**陕西省西乡县人民法院委托的何海波名下位于西乡县城**

**北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101**

**铺及-1层-101房地产司法处分价值**

**资产评估报告书**

**汉恒评报字[2019]第216号**

**汉中恒信资产评估事务所**

**二〇一九年十二月二十三日**

地址：汉中市莲湖路与北团结街十字海德城A座802室

邮编：723000 电话：0916-2245860

**目 录**

[资产评估报告声明 2](#_Toc18912)

[资产评估报告书摘要 3](#_Toc16636)

[资产评估报告书 8](#_Toc31983)

[一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者 8](#_Toc7345)

[二、评估目的 8](#_Toc23627)

[三、评估对象和评估范围 8](#_Toc13260)

[四、价值类型及其定义 1](#_Toc20873)0

[五、评估基准日 10](#_Toc5635)

[六、评估依据 10](#_Toc4149)

[七、评估方法 14](#_Toc10418)

[八、评估程序实施过程和情况 1](#_Toc28719)7

[九、评估假设 34](#_Toc13386)

[十、评估结论 34](#_Toc28660)

[十一、特别事项说明 34](#_Toc24056)

[十二、评估报告使用限制说明 3](#_Toc17937)6

[十三、评估报告日 37](#_Toc30663)

[十四、资产评估机构专业人员签名和资产评估机构印章 37](#_Toc25430)

[附 件 37](#_Toc8839)

### 资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估职业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、资产评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

八、本资产评估报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本所及参加评估工作的评估专业人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益和偏见。评估专业人员在评估过程中恪守职业道德，遵循评估规范，勤勉尽责。

### 资产评估报告书摘要

|  |
| --- |
| **以下内容摘自汉恒评报字[2019]第216号《资产评估报告书》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。** |

**一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者**

1. **委托人**

本评估项目委托人为陕西省西乡县人民法院；

1. **被评估单位**

本评估项目被评估单位为何海波；

1. **委托人以外的其他评估报告使用者**

委托人以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的报告使用者；

**二、评估目的**

本次评估目的系为陕西省西乡县人民法院《委托书》所述的西乡县人民法院执行的申请人郭伟与被执行人何海波3269一案涉案资产进行司法处分价值评估，为陕西省西乡县人民法院进行司法处分提供价值参考意见。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象是陕西省西乡县人民法院委托的申请人郭伟与被执行人何海波3269一案涉及的被执行人何海波名下位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产司法处分价值。

本次评估范围是位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产，根据委托人提供的陕（2018）西乡县不动产权第0005450号、0005455号《不动产权证书》复印件，其1层101铺证载建筑面积为184.94平方米、-1层-101房地产证载建筑面积为255.83平方米。其权属、用途、规模等基本情况详见下表：

101铺《不动产权证书》登记基本情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| **产权证号** | 陕（2018）西乡县不动产权第0005450号 |
| **权利人** | 何海波 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **坐落** | 西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺 |
| **不动产单元号** | 610724 001010 GB00058 F00010010 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| **权利性质** | 出让/市场化商品房 |
| **用途** | 商业、住宅用地/商业服务 |
| **面积** | 共用宗地面积265.33平方米/房屋建筑面积184.94平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权：2014年01月28日起2044年01月27日止 |
| **权利其他状况** | 分摊土地使用权面积：24.724平方米 |
| 房屋结构：混合结构 |
| 套内建筑面积：180.95平方米 |
| 分摊建筑面积：3.99平方米 |
| 房屋总层数：8层 |
| 所在层数：1层 |
| 房屋竣工时间：2018年12月 |
| 附记 | 业务号：20181225014 |
| 备注 | 宗地图：土地分摊面积24.72平方米 |

-101房地产《不动产权证书》登记基本情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| **产权证号** | 陕（2018）西乡县不动产权第0005455号 |
| **权利人** | 何海波 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **坐落** | 西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼-1层-101 |
| **不动产单元号** | 610724 001010 GB00058 F00010011 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| **权利性质** | 出让/市场化商品房 |
| **用途** | 商业、住宅用地/其他 |
| **面积** | 共用宗地面积265.33平方米/房屋建筑面积255.83平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权：2014年01月28日起2084年01月27日止 |
|  | 房屋结构：混合结构 |
| 套内建筑面积：219.04平方米 |
| 分摊建筑面积：36.79平方米 |
| 房屋总层数：8层 |
| 所在层数：-1层 |
| 房屋竣工时间：2018年12月 |
| 附记 | 20181224031 |
| 备注 | 宗地图：土地分摊面积34.20平方米 |

**四、评估基准日**

本次评估基准日期以现场勘验日期为准，即本资产评估项目评估基准日为2019年11月22日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

**五、评估价值类型**

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件因素，本次执行的资产评估业务对市场条件和评估对象等有一定的限制和要求，因此本次评估采用清算假设前提下的清算价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

清算假设是对资产拟进入市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具体潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

**六、评估结论**

本次委估的位于位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产经评估后，评估总价值为￥2,500,500.00元，大写：人民币贰佰伍拾万零伍佰元整，其中1层101铺房地产评估总价值为￥1,835,900.00元，大写：人民币壹佰捌拾叁万伍仟玖佰元整；-1层-101房地产评估总价值为￥664,600.00元，大写：人民币陆拾陆万肆仟陆佰元整。

通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，因此本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期自2019年11月22日至2020年11月21日止。

资产评估师： 汉中恒信资产评估事务所

资产评估师： 报告日期：二〇一九年十二月二十三日

1. **特别事项说明**

本评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结论产生影响，提请报告使用者在使用本评估结论时应予以重点关注：

1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无；

1. 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无；

1. 重要的利用专家工作及相关报告情况；

无；

1. 重大期后事项；

无。

1. 其他事项；
2. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在清算假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；
3. 本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本所及参加评估工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益和偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德，遵循评估规范，勤勉尽责。
4. 本次委估资产现场为案件承办法官及相关人员领勘、指认。本报告仅对委评资产的价值进行了评定估算，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；
5. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
6. 由于本报告评估目的系为司法处分提供价格参考意见，故本次评估结果为清算价值，并考虑资产短期变现处置造成的折扣损失，为快速变现结合本次委估资产的实际情况，确定本次委估资产的变现折扣率为10%；
7. 评估人员对评估对象的勘查，限于评估对象的现有外观和使用状况，除非报告中另有明确声明，评估人员不承担评估对象建筑物质量及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查责任。
8. 本评估结论是反映评估对象在本次评估的目的下，根据司法处分前提确定的评估价值，没有考虑将来可能承担的其他抵押、担保事宜，以及特殊交易方可能追加付出的价格和优先受偿权等对评估价格的影响，也未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，同时，本报告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；
9. 本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

资产评估报告书

**汉恒评报字[2019]第216号**

汉中恒信资产评估事务所接受陕西省西乡县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对申请人郭伟与被执行人何海波3269一案涉及的位于西乡县西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产司法处分价值进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地询证、查勘以及市场调查，对委估资产在2019年11月22日所表现的司法处分价值做出了反映。现将资产评估情况和评估结果报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

1. **委托人**

本评估项目委托人为陕西省西乡县人民法院；

1. **被评估单位**

本评估项目被评估单位为何海波；

1. **委托人以外的其他评估报告使用者**

委托人以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的报告使用者；

### 二、评估目的

本次评估目的系为陕西省西乡县人民法院《委托书》所述的西乡县人民法院执行的申请人郭伟与被执行人何海波3269一案涉案资产进行司法处分价值评估，为陕西省西乡县人民法院进行司法处分提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象是陕西省西乡县人民法院委托的申请人郭伟与被执行人何海波3269一案涉及的被执行人何海波名下位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产司法处分价值。

本次评估范围是位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产，根据委托人提供的陕（2018）西乡县不动产权第0005450号、0005455号《不动产权证书》复印件，其1层101铺证载建筑面积为184.94平方米、-1层-101房地产证载建筑面积为255.83平方米。其权属、用途、规模等基本情况详见下表：

101铺《不动产权证书》登记基本情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| **产权证号** | 陕（2018）西乡县不动产权第0005450号 |
| **权利人** | 何海波 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **坐落** | 西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺 |
| **不动产单元号** | 610724 001010 GB00058 F00010010 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| **权利性质** | 出让/市场化商品房 |
| **用途** | 商业、住宅用地/商业服务 |
| **面积** | 共用宗地面积265.33平方米/房屋建筑面积184.94平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权：2014年01月28日起2044年01月27日止 |
| **权利其他状况** | 分摊土地使用权面积：24.724平方米 |
| 房屋结构：混合结构 |
| 套内建筑面积：180.95平方米 |
| 分摊建筑面积：3.99平方米 |
| 房屋总层数：8层 |
| 所在层数：1层 |
| 房屋竣工时间：2018年12月 |
| 附记 | 业务号：20181225014 |
| 备注 | 宗地图：土地分摊面积24.72平方米 |

-101房地产《不动产权证书》登记基本情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| **产权证号** | 陕（2018）西乡县不动产权第0005455号 |
| **权利人** | 何海波 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **坐落** | 西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼-1层-101 |
| **不动产单元号** | 610724 001010 GB00058 F00010011 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| **权利性质** | 出让/市场化商品房 |
| **用途** | 商业、住宅用地/其他 |
| **面积** | 共用宗地面积265.33平方米/房屋建筑面积255.83平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权：2014年01月28日起2084年01月27日止 |
|  | 房屋结构：混合结构 |
| 套内建筑面积：219.04平方米 |
| 分摊建筑面积：36.79平方米 |
| 房屋总层数：8层 |
| 所在层数：-1层 |
| 房屋竣工时间：2018年12月 |
| 附记 | 20181224031 |
| 备注 | 宗地图：土地分摊面积34.20平方米 |

### 四、价值类型及其定义

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件因素，本次执行的资产评估业务对市场条件和评估对象等有一定的限制和要求，因此本次评估采用清算假设前提下的清算价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

清算假设是对资产拟进入市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具体潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

### 五、评估基准日

本次评估基准日期以现场勘验日期为准，即本资产评估项目评估基准日为2019年11月22日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

### 六、评估依据

1. **行为依据**

《陕西省西乡县人民法院委托书》；

1. **法律依据**
2. 中华人民共和国主席令第46号《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
4. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；
5. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；  
    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.国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资厅发[2015]12号）;  
    7.《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发［2018］4号）；  
    8.《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;  
    9.陕西省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（陕西省人民政府令第141号）;

10.《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号及实施有关问题的通知（法释【2012】30号；

11.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号，自2018年9月1日起施行）；

12.《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

13.其他与资产评估相关的法律、法规等。

1. **准则依据**
   * 1. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
     2. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
     3. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29号）；
     4. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
     5. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；
     6. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
     7. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；
     8. 中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
     9. 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
     10. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；
2. **权属依据**

1.《陕西省西乡县人民法院委托书》；

2.委托人提供的陕（2018）西乡县不动产权第0005450号、0005455号《不动产权证书》及《宗地图》复印件。

1. **取价依据**
2. 国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件资料；
3. 国家计委 建设部关于发布《工程勘查设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号，2002年1月7日)；  
    3.国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号，2002年10月15日）；  
    4.国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号，2007年3月30日）；  
    5.国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发［2012］35号）；

6.《陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知》（陕国土资发[2015]11号）；  
 7.《陕西省人民政府办公厅关于印发全省征地统一年产值及区片综合地价平均标准的通知》（陕政办发［2010］36号）；  
 8.《西乡县人民政府关于公布实施我县城镇基准地价的通知》（西政发[2019]46号）；

9.汉中市建设工程造价管理办公室2016年3月公布的《汉中市二0一五年房屋建筑社会平均建筑安装造价参考指标》；

10.汉中建设工程造价信息2019年（汉中市建设工程造价管理办公室）；

11.《2011~2012版资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；

12.中国人民银行现行贷款利率；

13.二手房交易信息网站；

14.搜集的相关价格信息、评估师现场勘查和市场调查取得的与估价相关的资料；

15.委托人提供的其他相关评估资料。

1. **其他依据**

委托人提供的其他相关资料；

### 七、评估方法

* 1. 评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。评估人员在执行本次评估业务时，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，综合分析了收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择理由如下：

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量； （3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

成本法适用的前提条件是：(1)被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性。(2)被评估资产应当具备可利用的历史资料。

本次评估对象1层101铺为已建成可正常投入使用的营业用房，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；评估对象属于收益性物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，故不宜采用成本法；目前评估对象所在区域商业用途房地产租赁活动频繁，出租案例较多，收益法所需的各项资料较易收集，可采用收益法进行评估；目前该评估对象所在区域商业用途房地产市场较为活跃，可收集到一定的市场交易案例，因此亦可采用市场法进行评估；因此对于1层101铺采用收益法和市场法进行评估。

-1层-101房屋分户图证载房屋用途为住宅，区域内同类型地下住宅房产交易案例较少，可比案例较难收集，因此本次评估不宜采用市场法；由于评估对象所处区域内相似的房屋建筑物中没有可供参照的出租案例，无法了解该类房屋建筑物的市场租金水平，且委托人未提供相关收益资料，故亦无法采用收益法；由于该区域内房屋建筑物的建设资料易搜集到，区域内房屋建筑物的平均建造成本较易获得，因此本次房屋建构筑物评估可采用成本法；对于土地使用权，估价对象不属于房地产开发项目用地，虽规划指标明确，但无法确定售价、费用等，因此不适合用假设开发法测算估价对象地价。与估价对象处于同一供需圈、交易情况类似的交易案例较易获得，因此可采用市场比较法进行评估。由于评估对象处西乡县基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，故可通过西乡县已有基准地价修正体系对估价对象各项用地条件分析，利用基准地价系数修正法较为便利地测算估价对象地价，因此本次评估土地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

1. 评估方法简介

**1层101铺评估方法简介：**

1、收益法简介

收益法是基于预期原理，运用适当的资本化率将预期的评估对象房地产未来各年的正常收益折算到评估时点的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。其通用计算公式如下：



其中 *P* —净收益现值(元)

*n* —房地产收益年限(年)

*A*i—未来第i年净收益(元)

r— 资本化率(％)

运用收益法的步骤为：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的资本化率；根据评估对象情况选择恰当的公式，测算出评估对象的收益价格。

2、市场法简介

市场比较法即将评估对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似评估对象的已知价格加以修正，得出评估对象最可能实现的合理价格。其计算公式：

评估对象房地产的比准价格＝比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

具体操作步骤：调查整理与评估对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与评估对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等项修正；求出评估对象的比准价格；根据比准价格求取评估对象的价格。

**-1层-101评估方法简介：**

1、成本法--房屋建筑物

成本法，也称重置成本法，是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗，确定资产价值的方法。

成本法评估的计算公式为：

建筑物评估值 ＝重置全价×综合成新率

2、土地使用权评估

①基准地价系数修正法

计算公式为：

宗地单位面积地价=P1b×(1+∑Ki)×Kj+D

式中：

P1b——基准地价

∑Ki——区域、个别因素修正系数

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

②市场比较法

市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地与在近期以来发生交易的类似宗地加以比较，从已发生交易的类似宗地的已知价格，修正得出待估宗地价格的一种估价方法。其公式为：  
 待估宗地价格=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

### 八、评估程序实施过程和情况

评估时间从二零一九年十一月二十二日至二零一九年十二月二十三日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估师应当根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订资产评估委托合同

通过与委托人沟通交流，针对评估业务具体情况，我所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析评价，并决定承接该评估业务，委托人和评估机构在友好协商下签订了资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

我所承接该评估业务后，组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

我们对委估资产进行了现场勘察，了解其现行使用状态，掌握委估资产的基本状况，初步确定其房屋建筑物现场勘查成新率，调查周边房屋建筑物利用类型、环境质量状况、交易价格、区域基本情况等，具体情况如下 ：

本次委估资产为位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产，根据委托人提供的陕（2018）西乡县不动产权第0005450号、0005455号《不动产权证书》，其1层101铺证载建筑面积为184.94平方米、-1层-101房地产证载建筑面积为255.83平方米；现场勘查状况如下：

1、房屋状况：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | | **具体内容** |
| 建筑物情况 | 修建年代 | 2018年12月 |
| 总层数 | 8层 |
| 所在楼层 | 101铺为1层、-101为-1层 |
| 建筑结构 | 均为混合 |
| 外墙装饰 | 均为墙砖 |
| 垂直交通 | 楼梯、电梯 |
| 基础设施 | 通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气 |
| 装修状况 | 门 | 101铺为玻璃地弹门，-101无门 |
| 窗 | 101铺为铝合金窗，-101无窗 |
| 地面 | 均为地砖 |
| 内墙 | 101铺为乳胶漆、墙纸，-101为刷白 |
| 顶棚 | 101铺为石膏板吊顶、铝扣板，-101为毛坯 |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无下降，墙面无裂缝现象 |
| 主体结构 | 尚未发现主体结构受损 |
| 配套设施设备 | 较完善 |
| 房屋使用情况 | | 至评估时点，房屋通供水、通排水、通电、通讯、通路、通气等。 |

2、土地状况

根据委托人提供的陕（2018）西乡县不动产权第0005450号、0005455号《不动产权证书》复印件及评估人员现场查勘，1层101铺、-1层-101土地使用权权利人均为何海波；坐落西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101；权利类型均为国有建设用地使用权；权利性质均为出让；证载土地用途均为商业、住宅用地；共用宗地面积为265.33平方米；1层101铺土地分摊面积为24.72平方米，-1层-101土地分摊面积为34.20平方米；1层101铺使用期限为2014年01月28日起2044年01月27日止，-1层-101使用期限为2014年01月28日起2084年01月27日止；宗地四至均为：东至J4-J5以本宗地房屋滴水为界、南至J5-J7以本宗地房屋墙外皮及围墙外皮为界、西至J7-J1以本宗地围墙外皮为界、东至J1-J4以本宗地围墙外皮及房屋墙外皮为界。截至估价时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内建有建筑物。共有情况为单独所有。

（五）收集评估资料

要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

评估测算过程如下：

**一、房产评估**

**1、1层101铺市场比较法测算过程：**

市场比较法即将评估对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似评估对象的已知价格加以修正，得出评估对象最可能实现的合理价格。其计算公式：

评估对象房地产的比准价格＝比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

具体操作步骤：调查整理与评估对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与评估对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等项修正；求出评估对象的比准价格；根据比准价格求取评估对象的价格。

1. 计算公式

评估对象房地产的比准价格＝比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

1. 选取可比实例

根据替代原则，评估人员调查了与评估对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，选取以下交易案例作为可比实例：

可比实例调查表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **实例A** | **实例**B | **实例**C |
| 基本信息 | 物业名称 | 鹿龄路商铺 | 阳光小区门面 | 阳光小区门面 |
| 物业位置 | 鹿龄路 | 樱花大道 | 樱花大道 |
| 成交单价（元/㎡） | 12545 | 11800 | 13000 |
| 信息来源 | 58同城 | 实地走访 | 实地走访 |
| 建筑面积（㎡） | 55.00 | 44.20 | 43.70 |
| 交易日期 | 2019-6-20 | 2019-6-1 | 2019-5-2 |

1. 比较因素条件说明

根据评估对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1、可比实例的可比因素比较及修正** | | | | | | |
| **项目** | | | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **委估对象** |
| 物业基本信息 | 物业名称 | | 鹿龄路商铺 | 阳光小区门面 | 阳光小区门面 | 商住楼1层 |
| 物业位置 | | 鹿龄路 | 樱花大道 | 樱花大道 | 樱花大道 |
| 成交单价（元/㎡） | | 12545 | 11800 | 13000 | 待估 |
| 信息来源 | | 58同城 | 实地走访 | 实地走访 |  |
| 建筑面积（㎡） | | 55.00 | 44.20 | 43.70 | 184.94 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | 2019/6/20 | 2019/6/1 | 2019/5/2 | 2019/11/22 |
| 区域因素 | 城市规划限制 | | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 基础设施状况 | | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 |
| 道路通达度 | | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 公交便捷度 | | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| 公共设施完备程度 | | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| 交通管制 | | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 商业繁华度 | | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 人口密度及人流量 | | 较密集 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 个别因素 | 土地性质 | | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 土地使用年限 | | 70 | 70 | 70 | 30 |
| 建设年代 | | 2007年7月 | 2009年1月 | 2009年1月 | 2018年12月 |
| 建筑结构 | | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 装修 | 外墙 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 |
| 室内装修标准 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| 维护保养 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 配套设施 | 上、下水 | 通 | 通 | 通 | 通 |
| 电源 | 通 | 通 | 通 | 通 |
| 通讯 | 通 | 通 | 通 | 通 |
| 智能网络 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 防盗设施 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 中央空调 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 消防设施 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 电梯 | 无 | 无 | 无 | 有 |
| 车位 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 临街状况 | | 支路 | 支路 | 支路 | 支路 |
| 进深宽度比 | | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 平面布置 | | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 工程质量 | | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 所在楼层 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 层高（m） | | 3.3 | 4 | 4 | 3.3 |
| 建筑面积(㎡) | | 55 | 44.2 | 43.7 | 184.94 |

1. 确定比较因素条件指数

①交易情况

评估对象与三个比较实例均为正常情况下的房地产交易，因此，确定评估对象和交易实例A、B、C的交易情况条件指数均为100。

②交易日期

三个比较实例的交易时间分别为2019年6月20日、2019年6月1日、2019年5月2日，考虑到西乡县住宅类房地产市场运行情况，结合评估人员的经验，实例A、实例B、实例C与评估对象交易日期较接近，因此不做修正。

③区域因素

1. 区位状况

* 城市规划限制：根据评估对象所在区城市规划情况，分为有限制、有一般性限制、无限制三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 基础设施状况：根据评估对象所在区域基础设施完备情况，分为完善、较完善、不完善三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 道路通达度：根据评估对象所在区域道路通达情况，分为好、较好、一般、低四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 公交便捷度：根据评估对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交路线多少，距离车站距离等情况，分为便捷、较便捷、不便捷三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。
* 公共设施完备程度：根据评估对象所在区域公共设施完备情况，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 交通管制：根据评估对象所在区域交通管制情况，分为有限制、有一般性限制、无限制三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 商业繁华度：根据评估对象所在区域商业繁华程度，分为萧条、一般、较繁华、繁华四个等级，以评对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 人口密度及人流量：根据评估对象所在区域人口聚集程度，分为较少、一般、较密集、密集四个等级，以评对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。

1. 个别因素

个别因素选择土地性质、土地使用年限、建设年代、建筑结构、装修、配套设施、临路状况、物业管理、朝向、通风采光、环境景观、工程质量、所在楼层、层高（m）、建筑面积(㎡)等。

* 土地性质：评估对象的土地性质设定为出让，可比实例A、B、C的土地性质均为出让，故不需要进行修正。
* 土地使用年限：评估对象的土地使用年限为30年，可比实例A、B、C的土地使用年限均为70年，故需要进行修正，修正指数分别为105、105、105。
* 建设年代：评估对象与可比实例A、B、C的建设年代分别为2018年、2007年、2009年、2009年。评估对象与可比实例A、B、C建设年代不一致，因此修正指数分别为98.06、98.39、98.39。
* 建筑结构：评估对象与可比实例A、B、C的建筑结构均为混合结构，因此不需要进行修正。
* 装修：具体分为外墙、室内装修标准、维护保养三项，根据评估对象与可比实例的差异进行修正，维护保养分为差、一般、较好、好，指数根据情况向上或向下修正3，装修标准不同，分为毛坯、普通装修、中等装修、高档装修4个级别，指数每增加或减少一个级别，系数向上或向下修正5，外墙均为面砖，因此不做修正。
* 配套设施：具体分为上下水、电源、通讯、智能网络、防盗设施、中央空调、消防设施、电梯、车位九项；根据评估对象与可比实例的差异进行修正，上下水、电源、通讯、智能网络、防盗设施、消防设施、电梯、车位、中央空调等，以上情况分为通、不通或有、无，委估对象有电梯，可比较案例均无电梯，故修正指数分别为97、97、97。
* 临街状况：根据临街实际情况，按照所临街道的宽度及标准，分为主干道、混合型道路、支路、小区道路四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 进深宽比度：根据评估对象实际情况，按照商铺的进深与开间大小，分为好、较好、一般、差四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。
* 平面布置：根据商铺平面布置情况，分为好、较好、一般、差四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。
* 工程质量：根据评估对象实际情况，按照评估对象的施工质量，分为好、较好、一般、差四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。
* 所在楼层：按照不同楼层进行修正，可比实例所在楼层均为一层，与评估对象相同，因此不予修正。
* 层高（m）：根据评估对象实际情况，每增加或者减少0.5米，指数向上或者向下修正1。
* 建筑面积(㎡)：根据评估对象实际情况，每增加或者减少30平方米，指数向上或者向下修正2。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

**比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1、可比实例的可比因素比较及修正** | | | | | | |
| **项目** | | | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **委估对象** |
| 物业基本信息 | 物业名称 | | 鹿龄路商铺 | 阳光小区门面 | 阳光小区门面 | 商住楼1层 |
| 物业位置 | | 鹿龄路 | 樱花大道 | 樱花大道 | 樱花大道 |
| 成交单价（元/㎡） | | 12545 | 11800 | 13000 | 待估 |
| 信息来源 | | 58同城 | 实地走访 | 实地走访 |  |
| 建筑面积（㎡） | | 55.00 | 44.20 | 43.70 | 184.94 |
| 交易情况 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 交易日期 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 区域因素 | 城市规划限制 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 基础设施状况 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 道路通达度 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 公交便捷度 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 公共设施完备程度 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 交通管制 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 商业繁华度 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 人口密度及人流量 | | **105** | **100** | **100** | **100** |
| **合计** | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 个别因素 | 土地性质 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 土地使用年限 | | **105** | **105** | **105** | **100** |
| 建设年代 | | **98.06** | **98.39** | **98.39** | **100** |
| 建筑结构 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 装修 | 外墙 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 室内装修标准 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 维护保养 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 配套设施 | 上、下水 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 电源 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 通讯 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 智能网络 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 防盗设施 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 中央空调 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 消防设施 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 电梯 | **97** | **97** | **97** | **100** |
| 车位 | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 临街状况 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 进深宽度比 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 平面布置 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 工程质量 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 所在楼层 | | **100** | **100** | **100** | **100** |
| 层高（m） | | **100** | **101** | **101** | **100** |
| 建筑面积(㎡) | | **109** | **109** | **109** | **100** |
| **合计** | | **109.06** | **110.39** | **110.39** | **100** |

1. **确定比较因素修正系数和比准价格**

**比较因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2、求取可比实例比准价格及估价对象评估价格** | | | | |
| **项目** | | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| 实例可比价格(元/㎡) | | 12,545.00 | 11,800.00 | 13,000.00 |
| 交易情况修正结果 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易日期修正结果 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区域因素修正结果 | | 0.9524 | 1.0000 | 1.0000 |
| 个别因素修正结果 | | 0.9170 | 0.9059 | 0.9059 |
| 比准价格(元/㎡) | | 10,955.52 | 10,689.20 | 11,776.23 |
| 根据相似程度分别取权数 | | 33.00% | 33.00% | 33.00% |
| 委估对象比准单价(元/㎡) | | 11,030.00 | | |
| 测算结果 | 面积(㎡) | 184.94 | | |
| 总价(元) | 2,039,900.00 | | |

根据以上计算方法及过程，本次委估建筑面积为184.94平方米的西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺的评估单价为11,030.00元/平方米(取整至十元位）。

**2、101铺收益法测算过程：**

**计算公式：**



|  |  |
| --- | --- |
| 式中： |  |
| V | 一收益价值 |
| A | 一房地产未来第一年净收益 |
| Y | 一报酬率 |
| t | 一净收益变化的年份 |
| g | 一净收益每年递增率 |
| n | 一获取收益的持续年限 |

**（1）.确定房地产第一年净收益A**

**①租约限制**

委托人未提供房屋租赁合同，因此本次评估暂不考虑租约对评评估值的影响。

**②确定出租面积**

根据委托人提供的陕（2018）西乡县不动产权第0005450号《不动产权证书》及现场勘查，本次确认产权人可出租的面积为产权证证载的建筑面积184.94平方米。

**③确定月租金**

通过对评估对象区域内类似房地产的租赁水平进行走访询价及市场调查，本次选取的市场案例有：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置 | 面积 | 元/平方米·月 |
| 煤气店 | 35 | 29 |
| 晴韵酒庄 | 43 | 23 |
| 西凤酒商店 | 45 | 28 |

调查结果显示，该地段临街商业房屋租金情况为23~29元/平方米；租金年递增率为3％～6％。租金水平因地理位置、临路状况、面积、开间进深、人流量大小因素不同有较大差异。

在确定评估对象的市场租金时，我们考虑的因素有：

* 区位优劣势；

评估对象位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层，商业氛围一般；区域规划前景较好，交通较便利，通达性较好。

* 市场因素；

周边居民购买力及消费需求较强。根据市场租金情况以及评估对象现状，在考虑区位因素和个别因素后，最终确定评估对象的客观合理月租金为28元/平方米·月。

**④确定空置率和租金损失**

根据周边物业出租情况，并结合委估物业的具体情况，考虑估价对象每年的内部调整和装修时间等，确定空置率为3%。

**⑤确定运营费用**

根据汉中市房屋租赁管理相关规定，房屋的租赁税费如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **标准** |
| 房产税 | 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第四条的规定：个人出租非住房，以租金收入12%计算缴纳 |
| 房屋租赁管理费 | 年租金×1% |
| 维修管理费 | 原建购价或租金×1% |
| 租赁手续费 | 年租金×1％ |
| 保险费 | 原建购价×0.1% |
| 租赁税费 | 增值税及附加（增值税为5%，城建税5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%） |

**⑥确定押金收益**

押金为3个月租金，利息按三个月存款利率1.1%计，则：

押金收益=月租金×3×年利率

**⑦确定年净收益A**

A=月租金×12×（1-空置率）+ 押金收益 – 运营费用

**（2）.确定报酬率Y**

资本化率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法（累加法）、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

无风险报酬率采用中国人民银行公布的三年期/五年期国债利率；依据社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素确定风险调整值，测算当地商业房地产的报酬率合理区间为6％－8%，本次评估取6%。

**（3）.确定年净收益递增率g**

根据市场调查，要分析当地同类房地产租金趋势，并结合评估对象的具体情况，确定净收益每年递增率为5.0%。

**（4）.确定剩余收益年限n**

据委托人提供的相关产权资料，本次评估对象证载为2018年建成，混合结构，该结构房屋建筑物设计使用寿命为50年，至估价时点，本次委估房屋建筑物已使用0.98年，房屋预计剩余经济耐用年期为49.02年；委托人提供的陕（2018）西乡县不动产权第0005450号《不动产权证书》登记国有建设用地使用权期限为2014年01月28号起2044年01月27日止，土地剩余使用年限为24.20年，土地剩余使用年限小于房屋建筑物剩余使用年限，故根据《房地产估价规范》有关规定采用孰短原则，本次评估收益年限采用土地剩余使用年限24.20年。

**（5）.评估测算结果**

经收益法评估测算，本次委估建筑面积为184.94平方米的西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺的评估单价为5,650.00元/平方米(取整至十元位）。

**3.评估结果的确定**

通过市场比较法、收益法得出两种评估结果，两个结果分别从市场状况、预期收益状况反映出估价对象的房地产价值，市场法是基于类似成交实例的价格进行比较、调整得出，所计算出来的评估价值更贴近市场，而收益法是基于租金折现后得到的评估价值，预期收益受未来经济环境的影响较大。两种评估方法的评估结果相差较大，收益法测算价值较低，无法反映评估对象的现实价值，故本次评估结果的确定采用市场比较法结果为最终房地产收益价格结果，即本次委估建筑面积为184.94平方米的西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺的评估价值为2,039,900.00元（取整至百元位），单价为11,030.00元/平方米(取整至十元位）。

因本报告评估目的系为司法处分提供价格参考依据，故本次评估结果为清算价值，并考虑资产短期变现处置造成的折扣损失，为快速变现结合当地资产的供求状况、市场活跃程度及变现难易程度等实际情况，经综合分析，确定本次委估资产的快速变现折扣率为10%。故：

快速变现价值=2,039,900.00×（1-10%）=1,835,900.00元（取整至百元位）；合每平米单价为 9,930.00 元（取整至十元位）。

**4.-1层-101地下住宅房屋成本法测算过程：**

房屋建（构）筑物的评估-成本法

成本法，也称重置成本法，是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗，确定资产价值的方法。

成本法评估的计算公式为：

建（构）筑物评估值 ＝重置全价×综合成新率

根据不同的评估对象和所选用的评估依据及资料，在成本法基本原则下，建（构）筑物一般采用概（预）算编制、预（决）算调整法及类比法等方法。

(1)、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+利润

1. 建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，采用以下方法确定建安工程费。

单位造价调整法：根据企业提供的数据资料及评估专业人员现场勘查的结果和汉中市建设工程造价管理办公室2016年3月公布的《汉中市二0一五年房屋建筑社会平均建筑安装造价参考指标》、汉中建设工程造价信息2019年（汉中市建设工程造价管理办公室），对待估建筑成本构成项目重新估算其重置成本。

1. 前期费用及其他费用：主要包括市政公用设施配套费\勘察设计费（民用）、工程定额编制管理费、质量监督费、劳保统筹基金、标底编制、招投标费、新型墙体材料专项费用、散装水泥专项基金、施工现场“三通”、临时设施费以及汉中市规定收取的建设工程相关费用等。
2. 资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次采用1年期年利率为4.35%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×年利率×1/2×建设工期

1. 利润

利润是指该类房地产开发项目正常条件下产权人能获得的行业平均利润，其计算基数为建安造价、前期费用及其他费用之和。利润率根据《企业绩效评价标准值》选取。

利润＝（建安造价＋前期费用及其他费用）×利润率

(2)、成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，观察法权重取60%。即：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

1. 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

1. 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限／（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

(3)、评估值的计算

公式为：建（构）筑物评估值 ＝重置全价×综合成新率

经评估测算，结合我们的评估经验，最终确定本次委估的-1层-101房屋建筑物评估价值为 696,500.00元。因本报告评估目的系为司法处分提供价格参考依据，故本次评估结果为清算价值，并考虑资产短期变现处置造成的折扣损失，为快速变现结合当地资产的供求状况、市场活跃程度及变现难易程度等实际情况，经综合分析，确定本次委估资产的快速变现折扣率为10%。故：

快速变现价值=696,500.00×（1-10%）=626,900.00元（取整至百元位）；合每平米单价为 2,450.00 元（取整至十元位）。具体见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **面积（㎡）** | **楼层** | **评估单价(元/㎡）** | **评估总价（元）** | **变现折扣率（%）** | **快速变现价值（元）** | **快速变现单价（元/㎡）** |
| 陕（2018）西乡县不动产权第0005455号 | 255.83 | -1 | 2,720.00 | 696,500.00 | 10% | 626,900.00 | 2,450.00 |

**二、土地使用权评估**

①基准地价系数修正法

计算公式为：

宗地单位面积地价=P1b×(1+∑Ki)×Kj+D

式中：

P1b——基准地价

∑Ki——区域、个别因素修正系数

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

②市场比较法--土地使用权

市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地与在近期以来发生交易的类似宗地加以比较，从已发生交易的类似宗地的已知价格，修正得出待估宗地价格的一种估价方法。其公式为：  
 待估宗地价格=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

此次对待估宗地分别运用基准地价系数修正法和市场比较法测算了土地价格，经估价师综合分析，对两种不同方法得出的结果进行检验，发现以上两种评估方法测算结果差异较大。根据估价人员对周边土地市场的调查，基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格，因基准地价的基准日期与本次评估基准日时间有一定差异，虽进行了年期修正，但价格仍然偏低，不符合待估宗地所在区域市场价格；市场比较法以相同区域内相似地块市场价格作为比较更加客观的反映了待估宗地的地价，考虑到本次评估对象应充分反映市场特点，因此采用市场比较法测算的结果1103元/平方米为最终估价结果。具体取值见下表：

待估宗地估价结果确定表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗 地  名 称 | 基准地价系数修正法评估结果 | 市场比较法评估结果 | 最终取值 | 估价结果取值方法说明 |
| 何海波 | 885.00 | 1103.00 | 1103.00 | 最终采用市场比较法的评估结果作为最终估价结果 |
| 本次委估土地使用权面积 | | 34.20 平方米（证载分摊土地面积） | | |
| 单位面积土地价格 | | 1103.00元/平方米 | | |
| 土地使用权评估总价 | | 37,700.00 元 | | |

通过以上测算，最终确定-1层-101房地产评估总价值为￥664,600.00元，大写：人民币陆拾陆万肆仟陆佰元整。

（七）编制和提交评估报告

在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。提交正式评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后，出具评估报告并按委托合同的要求向委托人提交评估报告。

（八）工作底稿归档

在提交评估报告后，应当按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

### 九、评估假设

* + 1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
    2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
    3. 本次评估假设被评估资产现行用途不变并原地持续使用；
    4. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整；
    5. 根据委托人和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权；
    6. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下根据非公开市场条件下确定的快速变现价值，没有考虑到将来国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。
    7. 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

### 十、评估结论

本次委估的位于位于西乡县城北街道莲花社区标准化养殖场商住楼1层101铺及-1层-101房地产经评估后，评估总价值为￥2,500,500.00元，大写：人民币贰佰伍拾万零伍佰元整，其中1层101铺房地产评估总价值为￥1,835,900.00元，大写：人民币壹佰捌拾叁万伍仟玖佰元整；-1层-101房地产评估总价值为￥664,600.00元，大写：人民币陆拾陆万肆仟陆佰元整。

通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，因此本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期自2019年11月22日至2020年11月21日止。

### 特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结论产生影响，提请报告使用 者在使用本评估结论时应予以重点关注：

1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无；

1. 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无；

1. 重要的利用专家工作及相关报告情况；

无；

1. 重大期后事项；

无。

1. 其他事项；
2. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在清算假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；
3. 本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本所及参加评估工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益和偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德，遵循评估规范，勤勉尽责。
4. 本次委估资产现场为案件承办法官及相关人员领勘、指认。本报告仅对委评资产的价值进行了评定估算，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；
5. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
6. 由于本报告评估目的系为司法处分提供价格参考意见，故本次评估结果为清算价值，并考虑资产短期变现处置造成的折扣损失，为快速变现结合本次委估资产的实际情况，确定本次委估资产的变现折扣率为10%；
7. 评估人员对评估对象的勘查，限于评估对象的现有外观和使用状况，除非报告中另有明确声明，评估人员不承担评估对象建筑物质量及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查责任。
8. 本评估结论是反映评估对象在本次评估的目的下，根据司法处分前提确定的评估价值，没有考虑将来可能承担的其他抵押、担保事宜，以及特殊交易方可能追加付出的价格和优先受偿权等对评估价格的影响，也未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，同时，本报告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；
9. 本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

### 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）评估报告的使用有效期为2019年11月22日至2020年11月21日止。

### 十三、评估报告日

本项目评估报告日为2019年12月23日。

### **十四、资产评估机构专业人员签名和资产评估机构印章**

资 产 评 估 师： 汉中恒信资产评估事务所

资 产 评 估 师： 报告日期：二〇一九年十二月二十三日

### 附 件

1. 委估资产照片；
2. 委托人提供的《陕西省西乡县人民法院委托书》；
3. 陕（2018）西乡县不动产权第0005450号、0005455号《不动产权证书》复印件
4. 评估机构营业执照复印件；
5. 陕西省财政厅《变更备案公告》复印件；
6. 签字资产评估师资格证登记卡复印件。

委估资产位置图：



委估资产照片：











