

资产评估报告书正文

皖百友资评字(2019)1204号

庐江县人民法院：

安徽百友房地产土地资产价格评估有限公司接受委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对委估的资产进行了评估。本公司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查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其它评估程序，对委估的资产在评估基准日2019年12月10日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 本项目评估委托方为庐江县人民法院

(二) 本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括产权交易当事人、产权交易监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本项目评估目的是为委托方办理案件需要对资产的市场价值进行评估，为委托方提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估范围和对象为庐江县庐城镇礞塘新村2栋201室住宅房地产。

区位状况：估价对象位于庐江县庐城镇礞塘新村小区，东临黄山路，南近临周瑜大道，西近临丝绸路，北近临塔山路；周边有多条出行道路，有1、4、7、8路公交车通过，交通较便捷；周边小区众多，有城西小学、庐江汽车站、疾控中心等，餐饮、银行、超市、医疗等公共服务设施较齐全；所处区域内基础设施开发程度已达到六通一平（六通是指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气，场地平整），基础设施总体状况良好。

权益状况：根据委托方提供的房屋情况资料表及评估人员调查可知，估价对象权益状况如下：

房地产权益状况

权利人	证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	结构	用途
许从付	(2001) 05958 号	庐江县庐城镇礞塘新村 2 栋 201 室	92.60	2/6	砖混	住宅

实物状况：估价对象室内水电设施齐全，整体状况一般。

外墙	普粉	户型	三室一厅	电梯	无	
内装修	客厅	卧室	厨房	卫生间	备注 另有自建房屋2间，建筑面积约25平方米，混合结构，塑钢门窗，地砖地面。	
	地面	地砖	地砖	地砖		
	顶棚	木吊顶	木吊顶	PVC吊顶		PVC吊顶
	墙面	木墙裙	木墙裙	墙砖		墙砖
门窗	入户门：防撬门； 室内门：木门； 窗：铝合金；					

四、价值类型及其定义

价值类型是指评估结果的价值属性，它指明评估结果的适用条件和用途，并决定评估途径和评估方法的选择。资产评估业务中的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值。市场价值以外的价值包括但不限于清算价值、投资价值、残余价值等。

根据评估目的、市场条件和评估对象的具体情况，本次评估价值类型采用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据本公司与委托方的约定，本项目资产评估的基准日期确定为2019年12月10日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
3. 中评协《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
4. 中评协《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
5. 中评协《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
6. 中评协《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
7. 中评协《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
8. 其他有关法规和规定。

（二）行为依据

庐江县人民法院评估（鉴定）委托书

（三）权属依据

委托方提供的房屋信息登记资料复印件等

（四）取价依据

1. 评估人员市场调查获得的现行市价；
2. 评估人员现场勘察记录；
3. 评估人员收集的其他与评估工作有关的资料。

七、评估方法及测算过程

评估方法主要有收益法、市场法、重置成本法、假设开发法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益, 并采用适宜的折现率折算成现值, 然后累加求和, 得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需要的全部成本, 减去被评估资产已经发生的实体性贬值, 功能性贬值和经济性贬值, 得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本法确定评估值也可首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新, 求出成新率, 再用全部成本与成新率相乘, 得出的数值就是评估值。评估公式为:

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 评估价值=重置成本×成新率

假设开发法是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

我们对委托方所提供的委估资产的文件资料进行了必要的审核及分析, 并进行了认真的实地查勘和调查了解, 根据估价对象特点和估价目的的要求, 在同一供求圈内类似成交案例较多, 交易市场较发达, 周边可以取得同类项目交易价格、市场租金及租赁过程中发生的各项费用, 故选取了收益法和市场比较法作为本次评估的基本方法。成本法是从房地产成本考虑的, 估价对象所

在小区为整体开发，估价对象为小区中一套住宅，分摊到估价对象的成本无法准确测算，因此不适用成本法。估价对象属于已开发完成的房地产，在最高最佳使用原则下无后续支出，此不适用假设开发法。为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们采用市场比较法和收益法对该房地产证载价值进行评估，采用成本法对自建价值进行评估。

A、磻塘新村 2 栋 201 室证载房地产价值测算

(一) 市场比较法

1、选取可比案例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

可比实例表

实例项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	磻塘新村	磻塘新村	磻塘新村
面积 (m ²)	94.08	75	114
交易价格 (元/m ²)	6165	6266	6403
交易日期	近期	近期	近期

2、进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 1、2、3 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

3、进行交易日期修正

评估基准日与可比实例的成交日期相近，房地产市场价格相对稳定，不需要进行交易日期修正。

4、进行区域因素修正

评估人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

5、进行个别因素修正

评估人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。

比较因素条件说明表

估价对象及实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
修正项目					
案例价格 (元/m ²)		—	6165	6266	6403
交易情况		—	正常	正常	正常
交易日期			近期	近期	近期
区域因素	商业繁华度	较高	较高	较高	较高
	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	区域位置	区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心
	配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量	较好	较好	较好	较好
个别因素	居住舒适度	高	较高	较高	较高
	建筑面积	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	所在楼层	2层/6层, 较好	中层/6层, 好	中层/6层, 好	中层/6层, 好
	装修状况	简装	简装	简装	简装

比较因素修正系数表

		可比实例 1			可比实例 2			可比实例 3		
案例价格 (元/m ²)		6165			6266			6403		
比准情况	估价对象	案例 1	修正系数	估价对象	案例 2	修正系数	估价对象	案例 3	修正系数	
交易情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
交易日期	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
区域因素	商业繁华度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域位置	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境质量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	居住舒适度	100	95	1.0526	100	95	1.0526	100	95	1.0526
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	所在楼层	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	装修状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		1.0320			1.0320			1.0320		
比准价格 (元/m ²)		6362			6466			6608		
权重		1/3			1/3			1/3		
加权平均 (元/m ²)					6479					

6、计算可比实例的比准价格，并确定估价对象的最终比准价格，详细测算过程见表格。

7、计算估价对象单价

由于三个可比实例的比准价格差异较小，评估人员通过对影响价格因素的分析及估价对象自身的特点，最终决定采用简单算术平均法确定估价对象的价格，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象单价} &= (6362+6466+6608) / 3 \\ &= 6479 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

(二) 收益法

是指根据预期原理和投资回报理论，求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。即将房地产的价值看成是其未来净收益的现值之和。

1、收益还原法公式

$$P = a / (r - g) \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中：

P——房地产价值

a——年客观净收益

r——房地产的资本化率

g——净租金增长率

n——可收益年限

2、确定年客观净收益

在确定净收益时，我们既考虑估价对象的实际收益，更考虑了其客观收益；即要在实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。

①估算估价对象的潜在收入

评估人员在对估价对象所在区域同类型房地产租赁市场进行调查和充分分析后，认为在评估基准日同类型房地产的客观租金水平应处在14-16元/m²·月之间。根据估价对象现状，最终确定估价对象在评估基准日的潜在收入为15元/m²·月。

②估算估价对象的有效收入

空置以及租金拖欠等原因造成的收入损失一般以潜在收入的某一百分比率来计算，根据该区域同类型房地产的实际使用情况。确定正常的空置及租金损失率水平为2%。

$$\begin{aligned} \text{有效收入} &= \text{潜在收入} - \text{收入损失} = \text{潜在收入} \times (1 - \text{空置及租金损失率}) \\ &= 15 \times 12 \times (1 - 2\%) \\ &= 176.4 \text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \end{aligned}$$

③估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费和税费。

评估人员通过走访调查，了解到上述租金并不包含物业的维修费及相关税费，因此在计算运营费用时不需考虑维修费及相关税费。

a、管理费：按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效收入）的1%-3%，考虑到估价对象的实际情况，此次取费标准确定为2%。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{年租金} \times \text{管理费率} \\ &= 176.40 \times 2\% \\ &= 3.53 \text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \end{aligned}$$

b、保险费：通常为建筑物现值的一定比例（2‰），根据估价对象的结构，确定其重置价格为1500元/平方米，成新率为0.85

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 1500 \times 0.85 \times 2\% \\ &= 2.55 \text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \end{aligned}$$

④求取估价对象的净收益

$$\begin{aligned} \text{估价对象净收益} &= \text{有效收入} - \text{运营费用} \\ &= 176.4 - 3.53 - 2.55 \\ &= 170.32 \text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \end{aligned}$$

2、确定租金增长率

评估人员在对估价对象周围同类型物业近年来的市场变化情况进行综合分析后认为，该区域的租金水平在可以预见的一段时间内将稳定增长；估价对象所在区域人员流动性较大，人口密集，周边商业氛围浓厚。综上所述，评估人员分析后认为，估价对象的净收益在未来将以每年3%的速度递增。

3、确定资本化率r

采取安全利率加风险调整值法来确定资本化率。

安全利率选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率。风险调整值包括投资风险

补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及其他影响因素等。

评估基准日的中国人民银行一年期存款利率为1.5%。根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等确定风险调整值为4.5%；则估价对象资本化率 $r = \text{安全利率} + \text{风险调整值} = 1.5\% + 4.5\% = 6.0\%$ 。

4、确定收益年限

根据委托方提供的资料及评估人员调查了解可知，估价对象为砖混结构，约建于2000年，建筑物的经济耐用年限为50年，至评估基准日建筑物剩余经济耐用年限约为31年；估价对象用途为住宅，住宅用地法定最高使用年限为70年，本次评估中设定估价对象开发建设周期为2年，故于估价基准日剩余土地使用年限为49年；根据孰短原则，本次评估的收益年限为31年。

5、计算估价对象价值

$$P = a / (r - g) \left[1 - \left(\frac{1 + g\%}{1 + r} \right)^n \right]$$

$$= 176.4 / (6\% - 3\%) \left[1 - \left(\frac{1 + 3\%}{1 + 6\%} \right)^{31} \right]$$

$$\approx 3346 \text{元}/\text{m}^2 \text{（取整）}$$

（三）估价对象价值确定

根据目前估价对象所在区域房地产市场发展状况及估价人员的经验分析，市场比较法更能真实的体现房地产的市场价值，因此本次评估中取市场比较法的结果做为最终评估结果，如下：

估价对象单价=6479元/平方米

估价对象总价=6479×92.60

=60.00万元

B、磻塘新村2栋201室自建价值测算

自建价值=重置成本×成新率×自建面积

1、重置成本

通过对类似建筑物的重置成本的调查，结合估价对象现状，综合确定估价对象的重置成本为1500元/平方米。

2、成新率

评估人员依据现场勘查情况结合估价对象结构、耐用年限及用途、使用状况、年代，维护状况等，采用实际观察法和成新折旧法相结合的方法，综合确定估价对象成新率为85%。

3、自建价值确定

磻塘新村2栋201室自建价值=1500×85%×25

=3.19万元

C、估价对象房地产价值确定

估价对象价值明细一览表

坐落	证载价值（万元）	自建价值（万元）	总价（万元）
磻塘新村 2 栋 201 室	60.00	3.19	63.19

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估工作自2019年12月10日接受委托至2019年12月16日提交资产评估报告，我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；
2. 指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料；
3. 现场检测与鉴定、根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作，选择适当的评估方法对委估资产的现行价值进行评定估算；
4. 评估汇总，提交报告。

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，由本评估机构审核人员进行三级审核最终出具正式评估报告。

九、评估假设

本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。如前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经评估，至评估基准日2019年12月10日，委托估价对象庐江县庐城镇磻塘新村2栋201室住宅房地产的价值为¥63.19万元（大写：人民币陆拾叁万壹仟玖佰元整）。

十一、特别事项说明

- 1、委托方应当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。
- 2、资产占有方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、本次评估未考虑如果资产存在抵押、担保以及出售可能承担的费用和税金等对评估价值产生的影响。

4、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途,并不得与其他评估报告混用。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果,本公司不承担任何责任。
3. 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;
4. 本评估报告的使用有效期为一年,自评估基准日2019年12月10日起至2020年12月9日内有效。

十三、评估报告提出日期

本报告提出时间为2019年12月16日。

安徽百友房地产土地资产价格评估有限公司



二〇一九年十二月十六日

评估师:



杨学梅

评估师:



查显中

评估师:



秦玲