

温州华明资产评估有限公司

WENZHOU HUAXIN ASSETS EVALUATION CO., LTD.

地址：温州市锦江路 458 号汇锦·深蓝国际大厦第 15 层

电话：0577-88065953 传真：0577-88065911 Tel: 0577-88065953 Fax: 0577-88065911

文号：(FileNo.)温华评咨报字[2019]0113 号

温州东日房地产开发有限公司拟了解 温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼 建成后出售的住宅销售价格 追溯性评估咨询报告书

评估咨询报告声明.....	1
摘要.....	2
评估咨询报告书.....	4
一、委托方、产权持有单位和委托合同约定的其他报告使用者.....	4
二、评估咨询目的.....	4
三、评估对象与范围	4
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估咨询基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估咨询结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估咨询报告使用限制说明.....	10
十三、评估咨询报告日.....	11
评估咨询报告书附件.....	12
评估明细表	
评估说明	



扫描全能王 创建

评估咨询报告声明

一、本评估咨询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执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告；委托人或者其他评估咨询报告使用人违反前述规定使用评估咨询报告的，评估咨询机构及其资产评估师不承担责任。

评估咨询报告仅供委托人、评估咨询委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人。

评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论，评估咨询结论不等同于评估对象可实现价，评估咨询结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、评估咨询机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的评估咨询报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有方申报并经其签章或法律允许的其他方式确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估咨询报告是委托方和相关当事方的责任。

五、我们与评估咨询报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

六、我们已对评估咨询报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已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，对法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、我们履行评估程序，依据评估准则出具的评估咨询报告中的分析、判断和结论受评估咨询报告中假设和限定条件的限制，评估咨询报告使用者应当充分关注评估咨询报告中载明的特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。



摘 要

温华评咨报字[2019]0113 号

重要提示

以下内容摘自评估咨询报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估咨询结论，应当阅读评估咨询报告正文。

温州华明资产评估有限公司接受温州东日房地产开发有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对温州东日房地产开发有限公司拟了解房地产市场价值事宜涉及的温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼房地产销售价格在 1999 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估咨询情况摘要如下：

一、资产评估委托方及产权持有单位：

委托方与产权持有单位均为温州东日房地产开发有限公司。

二、评估咨询目的：为委托方建设工程项目建成后拟对外出售房地产提供委估资产销售价格的参考依据。

三、评估对象与范围：评估对象为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售的住宅销售价格。评估范围为温州东日房地产开发有限公司拥有的位于温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼拟建成后出售的住宅（实际未建成），土地使用权面积为 4,158.31 平方米，拟建造的建筑面积为 9,925.00 平方米。

四、价值类型：市场价值。

五、评估咨询基准日：1999 年 8 月 31 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估咨询结论：在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估咨询基准日 1999 年 8 月 31 日模拟建成条件下可能实现的销售价格评估结果为人民币 3,930.00 元/㎡（大写：叁仟玖佰叁拾元每平方米），房地产评估价值为人民币 39,005,250.00 元（大写：叁仟玖佰万零伍仟贰佰伍拾元整）。具体详见下表：

序号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	房地产评估单价 (元/㎡)
1	温州市鹿城区灰桥路口 东方花苑东区商住楼	住宅	混合	1至7层	4,158.31	9,925.00	3,930.00



八、特别事项说明：

(一)委估资产评估咨询结果已考虑增值税价格因素。

(二)根据温州市人民政府专题会议纪要([2014]146号)，灰桥路口东方花苑东区商住楼项目用地已被收回，将其置换落实到温州市核心片区洪殿单元C-14地块。委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼房地产实际没有建成，本次评估结果系在评估基准日模拟建成条件下的房地产的销售价格。评估咨询结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼房地产拟建造的面积、建筑结构和功能用途以委托方提供资料为准，若评估咨询基准日后、评估咨询结论有效期以内实际出售面积、建筑结构或功能用途发生变化，委托方需调整评估咨询结论。

(四)本次评估咨询基准日为1999年8月31日，距评估咨询报告日2019年8月23日时间较远，相关数据难以通过网络渠道获取，故评估人员通过查询温州市图书馆地方文献中心保存的1999年《温州日报》、1999年《温州侨乡报》、温州拍卖行的历史交易记录等途径获取委估资产可比交易实例的信息。

(五)评估咨询结论是在委托方、产权持有单位提供基础文件、数据资料的基础上所作出的，委托方、产权持有单位对所提供的基础文件、数据资料得真实性和可靠性负责，并承担相关法律责任。

(六)本次评估咨询未考虑房地产抵押、担保、诉讼及其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

评估咨询报告使用者应注意以上的特别事项对评估咨询结论所产生的影响。

九、评估咨询报告日：2019年9月23日。

十、本报告由咨询报告书、评估咨询说明及评估明细表三部分构成，装订一册。



评估咨询报告书

温华评咨报字[2019]0113 号

温州东日房地产开发有限公司：

温州华明资产评估有限公司接受温州东日房地产开发有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对温州东日房地产开发有限公司拟了解房地产市场价值事宜涉及的温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼房地产销售价格在 1999 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估咨询情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托合同约定的其他评估咨询报告使用者概况

(一)委托方与产权持有单位均为温州东日房地产开发有限公司

1. 名称：温州东日房地产开发有限公司
2. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 住所：温州市矮凳桥92号
4. 法定代表人：杨澄宇
5. 注册资本：人民币肆仟伍佰万元整
6. 成立日期：1995年3月23日
7. 经营范围：建筑材料销售、停车服务。（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）
8. 社会统一社会信用代码：91330300145053058G

(二)委托合同约定的其他评估咨询报告使用者

本评估咨询报告的使用权归温州东日房地产开发有限公司所有。报告使用者包括委托方、产权持有方及其他可能涉及本次评估咨询目的的相关方。

二、评估咨询目的

本次评估咨询目的系为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售位于温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼的住宅而提供委估资产价值参考依据。

三、评估对象与范围

评估对象为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售的住宅销售价格。

评估范围为温州东日房地产开发有限公司拥有的位于温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼拟建成后出售的住宅（实际未建成），土地使用权面积为 4,158.31 平方米，拟建造的建筑面积为 9,925.00 平方米。具体详见下表：



序号	土地证编号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1	温国用(2004)字第1-11776号	温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼	住宅	混合	1至7层	4,158.31	9,925.00

委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼,建成后的住宅建筑面积为9,925.00平方米,建筑结构为混合,房屋楼层为1至7层。项目地块取得了编号为温国用(2004)字第1-11776号的国有土地使用权证,证载土地面积为4,158.31平方米,土地用途为商住,使用权类型为出让,终止日期为2069年11月23日。委估资产东方花苑东区商住楼为项目B区,总建筑面积为10,830.00平方米,其中住宅面积9,925.00平方米、商店面积831.00平方米、配电房66.00平方米、配线房8.00平方米。

2000年因规划调整及温瑞大道建设的需要,委托方暂停了项目开发。2003年,将东方花苑东区商住楼开发项目与原市政开发办民航路北段灰桥改建区安置房一期工程合并开发,因拆迁原因再次暂停。2014年,因城市拆迁安置政策,将东方花苑东区商住楼开发项目置换落实到温州市核心片区洪殿单元C-14地块,原位于鹿城区灰桥路口的项目用地收回。

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。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式,即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二)本次分析的价值类型

依据评估咨询目的、市场条件及评估对象等因素,本次评估所选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且不受任何强迫的情况下,在评估咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估咨询基准日

本项目资产评估咨询基准日是1999年8月31日,评估咨询基准日是由委托方根据本次特定经济行为与评估咨询目的实现日最便于操作的原则确定。

本评估咨询报告书中一切取价标准均为评估咨询基准日有效的价格标准。

六、评估依据



(一)经济行为依据

与温州东日房地产开发有限公司签订的《评估咨询委托合同》。

(二)法律依据

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);
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(全国人大2008年10月28日通过);
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院第378号令);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部(2001)第14号令);
6. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅国办发[2001]102号);
7. 《国有资产评估施行细则》(国有资产管理局1992年7月印发);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
9. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号);
10. 财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》通知(财企[2001]802号);
11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三)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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——评估咨询报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则——评估咨询委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《企业国有评估咨询报告指南》(中评协[2017]42号);
9. 《评估咨询机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据



1. 国有土地使用权证;
2. 委托方提供的有关资料, 如建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、开工许可证等。

(五) 取价依据及参考资料

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
2. 评估人员现场勘察、纪录等;
3. 资产评估常用数据及参考手册(第二版);
4. 委托方申报材料及其他资料;
5. 有关询价资料和参考资料。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1. 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评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本), 然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素, 并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3. 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 被评估资产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可以预测并可用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测;
- (4) 企业能通过不断地自我调节, 使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的选取

本次评估对象为不动产类资产, 依据《资产评估基本准则》, 资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 并分析了成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。



由于本次评估咨询目的是为委托方房地产对外出售提供委估资产销售价格的参考依据。根据评估目的，本次评估不适宜选取成本法、收益法，评估对象系委估资产销售价格，成本法和收益法难以实现其评估目的；评估对象位于温州市鹿城区，同类型房地产销售有较多的交易成交案例，市场比较活跃，故采用市场法评估更符合本次评估要求。

市场法：即将待估资产与在评估咨询基准日较近时期内已经成交的若干类似资产进行比较、分析，并在交易实例价格的基础上进行各种差异因素修正从而得出待估资产的市场价格，通常通过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数修正。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估时间从 2019 年 7 月 31 日至 2019 年 9 月 23 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)接受委托

本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估咨询目的及评估咨询基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估人员可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订评估咨询委托合同；指定项目负责人并组建评估项目组；拟定初步技术方案。

(二)核实资产

选派项目经理指导公司相关人员编制申报明细表；结合项目具体情况，向委托方提供所需资料明细清单；辅助产权持有单位财务和资产管理人员对评估范围的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报；评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料；对产权持有单位填报的评估申报明细表进行账物核实；现场检查核实资产与验证相关评估资料，分别对评估范围进行了现场调查，并对评估明细申报表以及相关证明资料均以盖章方式予以确认。

(三)评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过政府机关、中介机构、互联网、中评协及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

(四)编写评估咨询报告



汇集评估咨询工作底稿,得出评估结果。汇总编写评估咨询报告书、评估明细表;评估咨询机构内部三级审核,并在不影响评估人员独立判断的前提下,与委托方沟通,听取意见。

(五)提交评估咨询报告

根据评估咨询机构内部审核意见和委托方反馈意见,对评估咨询报告进行必要的修改后,向委托方提交正式的评估咨询报告。

九、评估假设

(一)交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

(二)公开市场假设

1. 有自愿的卖主和买主,地位是平等的;
2. 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的;
3. 待估房地产可以在公开市场上自由转让;
4. 不考虑特殊买家的额外出价。

(三)持续经营假设

假设被评估企业经营业务合法,并不会出现不可预见因素导致其无法持续经营。

(四)宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

(五)利率保持为目前的水平,无重大变化。

(六)被评估单位和委托方提供的与委估资产相关的关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(七)评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准。

(八)特殊假设

1. 假设委托方提供的土地面积、建筑面积与实际面积一致,本次评估不对面积进行核对;
2. 假设评估咨询结论暂不考虑被评估资产的时间货币价值。



十、评估咨询结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估咨询基准日 1999 年 8 月 31 日模拟建成条件下可能实现的销售价格评估结果为人民币 3,930.00 元/m²（大写：叁仟玖佰叁拾元每平方米），房地产评估价值为人民币 39,005,250.00 元（大写：叁仟玖佰万零伍仟贰佰伍拾元整）。具体详见下表：

序号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)
1	温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼	住宅	混合	1至7层	4,158.31	9,925.00	3,930.00

十一、特别事项说明

(一)委估资产评估咨询结果已考虑增值税价格因素。

(二)根据温州市人民政府专题会议纪要([2014]146号)，灰桥路口东方花苑东区商住楼项目用地已被收回，将其置换落实到温州市核心片区洪殿单元C-14地块。委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼房地产实际没有建成，本次评估结果系在评估基准日模拟建成条件下的房地产的销售价格。评估咨询结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

(三)委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼房地产拟建造的面积、建筑结构和功能用途以委托方提供资料为准，若评估咨询基准日后、评估咨询结论有效期以内实际出售面积、建筑结构或功能用途发生变化，委托方需调整评估咨询结论。

(四)本次评估咨询基准日为 1999 年 8 月 31 日，距评估咨询报告日 2019 年 8 月 23 日时间较远，相关数据难以通过网络渠道获取，故评估人员通过查询温州市图书馆地方文献中心保存的 1999 年《温州日报》、1999 年《温州侨乡报》、温州拍卖行的历史交易记录等途径获取委估资产可比交易实例的信息。

(五)评估咨询结论是在委托方、产权持有单位提供基础文件、数据资料的基础上作出的，委托方、产权持有单位对所提供的基础文件、数据资料得真实性和可靠性负责，并承担相关法律责任。

(六)本次评估咨询未考虑房地产抵押、担保、诉讼及其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

评估咨询报告使用者应注意以上的特别事项对评估咨询结论所产生的影响。

十二、评估咨询报告使用限制说明



本评估咨询报告的使用受以下限制：

(一)评估咨询报告只能用于评估咨询报告载明的评估咨询目的和用途。

(二)委托人或者其他评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告的，评估咨询机构及其评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、评估咨询委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人；

(四)评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论。评估咨询结论不等同于评估对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估咨询报告日

本评估咨询报告出具日为 2019 年 9 月 23 日。



资产评估师：



资产评估师：



报告日期：二〇一九年九月二十三日



评估咨询报告书附件

- 1、委托方和产权持有单位营业执照；
- 2、委托方和产权持有单位承诺函；
- 3、国有土地使用权证；
- 4、项目初扩设计的批复；
- 5、委托方关于进行评估咨询有关事项的说明；
- 6、评估咨询机构营业执照和备案公告；
- 7、参加本次评估咨询项目人员资格证书；
- 8、资产评估师承诺函；
- 9、评估咨询明细表；
- 10、评估咨询说明。



评估师承诺函

温州东日房地产开发有限公司：

受贵单位的委托，我们对温州东日房地产开发有限公司拟对了解位于温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼拟建成后出售的住宅销售价格以 1999 年 8 月 31 日为咨询基准日进行了评估咨询，并形成了评估咨询报告。在本咨询报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估咨询委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估咨询结论合理。
- 七、评估咨询工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：


资产评估师 黄明
3813003

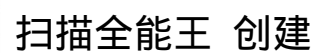
资产评估师：


资产评估师 戴红
33170084

2019 年 9 月 23 日



扫描全能王 创建



评估咨询基准日：1999年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：温州东日房地产开发有限公司

[illegible]

评估人员：黄明、戴蒙蒙

填表日期: 2019年8月05日



温州东日房地产开发有限公司拟了解
温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼
建成后出售的住宅销售价格
追溯性评估咨询报告说明

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围的说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	3
三、评估技术说明.....	4
第三部分 评估咨询结论.....	8



第一部分、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机构、单位主管部门审查评估咨询报告书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他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



第二部分、资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

(一)评估对象与范围

评估对象为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售的住宅销售价格。

评估范围为温州东日房地产开发有限公司拥有的位于温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼拟建成后出售的住宅（实际未建成），土地使用权面积为 4,158.31 平方米，拟建造的建筑面积为 9,925.00 平方米。

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。

(二)实物资产的分布情况及特点

委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼建成后的东方花苑商住楼，坐落于温州市鹿城区滨江街道黎一村，西侧为已建民航路，南侧为已建黎明路，北侧为洪殿片区规划二类居住用地 C-12 地块，东侧为已建规划局办公楼和怡景公寓。委估资产四周道路通达、交通便利，地理位置较好，周围经济繁荣，公共基础设施齐全。拟建造的房地产的结构为混合结构，楼层为 1 至 7 层，朝向为坐北朝南。

二、资产核实总体情况说明

本公司接受委托，评估人员首先根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表、国有土地使用权证等资料进行了一一核实查对环境、平面布局，周边环境等有了充分的了解。

委估资产系温州市鹿城区滨江街道黎一村核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目 2#楼，建筑面积 9,925.00 平方米。具体详见下表：

序号	土地证编号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1	温国用(2004)字第 1-11776 号	温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼	住宅	混合	1 至 7 层	4,158.31	9,925.00

委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼，建成后的住宅建筑面积为 9,925.00 平方米，建筑结构为混合，房屋楼层为 1 至 7 层。项目地块取得了编号为温国用(2004)字第 1-11776 号的国有土地使用权证，证载土地面积为 4,158.31 平方米，土地用途为商住，使用权类型为出让，终止日期为 2069 年 11 月 23 日。委估资产东方花苑东区商住楼为项目 B 区，总建筑面积为 10,830.00



平方米,其中住宅面积 9,925.00 平方米、商店面积 831.00 平方米、配电房 66.00 平方米、配线房 8.00 平方米。

2000 年因规划调整及温瑞大道建设的需要,委托方暂停了项目开发。2003 年,将东方花苑东区商住楼开发项目与原市政开发办民航路北段灰桥改建区安置房一期工程合并开发,因拆迁原因再次暂停。2014 年,因城市拆迁安置政策,将东方花苑东区商住楼开发项目置换落实到温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块,原位于鹿城区灰桥路口的项目用地收回。

资产核实结果与申报情况相符。

三、评估技术说明

(一)资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1. 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评估方法。其使用的基本前提有:

- (1)存在一个活跃的公开市场;
- (2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本),然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1)被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2)可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3. 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测;
- (4)企业能通过不断地自我调节,使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二)评估方法的选取

本次评估对象为不动产类资产,依据《资产评估基本准则》,资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,并分析了成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。



由于本次评估咨询目的是为委托方房地产对外出售提供委估资产销售价格的参考依据。根据评估目的，本次评估不适宜选取成本法、收益法，评估对象系委估资产销售价格，成本法和收益法难以实现其评估目的；评估对象位于温州市鹿城区，同类型房地产销售有较多的交易成交案例，市场比较活跃，故采用市场法评估更符合本次评估要求。

市场法：即将待估资产与在评估咨询基准日较近时期内已经成交的若干类似资产进行比较、分析，并在交易实例价格的基础上进行各种差异因素修正从而得出待估资产的市场价格，通常通过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数修正。

(三)评估测算过程

评估案例：温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼

1、资产概况

委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼建筑面积 9,925.00 平方米。目前已取得国有土地使用权证，权证编号：温国用(2004)字第 1-11776 号，建筑结构：钢混，规划用途：住宅。(评估明细表第 1 项)

2、选择可比实例

根据委估资产的特点，评估人员寻找与其功能设施类似的已经成交的参照物，经评估人员了解，温州市有较多类似市场交易案例，具体情况如下：

A、安澜小区 4 号楼，建筑面积 99.95 平方米的住宅，1999 年的交易价格为 3,602 元/m²；

B、上陡门二组团 18 幢，建筑面积 59.85 平方米的住宅，1999 年的交易价格为 3,442 元/m²；

C、天盛公寓三号楼，建筑面积 169.36 平方米的住宅，1999 年的交易价格为 4,200 元/m²。

根据委估资产的交通条件、繁华度、公共设施配套等情况，按照交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数进行修正，编制比较因素条件说明表，具体详见下表。

表一：比较因素条件说明表

比较因素	待估物	案例 1	案例 2	案例 3
------	-----	------	------	------



温州东日房地产开发有限公司拟了解
温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼建成后出售的住宅销售价格追溯性评估咨询说明

项 目		东方花苑东区 商住楼	安澜小区 4 号楼	上陡门二组 团 18 幢	天盛公寓三 号楼
交易价格（元/m ² ）		待估	3,602	3,442	4,200
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		咨询基准日	1999 年	1999 年	1999 年
房屋用途		住宅	住宅	住宅	住宅
土地性质		国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
区域因素	商服繁华度	繁华度一般	繁华度一般	繁华度尚可	繁华度一般
	基础设施、公共设施完善程度	设施完善度一般	设施完善度尚可	设施完善度一般	设施完善度一般
	交通便捷程度	交通便捷度一般	交通便捷度一般	交通便捷度一般	交通便捷度一般
	环境质量、周围景观	一般	一般	尚可	一般
个别因素	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	建筑面积	每户平均面积 100 m ² 左右	99.95 m ²	59.85 m ²	169.36 m ²
	所在层次	1-7F（基准楼层为 5 层）	7F	7F	6F
	房屋朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
	权利性质	安置房	安置房	安置房	商品房
	物业管理	一般	尚可	尚可	一般
	新旧程度	新建	二手房	二手房	新建

2、以委估资产的条件为基准条件，按照各可比实例的实际情况编制比较因素条件质数表，对各因素进行修正。

(1)交易情况因素修正：实例 A、B、C 为正常交易，则可比实例交易情况指数分别为 100、100、100。

(2)交易日期因素修正：各实例的成交时间与评估咨询基准日距离均较近，且该段时间内温州市房地产交易价格较为平稳，则可比实例交易时间修正指数分别为 100、100、100。

(3)区域因素修正：将所选实例各项影响房地产价格的区域因素分别与委估资产进行比较，以委估资产的区域因素基数为 100，将比较实例各项因素逐一进行修正，具体修正情况详见表二。

(4)个别因素修正：将所选实例各项影响房地产价格的个别因素分别与委估资产进行比较，以委估资产的个别因素基数为 100，将比较实例各项因素逐一进行修正。



行修正，具体修正情况详见表二。

表二：比较因素条件指数表

比较因素		待估物	案例 1	案例 2	案例 3
项 目		东方花苑东区商住楼	安澜小区 4 号楼	上陡门二组团 18 幢	天盛公寓三号楼
交易价格 (元/m ²)		待估	3,602	3,442	4,200
交易情况		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/(100)	100/100	100/100	100/100
房屋用途		100/(100)	100/100	100/100	100/100
土地性质		100/(100)	100/100	100/100	100/100
区域因素	商服繁华度	100/(100)	100/100	100/98	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/98	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/(100)	100/100	100/98	100/100
个别因素	建筑结构	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/(100)	100/100	100/98	100/103
	所在层次	100/(100)	100/98	100/98	100/99
	房屋朝向	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	权利性质	100/(100)	100/100	100/100	100/105
	物业管理	100/(100)	100/98	100/98	100/100
	新旧程度	100/(100)	100/97	100/97	100/100
比准单价(元/月·m ²)			3,945	3,926	3,923
修正取整单价(元/m ²)			3,931.26		

(5) 修正后单价：本次评估考虑到房地产交易的过程中仍有些不确定的因素，谨慎起见估价对象的比准价格取整至 3,930.00 元/m²。

故委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼的销售价格评估值为 3,930.00 元/m²

(四) 评估结果

根据房地产市场交易的一般惯例及委估资产使用特点，委估资产销售价格评估结果为人民币 3,930.00 元/m²。



第三部分、评估咨询结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估咨询基准日 1999 年 8 月 31 日模拟建成条件下可能实现的销售价格评估结果为人民币 3,930.00 元/m²（大写：叁仟玖佰叁拾元每平方米），房地产评估价值为 39,005,250.00 元（大写：叁仟玖佰万零伍仟贰佰伍拾元整）。具体详见下表：

序号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产评估单价 (元/m ²)
1	温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼	住宅	多层	1 至 7 层	4,158.31	9,925.00	3,930.00

