

(2) 计算公式

被评估房地产评估价值 = \sum 比准价格 \times 权重 (加权算术平均法)

比准价格 = 可比实例价格 \times 交易情况修正系数 \times 市场状况调整系数 \times 区位状况调整系数 \times 实物状况调整系数 \times 权益状况调整系数

2. 设备

纳入本次评估范围的设备类资产包括健身器材及办公设备两类, 根据评估目的和被评估设备的特点, 采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备类资产采用市场法评估。

采用重置成本法评估的:

评估价值 = 重置全价 \times 成新率

因产权持有人为个人, 增值税不能抵扣, 故重置全价包括增值税进项税。

(1) 设备类资产重置全价的确定

设备类资产的重置全价主要查询评估基准日相关报价资料确定; 其中, 对于已经停产、停售的设备按二手设备评估。

(2) 设备成新率的确定

成新率 = 设备尚可使用年限 \div 设备经济寿命年限 $\times 100\%$

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本资产评估机构收到宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院下达的《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》(2021)宁 0202 执 1057 号, 在此之后与石嘴山市大武口区人民法院的执行法官进行了电话沟通, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 拟定了相应的评估计划。