**陕西省西乡县人民法院委托的位于西乡县城关镇附溪村二组**

**岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产司法处分价值评估**

**资产评估报告书**

**汉恒评报字[2019]第210号**

**汉中恒信资产评估事务所**

**二〇一九年十二月十九日**

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](#_Toc25569)

[资产评估报告书摘要 3](#_Toc13414)

[资产评估报告书 8](#_Toc9750)

[一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人 8](#_Toc32764)

[二、评估目的 8](#_Toc7002)

[三、评估对象和评估范围 9](#_Toc27707)

[四、价值类型及其定义 1](#_Toc30233)0

[五、评估基准日 10](#_Toc29360)

[六、评估依据 11](#_Toc16204)

[七、评估方法 14](#_Toc8067)

[八、评估程序实施过程和情况 17](#_Toc17707)

[九、评估假设 35](#_Toc30715)

[十、评估结论 36](#_Toc20520)

[十一、特别事项说明 36](#_Toc8697)

[十二、评估报告使用限制说明 36](#_Toc22766)

[十三、评估报告日 39](#_Toc15495)

[十四、资产评估机构专业人员签名和资产评估机构印章 39](#_Toc3906)

[附件 39](#_Toc6577)

### 资产评估报告声明

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。
8. 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210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**

本评估项目的委托人为陕西省西乡县人民法院。

1. **被评估单位**

本评估项目的被评估单位为岳洪、祝儒琴、岳玉康，系本评估项目案件被执行人。

（根据（2019）陕0724民初973号民事判决书，岳玉康与祝儒琴系夫妻关系，岳玉康与岳洪系父子关系）

1. **委托人以外的其他评估报告使用人**

委托人以外的其他评估报告使用人为法律法规规定的报告使用人。

**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的位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产司法处分价值进行评估，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执行的陕西西乡农村商业银行股份有限公司城关支行与岳洪、岳玉康、祝儒琴、周青金融借款合同纠纷一案涉及的位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产的司法处分价值。

本次评估范围是位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产，权证信息详见下表：

《房屋所有权证》及《土地使用证》登记信息

1. 岳洪名下房地产信息：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权证编号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **登记时间** | **共有情况** | **规划用途** | **总层数** | **所在层** | **建筑面积** | **附记** |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28789号 | 岳洪 | 西乡县城关镇附溪村二组一至七层 | 2014-8-10 | 单独所有 | 住宅 | 7 | 1-7 | 643.85 | 一、房屋四址：东：自墙 南：自墙 西：自墙 北：共墙 |
| **序号** | **国有土地使用权证编号** | **土地使用权人** | **土地所有权人** | **座落** | **地号** | **地类（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积** |  |
| 1 | 西乡县集用（土）第610724100207JC00504 | 岳洪 | 集体 | 西乡县城关镇附溪村二组 | 00504 | 住宅 | 划拨 |  | 87.52 |  |

1. 祝儒琴名下房地产信息：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权证编号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **登记时间** | **共有情况** | **规划用途** | **总层数** | **所在层** | **建筑面积** | **附记** |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28790号 | 祝儒琴 | 西乡县城关镇附溪村二组一至七层 | 2014-8-10 | 共同共有，共有人岳玉康 | 住宅 | 7 | 1-7 | 852.6 | 一、房屋四址：东、南、西、北：自墙，共有人：岳玉康 |
| **序号** | **国有土地使用权证编号** | **土地使用权人** | **土地所有权人** | **座落** | **地号** | **地类（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积** |  |
| 1 | 西乡县集用（土）第610724100207JC00513 | 岳玉康 | 集体 | 西乡县城关镇附溪村二组 | 00513 | 住宅 | 划拨 |  | 128.76 |  |

根据委托人出具的陕西省西乡县人民法院民事判决书（2019）陕0724民初973号，委估房地产已设定抵押权。

根据现场勘查，评估对象实际作为酒店由被执行人自营，本次评估范围包括房地产及房屋内部装修，不包含其他可移动的、独立于建筑物的动产设施及设备资产。

**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、评估方法及价值类型**

根据本次评估目的及委估资产特征，本次对委估资产采用收益法及市场法两种方法进行评估，对房地产内部装修采用成本法进行评估。

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。

**六、评估结论**

经评估，本次委托的位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产评估总价值为￥6,994,000.00元，大写：人民币陆佰玖拾玖万肆仟元整；折合单价4,670.00元/平方米（该价值为房地合一价值）。

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：二〇一九年十二月十九日

**七、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；

委托人提供了评估对象相关的《房屋所有权证》和《集体土地使用证》复印件；本报告是对委估资产的价值进行评定估算，评估师对其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。委托人应对其所提供产权证明的真实性、合法性和完整性承担责任。

1. 重大期后事项

评估基准日后、有效期以内，若资产价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新进行评估。

1. 担保、抵押租赁等其他权益事项；

根据委托人提供的资料，评估对象已设立抵押权，但根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定及涉及司法鉴定等相关法律法规，本次评估不考虑上述抵押权对评估结果的影响；

1. 评估程序受到限制的情形；

无；

1. 重要的利用专家工作及相关报告情况；

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. 委托人向我们提供了评估对象相关的《房屋所有权证》和《集体土地使用证》复印件等资料，按照资产评估委托合同及有关文件规定，委托人应对其所提供委估资产的资料以及产权证明的真实性、合法性和完整性承担责任。
4. 评估对象实物由委托人领勘指认。评估结论为委估的房地产及房屋内部装修司法处分价值，不包含其他可移动的、独立于建筑物的动产设施及设备资产价值。
5. 因本次评估目的为司法处分提供价格参考意见，选用的价值类型为清算价值，本次评估对象所占用的土地为集体划拨用地，集体划拨用地市场交易范围受到一定的局限，并且本次评估对象体量较大，变现难度也较大，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实际情况确定本次委估资产的变现折扣率为20%。
6. 本次评估对象所占用的土地为集体划拨用地，本次评估结果中已按规定扣除了划拨用地将来上市交易时应缴纳的土地出让金价款。
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，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. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
10. 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210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，对陕西省西乡县人民法院执行的陕西西乡农村商业银行股份有限公司城关支行与岳洪、岳玉康、祝儒琴、周青金融借款合同纠纷一案涉及的位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产的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勘查以及市场调查，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公允反映。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人

1. **委托人**

本评估项目的委托人为陕西省西乡县人民法院。

1. **被评估单位**

本评估项目的被评估单位为岳洪、祝儒琴、岳玉康，系本评估项目案件被执行人。

（根据（2019）陕0724民初973号民事判决书，岳玉康与祝儒琴系夫妻关系，岳玉康与岳洪系父子关系）

1. **委托人以外的其他评估报告使用人**

委托人以外的其他评估报告使用人为法律法规规定的报告使用人。

### 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的位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产司法处分价值进行评估，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执行的陕西西乡农村商业银行股份有限公司城关支行与岳洪、岳玉康、祝儒琴、周青金融借款合同纠纷一案涉及的位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产的司法处分价值。

本次评估范围是位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产，权证信息详见下表：

《房屋所有权证》及《土地使用证》登记信息

1. 岳洪名下房地产信息：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权证编号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **登记时间** | **共有情况** | **规划用途** | **总层数** | **所在层** | **建筑面积** | **附记** |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28789号 | 岳洪 | 西乡县城关镇附溪村二组一至七层 | 2014-8-10 | 单独所有 | 住宅 | 7 | 1-7 | 643.85 | 一、房屋四址：东：自墙 南：自墙 西：自墙 北：共墙 |
| **序号** | **国有土地使用权证编号** | **土地使用权人** | **土地所有权人** | **座落** | **地号** | **地类（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积** |  |
| 1 | 西乡县集用（土）第610724100207JC00504 | 岳洪 | 集体 | 西乡县城关镇附溪村二组 | 00504 | 住宅 | 划拨 |  | 87.52 |  |

1. 祝儒琴名下房地产信息：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权证编号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **登记时间** | **共有情况** | **规划用途** | **总层数** | **所在层** | **建筑面积** | **附记** |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28790号 | 祝儒琴 | 西乡县城关镇附溪村二组一至七层 | 2014-8-10 | 共同共有，共有人岳玉康 | 住宅 | 7 | 1-7 | 852.6 | 一、房屋四址：东、南、西、北：自墙，共有人：岳玉康 |
| **序号** | **国有土地使用权证编号** | **土地使用权人** | **土地所有权人** | **座落** | **地号** | **地类（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积** |  |
| 1 | 西乡县集用（土）第610724100207JC00513 | 岳玉康 | 集体 | 西乡县城关镇附溪村二组 | 00513 | 住宅 | 划拨 |  | 128.76 |  |

根据委托人出具的陕西省西乡县人民法院民事判决书（2019）陕0724民初973号委估房地产已设定抵押权。

根据现场勘查，评估对象实际作为酒店由被执行人自营，本次评估范围包括房地产及房屋内部装修，不包含其他可移动的、独立于建筑物的动产设施及设备资产。

### 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。

清算价值的定义：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。

选择清算价值的理由：选择的价值类型主要是根据评估目的而定。（1）本次评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况，因此选择清算价值类型。  
（2）评估对象是处于强制清算过程中。所谓强制清算是指该清算行为已经不在资产所有者控制之下进行，这种清算可能受法院或者法院指定的清算组控制，或者由债权人控制等。

### 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**
2. 陕西省西乡县人民法院《评估委托函》；
3. 陕西省西乡县人民法院民事判决书（2019）0724民初973号复印件。
4. **法律依据**
5. 中华人民共和国主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
6. 中华人民共和国主席令十届第七十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007修订)；
7. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
8. 住房和城乡建设部 第797号《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
9. 《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；
10. 《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）；
11. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
12. 主席令八届第五十号《中华人民共和国担保法》；
13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。
14. **准则依据**
15. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
16. 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）；
17. 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日）；
18. 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）；
19. 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）；
20. 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）；
21. 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）；
22. 中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日修订）；
23. 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）；
24. 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）；
25. 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）；
26. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
27. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014)；
28. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017)。
29. **权属依据**
30. 西乡县房权证西私房字第28789号，西乡县房权证西私房字第28790号《房屋所有权证》复印件；
31. 西乡县集用（土）第610724100207JC00504，西乡县集用（土）第610724100207JC00513号《集体土地使用证》复印件；
32. 西乡县人民法院评估委托函。
33. **取价依据**
34. 《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）；
35. 《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）；
36. 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；
37. 《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）；
38. 《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）；
39. 陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局文件《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）；
40. 《陕西省人民政府关于加强耕地占补平衡工作的通知》（陕政发[2000]44号）；
41. 中华人民共和国国务院令第483号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第163次常务会议通过修订，2006年12月31日）；
42. 《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》（陕西省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议修正）；
43. 陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局《关于耕地开垦费收缴和使用管理有关问题的通知》（陕国土资发[2000]14号）；
44. 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》；
45. 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）；
46. 汉中市人民政府文件《汉中市人民政府关于进一步加强土地管理工作的通知》（汉政发[2011]38号）；
47. 《汉中市人民政府关于印发汉中市征地补偿安置办法的通知》（汉政发[2006]33号）；
48. 西乡县人民政府文件《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）》；
49. 搜集的相关价格信息、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

### 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。

1. 房地产评估选用的评估方法，本次评估对象为已建成可正常投入使用，根据现场勘查实际作为酒店经营使用中，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；评估对象实际为酒店，酒店物业作为一种直接能获取长期收益的经营性不动产，区别于其他各类物业，但本次评估酒店经营收入情况及净收益情况无法获取，因此用净收益测算房地产价格无法实现，通过市场调查周边商业物业租赁情况较频繁且较易获得，可通过租赁收益情况、未来预期收益折算出评估时点现值，因此可采用收益法，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；综上本次对委估房地产采用收益法和市场比较法进行评估。
2. 对于房屋装饰装修工程，就市场法而言，受经济状况、文化素养、习惯偏好等主观因素的影响，使得不同装修差异性较大，这种差异在市场比较法中必须进行个别因素修正。而修正的幅度很难把握，主观人为痕迹过于明显，使得准确性难以把握，因此不宜采用市场法进行评估；对于收益法来说，要实现房地产稳定的收益或有规律变化的收益，须保持房屋装饰装修部分相对稳定的使用价值，但装修部分的耐用年限远比建筑物主体的耐用年限短，耐用年限差距悬殊，因此不宜采用收益法；重置成本法是对评估对象的各项建筑成本费用进行重新计算，再扣减折旧，作为建造成本一大组成项的房屋装饰装修费用，构成成本法必不可少的一环。故本次委估的装修价值采用重置成本法。
   1. 评估方法简介

1、市场比较法-房地产

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。

2、收益法-房地产

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：



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

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。

1. 成本法-房屋装修

房屋装修价值评估，一般采用成本法，该方法是先计算房屋装修所需各类材料的大体数量（面积），然后以各地建设工程造价处提供的建材造价信息、预算定额为参考依据，并结合当地的市场行情，然后以各类材料的数量（面积）乘以相应的单价和成新，得出房屋装修价值。

装修评估一般常用的方法为成本法，成本法的基本公式为：

公式一：房屋装修价值=装修重新购置价-折旧

公式二：房屋装修价值=装修重置价×成新率（本次采用该公式）

### 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十九日，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，组织资产评估师及评估专业人员编制了评估计划。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

我们对评估对象进行了现场查勘，了解其现行使用状态，掌握其基本状况，初步确定评估对象现场状况、座落，调查周边房地产利用类型、环境质量状况、区域基本情况等，具体情况如下：

本次评估范围是位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产，权证信息详见下表：

《房屋所有权证》及《土地使用证》登记信息

1. 岳洪名下房地产信息：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权证编号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **登记时间** | **共有情况** | **规划用途** | **总层数** | **所在层** | **建筑面积** | **附记** |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28789号 | 岳洪 | 西乡县城关镇附溪村二组一至七层 | 2014-8-10 | 单独所有 | 住宅 | 7 | 1-7 | 643.85 | 一、房屋四址：东：自墙 南：自墙 西：自墙 北：共墙 |
| **序号** | **国有土地使用权证编号** | **土地使用权人** | **土地所有权人** | **座落** | **地号** | **地类（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积** |  |
| 1 | 西乡县集用（土）第610724100207JC00504 | 岳洪 | 集体 | 西乡县城关镇附溪村二组 | 00504 | 住宅 | 划拨 |  | 87.52 |  |

1. 祝儒琴名下房地产信息：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权证编号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **登记时间** | **共有情况** | **规划用途** | **总层数** | **所在层** | **建筑面积** | **附记** |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28790号 | 祝儒琴 | 西乡县城关镇附溪村二组一至七层 | 2014-8-10 | 共同共有，共有人岳玉康 | 住宅 | 7 | 1-7 | 852.6 | 一、房屋四址：东、南、西、北：自墙，共有人：岳玉康 |
| **序号** | **国有土地使用权证编号** | **土地使用权人** | **土地所有权人** | **座落** | **地号** | **地类（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积** |  |
| 1 | 西乡县集用（土）第610724100207JC00513 | 岳玉康 | 集体 | 西乡县城关镇附溪村二组 | 00513 | 住宅 | 划拨 |  | 128.76 |  |

经现场查勘，岳洪名下房产为两间七层，祝儒琴名下房产为三间七层，两幢房屋相连，现状整体作为酒店（东鑫商务酒店）正常经营中，经营方式为自营；本次评估范围包括房地产及房屋内部装修，不包含其他可移动的、独立于建筑物的动产设施及设备资产。根据了解，委估房地产建成于2012年，混合结构，东西朝向，西临希望路，一面临街。垂直交通方式有钢混楼梯和一部电梯。

委估房地产所占用的土地为集体划拨用地，土地使用权人分别为岳洪和岳玉康，土地总面积为216.28平方米，证载用途为住宅用地，宗地开发程度为宗地外五通（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内地上建有房屋建筑物。

根据收集到的相关资料，以上房地产已设定抵押权。

（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。

**A、房地产价值评估-市场比较法、收益法**

（一）**市场比较法**

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

由于评估对象体量较大，测算时先选取了一层100平方米为抽样面积进行测算，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** |
| 案例基本信息 | 物业名称 | 鹿鸣山庄商铺 | 住宅底商 | 梅苑路商铺 |
| 物业位置 | 鹿鸣山庄 | 鹿岭路 | 梅苑路 |
| 成交单价（元/㎡） | 18400 | 17339 | 11364 |
| 信息来源 | 二手房中介机构 | 二手房中介机构 | 二手房中介机构 |
| 建筑面积（㎡） | 81.00 | 41.81 | 44.00 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | 2019-11-1 | 2019-11-8 | 2019-10-25 |

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 | | 鹿鸣山庄商铺 | 住宅底商 | 梅苑路商铺 | 东鑫酒店 |
| 物业位置 | | 鹿鸣山庄 | 鹿岭路 | 梅苑路 | 希望路 |
| 成交单价（元/㎡） | | 18400 | 17339 | 11364 | 待估 |
| 信息来源 | | 二手房中介机构 | 二手房中介机构 | 二手房中介机构 |  |
| 建筑面积（㎡） | | 81.00 | 41.81 | 44.00 | 100.00 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | 2019-11-1 | 2019-11-8 | 2019-10-25 |  |
| 区域因素 | 城市规划限制 | | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 基础设施状况 | | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| 道路通达度 | | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 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 | | 较繁华 | 较繁华 | 较繁华 | 一般 |
| 人口密度及人流量 | | 较密集 | 较密集 | 较密集 | 一般 |
| 个别因素 | 成新程度 | | 新 | 较新 | 较新 | 较新 |
| 建筑结构 | | 框架 | 框架 | 砖混 | 砖混 |
| 土地性质 | | 出让 | 出让 | 出让 | 集体划拨 |
| 装修 | 外墙 | 墙砖 | 墙砖 | 墙砖 | 墙砖 |
| 室内装修标准 | 毛坯 | 普通 | 普通 | 不计 |
| 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 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 电梯 | 有 | 无 | 无 | 有 |
| 车位 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 临街状况 | | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 |
| 进深宽度比 | | 好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 平面布置 | | 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） | | 4.5 | 4.2 | 4 | 3.8 |
| 建筑面积(㎡) | | 81 | 41.81 | 44 | 100.00 |

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2019-11-1、2019-11-8、2019-10-25，与评估基准日2019年11月相近，因此不予修正。

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5。
* 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3。
* 人口密度及人流量：根据评估对象所在区域人口聚集程度，分为稀疏、一般、较密集、密级四个等级，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3。

1. 个别因素

个别因素选择成新程度、建筑结构、土地性质、装修、配套设施、商业口岸、临街状况、临街宽度与进深比、平面布置、工程质量、所在楼层、面积。

* 成新程度：成新程度根据实际情况可分为新、较新、一般、较旧、陈旧五个等级，每相差一个等级指数向上或向下修正3。
* 建筑结构：建筑结构可分为框架（钢混）、砖混、砖木等三个等级，每相差一个等级指数向上或向下修正3。
* 土地性质：土地性质可分为出让用地和划拨用地两种，本次评估对象所占用的土地为集体划拨用地，区别于出让用地，综合考虑指数向下调整10。
* 装修：具体分为外墙、室内装修标准、公共区域三项，根据评估对象与可比实例的差异进行修正，外墙、公共区域相近，因此不予修正，装修标准不同，分为毛坯、普通、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。本次评估对象装修部分另算，因此该因素在修正表中暂不修正。
* 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、自动扶梯、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、中央空调配套设施情况分为有何无，情况不同则指数向上或向下修正1。
* 临街状况：根据临街实际情况，可分为三面临街、两面临街、一面临街、不临街四个等级，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。
* 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3。
* 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3。
* 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15平方米，指数向上或者向下修正1，本次为抽样面积，暂不修正。

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**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2、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 | | 鹿鸣山庄商铺 | 住宅底商 | 梅苑路商铺 | 东鑫酒店 |
| 物业位置 | | 鹿鸣山庄 | 鹿岭路 | 梅苑路 | 希望路 |
| 成交单价（元/㎡） | | 18400 | 17339 | 11364 | 待估 |
| 信息来源 | | 二手房中介机构 | 二手房中介机构 | 二手房中介机构 |  |
| 建筑面积（㎡） | | 81.00 | 41.81 | 44.00 | 100.00 |
| 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 | | 103 | 103 | 103 | 100 |
| 人口密度及人流量 | | 103 | 103 | 103 | 100 |
| 个别因素 | 成新程度 | | 103 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑结构 | | 103 | 103 | 100 | 100 |
| 土地性质 | | 110 | 110 | 110 | 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 | 100 | 99 | 99 | 100 |
| 车位 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 进深宽度比 | | 103 | 100 | 100 | 100 |
| 平面布置 | | 103 | 100 | 100 | 100 |
| 工程质量 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 所在楼层 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 层高（m） | | 101 | 101 | 100 | 100 |
| 建筑面积(㎡) | | 100 | 100 | 100 | 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**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **3、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/㎡) | 18,400.00 | 17,339.24 | 11,363.64 |
| 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 | 0.9434 | 0.9434 | 0.9434 |
| 个别因素修正结果 | 0.8130 | 0.8850 | 0.9174 |
| 比准价格(元/㎡) | 14,113 | 14,476 | 9,835 |
| 根据相似程度分别取权数 | 30.00% | 30.00% | 40.00% |
| 委估对象比准单价(元/㎡) | 12,510.00 | | |

**（二）收益法**

收益法测算评估对象-在未设立法定优先受偿权利下的市场价值

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**

本次评估目的为司法处分，委估房地产实际用于酒店经营，由被执行人自营，因此本次评估暂不考虑租约对评估价值的影响。

**②确定出租面积**

本次确定的出租面积为委托人提供的《房屋所有权证》证载面积为准，其合计为1496.45平方米。

**③确定月租金**

我们走访调查的周边同类物业市场租赁案例有：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 面积 | 年租金 | 月租金，元/平方米/月 |
| 评估对象旁边五金店 | 35 | 14000 | 33 |
| 评估对象旁边布艺店 | 65 | 25000 | 32 |
| 评估对象旁边石材店 | 30 | 15000 | 42 |

调查结果显示，该地段商业房屋租金情况为32~42元/平方米；租金年递增率为2％～5％。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希望路，周边多为临街商铺，商业氛围较好；区域规划前景较好，有利于评估对象价值的提升；且交通便利，通达性强。

* 本体优劣势；

经委托人介绍及收集的相关资料，评估对象建成2012年，现场勘查，房屋维护保养较好，地处位置优越，一面临街，商业氛围较浓厚。

* 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，结合我们的评估经验，最终确定评估对象的客观合理月租金为35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5%。

**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6.5%。

**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资料及委估资产情况介绍，本次估价对象于2012年建成，混合结构，混合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7.5年，房屋预计剩余经济耐用年期为42.5年；根据委托人提供的《集体土地使用证》复印件，委估房地产所占用的土地为集体划拨用地，无使用期限；故根据《房地产估价规范》有关规定，本次评估剩余收益年限采用房屋建筑物剩余使用年限42.5年。

1. **评估测算结果**

经以上评估测算过程，采用收益法测算最终确定估价对象一层抽样面积的市场评估单价为10,190 元/平方米.

(三）评估结果的确定

1、以抽样面积求出的一层商铺加权平均单价

由于市场比较法和收益法测算出不同的结果，但两种方法测算出的结果有一定的差异，收益法是测算未来收益折算出现实价值，市场比较是选用区域可比案例经修正得出评估对象比准价值，两种方法均贴合评估对象的特征，经估价师综合分析结合评估经验，本次选用两种方法的加权平均值作为评估对象的最终市场价值；结果如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **评估方法** | **证载用途** | **实际用途** | **评估单价(元/㎡）** | **权重（%）** | **评估单价 (元/㎡）** |
| 收益法 | 住宅 | 营业（酒店） | 10,190.00 | 30% | 3,060.00 |
| 市场法 | 12,510.00 | 70% | 8,760.00 |
| 合计 |  |  |  | 100% | 11,820.00 |

2、楼层差异修正及快速变现价值确认

由于以上求出的评估单价为一层营业用房的评估价值，对于二层及以上的房屋其所处楼层不同，价格也不相同，所以还需要进行楼层差异修正才能得出所在楼层的评估单价；又因本次评估目的为司法处分，选用的价值类型为清算价值，评估对象所占用的土地为集体划拨用地，集体划拨用地市场交易范围受到一定的局限，并且本次评估对象体量较大，变现难度也较大，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实际情况确定本次委估资产的变现折扣率为20%，房地产（不含装修）快速变现价值评估结果如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产权证号 | 产权人 | 用途 | 建筑面积 | 楼层 | 楼层修正 | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） | 快速变现折扣率 | 快速变现价值（元） | 折合单价（元/㎡） |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28789号 | 岳洪 | 证载住宅，实际为营业用房 | 87.56 | 一层 | 100% | 11,820.00 | 1,034,900.00 | 20% | 827,900.00 | 9,460.00 |
| 2 | 94.04 | 二层 | 50% | 5,910.00 | 555,700.00 | 20% | 444,600.00 | 4,730.00 |
| 3 | 94.04 | 三层 | 40% | 4,730.00 | 444,800.00 | 20% | 355,800.00 | 3,780.00 |
| 4 | 94.04 | 四层 | 30% | 3,550.00 | 333,800.00 | 20% | 267,000.00 | 2,840.00 |
| 5 | 94.04 | 五层 | 30% | 3,550.00 | 333,800.00 | 20% | 267,000.00 | 2,840.00 |
| 6 | 94.04 | 六层 | 25% | 2,960.00 | 278,300.00 | 20% | 222,600.00 | 2,370.00 |
| 7 | 86.12 | 七层 | 20% | 2,360.00 | 203,200.00 | 20% | 162,600.00 | 1,890.00 |
| 小计 | | | | 643.85 |  |  | - | 3,184,500.00 |  | 2,547,500.00 |  |
| 1 | 西乡县房权证西私房字第28790号 | 祝儒琴 | 证载住宅，实际为营业用房 | 117.160 | 一层 | 100% | 11,820.00 | 1,384,800.00 | 20% | 1,107,800.00 | 9,460.00 |
| 2 | 127.600 | 二层 | 50% | 5,910.00 | 754,100.00 | 20% | 603,300.00 | 4,730.00 |
| 3 | 127.600 | 三层 | 40% | 4,730.00 | 603,500.00 | 20% | 482,800.00 | 3,780.00 |
| 4 | 127.600 | 四层 | 30% | 3,550.00 | 453,000.00 | 20% | 362,400.00 | 2,840.00 |
| 5 | 127.600 | 五层 | 30% | 3,550.00 | 453,000.00 | 20% | 362,400.00 | 2,840.00 |
| 6 | 127.600 | 六层 | 25% | 2,960.00 | 377,700.00 | 20% | 302,200.00 | 2,370.00 |
| 7 | 97.440 | 七层 | 20% | 2,360.00 | 230,000.00 | 20% | 184,000.00 | 1,890.00 |
| 小计 | | | | 852.60 |  |  |  | 4,256,100.00 |  | 3,404,900.00 |  |
| 合计 | | | | 1,496.45 |  |  |  | 7,440,600.00 |  | 5,952,400.00 | 3,980.00 |

3、需扣减的地价款

本次评估目的为司法处分，委估房地产所占用的土地为集体划拨用地，根据《陕西省国有土地使用权出让和转让暂行条例》第三十条规定“划拨土地使用权转让、出租、抵押时，必须办理出让手续，由受让方、划拨土地使用权出租方、抵押方与市、县人民政府土地管理部门签订土地使用权出让合同，补交出让金后，依照本办法第三章规定办理。法律、行政法规另有规定的从其规定”，第三十一条规定“划拨土地使用权补交出让金，应当区别土地的不同用途，按宗地当地评估地价的一定比例收取，最低不得低于评估地价的40%。”因此本次评估还需扣除划拨土地使用权应缴纳的土地出让金。具体测算过程如下：

本次估价对象土地用途为住宅用地，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。按照上述要求，估价人员根据现场勘查情况，结合估价对象所处区域土地市场状况及估价对象特点，本次评估采用基准地价系数修正法、成本逼近法和收益法进行评估测算。

A.基准地价系数修正法：

本次评估根据西乡县人民政府文件《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）》、微观区域因素修正表及估价人员收集到的扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关区域有关专业费、利息、利润、税收等相关数据和资料，本次评估对土地使用权价值采用基准地价系数修正法、成本逼近法和收益法进行评估测算。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地单位面积地价（出让）=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

宗地单位面积地价（划拨）=宗地单位面积地价（出让）×（1-40%）

B.成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格（出让）＝土地取得费＋土地开发费＋相关税费＋投资利息＋投资利润＋土地增值收益

土地价格（划拨）＝土地取得费＋土地开发费＋相关税费＋投资利息＋投资利润

C、收益还原法  
收益还原法是将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，折算为估价基准日收益总和，以此估算估价对象价格的方法。收益还原法利用了经济学中的预期收益原理，即土地在合理利用的条件下，在未来年间具有无限产生收益的可能性，任一宗地的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该土地的期间内从中所获得的各年纯收益的现值之和。计算公式如下：  
 本次评估，假设估价对象未来每年的纯收益保持不变、土地还原率不变，有限年期的土地使用权价格计算公式为：  
V=a/r[1-1/(1+r) n]  
式中：V--土地收益价格  
            a--年土地纯收益  
            r--土地还原率  
            n--估价对象未来土地使用年期

通过以上土地评估方法及计算公式可分别求出出让性质下及划拨性质下的土地评估单价，进而可得出差价，即应扣除的土地出让金价款，具体结果如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 出让条件下土地评估单价 （元/㎡） | 划拨条件下土地评估单价 （元/㎡） | 土地单价差额 （元/㎡） | 应扣减的地价款（土地出让金）（元） |
| 1382 | 803 | 579 | 125,200.00 |

4、房屋装修价值评估-成本法

房屋装修价值评估，一般采用的方法是先计算房屋装修所需各类材料的大体数量（面积），然后以各地建设工程造价处提供的建材造价信息、预算定额为参考依据，并结合当地的市场行情，然后以各类材料的数量（面积）乘以相应的单价和成新，得出房屋装修价值。

装修评估一般常用的方法为成本法，成本法的基本公式为：

公式一：房屋装修价值=装修重新购置价-折旧

公式二：房屋装修价值=装修重置价×成新率（本次采用该公式）

其中装修重新购置价格可参照房地产评估中建筑物重新构建价格的求取方法。具体有工料测算法和分部分项法。

①工料测算法是先计算装修所属的各种原材料、人工时数，然后计算出直接费用乘以综合系数后得出房屋装修重新购置价格的方法（这里还需确认计算材料损耗）。由于评估对象实际为酒店装修，体量较大，涉及的材料种类繁多，施工工期较长，材料损耗亦不容易确认，因此本次暂不采用该方法。

②分部分项法是指将房屋装修各项工程的单项造价逐一算出，然后相加得出装修重新购置总造价的方法。总造价中应包含人工费、运费、清除施工垃圾费及综合系数等，各单项工程造价根据各地市场行情确定，一般的分布分项项目分类可分为：地面工程、墙面工程、顶棚工程、梁柱工程、门窗工程、卫生洁具、灯具、水电工程等，酒店装修还应包含各类隔断、构件、配套设备及其他装饰等。

成新率的确定

区别普通装修及酒店装修的一般耐用年限，结合现场勘察评分标准进行打分，最终确定勘察成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘查成新率×60%

因本次选用的价值类型为清算价值，并且房屋装修在实际生活中使用年限较短，更新换代较快，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实际情况确定本次委估装修资产的快速变现折扣率为20%。

通过以上计算方法，最终得出本次酒店装修评估价值为：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计量 | 数量 | 购置 | 启用 | 评估价值（元） | | | |
| 单位 | 日期 | 日期 | 评估价值 | 成新率 | 快速变现折扣率 | 净值 |
| 1 | 酒店内部装饰装修 | m2 | 1496.5 | 2012年6月 |  | 2,918,000.00 | 50% | 20% | 1,167,000.00 |

5、确定的最终司法处分价值

最终可得出的房地产及房屋内部装修的司法处分价值，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 房产建筑面积（㎡） | 房地产不含装修评估总价值（元） | 土地面积（㎡） | 需扣减的出让金价款（元） | 扣减出让金后后房地产评估价值（元） | 房屋装修评估净值（元） | 房地产及装修评估总值（元） | 折合单价（元/平方米） |
| 岳洪 | 643.85 | 2,547,500.00 | 87.52 | 50,670.00 | 2,496,830.00 | 1,167,000.00 | 6,994,000.00 | 4,670.00 |
| 祝儒琴 | 852.6 | 3,404,900.00 | 128.76 | 74,550.00 | 3,330,350.00 |
| 合计 | 1496.45 | 5,952,400.00 | 216.28 | 125,200.00 | 5,827,000.00 |

（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，出具评估报告并按评估委托书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. 本次评估假设被评估资产符合依法建设的要求，不存在违法建设或者违返其他法律法规规定的情形；
    5. 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；
    6. 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；
    7. 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；
    8. 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

经评估，本次委托的位于西乡县城关镇附溪村二组岳洪、祝儒琴名下的一至七层房地产评估总价值为￥6,994,000.00元，大写：人民币陆佰玖拾玖万肆仟元整；折合单价4,670.00元/平方米（该价值为房地合一价值）。

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。

### 十一、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；

委托人提供了评估对象相关的《房屋所有权证》和《集体土地使用证》复印件；本报告是对委估资产的价值进行评定估算，评估师对其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。委托人应对其所提供产权证明的真实性、合法性和完整性承担责任。

1. 重大期后事项

评估基准日后、有效期以内，若资产价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新进行评估。

1. 担保、抵押租赁等其他权益事项；

根据委托人提供的资料，评估对象已设立抵押权，但根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定及涉及司法鉴定等相关法律法规，本次评估不考虑上述抵押权对评估结果的影响；

1. 评估程序受到限制的情形；

无；

1. 重要的利用专家工作及相关报告情况；

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. 委托人向我们提供了评估对象相关的《房屋所有权证》和《集体土地使用证》复印件等资料，按照资产评估委托合同及有关文件规定，委托人应对其所提供委估资产的资料以及产权证明的真实性、合法性和完整性承担责任。
4. 评估对象实物由委托人领勘指认。评估结论为委估的房地产及房屋内部装修司法处分价值，不包含其他可移动的、独立于建筑物的动产设施及设备资产价值。
5. 因本次评估目的为司法处分提供价格参考意见，选用的价值类型为清算价值，本次评估对象所占用的土地为集体划拨用地，集体划拨用地市场交易范围受到一定的局限，并且本次评估对象体量较大，变现难度也较大，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实际情况确定本次委估资产的变现折扣率为20%。
6. 本次评估对象所占用的土地为集体划拨用地，本次评估结果中已按规定扣除了划拨用地将来上市交易时应缴纳的土地出让金价款。
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，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. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
10. 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

* 1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
  2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；
  3. 除委托人、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；
  4. 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对评估对象可实现价格的保证；
  5. 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；
  6. 评估结论的使用有效期为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19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：二〇一九年十二月十九日

### 附件

1. 委估对象位置图；
2. 委估对象相关照片；
3. 陕西省西乡县人民法院《评估委托函》复印件；
4. 陕西省西乡县人民法院民事判决书（2019）0724民初973号复印件；
5. 西乡县房权证西私房字第28789号、28790号《房屋所有权证》复印件；
6. 西乡县集用（土）第610724100207JC00504、西乡县集用（土）第610724100207JC00513号《国有土地使用证》复印件；
7. 陕西省财政厅备案公告复印件；
8. 评估机构营业执照复印件；
9. 签字资产评估师登记卡复印件。

**评估对象位置图：**

**现场照片：**



