

宁夏东方钨业股份有限公司拟出售其所有的
北京千鹤家园小区11套房地产项目
资产评估说明

中通评报字〔2019〕12273号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司
二〇一九年十一月一日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
资产评估说明	3
一、 评估对象与评估范围说明	3
二、 资产核实情况总体说明	4
三、 评估技术说明	5
四、 评估结论及分析	22



关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和产权持有单位出具并提供，原文附后。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位概况

(一) 委托人及产权持有单位概况

名称：宁夏东方铝业股份有限公司(以下简称“东方铝业”)

统一社会信用代码：916400007106545275

类型：股份有限公司(上市)

住所：宁夏回族自治区石嘴山市大武口冶金路

法定代表人：姜滨

注册资本：44083.2644万元整

成立日期：1999年4月30日

营业期限：长期

经营范围：铝、铈、铍、钛、镍、铅、钒、铝有色金属及其合金材料、化合物的设计、开发、生产、加工与销售，进出口业务；高温合金抗氧化涂层的设计、开发、生产和服务；有色金属精细化工产品、碳化硅微粉、高强切割线、电池材料、有色金属新材料的设计、开发、生产、销售；房产、设备、车辆的租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 其他评估报告使用者概况

除委托人、相关当事方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同中未约定其他的评估报告使用者，因此，本评估报告仅包括以上所述的委托人、相关当事方及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(三) 委托人与产权持有单位的关系

此次评估委托人与产权持有单位均为宁夏东方铝业股份有限公司。

二、关于经济行为的说明

本次评估对应的经济行为是宁夏东方铝业股份有限公司拟出售其所有的11套房地产。

三、关于评估对象与评估范围的说明

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。

评估对象和评估范围为宁夏东方钽业股份有限公司所有的 11 套房地产。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2019年9月30日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况说明

1.列入清查范围的资产的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点

列入评估范围的资产账面原值合计为18,463,295.00元，账面净值合计为12,649,582.93元。

本公司组织有关人员列入评估范围的资产进行了清查盘点，并在评估公司指导下逐项填制了清查明细表。对实物资产的分布地点、特点及产权情况进行了说明。

本次评估的范围是产权持有单位实际申报的截止2019年9月30的11套房产，以产权持有单位申报的资产清查明细表为准。

固定资产仅包括建筑类资产，其中：

宁夏东方钽业股份有限公司房地产一览表

序号	证号	房屋坐落	面积 (m ²)	用途	账面原值(元)	账面净值(元)
1	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环 东路 108 号千鹤家 园 2 号楼 2403	108.97	住宅	1,308,591.00	896,550.42
2	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环 东路 108 号千鹤家 园 2 号楼 2406	108.97	住宅	1,308,591.00	896,550.42

3	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2501	115.8	住宅	1,385,944.00	949,547.05
4	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2502	172.21	住宅	2,061,164.00	1,412,158.19
5	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2503	108.97	住宅	1,302,091.00	892,096.90
6	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2504	178.64	住宅	2,116,649.00	1,450,172.21
7	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2505	178.64	住宅	2,116,649.00	1,450,172.21
8	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2506	108.97	住宅	1,302,091.00	892,088.80
9	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2507	172.21	住宅	2,061,164.00	1,412,158.19
10	京房权证朝股 06字第00239 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园2号楼2508	115.8	住宅	1,385,944.00	949,445.52
11	京房权证朝股 06字第00238 号	北京朝阳区北四环 东路108号千鹤家 园3号楼2504	178.45	住宅	2,114,417.00	1,448,643.02
	合计				18,463,295.00	12,649,582.93

2.清查工作的组织及时间计划、实施方案

公司对本次资产评估工作非常重视，公司主要负责人亲自领导、协调，并由公司各部相关人员协助，财务部、办公室等部门均给予配合。

2019年10月18日，公司收到评估机构提供的资料清单和明细表电子表格，随即分发、布置，准备清点资产与填写资产清查明细表。

2019年10月18日，资产清查核实工作全面展开。财务、办公室等部门管理人员配合评估人员，以在资产清点基础上填报的资产清查评估明细表为依据，对资产进行了认真的清查核实，主要是对固定资产进行账表、账账、账实核对。资产清查工作于2019年10月23日全部结束。

3.清查结果

(1)宁夏东方钽业股份有限公司所有的北京千鹤家园小区 11 套房产评估基准日时取得了房屋所有权证，证载房屋所有权人为宁夏东方钽业股份有限公司。2005 年西北证券有限公司抵账给宁夏有色金属冶炼厂 22 套房产，2006

年宁夏有色金属冶炼厂转让给宁夏东方钽业股份有限公司 18 套房产，上述两次交易均包含本次评估对象 11 套房地产。尚未更换不动产权证，本次清查未能取得土地相关资料。

房屋所有权证载内容一览表

产权持有单位：宁夏东方钽业股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	设计用途	建筑面积(m ²)
1	京房权证朝股 06 字第 00239 号	千鹤家园 2#14 套	钢混	2003/09	住宅	1805.06
2	京房权证朝股 06 字第 00238 号	千鹤家园 3#4 套	钢混	2003/09	住宅	582.02

注：本次评估对象为上述证载房地产的局部。

(2)委估资产日常使用维护保养较好，所有建筑物均无大的沉降变形，屋面不渗漏。经评估人员现场勘察，在用建筑物结构状况较好。

(3)纳入本次评估范围内的资产账面价值为购入成本。

(4)经现场勘察核实，评估基准日时已签订租赁合同的房地产为2#2506、2#2507两套和2#2502-5一间，详见下表：

序号	出租人	承租人	位置	出租面积(m ²)	租期	租金约定
1	宁夏东方钽业股份有限公司	封智先	2#2506	1 套	2019 年 6 月 10 日至 2020 年 6 月 10 日	年租金为 96,000 元，押金 8,000 元，季付 24,000 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
2	宁夏东方钽业股份有限公司	赵树华	2#2507-1、2507-5	2 间	2019 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日	年租金为 72,000 元，押金 6,000 元，季付 18,000 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
		王刚	2#2507-2	1 间	2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日	年租金为 26,400 元，押金 2,200 元，季付 6,600 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
		朱俊博	2#2507-3	1 间	2019 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日	年租金为 21,600 元，押金 1,800 元，季付 5,400 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
		马月龙	2#2507-4	1 间	2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日	年租金为 24,000 元，押金 2,000 元，季付 6,000 元，出

					日	租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
3	宁夏东方钽业股份有限公司	李曦晨	2#2502-5	1 间	2019 年 1 月 9 日至 2020 年 1 月 8 日	月租金为 2,376 元/月，月付。押金和费用承担合同未约定

4.清查中发现需说明的情况

北京千鹤家园小区 11 套房产评估基准日时取得了房屋所有权证，证载房屋所有权人为宁夏东方钽业股份有限公司。尚未更换不动产权证，本次清查未能取得土地相关资料。

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的批文；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 其他资料。

（此页为宁夏东方钽业股份有限公司拟出售其所有的11套房地产项目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”委托人及产权持有单位签章页，无正文）

法定代表人（签名）：



宁夏东方钽业股份有限公司

2019年10月25日

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

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。

1. 评估对象

评估对象为宁夏东方铝业股份有限公司拟出售其所有的北京千鹤家园小区 11 套房地产。

2. 评估范围

评估范围包括宁夏东方铝业股份有限公司申报的评估基准日时北京千鹤家园小区 11 套房地产。详见下表：

宁夏东方铝业股份有限公司房地产一览表

序号	证号	房屋坐落	面积 (m ²)	用途	账面原值(元)	账面净值(元)
1	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2403	108.97	住宅	1,308,591.00	896,550.42
2	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2406	108.97	住宅	1,308,591.00	896,550.42
3	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2501	115.8	住宅	1,385,944.00	949,547.05
4	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2502	172.21	住宅	2,061,164.00	1,412,158.19
5	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2503	108.97	住宅	1,302,091.00	892,096.90
6	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2504	178.64	住宅	2,116,649.00	1,450,172.21
7	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2505	178.64	住宅	2,116,649.00	1,450,172.21
8	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2506	108.97	住宅	1,302,091.00	892,088.80
9	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2507	172.21	住宅	2,061,164.00	1,412,158.19



10	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东 路 108 号千鹤家园 2 号楼 2508	115.8	住宅	1,385,944.00	949,445.52
11	京房权证朝股 06 字第 00238 号	北京朝阳区北四环东 路 108 号千鹤家园 3 号楼 2504	178.45	住宅	2,114,417.00	1,448,643.02
	合计		1547.63		18,463,295.00	12,649,582.93

宁夏东方钽业股份有限公司所有的北京千鹤家园小区 11 套房地产评估基准日时取得了房屋所有权证,证载房屋所有权人为宁夏东方钽业股份有限公司。2005 年西北证券有限公司抵账给宁夏有色金属冶炼厂 22 套房产,2006 年宁夏有色金属冶炼厂转让给宁夏东方钽业股份有限公司 18 套房产,上述两次交易均包含本次评估对象 11 套房地产。尚未更换不动产权证,本次清查未能取得土地相关资料。

房屋所有权证载内容一览表

产权持有单位:宁夏东方钽业股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	设计用途	建筑面积(m ²)
1	京房权证朝股 06 字第 00239 号	千鹤家园 2#14 套	钢混	2003/09	住宅	1805.06
2	京房权证朝股 06 字第 00238 号	千鹤家园 3#4 套	钢混	2003/09	住宅	582.02

注:本次评估对象为上述证载房地产的局部。

(二) 实物资产的分布情况及特点

北京千鹤家园小区 11 套房地产评估基准日时取得了房屋所有权证,证载房屋所有权人为宁夏东方钽业股份有限公司。2005 年西北证券有限公司抵账给宁夏有色金属冶炼厂 22 套房地产,2006 年宁夏有色金属冶炼厂转让给宁夏东方钽业股份有限公司 18 套房地产,上述两次交易均包含评估对象 11 套房地产。尚未更换不动产权证,未能取得土地相关资料。评估基准日时房屋日常维护良好,房屋 2#2506 和 2#2507 两套和 2#2502-5 一间已出租,除此未设定抵押等他项权利。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求,依据产权持有单位提供的评估基准日资产评估申报表,在2019年10月18日至2019年10月23日期间,对评估范围内资产进



行了核实。

核实过程具体如下：

辅导产权持有单位清查资产、填报资产明细，收集整理产权持有单位提供的各项评估资料。

依据产权持有单位提供的评估基准资产评估申报表，在产权持有单位有关人员的配合下，对房地产核实账表、账实是否相符，核实资产状况。根据核实结果，提请产权持有单位补充、修改和完善资产评估申报表。

对产权持有单位提供的评估资料进行核实，对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

委估资产2#2503和3#2504评估基准日时闲置状态，其余正常使用状态，2#2506、2#2507两套和2#2502-5一间评估基准日时已出租，与账面记录不存在重大差异，权属清晰。

北京千鹤家园小区11套房地产尚未更换不动产权证。

三、评估技术说明

（一）房屋建筑物基本概况

评估对象为宁夏东方铝业股份有限公司所有的北京千鹤家园小区 11 套房地产，具体情况详见下表：

宁夏东方铝业股份有限公司房地产一览表

序号	证号	房屋坐落	面积 (m ²)	用途	账面原值(元)	账面净值(元)
1	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2403	108.97	住宅	1,308,591.00	896,550.42
2	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2406	108.97	住宅	1,308,591.00	896,550.42
3	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2	115.8	住宅	1,385,944.00	949,547.05



		号楼 2501				
4	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2502	172.21	住宅	2,061,164.00	1,412,158.19
5	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2503	108.97	住宅	1,302,091.00	892,096.90
6	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2504	178.64	住宅	2,116,649.00	1,450,172.21
7	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2505	178.64	住宅	2,116,649.00	1,450,172.21
8	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2506	108.97	住宅	1,302,091.00	892,088.80
9	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2507	172.21	住宅	2,061,164.00	1,412,158.19
10	京房权证朝股 06 字第 00239 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 2508	115.8	住宅	1,385,944.00	949,445.52
11	京房权证朝股 06 字第 00238 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 3 号楼 2504	178.45	住宅	2,114,417.00	1,448,643.02
	合计		1547.63		18,463,295.00	12,649,582.93

2005 年西北证券有限公司抵账给宁夏有色金属冶炼厂 22 套房地产，2006 年宁夏有色金属冶炼厂转让给宁夏东方铝业股份有限公司 18 套房地产，上述两次交易均包含评估对象 11 套房地产。尚未更换不动产权证，未能取得土地相关资料。

房屋所有权证号分别为京房权证朝股 06 字第 00239 号和京房权证朝股 06 字第 00238 号，证载房屋所有权人为宁夏东方铝业股份有限公司，房屋坐落朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼和 3 号楼，产别为股份制，幢号见登记表，结构为钢混，房屋总层数 25，建筑面积分别为 1805.06 平方米和 582.02 平方米，设计用途为住宅。

房屋所有权证载内容一览表

产权持有单位：宁夏东方铝业股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	设计用途	建筑面积(m ²)
----	------	-------	----	------	------	-----------------------



1	京房权证朝股 06 字第 00239 号	千鹤家园 2#14 套	钢混	2003/09	住宅	1805.06
2	京房权证朝股 06 字第 00238 号	千鹤家园 3#4 套	钢混	2003/09	住宅	582.02

注：本次评估对象为上述证载房地产的局部

千鹤家园小区东临惠新北里街、南临惠新北街、西临惠新西街、北临北四环东路辅路，评估对象所在 2 号和 3 号楼位于小区北部，建成于 2003 年 9 月，东西朝向，每层房号 01 至 08 共 8 户，3 部电梯 1 部砼梯。评估对象位于 2 号楼 24 层 2 套、25 层顶楼 8 套以及 3 号楼 25 层顶楼 1 套，01 号和 08 号户型朝南，02 号户型朝西南，03 号户型朝西，04 号户型朝西北，05 号户型朝东北，06 号户型朝东，07 号户型朝东南。2 本房地产证登记表记录共 18 套房地产，评估对象共 11 套房地产建筑面积共计 1547.63 平方米。

装修标准：外墙面贴外墙砖、白钢玻璃单元门；室内卧室和客厅顶棚内墙刮大白(部分房间卧室贴壁纸)、地面铺地板(部分地面贴地砖)；厨房卫生间 PVC 板吊顶、地面贴地砖，墙面贴墙砖。

配套设施：给排水、照明、暖气、电话、宽带配套设施较齐全，室内未见喷淋和烟感。评估基准日时房屋日常维护良好，房屋 2#2506 和 2#2507 两套和 2#2502-5 一间已出租，除此未设定抵押等他项权利。

(二) 房屋建筑物类固定资产核实的方法和结果。

1. 核实方法

(1) 产权持有单位配合评估人员，将申报项目逐项分类查阅档案，核对位置、建筑结构、建筑面积、层次和主要建筑技术经济指标；

(2) 核查不动产权证或房屋所有权证、国有土地使用证；

(3) 核实建筑物竣工时间；

(4) 调查了解工程质量、使用维修等综合情况；

(5) 在评估申报表核对无误的基础上，评估人员在企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察，记录建筑物的施工质量、改扩建情况，调查了解建筑物的结构类型特征，使用维护情况，同时，核实标定位置、数量、结构形式、装修标准及保温情况等。详细核实和记录资产的现实状况；对关键、重要或有代表性的项目详细填写现场记录表。

2. 核实结果



(1)经核实，评估对象权属清晰。千鹤家园小区房地产尚未更换不动产权证，本次清查未能取得土地相关资料。

(2)截止评估基准日，经现场勘察核实，已签订租赁合同的房地产详见下表：

序号	出租人	承租人	位置	出租面积(m ²)	租期	租金约定
1	宁夏东方铝业股份有限公司	封智先	2#2506	1 套	2019 年 6 月 10 日至 2020 年 6 月 10 日	年租金为 96,000 元，押金 8,000 元，季付 24,000 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
2	宁夏东方铝业股份有限公司	赵树华	2#2507-1、2507-5	2 间	2019 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日	年租金为 72,000 元，押金 6,000 元，季付 18,000 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
		王刚	2#2507-2	1 间	2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日	年租金为 26,400 元，押金 2,200 元，季付 6,600 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
		朱俊博	2#2507-3	1 间	2019 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日	年租金为 21,600 元，押金 1,800 元，季付 5,400 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
		马月龙	2#2507-4	1 间	2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日	年租金为 24,000 元，押金 2,000 元，季付 6,000 元，出租人仅承担供暖费、物业管理费、室内设施维修费，承租人承担水电气等其他费用。
3	宁夏东方铝业股份有限公司	李曦晨	2#2502-5	1 间	2019 年 1 月 9 日至 2020 年 1 月 8 日	月租金为 2,376 元/月，月付。押金和费用承担合同未约定。

(三)评估方法选取的依据和理由

根据《资产评估准则--基本准则》，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

由于本次评估对象是住宅房地产，市场上可找到相同或相似交易案例，故本次评估具备采用市场法的适用条件；市场上可找到相同或相似租赁案例，故本次评估具备采用收益法的适用条件；本次评估对象结构清晰，各项房地产可以单独评估确认，由于评估对象均非自建，预决算资料无法取得，北京千鹤家园小区房地产无土地资料，不具备采用成本法的适用条件。

1. 市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与



类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-----评估对象评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数；

E-----权益状况修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数C用于调整评估对象与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数D用于调整评估对象与参照物在结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

权益状况修正系数E用于调整评估对象与参照物在土地使用权类型、规划条件、装修、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况等方面的差异。

2. 收益法是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的折现率，将预期的委估的房地产在未来各年的正常净收益折算成估价期的现值，累加后得出委估房地产价值的评估方法。

收益法的基本公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：

P——房地产价格

R_i——第 i 年的纯收益



r ——折现率

n ——收益期

①确定房地产年有效毛收益。根据产权所有者提供的租赁合同书以及周边区市场调查情况，合同期内按照合同约定的租金作为计算年有效毛收益的基础，合同期外按照市场租金水平作为计算年有效毛收益的基础，并按照评估对象所在地区同类房产的平均出租率确定评估对象的出租率。

②确定房地产年总费用。委估房地产在正常出租年份的年总费用包括：该房地产的管理费、保险费、维修费及经营税金等（包括：城市维护建设税及教育费附加、房产税、土地使用税）；上述成本的计算是按照国家及当地政府的规定或参照行业惯例进行的，其中涉及的委估房地产的重置成本是参考当地相似房屋建筑物造价指标取定的。

③确定房地产的年纯收益。房地产的年纯收益是其房地产年有效毛收益减房地产年总费用的余额。

④确定折现率。采用安全利率加风险调整值法。由于已签订租约的房产和未签订租约的房产风险是不同的，对于合同期内和合同期外，采用不同的折现率。

⑤确定房地产价值。

(四)评估案例

宁夏东方铝业股份有限公司，固定资产-房屋建筑物评估明细表序号 1 千鹤家园 2#2403

1. 基本情况

千鹤家园小区东临惠新北里街、南临惠新北街、西临惠新西街、北临北四环东路辅路，评估对象所在 2 号位于小区北部，建成于 2003 年 9 月，东西朝向，每层房号 01 至 08 共 8 户，3 部电梯 1 部砼梯。评估对象位于 2 号楼 24 层，2403 号朝西。房地产证登记表记录共 14 套房地产，2403 房为其中 1 套，建筑面积为 108.97 平方米。

房屋所有权证号为京房权证朝股 06 字第 00239 号，证载房屋所有权人为宁夏东方铝业股份有限公司，房屋坐落朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼，产别为股份制，幢号见登记表(共 14 套)，结构为钢混，房屋总层数 25，建筑面积为 1805.06 平方米，设计用途为住宅。

2. 市场法测算过程



(1) 选取比较实例

评估对象位于北京市朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼，交通便利，有地铁 5 号线、公交 18、567、674、684 路等多条线路通过。评估根据该建筑物的区位和情况，选择与评估对象同区域的建筑物 A、B、C 三宗交易实例作为比较实例，三宗实例均为正常格局房地产：

案例 A：千鹤家园住宅小区，位于朝阳区北四环东路 108 号，塔楼建成于 2003 年 9 月，钢混结构，中楼层/25 层，2 室 1 厅，朝向西，建筑面积 108.97 平方米，售价 728 万（除税）。装修标准：外墙贴砖，防盗门，塑钢窗；室内简装。成交日期 2018 年 5 月 30 日。

案例 B：千鹤家园住宅小区，位于朝阳区北四环东路 108 号，塔楼建成于 2003 年 9 月，钢混结构，高楼层/25 层，2 室 1 厅，朝向西，建筑面积 104.1 平方米，售价 746 万（除税）。装修标准：外墙贴砖，防盗门，塑钢窗；室内精装。成交日期 2019 年 8 月 15 日。

案例 C：千鹤家园住宅小区，位于朝阳区北四环东路 108 号，塔楼建成于 2003 年 9 月，钢混结构，25/25 层，2 室 1 厅，朝向西，建筑面积 104.1 平方米，售价 704 万（除税）。装修标准：外墙贴砖，防盗门，塑钢窗；室内精装。成交日期 2019 年 2 月 25 日。

比较因素条件说明表

比较内容	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
所处地区	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号
交易日期	2018.5.30	2019.8.15	2019.2.25	2019.9.30
交易情况	正常	正常	正常	正常
繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
环境	较好	较好	较好	较好
公共配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
建成年代(年)	2003	2003	2003	2003
装修情况	简装	精装	精装	简装
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积(m ²)	108.97	104.1	104.1	108.97
楼层	中楼层/25F	高楼层/25F	25/25F	24/25F
朝向	西	西	西	西
设备设施	三梯八户	三梯十户	三梯十户	三梯八户



比较内容	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
格局	2 室 1 厅	2 室 1 厅	2 室 1 厅	1 室 2 厅
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
交易单价(元/m ²)	66,807	71,662	67,627	

(2) 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定正常交易的交易情况指数为 100, 因比较实例 A、B、C 均为正常成交价, 故不需进行交易情况修正。

(3) 进行交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

评估案例交易时间与评估基准日不同, 二手房交易指数有变化, 故进行交易日期修正。

(4) 进行区域因素修正

区域因素修正系数 = 估价对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象位于同一区域, 故对繁华程度、交通便捷程度、环境、公共配套等区域因素进行调整。

(5) 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素, 如建成年代、装修、面积、楼层、朝向、结构、设备设施、格局等为基准, 比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并进行调整。

(6) 权益状况因素修正

以评估对象房地产的权益状况因素, 如土地使用权类型、规划条件装修、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况为基准, 比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并进行调整。



(7) 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期修正	180.37/182.26	180.37/182.18	180.37/181.49
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正			
1. 繁华程度	100/100	100/100	100/100
2. 交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
3. 环境	100/100	100/100	100/100
4. 公共配套	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 建成年代	100/100	100/100	100/100
2. 装修	100/100	100/110	100/110
3. 建筑结构	100/100	100/100	100/100
4. 面积	100/100	100/101	100/101
5. 楼层	100/102	100/100	100/97
6. 朝向	100/100	100/100	100/100
7. 设备设施	100/100	100/99	100/99
8. 格局	100/105	100/105	100/105
权益状况因素修正			
1. 土地使用权类型	100/100	100/100	100/100
2. 规划条件	100/100	100/100	100/100
3. 用益物权设立情况	100/100	100/100	100/100
4. 担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
5. 租赁或占有情况	100/100	100/100	100/100
6. 拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100
7. 查封情况	100/100	100/100	100/100
8. 权属清晰情况	100/100	100/100	100/100

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ²)	66,807	71,662	67,627
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	0.9896	0.9901	0.9938
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	0.9337	0.8659	0.8927
权益状况因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
比准单价(元/m ²)	61,733	61,437	59,996



(8) 确定评估值

$$\text{市场单价} = (61,733 + 61,437 + 59,996) \div 3$$

$$= 61,055 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ 取整}$$

$$\text{评估值} = \text{市场单价} \times \text{面积}$$

$$= 61,055 \times 108.97$$

$$= 6,653,200 \text{ (元)} \text{ 百位取整}$$

3. 收益法测算过程

(1) 计算公式

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—房地产价格

R_i—未来第 i 个年度预期收益额

r—折现率

n—收益期

(2) 确定折现率

资本化率采用安全利率加上风险调整值的方法来求取。所谓安全利率，是指无风险的资本投资收益率，以银行一年期存款利率作为安全利率，考虑到估价对象的用途、利润、风险，结合近期房地产市场供求现状以及同类物业的投资风险和行业报酬率，确定资本化率。于评估基准日，一年期定期存款利率为 1.5%，北京房地产租赁期内取 5.5% 的年风险调整值，租赁期外取 6.5% 的年风险调整值；得出租赁期内资本化率为 7.0%，租赁期外资本化率为 8.0%。

(3) 确定收益期限

委估北京房地产建成于 2003 年 9 月，钢混结构，经济耐用年限为 60 年，已建成 15.98 年，尚可使用年限为 44.02 年，委托人未能提供土地使用权相关资料，故本次评估以房产年限计算收益期，未考虑残余价值。

(4) 确定年有效毛收入

评估对象 2#2403 房，建筑面积 108.97 平方米，评估基准日对周边同类房产的租金进行调查，平均租金水平在每日每建筑面积 3.2 元至 3.6 元，通过比较分析评估对象与周边房产的差异，调整后得出客观租金，过程如下：



A. 选取比较实例

案例 A：千鹤家园房产，建成于 2003 年，高楼层/25F，朝东，建筑面积 109 平方米，月租金 10,500 元（除税），折合每平方米日租金为 3.21 元，简装。

案例 B：千鹤家园房产，建成于 2003 年，中楼层/25F，朝南，建筑面积 101 平方米，月租金 10,500 元（除税），折合每平方米日租金为 3.47 元，简装。

案例 C：千鹤家园房产，建成于 2003 年，中楼层/25F，朝南，建筑面积 112 平方米，月租金 12,000 元（除税），折合每平方米日租金为 3.57 元，简装。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
所处地区	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号
交易日期	2019.9.30	2019.9.30	2019.9.28	2019.9.28
交易情况	正常	正常	正常	正常
繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
环境	较好	较好	较好	较好
公共配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
建成年代	2003	2003	2003	2003
装修情况	简装	简装	简装	简装
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积(m ²)	108.97	109	101	112
楼层	24/25F	高楼层/25F	中楼层/25F	中楼层/25F
朝向	西	东	南	南
设备设施	良好	良好	良好	良好
格局	1 室 2 厅	1 室 2 厅	2 室 1 厅	2 室 1 厅
交易单价(元/m ²)		3.21	3.47	3.57

B. 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定正常交易的交易情况指数为 100，因比较实例 A、B、C 均为正常成交价，故不需进行交易情况修正。

C. 进行交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

评估案例交易时间与评估基准日相近，近期房屋租金无较大波动，故不需进行交易日期修正。

D. 进行区域因素修正



区域因素修正系数 = 估价对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象位于同一区域, 故不需对繁华程度、交通便捷程度、环境、公共配套等区域因素进行调整。

E. 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素, 如建成年代、装修、面积、用途、楼层、结构、临街状况等为基准, 比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并进行调整。

F. 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正			
1. 繁华程度	100/100	100/100	100/100
2. 交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
3. 环境	100/100	100/100	100/100
4. 公共配套	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 建成年代	100/100	100/100	100/100
2. 装修	100/100	100/100	100/100
3. 结构	100/100	100/100	100/100
4. 面积	100/100	100/101	100/100
5. 楼层	100/101	100/102	100/102
6. 朝向	100/102	100/105	100/105
7. 设备设施	100/100	100/100	100/100
8. 格局	100/100	100/102	100/102

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ²)	3.21	3.47	3.57
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
1. 繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
2. 交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
3. 环境	1.0000	1.0000	1.0000
4. 公共配套	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	0.9804	0.9064	0.9154



项目	实例 A	实例 B	实例 C
1. 建成年代	1.0000	1.0000	1.0000
2. 装修	1.0000	1.0000	1.0000
3. 结构	1.0000	1.0000	1.0000
4. 面积	1.0000	0.9804	1.0000
5. 楼层	1.0000	0.9804	0.9804
6. 朝向	0.9804	0.9524	0.9524
7. 设备设施	1.0000	1.0000	1.0000
8. 格局	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数	0.9804	0.9064	0.9154
比准单价(元/m ²)	3.15	3.15	3.27

G. 确定评估值

本次评估单价取三个可比案例修正值的平均数作为评估值。

$$\begin{aligned}\text{市场单价} &= (3.15 + 3.15 + 3.27) \div 3 \\ &= 3.19 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

参考评估基准日与上年同期的北京二手房出租挂牌价格指数变动率，确定未来三年租金增长率2.7%，三年后租金保持在第三年基础上不变。本次评估年出租率按11个月确定，年空置率按8%考虑。详见附表1。

(5) 确定年总费用

A. 年管理费

管理费是指为房屋及设备正常使用每年需要支付的日常管理、人员工资等费用，管理费通常按年营业收入的 5% 计算，具体计算见附表 2。

B. 年维修费

维修费是指为保障房屋及设备正常使用每年需要支付的修缮费，维修费通常按房屋重置全价的 1% 计算，具体计算见附表 2。

C. 年保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋重置价的 0.2%，具体计算见附表 2。

D. 税费

委估对象应当缴纳的税费主要包括房产税、城建税及教育费附加等，具体计算如下：



a. 房产税

根据税法的有关规定，房产税按照租金收入的 12% 计算，或按房产扣除 30% 后价值的 1.2% 计算，具体计算见附表 2。

b. 城建税及教育费附加

根据税法的有关规定，增值税率取 5%，城建税是增值税的 7%，教育费附加是增值税的 3%，地方教育费附加是增值税的 2%，附加税率共计按客观收益的 0.6% 计算，具体计算见附表 2。

c. 根据税法的有关规定，土地使用税按土地面积每平方米 12 元计算，分摊土地面积是 57.35 平方米(未见证载，按容积率 1.9 测算)，具体计算见附表 2。

(6) 确定纯收入

分段计算出年有效收入、年费用，最后得出年纯收入，详见附表 3。

(7) 确定房地产价格

将年纯收入、资本化率、收益年限代入收益法公式，折现加和得出房地产价格为 1,202,000 元，详见附表 3。

4. 评估值的确定

千鹤家园 2#2403 号房地产市场法评估结果为 665.32 万元，收益法评估结果为 120.20 万元，差异很大。收益法评估所得出的结论虽能体现房地产的总体收益能力，但房地产获利能力的量化和现值化存在诸多不确定因素，故本次评估未采用收益法评估结果作为最终评估结论，而是选取更能真实反映评估对象市场价值的市场法评估结果作为最终评估结果。

评估结论为：千鹤家园 2#2403 号房地产在评估基准日的市场价值评估值为 665.32 万元。



附表1

单位：人民币元

楼层	收益阶段		收入								有效收入小计
			出租面积		租金单价		空置率	年有效租金收入	押金利息收入	其它收入	
	起始日	终止日	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	$(6)=(1) \times (3) + (2) \times (4) \times (1 - (5))$	(7)	(8)	$(9) = \sum (6) + (7) + (8)$
千鹤家园 2#2403	2019年10月1日	2019年12月31日		108.97		3.19	8%	29,182			29,182
	2020年1月1日	2020年12月31日		108.97		3.28	8%	120,022			120,022
	2021年1月1日	2021年12月31日		108.97		3.37	8%	123,315			123,315
	2022年1月1日	2063年9月30日		108.97		3.46	8%	126,609			126,609



附表2

单位：人民币元

费用															
楼层	维修费			管理费		保险费			税金					其它 费用	费用小计
	费率	重置价	金额	费率	金额	费率	重置价	金额	附加税 率	房产税	土地面 积	税额	金额		
	(10)	(11)	(12)=(10)× (11)	(13)	(14)=(9)×(13)	(15)	(16)	(17)=(16)×(15)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)=(9)×(18)+(19)+(20)×(21)		
千鹤家园 2#2403	0.25%	284,085	710	5.0%	1,459	0.05%	284,085	142	0.6%	3,502	57.35	3.00	3,849		6,160
	1.0%	284,085	2,841	5.0%	6,001	0.2%	284,085	568	0.6%	14,403	57.35	12.00	15,811		25,221
	1.0%	284,085	2,841	5.0%	6,166	0.2%	284,085	568	0.6%	14,798	57.35	12.00	16,226		25,801
	1.0%	284,085	2,841	5.0%	6,330	0.2%	284,085	568	0.6%	15,193	57.35	12.00	16,641		26,380



附表3

单位：人民币元

楼层	收益阶段		有效总收入	费用		净收益	资本化率	折现系数	折现值
	起始日	终止日		费用小计					
千鹤家园 2#2403	2019年10月1日	2019年12月31日	(9) 29,182	(24)=(12)+(14)+(17)+(22)+(23) 6,160		(25)=(9)-(24) 23,022	(26) 8.00%	(27) 0.9809	(28)=(25)×(27) 22,583
	2020年1月1日	2020年12月31日	120,022	25,221		94,801	8.00%	0.9083	86,106
	2021年1月1日	2021年12月31日	123,315	25,801		97,514	8.00%	0.8410	82,009
	2022年1月1日	2063年9月30日	126,609	26,380		100,229	8.00%	10.0902	1,011,334
评估值									1,202,000



四、评估结论及分析

(一)评估结论

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日,宁夏东方铝业股份有限公司所有的北京千鹤家园小区 11 套房地产账面价值为 1,264.96 万元,评估价值为 8,756.69 万元。(大写为人民币捌仟柒佰伍拾陆万陆仟玖佰元整,精确至佰位)。评估结论详细情况见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2019 年 9 月 30 日

产权持有单位: 宁夏东方铝业股份有限公司

金额单位: 人民币万元

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%
1 非流动资产	1,264.96	8,756.69	7,491.73	592.25%
2 固定资产	1,264.96	8,756.69	7,491.73	592.25%
3 资产合计	1,264.96	8,756.69	7,491.73	592.25%

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果较账面值增减值情况见下表:

评估结果与账面价值比较表

产权持有单位: 宁夏东方铝业股份有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
一	非流动资产合计	12,649,582.93	87,566,900.00	74,917,317.07	592.25%
1	固定资产	12,649,582.93	87,566,900.00	74,917,317.07	592.25%
二	资产合计	12,649,582.93	87,566,900.00	74,917,317.07	592.25%

评估增值的主要原因为产权持有单位取得评估对象时间为 2006 年, 距离评估基准日较远, 近十几年有较大增值。

