系

二、**关于经济行为的说明**

根据2018年9月13日新疆中拍平台拍辅服务有限公司评估委托函，对新疆中拍平台拍辅服务有限公司拟实施司法拍卖行为所涉及的单项资产于评估基准日2018年9月17日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司持有的单项资产。

评估范围是新疆中拍平台拍辅服务有限公司对（2018）新4003执恢35号案件涉案物拟实施司法拍卖行为所涉及的单项资产（奎屯市市区南环西路77幢17号、99幢13号、207幢12号、奎屯市团结广场26幢1单元1284号房屋）。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时提供的资产范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，凡列入评估委托函内并经核实的资产均在评估范围之内。

## 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为2018年9月17日。

该基准日是委托方根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；

（二）该基准日为评估机构实地查勘日，有利于资产清查和准确列示委估资产的数量。

本次评估工作过程中，评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一)影响生产经营和财务状况的重大合同和重大诉讼事项

目前财产进入司法诉讼阶段。

(二)存在的抵押担保、质押担保、及其他或有负债情况

评估对象不存在抵押担保，情况质押担保、及其他或有负债情况。

（三）产权瑕疵、房屋建筑面积取得依据等情况

委托方在评估基准日未提供房屋所有权证和国有土地使用权证，根据查档证明记载，《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路77幢17号房屋建筑物买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，业务大类为现房签约新建，无任何产权号、备案合同号，建筑面积是以《查档证明》确定的。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路99幢13号房屋建筑物，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048601号，建筑面积是以《查档证明》确定的。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路207幢12号房屋建筑物，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048609号，建筑面积是以《查档证明》确定的。

《评估委托函》中的奎屯市市区团结广场26幢1284号房屋建筑物，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048682号，建筑面积是以《查档证明》确定的。

## 

## 六、资产清查情况的说明

为配合评估机构顺利开展评估工作，委托人按照有关规定和程序对列入此次评估范围的资产进行了清查。

（一）资产清查过程

评估师于2018年9月17日对委估资产的数量和产权状况进行了全面清查，清查结果与新疆中拍平台拍辅服务有限公司出具的《评估委托函》中资产数量相符。

（二）资产分布情况及特点

1.权属情况

纳入本次资产评估范围的资产权属是依据新疆中拍平台拍辅服务有限公司提供的《评估委托函》与奎屯市房地产管理事业局出具的《查档证明》确定的。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路77幢17号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明记载，该房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，业务大类为现房签约新建，无任何产权号、备案合同号，规划用途：商业服务，建筑面积为117.43平方米。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路99幢13号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明了解，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048601号，规划用途：商业服务，建筑面积为87.81平方米。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路207幢12号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明了解，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048609号，规划用途：商业服务，建筑面积为151.79平方米。

《评估委托函》中的奎屯市市区团结广场26幢1284号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明了解，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048682号，规划用途：成套住宅，建筑面积为148.21平方米。

2.物理及经济情况

委估的单项资产为固定资产（奎屯市市区南环西路77幢17号、99幢13号、207幢12号、奎屯市团结广场26幢1单元1284号房屋），具体情况如下：

奎屯市南环西路77幢17号商铺一套，建于2013年，混合结构，建筑面积117.43平方米，东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，简单装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前正常使用。

奎屯市南环西路99幢13号商铺一套，建于2013年，混合结构，建筑面积87.81平方米，东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，未装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前闲置中。

奎屯市南环西路207幢12号商铺一套，建于2013年，混合结构，建筑面积151.79平方米，东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，中等装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前正常使用。

奎屯市团结广场26幢1284号房屋一套，建于2013年，混合结构，建筑面积148.21平方米，东至团结东街，南至北京路，西至团结西街，北至乌鲁木齐西路（未进入房屋内部勘查，与申请人、被执行人协商后，决定以毛坯房市场价值评估）未装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前闲置中。

**七、资料清单**

（一）新疆中拍平台拍辅服务有限公司《评估委托函》；

（二）新疆奎屯市房地产管理事业局出具的《查档证明》：

（三）其他相关资料

**第三部分 资产评估说明**

## 

## 一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象

评估对象为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司持有的单项资产。

（二）评估范围

本次评估范围是新疆中拍平台拍辅服务有限公司对（2018）新4003执恢35号案件涉案物拟实施司法拍卖行为所涉及的单项资产（奎屯市市区南环西路77幢17号、99幢13号、207幢12号、奎屯市团结广场26幢1单元1284号房屋）。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时提供的资产范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，凡列入评估委托函内并经核实的资产均在评估范围之内。

（三）固定资产的情况及特点

1.权属情况

纳入本次资产评估范围的资产权属是依据新疆中拍平台拍辅服务有限公司提供的《评估委托函》与奎屯市房地产管理事业局出具的《查档证明》确定的。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路77幢17号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明记载，该房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，业务大类为现房签约新建，无任何产权号、备案合同号，规划用途：商业服务，建筑面积为117.43平方米。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路99幢13号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明了解，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048601号，规划用途：商业服务，建筑面积为87.81平方米。

《评估委托函》中的奎屯市市区南环西路207幢12号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明了解，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048609号，规划用途：商业服务，建筑面积为151.79平方米。

《评估委托函》中的奎屯市市区团结广场26幢1284号房屋建筑物，委托方未提供房屋所有权证和国有土地使用证，根据查档证明了解，房屋买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048682号，规划用途：成套住宅，建筑面积为148.21平方米。

2.物理及经济情况

委估的单项资产为固定资产（房屋建筑物），具体情况如下：

委估的单项资产为固定资产（奎屯市市区南环西路77幢17号、99幢13号、207幢12号、奎屯市团结广场26幢1单元1284号房屋），具体情况如下：

奎屯市南环西路77幢17号商铺一套，建于2013年，混合结构，建筑面积117.43平方米，东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，简单装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前正常使用。

奎屯市南环西路99幢13号商铺一套，建于2013年，混合结构，建筑面积87.81平方米，东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，未装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前闲置中。

奎屯市南环西路207幢12号商铺一套，建于2013年，混合结构，建筑面积151.79平方米，东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，中等装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前正常使用。

奎屯市团结广场26幢1284号房屋一套，建于2013年，混合结构，建筑面积148.21平方米，东至团结东街，南至北京路，西至团结西街，北至乌鲁木齐西路（未进入房屋内部勘查，与申请人、被执行人协商后，决定以毛坯房市场价值评估）未装修，水、电、暖及其相关设施齐全，维护保养一般，目前闲置中。

## 二、资产核实情况总体说明

我们在对评估项目进行了解后，以委托方提供的查档证明为基础，开始现场工作，对委估资产进行查勘；评估人员根据国家资产评估执业规范，在委托方及申请执行人与被执行人的配合下，对涉案资产的实际数量、形成、存在、现实状况以及产权状况等进行了核实。

（一） 组织落实

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我所制定现场核实计划，成立了本项目资产清查评估小组，资产持有单位确定了资产清查评估的联系人。

（二）实施时间

评估小组于2018年9月13日开始工作，于2018年9月17日结束清查工作。

（三）初步核实

审查委托方提供的评估资料，通过查阅有关资料，了解评估具体范围及对象。

（四） 具体方法

在资产清查过程中，我们采取实物核查与资产权属证书审验相结合的方法，充分注重资产存在的现实性。

对实物资产--固定资产房屋建筑物类资产在核实清单及相关产权等原始资料的基础上，对建筑物的建筑面积、数量、核实标定位置、结构形式、装修标准等进行逐项清查，并对重点项目的主要结构，如：基础、柱、墙体、屋面等部位进行重点查勘。

（五）影响资产核实的事项。

无。

（六）核实结论

通过对被评估单位资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产与实际情况相符。

## 三、评估技术说明

1. 核实方法与过程

（1）收集资料

收集相关房屋建筑物的交易情况等资料，核实房屋的基础、主体结构、层高等评估基础数据，为评估计算作准备。

（2）查验委估资产的权属证明

对没有房产证的，查验其提供相关资料等，并与实物相对照。

（3）现场查勘

依据《评估委托函》及查档证明等资料，评估人员在委托方、申请人、被申请执行人的陪同下，深入现场对房屋逐项勘察，对房屋的结构类型、特征、施工质量、使用维护状况、使用环境、装修标准、是否受腐蚀及腐蚀程度等做详细记录，对关键、重要或有代表性的项目详细填写现场记录表，评定完好分值。

2. 评估方法

（1）因本次评估团结广场26幢1单元1284号房产所涉及的房屋为住宅用房，经市场调查有同类房地产市场的交易实例，故根据委估资产的情况结合三大评估方法的条件决定采用市场法进行评估。

评估值＝市场价格

（2）因本次评估团结西路77幢17号、99幢13号、207幢12号房产所涉及的房屋为商铺，经市场调查有同类房地产市场的租金实例，故根据委估资产的情况结合三大评估方法的条件决定采用收益法进行评估。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式为：Vn=a÷(r-g)×[1-(1+g)n/(1+r)n]

Vn-房地产价格

a-房地产未来每年净收益

r-房地产投资报酬率

g-房地产投资租金每年增长率

n-房地产自评估基准日起至未来可获收益年限

3.具体评估过程

（1）实物状况：

案例一：本次委估对象中奎屯市市区团结广场26幢1单元1284号，共计1套房屋，根据《查档证明》了解，房屋所有权人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048682。该楼建成于2013年（因未提供房屋所有权证以及任何建成年限证明，所以本次评估以房产经纪人提供的日期为建成日期），为框架结构30层住宅楼。委估房屋位于28层，建筑面积148.21平方米，南北朝向，三室两厅格局，住户装修为毛坯，水、电、暖基本配套设施齐全。

（2）市场价格的确定：

A.选取三个可比实例，三个实例条件比较详见因素条件说明表。

实例一：百花高层26-1102号，10F（30F），2003年建成，毛坯，南北朝向，面积为148.21平方米，成交单价3000元/平方米。

实例二：百花高层26-1263号，26F（30F），2003年建成，中装，南北朝向，面积为92平方米，成交单价3479元/平方米。

实例三：百花高层26-1174号，17F（30F），2003年建成，简装，南北朝向，面积为148.21平方米，成交单价3239元/平方米。

团结广场26幢1284号因素条件说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 实例    交易价格  项目 | 估价对象  团结广场26-1284号 | 实例一  百花高层26-1102号 | 实例二  百花高层26-1263号 | 实例三  百花高层26-1174号 |
|  | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
|  | 交易价格（元/平方米） |  | 3000 | 3279 | 3139 |
| 一 | 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 二 | 交易日期 |  | 2018年 | 2018年 | 2018年. |
| 三 | 区域因素 | | | | |
| 1 | 交通通达 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 2 | 距商服中心距离 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 3 | 设施完善度 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 4 | 人流密度 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 四 | 个别因素 | | | | |
| 1 | 位置 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 2 | 面积 | 较优 | 较优 | 一般 | 较优 |
| 3 | 建筑结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 4 | 装修标准 | 毛坯 | 毛坯 | 中装 | 简装 |
| 5 | 建成年代 | 2013年 | 2013年 | 2013年 | 2013年 |
| 6 | 楼层 | 28F（30F） | 10F（30F） | 26F（30F） | 17F(30F) |
| 7 | 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 8 | 环境 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |

B.编制比较因素条件指数表。

因素修正说明：

a.交易情况：委估对象和所选实例均为正常交易，故不做修正。

b.交易日期：实例一、二、三交易日期为2018年，估价基准日为2018年9月17日，近一年多奎屯市房地产市场价格相对稳定，故本次对市场状况不作修正。

c.区域因素：

交通通达：委估对象周边有1路、3路、8路、9路公交；实例一周边有1路、3路、8路、9路公交,故不做修正；实例二周边有1路、3路、8路、9路公交，故不做修正；实例三周边有1路、3路、8路、9路公交，故不做修正。

距商服中心距离：委估对象位于市中心周边有友好购物中心、中金商贸城等商服中心，距商服中心距离较近，实例一周边有友好购物中心、中金商贸城等商服中心，距商服中心距离较近，故不做修正；实例二周边有友好购物中心、中金商贸城等商服中心，距商服中心距离较近，故不做修正；实例三周边有友好购物中心、中金商贸城等商服中心，距商服中心距离较近，故不做修正。

设施完善度：委估对象供水状况及排水状况较好，实例一供水状况及排水状况较好，故不做修正；实例二供水状况及排水状况较好，故不做修正；实例三供水状况及排水状况较好，故不做修正。

人流密度：委估对象和实例一、二、三所在区域人流密度较好，故不做修正。

d.个别因素：

位置：委估对象与三个实例均位于同一楼同一单元，居住、出行方便，不做修正。

面积：委估对象团结广场26-1284号建筑面积为148.21平方米；实例一百花高层26-1102号的建筑面积为148.21平方米，与委估对象比较两者相近，故不做修正；实例二百花高层26-1263号的建筑面积为92平方米，与委估对象比较委估对象面积较差，故向下修正8%；实例三百花高层26-1174号的建筑面积为148.21平方米，与委估对象比较两者相近，故不做修正。

建筑结构：委估对象为框架结构；实例一、实例二、实例三为框架结构；故不做修正。

装修标准：委估对象为毛坯；实例一百花高层26-1102号为毛坯装修，与委估对象比较两者相近，故不做修正；实例二百花高层26-1263号为中等装修，与委估对象比较委估对象面积较优，故向上修正10%；实例三百花高层26-1174号为简单装修，与委估对象比较委估对象面积较优，故向上修正5%；

建成年代：委估对象为2013年；实例一、实例二、实例三为2013年，故不做修正。

楼层：委估对象为团结广场26幢1284号位于28F（30F）；

实例一百花高层26-1102号位于10F(30F)，与委估对象比较委估对象楼层较差，故向下修正6%；实例二百花高层26-1263号位于26F(30F)，与委估对象比较两者相近，故不做修正；实例三百花高层26-1174号位17F（30F）于与委估对象比较委估对象楼层较差，故向下修正5%。

朝向：委估对象与三个实例均为南北朝向，故不做修正。

环境：委估对象与三个实例环境状况较优，故不做修正。

团结广场26-1284号因素条件说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 实例    项目 交易价格 | 估价对象  团结广场26-1284号 | 实例一  百花高层26-1102号 | 实例二  百花高层26-1263号 | 实例三  百花高层26-1174号 |
|  | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
|  | 交易价格（元/平方米） |  | 3000 | 3279 | 3139 |
| 一 | 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 二 | 交易日期 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 三 | 区域因素 | | | | |
| 1 | 交通通达 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2 | 距商服中心距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 3 | 设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 4 | 人流密度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 四 | 个别因素 | | | | |
| 1 | 位置 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2 | 面积 | 100 | 100 | 92 | 100 |
| 3 | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 4 | 装修标准 | 100 | 100 | 110 | 105 |
| 5 | 建成年代 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 6 | 楼层 | 100 | 94 | 100 | 95 |
| 7 | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 8 | 环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |

C.因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例交易时间修正、交易情况修正、区域因素和个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象的比准价格，详见因素比较修正系数表。

团结广场26-1284号因素修正说明表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 实例  交易价格  项目 | 实例一  百花高层26-1102号 | 实例二  百花高层26-1263号 | 实例三  百花高层26-1174号 |
|  | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
|  | 交易价格（元/平方米） | 3000 | 3279 | 3139 |
| 一 | 交易情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 二 | 交易日期 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 三 | 区域因素 | | | |
| 1 | 交通通达 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 2 | 距商服中心距离 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 3 | 设施完善度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 4 | 人流密度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 四 | 个别因素 | | | |
| 1 | 位置 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 2 | 面积 | 100/100 | 100/92 | 100/100 |
| 3 | 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 4 | 装修标准 | 100/100 | 100/110 | 100/105 |
| 5 | 建成年代 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 6 | 楼层 | 100/94 | 100/100 | 100/95 |
| 7 | 朝向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 8 | 环境 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|  | 比准价格 | 3192 | 3240 | 3147 |

D.计算比准价格

采用算术平均法计算其过程：

团结广场26幢1284号房地产单价为：

(3192+3240+3147)÷3=3193元

团结广场26幢1284号房地产评估价值为：

148.21平方米×3193元/平方米=473,235.00元（取整数）

(3) 评估值的确定：

评估值＝市场价格

＝团结广场26幢1284号

＝473,235.00（元）

案例二：评估对象中奎屯市南环西路77幢17号商铺，委托方未提供房屋所有权证及国有土地使用权证，根据委托方提供的《查档证明》了解，奎屯市南环西路77幢17号商铺买受人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，规划用途为商业服务，建筑面积为117.43㎡。评估对象中奎屯市南环西路77幢17号商铺所在的房屋所占土地属于奎屯市城区土地定级级外地，建于2013年，框架结构东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，共2层，评估对象位于1、2层，奎屯市南环西路77幢17号商铺装修为简单装修，水、电、暖基本配套设施齐全，目前正常使用。

估价人员对当地同类行业的投资报酬率进行调查，并结合此次估价目的，投资报酬率取5%，其中：无风险收益率为一年期银行存款利率1.5%，风险收益率取3.5%。评估对象为商铺，根据评估人员对周边市场及租金的调查，结合评估对象所处地理位置、周边市场繁华程度，取与评估对象同一地段、同一供求圈，类似租赁房产的社会平均租金水平，确定评估对象对外租金为240元/平方米/年，随着奎屯市近几年内房地产业的发展趋势和估价对象所处的区位，假设该房空置损失为2%，考虑到近年来本市经济发展较快，假设其未来每年纯收益增长率为2%。

1. 估价对象年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛收入×（1-租金损失率）

=240元/平方米/年×（1-2%）

=235.20元

B、年运营费用

1. 管理费：按有效毛收入的3%计算。

管理费=235.20×3%=7.06元

（2）维修费：根据调查，框架结构多层建筑物重置价为2000元/平方米，按建筑物重置价格的2%计算。

维修费=2000×2% = 40元

（3）税金：租赁房屋的税金为房产税、增值税及其附加，为年有效毛收入的17.33%。

税金=235.20×17.33%=40.76元

（4）保险费：根据调查，保险费金额确定为建筑物重置价格的0.2%。

保险费=2000×0.02%=4元

　 年总费用合计=7.06+40+40.76+4=91.82元/年

C、年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

=235.20-91.82

=143.38元/年

D、投资报酬率

房地产投资报酬率=安全利率+房地产风险调整值

=1.5%+3.5%=5%

E、收益年限的确定

由于委托方未提供委估对象《国有土地使用权证》，本次评估假设该房屋土地使用权类型为出让，土地年限与现场勘查建成年限一致（建成于2013年），剩余使用年期为35年，房地产投资报酬率为5%，年增长率为2%。

F、计算房地产价格

房地产单价Vn=a÷(r-g)×[1-(1+g)n/(1+r)n]

=235.20÷(5%-2%)×[1-（1+2%）35/(1+5%)35]

=3,047.00元/平方米(取整数)

奎屯市南环西路77幢17号房地产评估总价值=3,047×117.43

=357,810.00元(取整数)

案例三：评估对象中奎屯市南环西路99幢13号商铺，委托方未提供房屋所有权证及国有土地使用权证，根据委托方提供的《查档证明》了解，奎屯市南环西路99幢13号商铺所有权人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048601，规划用途为商业服务，建筑面积为87.81㎡。评估对象中奎屯市南环西路77幢17号商铺所在的房屋所占土地属于奎屯市城区土地定级级外地，建于2013年，框架结构东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，共2层，评估对象位于1、2层，奎屯市南环西路99幢13号商铺装修为毛坯房，水、电、暖基本配套设施齐全，目前闲置中。

估价人员对当地同类行业的投资报酬率进行调查，并结合此次估价目的，投资报酬率取5%，其中：无风险收益率为一年期银行存款利率1.5%，风险收益率取3.5%。评估对象为商铺，根据评估人员对周边市场及租金的调查，结合评估对象所处地理位置、周边市场繁华程度，取与评估对象同一地段、同一供求圈，类似租赁房产的社会平均租金水平，确定评估对象对外租金为216元/平方米/年，随着奎屯市近几年内房地产业的发展趋势和估价对象所处的区位，假设该房空置损失为2%，考虑到近年来本市经济发展较快，假设其未来每年纯收益增长率为2%。

1. 估价对象年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛收入×（1-租金损失率）

=216元/平方米/年×（1-2%）

=211.68元

B、年运营费用

1. 管理费：按有效毛收入的3%计算。

管理费=211.68×3%=6.35元

（2）维修费：根据调查，混合结构多层建筑物重置价为2000元/平方米，按建筑物重置价格的2%计算。

维修费=2000×2% =40元

（3）税金：租赁房屋的税金为房产税、增值税及其附加，为年有效毛收入的17.33%。

税金=211.68×17.33%=36.68元

（4）保险费：根据调查，保险费金额确定为建筑物重置价格的0.2%。

保险费=2000×0.02%=4元

　 年总费用合计=6.35+40+36.68+4=87.03元/年

C、年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

=211.68-87.03

=124.65元/年

D、投资报酬率

房地产投资报酬率=安全利率+房地产风险调整值

=1.5%+3.5%=5%

E、收益年限的确定

由于委托方未提供委估对象《国有土地使用权证》，本次评估假设该房屋土地使用权类型为出让，土地年限与现场勘查建成年限一致（建成于2013年），剩余使用年期为35年，房地产投资报酬率为5%，年增长率为2%。

F、计算房地产价格

房地产单价Vn=a÷(r-g)×[1-(1+g)n/(1+r)n]

=124.65÷(5%-2%)×[1-（1+2%）35/(1+5%)35]

=2,649.00元/平方米(取整数)

奎屯市南环西路99幢13号房地产评估总价值=2,649.00×87.81

=232,609.00元(取整数)

案例四：评估对象中奎屯市南环西路207幢12号商铺，委托方未提供房屋所有权证及国有土地使用权证，根据委托方提供的《查档证明》了解，奎屯市南环西路207幢12号商铺所有权人为奎屯市鑫盛达小额贷款有限公司，备案合同号：YS00048609，规划用途为商业服务，建筑面积为151.79㎡。评估对象中奎屯市南环西路207幢12号商铺所在的房屋所占土地属于奎屯市城区土地定级级外地，建于2013年，框架结构东至和丰街，南至南环西路，西至奎阿高速，北至北京西路，共2层，评估对象位于1、2层，奎屯市南环西路207幢12号商铺装修为毛坯房，水、电、暖基本配套设施齐全，目前闲置中。

估价人员对当地同类行业的投资报酬率进行调查，并结合此次估价目的，投资报酬率取5%，其中：无风险收益率为一年期银行存款利率1.5%，风险收益率取3.5%。评估对象为商铺，根据评估人员对周边市场及租金的调查，结合评估对象所处地理位置、周边市场繁华程度，取与评估对象同一地段、同一供求圈，类似租赁房产的社会平均租金水平，确定评估对象对外租金为264元/平方米/年，随着奎屯市近几年内房地产业的发展趋势和估价对象所处的区位，假设该房空置损失为2%，考虑到近年来本市经济发展较快，假设其未来每年纯收益增长率为2%。

1. 估价对象年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛收入×（1-租金损失率）

=264元/平方米/年×（1-2%）

=258.72元

B、年运营费用

1. 管理费：按有效毛收入的3%计算。

管理费=258.72×3%=7.76元

（2）维修费：根据调查，混合结构多层建筑物重置价为2000元/平方米，按建筑物重置价格的2%计算。

维修费=2000×2% =40元

（3）税金：租赁房屋的税金为房产税、增值税及其附加，为年有效毛收入的17.33%。

税金=211.68×17.33%=44.84元

（4）保险费：根据调查，保险费金额确定为建筑物重置价格的0.2%。

保险费=2000×0.02%=4元

　 年总费用合计=7.76+40+44.84+4=96.6元/年

C、年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

=258.72-96.6

=162.12元/年

D、投资报酬率

房地产投资报酬率=安全利率+房地产风险调整值

=1.5%+3.5%=5%

E、收益年限的确定

由于委托方未提供委估对象《国有土地使用权证》，本次评估假设该房屋土地使用权类型为出让，土地年限与现场勘查建成年限一致（建成于2013年），剩余使用年期为35年，房地产投资报酬率为5%，年增长率为2%。

F、计算房地产价格

房地产单价Vn=a÷(r-g)×[1-(1+g)n/(1+r)n]

=162.12÷(5%-2%)×[1-（1+2%）35/(1+5%)35]

=3,445.00元/平方米(取整数)

奎屯市南环西路207幢12号房地产评估总价值=3,445.00×151.79

=522,917.00元(取整数)

## 四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对新疆中拍平台拍辅服务有限公司拟司法拍卖涉及的单项资产进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

委估资产评估价值为1,586,571.00元，人民币（大写）：壹佰伍拾捌万陆仟伍佰柒拾壹元整。评估结果详见评估结果汇总表：

**评估结果汇总表**

评估基准日：2018年9月17日 　单位：人民币元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率％ |
| A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 非流动资产 |  | 1,586,571.00 |  |  |
| 固定资产（房屋建筑物） |  | 1,586,571.00 |  |  |
| 奎屯市南环西路77-17号 |  | 357,810.00 |  |  |
| 奎屯市南环西路99-13号 |  | 232,609.00 |  |  |
| 奎屯市南环西路207-12号 |  | 522,917.00 |  |  |
| 奎屯市团结广场26-1284号 |  | 473,235.00 |  |  |
| **资产总计** |  | 1,586,571.00 |  |  |