

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4343210003202200002
合同编号：	湘恒基评约字（2022）第007号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	湘恒基评报字〔2022〕第Z-007号
报告名称：	湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的位于长沙市岳麓区金星中路319号金谷大厦第11层房屋建筑物资产评估报告
评估结论：	10,257,900.00元
评估机构名称：	湖南恒基房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	胡新宇（资产评估师） 会员编号：11000482 唐丹（资产评估师） 会员编号：43220029
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年07月28日



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的
位于长沙市岳麓区金星中路 319 号金谷大厦第 11 层
房屋建筑物

资产评估报告

湘恒基评报字（2022）第Z-007号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司



二零二二年七月二十五日

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	18
评 估 报 告 附 件	19

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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执业准则和职业道德准则编制的。

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

三、本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国家法律、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本资产评估报告的使用人。

四、本评估机构及资产评估专业人员提示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其评估对象可实现价格的保证。

五、本评估机构及资产评估专业人员在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并特定期限内持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并特定期限内持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的
位于长沙市岳麓区金星中路 319 号金谷大厦第 11 层
房屋建筑物**

资产评估报告摘要

湘恒基评报字（2022）第 Z-007 号

湖南神斧投资管理有限公司：

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物于评估基准日 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估目的是为湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物于评估基准日的市场价值提供价值参考。

二、评估对象和范围

本次评估的对象为湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物的市场价值；

本次评估的范围为湖南神斧投资管理有限公司拥有的房屋建筑物资产，具体情况见资产评估申报明细表。账面原值为 8,079,427.00 元，账面净值为 5,862,461.96 元。

三、价值类型

本资产评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2022 年 4 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用市场法和收益法进行评估，以市场法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

经采用市场法评估，截止评估基准日，湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物的评估价值为 1,025.79 万元（大写：人民币壹仟零贰拾伍万柒仟玖佰元整）。

按现行规定,本资产评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年,从评估基准日起计算,有效期从2022年4月30日起到2023年4月29日止。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时,应注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

无。

(七) 重大期后事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他事项说明

截至评估基准日,产权持有方与湖南神斧民爆工程爆破有限公司同属于湖南湘科控股集团有限公司下属公司,产权持有方与湖南神斧民爆工程爆破有限公司通过房屋使用权互换,现被评估对象的使用单位为湖南神斧民爆工程爆破有限公司,互换协议截止于2023年6月30日止。提请相关报告使用人注意。

评估价值为房屋建筑物及土地价值,为含增值税价。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响,特提请报告使用者注意。

八、评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本评估报告的评估报告日为2022年7月25日。

以上内容摘自评估报告书正文，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。

**湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的
位于长沙市岳麓区金星中路319号金谷大厦第11层
房屋建筑物**

资产评估报告正文

湘恒基评报字〔2022〕第Z-007号

湖南神斧投资管理有限公司：

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物于评估基准日2022年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：湖南神斧投资管理有限公司

统一社会信用代码：9143010455763473XG

住所：湖南省长沙市岳麓区西湖街道金星中路319号金谷大厦1108室

法定代表人：许红莉

开办资金：壹亿元整

营业期限：长期

经营范围：国家法律、法规及政策允许的投资管理、资产管理；投资咨询（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；企业管理服务。（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）委托人和被评估单位之间的关系

委托人与产权持有方为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估业务约定书》的约定，本资产评估报告的其他使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切

相关的单位（或个人），具体为委托方、委托方的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产监督管理部门等）。

二、评估目的

根据湖南湘科控股集团有限公司出具的《呈批件》（财务部[2021]032 号），因湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产事宜，需要对该经济行为涉及的位于长沙市岳麓区金星中路 319 号金谷大厦第 11 层房屋建筑物的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物的市场价值。

本次委托评估的范围为湖南神斧投资管理有限公司拥有的房屋建筑物资产，具体情况详见资产评估申报明细表。账面原值为 8,079,427.00 元，账面净值为 5,862,461.96 元。

评估对象房屋所有权人为湖南神斧投资管理有限公司；共有情况为单独所有；坐落于岳麓区金星中路 319 号金谷大厦；用途为办公；共有宗地面积为：191.89 平方米；土地使用期限为 2052 年 03 月 05 日止；房屋结构均为：钢混结构；房屋总层数为 26 层；装修情况为普通装修；其他情况详见下表：

序号	所占宗地情况		对应土地证号	房产证号	详细地址	建筑面积 (m ²)
	宗地面积(m ²)	宗地性质				
1	31.33	办公用地	长国用(2014)第 083687 号	长房权证岳麓字第 714166083 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1101	160.85
2	31.33	办公用地	长国用(2014)第 083688 号	长房权证岳麓字第 714166084 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1102	160.87
3	19.79	办公用地	长国用(2014)第 083689 号	长房权证岳麓字第 714166085 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1103	101.63
4	19.12	办公用地	长国用(2014)第 083690 号	长房权证岳麓字第 714166086 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1104	98.19
5	19.38	办公用地	长国用(2014)第 083691 号	长房权证岳麓字第 714166087 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1105	99.53
6	21.12	办公用地	长国用(2014)第 083692 号	长房权证岳麓字第 714166088 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1106	108.47
7	18.71	办公用地	长国用(2014)第 083693 号	长房权证岳麓字第 714166089 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1107	96.09
8	31.11	办公用地	长国用(2014)第 083694 号	长房权证岳麓字第 714166090 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1108	159.75

序号	所占宗地情况		对应土地证号	房产证号	详细地址	建筑面积 (m ²)
	宗地面积(m ²)	宗地性质				
合计	191.89					985.38

截至评估基准日，评估对象无租赁，无抵押和担保等其他权利。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等无。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

无。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本项目评估基准日是2022年4月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情

况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 湖南湘科控股集团有限公司出具的《呈批件》（财务部[2021]032号）；
2. 《关于金能科技所属麓谷新长海、麓谷坐标房产和神斧投资所属新天地大厦房产实施公开挂牌转让的请示》（新天地[2021]78号）。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
9. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

14. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号）；

15. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

16. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

17. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

18. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第76号）；

19. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

9. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

10. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；

11. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 房屋所有权证书；

2. 国有土地使用权证。

（五）取价依据

1. 评估人员实地勘查、市场调查、各网站及电话询价资料；
2. 产权持有方提供的评估申报明细表；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析

现行的评估方法主要有：市场法、收益法、成本法，评估方法的选择应根据评估目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及评估方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的评估方法。以下为各评估方法的定义：

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值的方法。

（二）评估方法确定理由

评估对象为办公用房，周边类似房地产交易案例较多，故适宜采用市场法进行评估；评估对象为办公用房，周边租赁案例较多，故适宜采用收益法进行评估；由于评估对象无详细的建筑安装工程造价等资料，房屋建筑物的重置成本较难确定，故不适宜采用成本法进行评估。

根据以上的分析，本次评估采用市场法、收益法进行评估。

（三）评估方法

1. 市场法

先收集交易实例，选出可比实例，根据实际情况确定比较因素，然后建立比较基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常价格，再进行市场状况调整，将可比实例在其成交日期的价格调整为评估基准日的价格，再进行房地产状况调整，将可比实例在自身状况下的价格调整为评估对象状况下的价格，求出比较价值。

市场法公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

其中：

房地产状况修正系数 = 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

2. 收益法

首先估计评估对象的收益期或持有期，然后预测未来收益，再确定合理的报酬率或资本化率，最后计算收益价值。

收益法适用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(Y-g)(1+Y)^n} [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n]$$

式中：V—收益价值（元或元/m²）

A_i—期间的净收益（元或元/m²）

A—期末的净收益（元或元/m²）

Y—报酬率（%）

g—增长率（%）

n—收益期或持有期（年）

n-t—净收益 A 的年期

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2022年4月30日至2022年7月25日对评估对象涉及房屋建筑物资产的市场价值实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2022年4月30日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估计划

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

①对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

②对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的房屋建筑物资产进行了必要的清查核实以及必要的调查。

1. 资产核实

①指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

②初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

③现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对房屋建筑物资产通过调取产权资料和现场查勘的程序,并针对房屋建筑物资产性质及特点,对评估基准日被评估资产的状况进行了解。

④补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报明细表”,以做到:表、实相符。

⑤查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关

当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 针对评估基准日资产的实际状况,假设产权持有单位持续经营;
3. 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
4. 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规和会计准则、会计制度;
5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 我们已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注,但未对其做建筑基础、房屋结构、环境污染上的测量和实验,在无理由怀疑评估对象存在安全隐患和环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设评估对象没有房屋安全和环境污染方面的问题存在。

2. 本报告除特别说明外,对即将存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素未考虑。

3. 未考虑通货膨胀的因素,依据本次评估目的,确定本次估算的价值类型为市场价值,估算中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准和价值体系。

4. 本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 市场法评估结果

采用市场法评估,湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物于评估基准日账面净值为586.25万元,评估值为1,025.79万元,增值439.54万元,增值率为74.97%。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估,湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物于评估基准日账面净值为586.25万元,评估值为621.48万元,增值35.23万元,增值率为6.01%。

（三）评估结论

1、两种评估结果差异分析

市场法的评估值为1,025.79万元，收益法的评估值为621.48万元，两种方法的评估结果差异404.31万元，差异率65%。差异原因为：

房屋租赁市场价格偏低引起收益法评估值偏低。

2、最终评估结论的选取

评估专业人员经对上述两种评估方法形成的各种测算结果进行分析，在综合考虑不同评估方法测算结果的合理性及所使用数据质量及数量的基础上，认为市场法的评估结果更加合理，原因及理由如下：

市场法是依据评估基准日房地产市场状况，选取有替代性的比较实例，结合评估对象自身的特点进行各项修正，得到的评估结果，市场比较法更具有说服力；而收益法是参考该区域类似房地产市场租售比，通过市场提取确定适当的资本化率等数据推算出的市场价值，求取收益价格，故收益法的评估结果相对准确性较弱，经综合分析，本次评估采用市场比较法的评估结果作为的最终评估结果。

3、评估结论

经采用市场法评估，截止评估基准日，湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物的评估价值为1,025.79万元（大写：人民币壹仟零贰拾伍万柒仟玖佰元整）。

4、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额439.54万元，增值率为74.97%。主要原因如下：

评估增值的主要原因是由于长沙市近年经济增长和基础设施不断完善带动房地产价值提高，造成评估增值。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

本评估机构及资产评估师承担引用不当的相关责任。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

无。

(七) 重大期后事项

无

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
无。

(九) 其他事项说明

截至评估基准日,产权持有方与湖南神斧民爆工程爆破有限公司同属于湖南湘科控股集团有限公司下属公司,产权持有方与湖南神斧民爆工程爆破有限公司通过房屋使用权互换,现被评估对象的使用单位为湖南神斧民爆工程爆破有限公司,互换协议截止于2023年6月30日止。提请相关报告使用人注意。

评估价值为房屋建筑物及土地价值,为含增值税价。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响,特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据本资产评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值,没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响;没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响;没有考虑若该等资产出售,所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面;该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有,未经委托人许可,本评估机构不会随意向他人公开。本公司对任何单位或个人不当使用本资产评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 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本资产评估

报告的使用人。

（四）本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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（六）本资产评估报告系资产评估专业人员依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章、资产评估专业人员签字后，方可正式使用。按照相关规定需进行资产评估项目备案或核准的，在取得备案或核准批复后方可正式使用。

（七）按现行规定，本资产评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，有效期从2022年4月30日起到2023年4月29日止。

（八）因评估程序受限造成的评估报告的使用限制
无。

(本页无正文)

十三、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告日为2022年7月25日。

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司



中国·长沙

资产评估师：



资产评估师：



评 估 报 告 附 件

1. 与本次评估目的相关的经济行为文件;
2. 委托方暨产权持有单位的营业执照(复印件);
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料;
4. 委托方暨产权持有单位承诺函;
5. 评估结果明细表;
6. 资产评估机构及签字资产评估师承诺函;
7. 资产评估机构营业执照及资格证书(复印件);
8. 签字资产评估师的资格证书(复印件)。



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的
位于长沙市岳麓区金星中路 319 号金谷大厦第 11 层
房屋建筑物

资产评估说明

湘恒基评报字（2022）第 Z-007 号

共 2 册，第 2 册资产评估说明

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年七月二十五日



目录

说明一关于评估说明使用范围的声明.....	2
说明二企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
说明三评估对象与评估范围说明.....	4
一、评估对象与评估范围内容.....	4
二、企业申报的实物资产情况.....	4
三、企业申报的无形资产情况.....	5
四、企业申报的表外资产情况.....	5
五、引用其他机构出具的报告情况.....	5
说明四资产核实情况总体说明.....	5
(一)接受委托.....	5
(二)前期准备.....	5
(三)现场调查.....	5
(四)资料收集.....	6
(五)评定估算.....	6
(六)内部审核.....	6
说明五资产基础法评估技术说明.....	7
一、房屋建筑物评估技术说明.....	7
(一)评估范围.....	7
(二)房屋建筑物概况.....	7
(三)核实过程.....	7
(四)评估方法.....	8
(五)典型案例.....	9
(六)评估结果.....	27
说明六评估结论.....	28

说明一关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理部门、事业主管部门审查资产评估报告和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

本册说明为本报告组成部分，不能以任何方式单独使用。

说明二企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定,该部分内容由资产评估委托方及被评估单位共同撰写,并已由委托方单位负责人及被评估单位负责人签字,加盖公章并签署日期。

具体内容见“附件一:关于进行资产评估有关事项的说明”。

说明三评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一)评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物的市场价值。

本次委托评估的范围为湖南神斧投资管理有限公司拥有的房屋建筑物资产，具体情况详资产评估申报明细表。账面原值为 8,079,427.00 元，账面净值为 5,862,461.96 元。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

纳入本次评估范围内的资产均为实物资产，账面原值为 8,079,427.00 元，账面净值为 5,862,461.96 元。

(三)委托评估的资产权属状况

经核实纳入本次评估范围的资产权属均为湖南神斧投资管理有限公司所有。

二、企业申报的实物资产情况

评估对象房屋所有权人为湖南神斧投资管理有限公司；共有情况为单独所有；坐落于岳麓区金星中路 319 号金谷大厦；用途为办公；共有宗地面积为：191.89 平方米；土地使用期限为 2052 年 03 月 05 日止；房屋结构均为：钢混结构；房屋总层数为 26 层；装修情况为普通装修；其他情况详见下表：

序号	所占宗地情况		对应土地证号	房产证号	详细地址	建筑面积 (m ²)
	宗地面积 (m ²)	宗地性质				
1	31.33	办公用地	长国用(2014)第 083687 号	长房权证岳麓字第 714166083 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1101	160.85
2	31.33	办公用地	长国用(2014)第 083688 号	长房权证岳麓字第 714166084 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1102	160.87
3	19.79	办公用地	长国用(2014)第 083689 号	长房权证岳麓字第 714166085 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1103	101.63
4	19.12	办公用地	长国用(2014)第 083690 号	长房权证岳麓字第 714166086 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1104	98.19
5	19.38	办公用地	长国用(2014)第 083691 号	长房权证岳麓字第 714166087 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1105	99.53
6	21.12	办公用地	长国用(2014)第 083692 号	长房权证岳麓字第 714166088 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1106	108.47
7	18.71	办公用地	长国用(2014)第 083693 号	长房权证岳麓字第 714166089 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1107	96.09
8	31.11	办公用地	长国用(2014)第 083694 号	长房权证岳麓字第 714166090 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1108	159.75
合计	191.89					985.38

截至评估基准日，评估对象无租赁，无抵押和担保等其他权利。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构出具的报告情况

无。

说明四资产核实情况总体说明

评估人员于2022年4月30日至2022年7月25日对评估对象涉及房屋建筑物资产的市场价值实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2022年4月30日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估计划
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

（1）对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于2022年4月30日对评估对象涉及的房屋建筑物资产进行了必要的清查核实以及必要的调查。

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对房屋建筑物资产通过调取产权资料和现场查勘的程序,并针对房屋建筑物资产性质及特点,对评估基准日被评估资产的状况进行了解。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报明细表”,以做到:表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

说明五资产基础法评估技术说明

一、房屋建筑物评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物。截至评估基准日，房屋建筑物类资产评估未申报账面价值。

(二) 房屋建筑物概况

评估对象房屋所有权人为湖南神斧投资管理有限公司；共有情况为单独所有；坐落于岳麓区金星中路 319 号金谷大厦；用途为办公；共有宗地面积为：191.89 平方米；土地使用期限为 2052 年 03 月 05 日止；房屋结构均为：钢混结构；房屋总层数为 26 层；装修情况为普通装修；其他情况详见下表：

序号	所占宗地情况		对应土地证号	房产证号	详细地址	建筑面积 (m ²)
	宗地面积 (m ²)	宗地性质				
1	31.33	办公用地	长国用(2014)第 083687 号	长房权证岳麓字第 714166083 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1101	160.85
2	31.33	办公用地	长国用(2014)第 083688 号	长房权证岳麓字第 714166084 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1102	160.87
3	19.79	办公用地	长国用(2014)第 083689 号	长房权证岳麓字第 714166085 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1103	101.63
4	19.12	办公用地	长国用(2014)第 083690 号	长房权证岳麓字第 714166086 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1104	98.19
5	19.38	办公用地	长国用(2014)第 083691 号	长房权证岳麓字第 714166087 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1105	99.53
6	21.12	办公用地	长国用(2014)第 083692 号	长房权证岳麓字第 714166088 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1106	108.47
7	18.71	办公用地	长国用(2014)第 083693 号	长房权证岳麓字第 714166089 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1107	96.09
8	31.11	办公用地	长国用(2014)第 083694 号	长房权证岳麓字第 714166090 号	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 1108	159.75
合计	191.89					985.38

截至评估基准日，评估对象无租赁，无抵押和担保等其他权利。

(三) 核实过程

1. 核实方法与过程

1) 指导委托人填报相关表格并准备资料

指导委托人在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2) 初步核实委托人提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，核查评估范围内各类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3) 现场核实与调查

评估人员按照评估程序准则和其他相关规范的要求，通过询问、核对、现场勘察、盘点等方式对各类资产进行核实与调查；房屋建筑物核实内容主要为资产数量、质量、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。在进行现场调查的同时，评估人员通过各种可能的途径收集评估相关资料，包括相关权属资料、使用状况资料、相关市场信息等。

4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“账”、“表”、“实”相符。

5) 查验权属资料

对纳入评估范围内资产的产权证明文件资料进行查验。收集了相关权属资料，核查核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项等。

2. 核实结果

经核实并提请委托人修改完善后，评估申报明细表相关数据与核实结果相符。

(四) 评估方法

① 评估方法适用性分析

现行的评估方法主要有：市场法、收益法、成本法，评估方法的选择应根据评估目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及评估方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的评估方法。以下为各评估方法的定义：

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值的方法。

② 评估方法确定理由

评估对象为办公用房，周边类似房地产交易案例较多，故适宜采用市场法进行评估；评估对象为办公用房，周边租赁案例较多，故适宜采用收益法进行评估；由于评估对象无详细的建筑安装工程造价等资料，房屋建筑物的重置成本较难确定，故不适宜采用成

本法进行评估。

根据以上的分析，本次评估采用市场法、收益法进行评估。

③评估方法

a 市场法

先收集交易实例，选出可比实例，根据实际情况确定比较因素，然后建立比较基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常价格，再进行市场状况调整，将可比实例在其成交日期的价格调整为评估基准日的价格，再进行房地产状况调整，将可比实例在自身状况下的价格调整为评估对象状况下的价格，求出比较价值。

市场法公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

其中：

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

b 收益法

首先估计评估对象的收益期或持有期，然后预测未来收益，再确定合理的报酬率或资本化率，最后计算收益价值。

收益法适用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(Y-g)(1+Y)^n} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

式中：V—收益价值（元或元/m²）

A_i—期间的净收益（元或元/m²）

A—期末的净收益（元或元/m²）

Y—报酬率（%）

g—增长率（%）

n—收益期或持有期（年）

n-t—净收益 A 的年期

（五）典型案例：岳麓区金星中路 319 号金谷大厦第 11 层（房屋建筑物 4-6-1）

1、基本情况：

坐落	岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 11 层
交通条件	道路通达度较好，周边公交线路 3 路;6 路;211 路，381 路等多路公交车途经，交通便捷度较好。
商业繁华度	评估对象附近有步步高、王府井商业广场等，地段繁华度较好。
临街状况	评估对象所在栋一面临街，临金星中路辅路。
楼层	评估对象总楼层 26 层，评估对象位于第 11 层，楼层较好。
基础配套设施	水、电、通讯、网络、数字电视、天然气等基础设施齐全。

2、建筑物状况

评估对象位置位于湖南省长沙市岳麓区金星中路 319 号金谷大厦 11 层，房屋总建筑面积为 985.38 平方米；房屋结构为钢混结构，无明显大气污染、水文污染、噪声污染，周边自然环境较好，景观条件一般。区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高，评估对象装修状况为普通装修，外墙统一贴外墙砖。

3、权属状况

评估对象权利人为湖南神斧投资管理有限公司，评估对象无租赁，无抵押和担保等其他权利。

4、外部配套设施状况

基础设施状况：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等基础设施状况完备；

公共服务设施：评估对象附近有超市、酒店、医院、汽车站、农贸市场、建材市场等公共服务配套设施。

5、周围环境状况

评估对象位于湖南省长沙市岳麓区金星中路 319 号金谷大厦第 11 层，周边自然环境较好，景观条件一般。

6、评估方法

1) 选取可比实例，建立售价比较基准

通过市场调查，在同一供需圈内选取了 3 个与评估对象类似房地产的成交可比实例。按照《资产评估执业准则——不动产》《房地产估价规范》要求，统一评估对象与可比实例价格的表达方式和内涵，建立比较基础：

		整体形象及外墙装饰	外墙砖	外墙砖	外墙砖	外墙砖
		室内装饰	精装修	普通装修	精装修	普通装修
		层高	约2.8米	约2.8米	约2.8米	约2.6米
		空间布局	户型布局规则	户型布局规则	户型布局规则	户型布局规则
		设施设备	通水电讯	通水电讯	通水电讯	通水电讯
		机动车停车位	较好	较好	较好	较好
	权益状况	权属状况	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵
		土地使用权类型	出让	出让	出让	出让

3) 编制比较因素条件指数

采用百分率法，以评估对象条件指数为 100，将可比实例与评估对象影响价格的因素条件进行比较、分析（详见“比较因素条件指数表”），确定相应的修正指数。

(1) 区位状况

距区域商服中心距离：分为近、较近、较远、远四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正 2%；

公交便捷度：分为 6 条以上公交线路，距地铁口近；6 条以上公交线路，距地铁口较近；6 条以上公交线路，距地铁口较远；6 条以上公交线路，距地铁口远四个等级。距离最近地铁站 < 500m 为近；500m < 最近地铁站 < 1000m 为较近，1000m < 最近地铁站 < 2000m 为较远，最近地铁站 > 2000m 为远，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正 1%；

道路通达度：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，价格向上或向下修正 2%；

商圈级别：根据商圈级别情况，将商圈级别划分为市级商服区、县级商服区二个等级，以评估对象所在区域的商圈级别为基准（指数为 100），每相差一个等级，价格向上或向下修正 2%；

交通限制：分为有交通限制和无交通限制两个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正 2%；

基础设施完善度：根据区域基础设施的完备度和公共服务设施的布局情况，将其划分为完善、较完善、基本完善、完备度较低、完备度低五个等级，以评估对象所在区域的配套设施条件为基准（指数为 100），每相差一个等级，相应修正 2%；

周边景观：分为无特殊、特殊两个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，

价格向上或向下修正 2%;

环境质量:根据评估对象所在区域环境质量对其价值的影响,根据所在区域废气、噪音污染明显程度,街道整洁度,将其划分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象所在区域的城市规划为基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 2%;

(2) 实物状况

楼层:分为低层、中层、高层三个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

建筑面积(m^2):根据房屋面积对利用和改造的影响,将其划分为 300(含 300)、301-600(含 600)、600 以上三个等级,以评估对象房屋面积基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 ± 5 ;

建筑结构:分为钢混、砖混、砖木三个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

新旧程度及维护保养:分为维护保养好、维护保养较好、维护保养一般、维护保养差四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

整体形象及外墙装饰:根据整体形象及外墙装饰对其价值的影响,将其划分为玻璃幕墙、涂料、面砖三个等级,以评估对象整体形象及外墙装饰为基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 2%;

室内装饰:分为毛坯、简装修、普通装修、精装修、豪华装修五个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

层高:分为 2.1m-3m、3.1m-4m、4.1m-5m 三个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

空间布局:根据空间布局对其价值的影响,将其划分为户型布局规则、户型布局较规则、户型布局不规则三个等级,以评估对象空间布局为基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 ± 5 ;

设施设备:根据房屋有无中央空调、烟感自动喷淋、消防栓、电梯、水电气讯设施设备对其价值的影响,以评估对象所具有的设施设备情况为基准(指数为 100),依据评估对象与可比实例差异程度,每减少或增加一项相应修正 ± 0.5 ;

机动车停车位:分为较差、一般、较好三个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

(3) 权益状况

权属状况：分为有完整产权和非完整产权两个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正 5%；

土地使用权类型：分为出让和划拨两个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正 5%；

可比实例与评估对象修正指数详见下表“比较因素条件指数表”。

比较因素条件指数表

项目			实例A	实例B	实例C	评估对象
房地产坐落或名称			绿地中央广场	金谷大厦	绿地中央广场	金谷大厦（新天地大厦）1101
交易价格（元/平方米）			11800.00	11000.00	12000.00	
交易情况			100	100	100	100
市场状况			100	100	100	100
房地产状况	区位状况	距区域商服中心距离	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		商圈级别	100	100	100	100
		交通限制	100	100	100	100
		基础设施完善度	100	100	100	100
		公共配套设施完善度	100	100	100	100
		周边景观	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
	实物状况	楼层	102	100	98	100
		建筑面积（m ² ）	110	110	110	100
		建筑结构	100	100	100	100
		新旧程度及维护保养	100	100	100	100
		整体形象及外墙装饰	100	100	100	100
		室内装饰	102	100	102	100
		层高	100	100	100	100

		空间布局	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		物业管理及机动车停车位	100	100	100	100
	权益状况	权属状况	100	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100	100

4) 编制“比较因素修正指数表”，计算比较价值

项目			实例A		实例B		实例C	
房地产坐落或名称			绿地中央广场		金谷大厦		绿地中央广场	
交易价格（元/平方米）			11800.00		11000.00		12000.00	
交易情况			100 /	100	100 /	100	100 /	100
市场状况			100 /	100	100 /	100	100 /	100
房地产 状况	区位状 况	距商业中心 距离	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		公交便捷度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		道路通达度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		商圈级别	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		交通限制	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		基础设施状 况	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		公共配套设 施完善度	100/	100	100/	100	100/	100
		周边景观	100/	100	100/	100	100/	100
		环境质量	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	实物状 况	楼层	100 /	102	100 /	100	100 /	98
		建筑面积 (m²)	100/	110	100/	110	100/	110
		建筑结构	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		建筑物成新 率	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		整体形象	100 /	100	100 /	100	100 /	100

		室内装饰	100 /	102	100 /	100	100 /	102
		层高	100/	100	100/	100	100/	100
		空间布局	100/	100	100/	100	100/	100
		设施设备	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		物业管理及 机动车停车位	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	权益状 况	权属状况	100/	100	100/	100	100/	100
		土地使用权 类型	100/	100	100/	100	100/	100
比较价值（元/平方米）			10,311.00		10,000.00		10,913.00	
比较法结果（简单算术平均值，元/ 平方米）			10,410.00					

根据市场法公式：比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数，分别求得可比实例 A、B、C 修正后的比准单价为 10,311.00 元/m²、10,000.00 元/m²，10,913.00 元/m²。

市场法测算结果的确定

三个可比实例与评估对象房地产的相似程度相当，修正后的结果差距不大，均符合客观市场情况，故取简单算术平均值作为市场法的结果：

$$\begin{aligned} \text{比较价格} &= (10,311.00 + 10,000.00 + 10,913.00) / 3 \\ &= 10,410.00 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）。} \end{aligned}$$

8、收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到评估对象价值的方法。

收益法测算应按下列步骤进行：

- ①. 选择具体评估方法
- ②. 测算收益期或持有期；
- ③. 预测未来收益
- ④. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- ⑤. 计算收益价值。

1. 选择具体评估方法

首先估计评估对象的收益期或持有期，然后预测未来收益，再确定合理的报酬率或资本化率，最后计算收益价值。

收益法适用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(Y-g)(1+Y)^n} [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^{n-t}]$$

式中：V—收益价值（元或元/m²）

A_i—期间的净收益（元或元/m²）

A—期末的净收益（元或元/m²）

Y—报酬率（%）

g—增长率（%）

n—收益期或持有期（年）

n-t—净收益 A 的年期

2. 测算收益期

收益期是预计在正常市场和营运状况下评估对象未来可获取净收益的时间。具体是指自评估基准日起至评估对象未来不能获取净收益时止的时间。

经济耐用年限：按 1992 年 6 月 5 日建综（1992）349 号建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度——会计科目和会计报表》规定：钢混结构非生产用房按 60 年，生产用房按 50 年计；砖混结构非生产用房按 50 年，生产用房按 40 年计；砖木结构非生产用房按 40 年，生产用房按 30 年计；

评估对象属于钢混结构非生产用房，该小区建成年代约为 2012 年，至评估基准日，评估对象已使用约 10 年，建筑物剩余使用年限为建筑物经济寿命 60 年减已使用的 10 年为 50 年；根据产权持有方提供的《房屋所有权证书》证载，共有宗地面积为 191.89 平方米，国有建设用地使用权至 2052 年 03 月 05 日止，截至评估基准日，土地使用权剩余年限为 29.27 年，根据孰短原则，本次评估收益年限设定为 29.27 年。

3. 测算未来收益

①市场租金水平的确定

1) 选取可比实例，建立租金比较基准

通过市场调查，在同一供需圈内选取了 3 个与评估对象类似房地产的租赁可比实例。按照《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》要求，统一评估对象与可比实例租赁价格的表达方式和内涵，建立比较基础：

(1)统一付款方式：均为一次性付款的价格；

(2)统一税费负担：均为交易税费正常负担下的价格；

(3)统一计价单位、币种和货币单位：评估对象与可比案例价格均为租赁单价，按建筑面积计价，币种为人民币，货币单位为元。

2) 可比实例与评估对象情况详见下表：

比较因素条件表

项 目			实例A	实例B	实例C	评估对象
房地产坐落或名称			金谷大厦(新天地大厦)	金谷大厦(新天地大厦)	佳兴国际汇	金谷大厦(新天地大厦) 1101
交易价格(元/平方米)			1.67	1.70	1.77	
交易情况			正常	正常	正常	正常
市场状况			2022年3月	2022年4月	2022年4月	2022年4月
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	距区域商服中心距离近	距区域商服中心距离近	距区域商服中心距离近	距区域商服中心距离近
		公交便捷度	6条以上公交线路,距地铁口较近	6条以上公交线路,距地铁口较近	6条以上公交线路,距地铁口较近	6条以上公交线路,距地铁口较近
		道路通达度	好	好	好	好
		商圈级别	市区级商服区	市区级商服区	市区级商服区	市区级商服区
		交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
		基础设施完善度	区域供水、供电、排水、电讯等基础设施管网齐全,保障度高	区域供水、供电、排水、电讯等基础设施管网齐全,保障度高	区域供水、供电、排水、电讯等基础设施管网齐全,保障度高	区域供水、供电、排水、电讯等基础设施管网齐全,保障度高
		公共配套设施完善度	完善	完善	完善	完善
	实 物 状 况	周边环境	无特殊	无特殊	无特殊	无特殊
		环境质量	所在区域废气、噪音污染不明显,街道整洁一般,整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显,街道整洁一般,整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显,街道整洁一般,整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显,街道整洁一般,整体环境较好
		楼层	低层	低层	低层	中层
		建筑面积(m ²)	800	450	245	985.38
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		新旧程度及维护保养	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好

		整体形象及外墙装饰	外墙漆	外墙漆	外墙漆	外墙漆
		室内装饰	豪华装修	豪华装修	精装修	普通装修
		层高	约2.8米	约2.8米	约2.8米	约2.6米
		空间布局	户型布局规则	户型布局规则	户型布局规则	户型布局规则
		设施设备	通水电讯	通水电讯	通水电讯	通水电讯
		机动车停车位	较好	较好	较好	较好
	权益 状况	权属状况	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵
		土地使用权类型	出让	出让	出让	出让

3) 编制比较因素条件指数

采用百分率法，以评估对象条件指数为 100，将可比实例与评估对象影响价格的因素条件进行比较、分析（详见“比较因素条件指数表”），确定相应的修正指数。

①租赁情况修正

本次所选的可比实例 A、B、C 及评估对象均为正常租赁价格，故评估对象与比较实例 A、B、C 交易情况修正指数均为 100。

②市场状况（租赁日期）调整

本次评估评估基准日为 2022 年 4 月 30 日，可比实例 A、B、C 租赁日期与评估基准日接近，且在该期间内该类房地产交易价格无明显波动，故评估对象与比较实例 A、B、C 市场状况修正指数均为 100。

③房地产状况调整系数

距区域商服中心距离：分为近、较近、较远、远四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正 2%；

公交便捷度：分为 6 条以上公交线路，距地铁口近；6 条以上公交线路，距地铁口较近；6 条以上公交线路，距地铁口较远；6 条以上公交线路，距地铁口远四个等级。距离最近地铁站 < 500m 为近；500m < 最近地铁站 < 1000m 为较近，1000m < 最近地铁站 < 2000m 为较远，最近地铁站 > 2000m 为远，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正 1%；

道路通达度：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，价格向上或向下修正 2%；

商圈级别：根据商圈级别情况，将商圈级别划分为市级商服区、县级商服区二个等级，以评估对象所在区域的商圈级别为基准（指数为 100），每相差一个等级，价格向

上或向下修正 2%;

交通限制:分为有交通限制和无交通限制两个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

基础设施完善度:根据区域基础设施的完备度和公共服务设施的布局情况,将其划分为完善、较完善、基本完善、完备度较低、完备度低五个等级,以评估对象所在区域的配套设施条件为基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 2%;

周边景观:分为无特殊、特殊两个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

环境质量:根据评估对象所在区域环境质量对其价值的影响,根据所在区域废气、噪音污染明显程度,街道整洁度,将其划分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象所在区域的城市规划为基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 2%;

楼层:分为低层、中层、高层三个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

建筑面积(m^2):根据本次评估实际情况,寻找的可比案例均可分割出租,故本次租金评估案例未考虑建筑面积修正系数;

建筑结构:分为钢混、砖混、砖木三个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

新旧程度及维护保养:分为维护保养好、维护保养较好、维护保养一般、维护保养差四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

整体形象及外墙装饰:根据整体形象及外墙装饰对其价值的影响,将其划分为玻璃幕墙、涂料、面砖三个等级,以评估对象整体形象及外墙装饰为基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 2%;

室内装饰:分为毛坯、简装修、普通装修、精装修、豪华装修五个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

层高:分为 2.1m-3m、3.1m-4m、4.1m-5m 三个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,价格向上或向下修正 2%;

空间布局:根据空间布局对其价值的影响,将其划分为户型布局规则、户型布局较规则、户型布局不规则三个等级,以评估对象空间布局为基准(指数为 100),每相差一个等级,相应修正 ± 5 ;

设施设备：根据房屋有无中央空调、烟感自动喷淋、消防栓、电梯、水电气讯设施设备对其价值的影响，以评估对象所具有的设施设备情况为基准（指数为100），依据评估对象与可比实例差异程度，每减少或增加一项相应修正 ± 0.5 ；

机动车停车位：分为较差、一般、较好三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正2%；

权属状况：分为有完整产权和非完整产权两个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正5%；

土地使用权类型：分为出让和划拨两个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，价格向上或向下修正5%；

可比实例与评估对象修正指数详见下表“比较因素条件指数表”。

比较因素条件指数表

项目			实例A	实例B	实例C	评估对象
房地产坐落或名称			金谷大厦 (新天地大厦)	金谷大厦 (新天地大厦)	佳兴国际汇	金谷大厦 (新天地大厦) 1101
交易价格(元/平方米)			1.67	1.70	1.77	
交易情况			100	100	100	100
市场状况			100	100	100	100
房地产状况	区位 状况	距区域商服中心距离	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		商圈级别	100	100	100	100
		交通限制	100	100	100	100
		基础设施完善度	100	100	100	100
		公共配套设施完善度	100	100	100	100
		周边景观	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
	实物 状况	楼层	98	98	98	100
		建筑面积(m ²)	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100

湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的位于长沙市岳麓区金星中路319号第11层房屋建筑物
资产评估说明

		新旧程度及维护保养	100	100	100	100
		整体形象及外墙装饰	100	100	100	100
		室内装饰	104	104	102	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		物业管理及机动车停车位	100	100	100	100
	权益 状况	权属状况	100	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100	100

4) 编制“比较因素修正指数表”，计算比较价值

比较因素修正系数表

项目			实例A		实例B		实例C	
房地产坐落或名称			金谷大厦（新天地大厦）		金谷大厦（新天地大厦）		佳兴国际汇	
交易价格（元/平方米）			1.67		1.70		1.77	
交易情况			100 /	100	100 /	100	100 /	100
市场状况			100 /	100	100 /	100	100 /	100
房地产 状况	区位状 况	距商业中心 距离	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		公交便捷度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		道路通达度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		商圈级别	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		交通限制	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		基础设施状 况	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		公共配套设 施完善度	100/	100	100/	100	100/	100
		周边景观	100/	100	100/	100	100/	100
		环境质量	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	实物状	楼层	100 /	98	100 /	98	100 /	98

况	建筑面积 (m ²)	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑物成新率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	整体形象	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	室内装饰	100 / 104	100 / 104	100 / 102
	层高	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	空间布局	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理及 机动车停车位	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权益状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用权 类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
比较价值 (元/平方米)		1.64	1.67	1.77
比较法结果 (简单算术平均值, 元/平方米)		1.69		

由于各可比实例比较租金单价比较接近, 故采用简单算术平均数法, 即评估基准日的市场租金 = $(1.64 + 1.67 + 1.77) / 3 \times 30 = 50.70$ 元/ (月·m²) (取整)。

①测算潜在毛收入

评估对象建筑面积为 985.38 平方米, 租金内涵的租赁面积为建筑面积, 即租赁面积取评估对象的建筑面积 985.38 平方米。因此确定可出租面积比例为 100%。年潜在毛收入 = 月租金 × 可出租比例 × 12 × 建筑面积, 则:

$$= 50.70 \times 100\% \times 12 \times 985.38 = 599,505.00 \text{ (元)}。$$

②空置和租金损失。根据对附近规模相似, 业态相同的办公物业调查, 空置率约为 1%~5%, 根据评估人员对评估对象周边区域同类型房地产的市场调查, 本次评估的空置率取 3%; 根据当地同类房地产的租赁情况, 取收租损失率为潜在毛租金收入的 1%。

$$\text{空置和租金损失} = \text{年潜在毛收入} \times (\text{空置率} + \text{租金损失率})$$

$$= 599,505.00 \times (3\% + 1\%) = 23,980.00 \text{ 元}$$

③有效租金收入

$$\text{有效租金收入} = \text{测算潜在毛收入} - \text{空置和租金损失} = 599,505.00 - 23,980.00 =$$

575,525.00 (元)

④其他收入。其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。房屋出租一般会预收租赁保证金,保证金的存款利息,取评估基准日银行1年期定期基准利率1.75%,当地房地产租赁市场的一般做法为业主收取一个月租金(含增值税)作为租赁押金,则押金余额=月总租金 $\times$ 1=50.70 $\times$ 985.38 $\times$ 1=49,959.00元。则:

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= \text{押金余额} \times \text{存款利率} \\ &= 49,959.00 \times 1.75\% = 874.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑤测算有效毛收入

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年潜在毛收入} - \text{空置和租金损失} + \text{其他收入} \\ &= 599,505.00 - 23,980.00 + 874.00 \\ &= 576,399.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

4. 测算运营费用

①年增值税及附加:根据我国相关税收法律及地方税务部门有关规定,出租经营性物业收入应缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加等税费。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及评估对象所在地相关税收政策,不同出租人(纳税主体),其适用的征收率和计算方法也会有所差别。

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)自2019年4月1日起,增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用10%税率的,税率调整为9%。

纳税主体	类型/纳税对象	征收率/税率	计算税款公式
小规模纳税人、其他个人	单位和个体工商户	5%	应纳增值税=含税销售额/(1+5%)*5%
	其中:个体工商户、其他个人出租住房	5%减按1.5%	应纳增值税=含税销售额/(1+5%)*1.5%
一般纳税人	2016年4月30日前取得(简易计税)	5%	应纳增值税=含税销售额/(1+5%)*5%
	2016年4月31日前取得(一般计税)	3%预征率	1. 预缴增值税=含税销售额/(1+9%)*3%
		9%税率	2. 销项税额=含税销售额/(1+9%)*9%
	2016年5月1日后取得(一般计税)		2. 应纳增值税=销项税额-进项税额

评估对象用途为办公,出租不动产适用的税率为5%,即增值税征收率为5%。

城建税，纳税人所在地为市区的，税率为7%；纳税人所在地为县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%，教育费附加是3%，地方教育费附加的税率2%。

评估对象位于长沙市，城建税、教育费附加及地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%，以实际缴纳的增值税税额计算。则有：

应交增值税=有效租金收入×税费率=575,525.00÷1.05×5%= 27,406.00（元）。

城建税=应交增值税×税费率=27,406.00×7%=1,918.00（元）。

教育费附加及地方教育费附加=应交增值税×税费率=27,406.00×5%=1,370.00元。

增值税金附加=应交增值税+城建税+教育费附加
= 27,406.00+1,918.00+1,370.00
=30,694.00（元）

②房产税

指房屋所有权人需缴纳的相关税费。以房地产年有效毛收入为基数乘以年房产税税率。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，出租经营性用房的房产税税率为12%。根据《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。房产税为不含增值税租金收入的12%。

房产税= 575,525.00÷1.05×12%= 65,774.00（元）。

③年管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。按照市场一般水平取有效租金收入的2%。

管理费=575,525.00×2%=11,511.00（元）

④年维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。维修费按照市场一般水平取有效租金收入的1%。

维修费=575,525.00×1%=5,755.00（元）

⑤房屋保险费

保险费：指房产所有权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。以房屋重置价格为基数乘以年保险费率。根据保险行业的收费水平，取保险费率为房屋重置价值的0.15%。

根据房屋的结构、层高、设备及装修等状况，估算其建筑物重置单价为2450元/平方米，重置价值=重置单价×评估面积=2450×985.38 =2,414,181.00 元。

房屋保险费=房屋建筑物重置价值×保险费率=2,414,181.00 ×0.15%=3,621.00 元。

⑥年运营费用合计：为以上各项之和。

运营费用=增值税及附加+房产税+管理费+维修费+保险费

=30,694.00 +65,774.00 +11,511.00 +5,755.00 +3,621.00=117,355.00 （元）

5. 测算年净收益

评估基准日未来第一年的年净收益（A1）求取公式：

年净收益（A1）=有效毛收入—运营费用

年净收益（A1）=576,399.00—117,355.00 =459,044.0（元）

6. 确定报酬率

报酬率也称回报率、收益率，是一种折现率，是与利率、内部收益率同性质的比率，报酬率为投资回报与所投入资本的比率，即报酬率=投资回报/所投入的资本。从全社会来看，投资遵循收益与风险相匹配原则，报酬率与投资风险正相关，风险大的投资，其报酬率也高，反之则低。报酬率的求取方法有累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法。本次评估依据累加法求得资本化率 8%取值。

资本化率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

资本化率测算明细表

序号	项目	数值	取值理由
1	无风险报酬率	1.75%	本次评估以近期中国人民银行公布的一年期银行定期存款利率1.75%作为安全利率。
2	投资风险补偿率	3%	商业服务房地产风险补偿率一般为0%~3%，评估对象投资风险相对较高，近期国内经济形势明朗，房地产的上下波动不明显，综合考虑评估对象的社会经济、通货膨胀等因素，确定投资风险补偿率取值3%。
3	管理负担补偿率	0.5%	评估对象为商业服务，一旦对外出租，管理负担很小，其管理负担补偿率一般在0.5%左右，本报告取其管理负担补偿率为0.5%。
4	缺乏流动性补偿率	2%	投资类似商业服务房产与投资股票、债权和黄金相比，流动性明显要差，根据市场结构的分析，以及评估对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出流动性补偿率一般为1%~2%，本报告取值2%。
5	投资带来的优惠率	0.75%	投资类似商业服务房地产有利于获得融资（如取得银行抵押贷款），可适当降低投资者对报酬率的要求。通常情况下商业服务房地产投资带来的优惠率在0~2%，本报告取中值0.75%。

序号	项目	数值	取值理由
合计	资本化率	8%	

无风险报酬率取中国人民银行最新公布实行的一年期定期存款利率 1.75%；投资风险补偿率取 3%；管理负担补偿率取 0.5%；缺乏流动性补偿率取 2%；投资带来的优惠率取 0.75%。

7.. 租金年递增率

根据当地同类房地产租赁市场状况及国家统计局资料显示年递增率为 2%。

8. 测算结果公式选用和计算过程

资产市场价值 $V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g / 1 + Y)^{-M}] = 459,044.0 / (8\% - 2\%) \times [1 - (1 + 2\%) / (1 + 8\%)^{29.27}] = 6,215,184.00$ (元) (取整到百位)

评估单价 = 评估总价 ÷ 评估面积 = $6,215,184.00 \div 985.38 = 6,307.00$ (元)

经过上述分析测算，比较法评估得出的房地产单价 10,410.00 元/平方米，收益法评估得出的房地产单价为 6,307.00 元/平方米，两种评估方法测算结果差距很大，因市场法是依据评估基准日房地产市场状况，选取有替代性的比较实例，结合评估对象自身的特点进行各项修正，得到的评估结果，市场比较法更具有说服力；而收益法是参考该区域类似房地产市场租售比，通过市场提取确定适当的资本化率等数据推算出的市场价值，求取收益价格，故收益法的评估结果相对准确性较弱，经综合分析，本次评估采用市场比较法的评估结果作为的最终评估结果。

(六) 评估结果

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	8,079,427.00	5,862,461.96	10,257,900.00	10,257,900.00	2,178,473.00	4,395,438.04	26.96	74.98
4-6-1	8,079,427.00	5,862,461.96	10,257,900.00	10,257,900.00	2,178,473.00	4,395,438.04	26.96	74.98

本次评估原值增值 2,178,473.00 元，增值率为 26.96%，评估净值增值 4,395,438.04 元，增值率为 74.98 %。主要原因如下：

评估增值的主要原因是由于长沙市近年经济增长和基础设施不断完善带动房地产价值提高，造成评估增值。

说明六评估结论

（一）市场法评估结果

采用市场法评估，湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物于评估基准日账面净值为586.25万元，评估值为1,025.79万元，增值439.54万元，增值率为74.97%。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物于评估基准日账面净值为586.25万元，评估值为621.48万元，增值35.23万元，增值率为6.01 %。

（三）评估结论

1、两种评估结果差异分析

市场法的评估值为1,025.79万元，收益法的评估值为621.48万元，两种方法的评估结果差异404.31万元，差异率65%。差异原因：

房屋租赁市场价格偏低引起收益法评估值偏低。

2、最终评估结论的选取

评估专业人员经对上述两种评估方法形成的各种测算结果进行分析，在综合考虑不同评估方法测算结果的合理性及所使用数据质量及数量的基础上，认为市场法的评估结果更加合理，原因及理由如下：

市场法是依据评估基准日房地产市场状况，选取有替代性的比较实例，结合评估对象自身的特点进行各项修正，得到的评估结果，市场比较法更具有说服力；而收益法是参考该区域类似房地产市场租售比，通过市场提取确定适当的资本化率等数据推算出的市场价值，求取收益价格，故收益法的评估结果相对准确性较弱，经综合分析，本次评估采用市场比较法的评估结果作为的最终评估结果。

3、评估结论

经采用市场法评估，截止评估基准日，湖南神斧投资管理有限公司拟处置资产所涉及的其拥有的房屋建筑物的评估价值为1,025.79万元（大写：人民币壹仟零贰拾伍万柒仟玖佰元整）。

4、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额439.54万元，增值率为74.97%。主要原因如下：

评估增值的主要原因是由于长沙市近年经济增长和基础设施不断完善带动房地产价值提高，造成评估增值。