

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属
的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用
途房地产市场价值资产评估项目
资产评估报告

中企华评报字(2021)第 1142 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年四月七日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020110202100253

资产评估报告名称： 中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路22号3套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第1142号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 任宝萍(资产评估师)、赵亮(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
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.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	20

声明

一、本资产评估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使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中船勘察设计研究院有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，收益法，按照必要的评估程序，对中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《中船九院关于深圳等处房产处置的议案》及中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》（船资发（2020）53 号），中船第九设计研究院工程有限公司拟处置深圳等 5 处 31 套房产，位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产为其中的 3 套房产，中船勘察设计研究院有限公司为该 3 套房产的产权人，且中船勘察设计研究院有限公司为中船第九设计研究院工程有限公司的全资子公司，为此中船勘察设计研究院有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对涉及的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅房地产市场价值进行评估，为中船勘察设计研究院有限公司的上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产。

评估范围：中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产（房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权），详见下表：

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估报告

序号	不动产权证号	建筑物名称	详细地址	建筑面积 (m2)
1	闽(2015)厦门市不动产权第 0005746 号	思明区长青路 22 号 102 室	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61
2	闽(2015)厦门市不动产权第 0005739 号	思明区长青路 22 号 103 室	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08
3	闽(2015)厦门市不动产权第 0005777 号	思明区长青路 22 号 202 室	厦门市思明区长青路 22 号 202 室	74.99
合计				240.68

评估基准日 2020 年 11 月 30 日，评估范围内的住宅房地产在中船勘察设计研究院有限公司固定资产-房屋建筑物科目中核算，于评估基准日，资产账面原值为 1,582,000.00 元，账面净值为 386,008.00 元。

评估基准日：2020 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 386,008.00 元，评估价值为 11,645,000.00 元，增值额为 11,258,992.00 元，增值率为 2,916.78%。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑面积 (m2)	账面价值		评估值	增值率%	评估单价 (元/m2)
					原值	净值			
1	思明区长青路 22 号 102 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61	1,582,000	386,008	3,683,500	2916.78%	47,462
2	思明区长青路 22 号 103 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08			4,222,600		47,941
3	思明区长青路 22 号 202 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 202 室	74.99			3,738,900		49,859
合计				240.68	1,582,000	386,008	11,645,000	2,916.78	

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

本次评估结果为买方、卖方各自承担交易过程中产生的税费情况下的价

值；评估结果含增值税。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目

资产评估报告正文

中船勘察设计研究院有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，收益法，按照必要的评估程序，对中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产在评估基准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

本次评估的委托人及产权持有单位均为中船勘察设计研究院有限公司。

(一)委托人暨产权持有单位简介

企业名称：中船勘察设计研究院有限公司

住所：上海市普陀区中山北路 2150 号 6 楼

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吴宪勇

成立日期：1995 年 06 月 26 日

营业期限：长期

主要经营范围：承包境内外工程地质、岩土工程、水文地质、工程测量的工程勘察、工程咨询、工程设计、工程监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；工程勘察和岩土工程专业领域的技术服务；加工、产销、维修普通机械（限分支）；工程总承包（乙级），物业管理；地基与基础工程施工，土石方工程施工，水工建筑物基础处理工程施工，地基基础工程检测，地质灾害危险性评估（以上凭相

关资质方可从事经营)。【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)本资产评估报告仅供委托人及其上级单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《中船九院关于深圳等处房产处置的议案》及中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》(船资发(2020)53号)，中船第九设计研究院工程有限公司拟处置深圳等 5 处 31 套房产，位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产为其中的 3 套房产，中船勘察设计研究院有限公司为该 3 套房产的产权人，且中船勘察设计研究院有限公司为中船第九设计研究院工程有限公司的全资子公司，为此中船勘察设计研究院有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对涉及的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅房地产市场价值进行评估，为中船勘察设计研究院有限公司的上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产。

评估范围：中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产(房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权)，详见下表：

序号	不动产权证号	建筑物名称	详细地址	建筑面积 (m ²)
1	闽(2015)厦门市不动产权第 0005746 号	思明区长青路 22 号 102 室	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61
2	闽(2015)厦门市不动产权第 0005739 号	思明区长青路 22 号 103 室	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08
3	闽(2015)厦门市不动产权第 0005777 号	思明区长青路 22 号 202 室	厦门市思明区长青路 22 号 203 室	74.99
合计				240.68

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日 2020 年 11 月 30 日，评估范围内的住宅房地产在中船勘察设计研究院有限公司固定资产-房屋建筑物科目中核算，于评估基准日，资产账面原值为 1,582,000.00 元，账面净值为 386,008.00 元。

(三)区位状况

评估对象位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号，区域内公路有湖滨北路、嘉禾路等，为城市主次干道，距地铁 1 号莲花路口站约 500 米，距公交站槟榔路口约 100 米，有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过，交通便捷度便捷。区域内有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区，居住聚集度高。周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等，教育配套设施优。周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设施完善。

综上分析，评估对象所在的区域居住聚集度高，交通便捷度便捷，教育配套设施优，公共配套设施完善，市场前景较好，区位状况优。

(四)权益状况

1.土地权益状况

根据委托人提供的《不动产权证》，评估对象于评估基准日权益状况详见下表：

序号	不动产权证	证载权利人	建筑物名称	坐落	用途	土地使用权类型	分摊土地使用面积(平方米)	终止日期	权利类型
1	闽(2015)厦门市不动产权第 0005746 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 102 室	思明区长青路 22 号 102 室	住宅	出让	10.38	2060/5/18	国有建设用地使用权
2	闽(2015)厦门市不动产权第 0005739 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 103 室	思明区长青路 22 号 103 室	住宅	出让	11.79	2060/5/18	国有建设用地使用权
3	闽(2015)厦门市不动产权第 0005777 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 202 室	思明区长青路 22 号 202 室	住宅	出让	10.03	2060/5/18	国有建设用地使用权

2.房屋权益状况

根据委托人提供的《不动产权证》，评估对象均建成于 1990 年，于评估基准日权益状况详见下表：

序号	不动产权证	证载权利人	建筑物名称	共有情况	权利性质	坐落	所在楼层/总楼层	用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	其中杂物间面积 (m ²)
1	闽 (2015) 厦门市不动产权第 0005746 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 102 室	单独所有	商品房	思明区长青路 22 号 102 室	1 层/6 层	住宅	混合结构	77.61	8.36
2	闽 (2015) 厦门市不动产权第 0005739 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 103 室	单独所有	商品房	思明区长青路 22 号 103 室	1 层/6 层	住宅	混合结构	88.08	5.72
3	闽 (2015) 厦门市不动产权第 0005777 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 202 室	单独所有	商品房	思明区长青路 22 号 202 室	2 层/6 层	住宅	框架结构	74.99	5.74
合计										240.68	

3.他项权利状况

根据委托人提供的《房产租赁合同》(合同编号: 0076082), 评估对象房屋 102 室出租给黄琦馨, 合同约定租赁面积为 77.61 平方米, 租赁期限为 2019 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 15 日, 月租金为 2500 元。根据委托人提供的《房产租赁合同》(合同编号: 1921106), 评估对象房屋 103 室出租给刘钝刚, 合同约定租赁面积为 88.08 平方米, 租赁期限为 2019 年 5 月 27 日至 2022 年 5 月 26 日, 月租金为 3200 元。根据委托人提供的《房产租赁合同》, 评估对象房屋 202 室出租给蓝仁安, 合同约定租赁面积为 62 平方米, 租赁期限为 2020 年 5 月 5 日至 2022 年 5 月 4 日, 月租金为 2700 元。评估对象于评估基准日不存在其他他项权利。

(五)实物状况

纳入评估范围的实物资产为中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产, 于现场勘查日, 纳入评估范围的房地产均处于使用状态。

1.土地实物状况

评估对象所在项目位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号, 项目宗地地势平坦, 形状较规则, 自然排水状况良好, 土壤状况良好。其四至为东至

长青路，南至常明路，西至莲岳路，北至湖滨北路。土地开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及宗地内场地平整。

2.房屋建筑物实物状况

评估对象均位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号，所在楼宇为混合结构，均建成于 1990 年，总楼层为 6 层，评估对象分别位于第 1 层、第 1 层和第 2 层，楼宇外墙刷涂料，楼梯间地面为水泥地面，墙面及天花板均为涂白，公共通道地面为水泥地面，墙面及天花板均为涂白，其中 102 朝向为东南，103 和 202 为南北朝向，评估对象通风采光均为良好，配套设施为电话接口、有线电视接口、网络宽带接口、市政供水系统、市政供燃气系统等，整体维护状况较好。评估基准日，评估对象玻璃窗均为塑钢玻璃窗，入户均为防盗门，整体装修均为简单装修，装修详情如下：

客厅及卧室：地面为地砖，天花及墙面刷涂料；

厨房、卫生间：地砖地面，墙面贴墙砖，pvc 板吊顶；

杂物间：地面为水泥地面，墙面及天花均刷涂料。

四、价值类型

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉状况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在评估基准日自愿进行交易的金额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2020 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《中船九院关于深圳等处房产处置的议案》;
2. 中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》(船资发(2020)53号)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(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. 《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);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号,中华人民共和国财政部令第97号修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》);
6. 《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);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号,国务院令第588号修订);
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《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);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产

权[2006]274 号);

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

15. 《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);

16. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

17. 《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);

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

19. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(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—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

11. 《资产评估估值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

12. 《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. 《不动产权证》;

2. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 房地产市场交易实例;
2. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

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，以及评估方法的适用条件，类似评估对象主要的评估方法有市场法、收益法、假设开发法和成本法，本次评估选择市场法和收益法进行评估。理由如下：

评估对象周边类似房地产的交易实例较多，符合市场法的适用范围。

评估对象为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益法的使用范围。

因评估对象不属于待开发项目，故不宜选用假设开发法进行评估。

从理论上讲，成本法也适用于评估对象的价值评估，成本法的技术思路是先求取评估对象所在项目的整体成本，然后再分摊到评估对象上，以此得出评估对象的成本价。由于建成年代较久远，评估人员无法获取评估对象所在项目的土地及施工资料，评估对象所在项目土地面积及容积率等无法确定，同时由于住宅房地产市场价格主要取决于市场供求关系而非成本价格，故本次评估不选用成本法进行评估。

具体评估方法介绍如下：

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象市场价值=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正。

收益法，预测评估对象未来收益，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或价格的方法。

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

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格
A——房地产的未来第一年净运营收益
Y——房地产的报酬率
g——净收益增长率
n——房地产的收益年限

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2021 年 1 月 4 日-2021 年 4 月 7 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2020 年 1 月 4 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.实施项目培训

(三)现场调查

评估人员于 2021 年 2 月 24 日-2021 年 2 月 25 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对评估对象的权属状况等给予了必要的关注。

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，主要对房地产的户型布局、建筑结构、装修状况等进行了勘查。

(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“资产评估明细表”，以做到：账、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（包括其分摊的土地使用权）等资产的产权证明文件资料进行查验，核对了评估对象的证载坐落位置、用途、建筑面积等情况。

(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：

1.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

3.本次评估假设评估对象交易有一段合理的洽谈时间，并不考虑买家的附加出价。

4.根据评估人员现场勘查及产权持有单位提供的资料，于评估基准日，评估对象房地产不存在抵押、担保等其他他项权利，本次评估以评估对象不存在抵押、担保等他项权利为假设前提。

5.由于未掌握评估对象欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额，本次估价是以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等费用为假设前提。

6.本次评估人员在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况，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，经调查，无理由怀疑评估对象存在安全隐患，因此本次评估以评估对象能够正常、安全使用为假设前提。

7.本次评估基准日为 2020 年 11 月 30 日，现场查勘日为 2021 年 2 月 24 日-2021 年 2 月 25 日，本次评估以评估基准日和现场查勘日评估对象实物状况及权益状况一致为假设前提。

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

北京中企华资产评估有限责任公司受中船勘察设计研究院有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产（房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权）在 2020 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 386,008.00 元，评估价值为 11,645,000.00 元，增值额为 11,258,992.00 元，增值率为 2,916.78%。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑面积 (m ²)	账面价值		评估值	增值率 %	评估单价 (元 /m ²)
					原值	净值			
1	思明区长青路 22 号 102 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61	1,582,000	386,008	3,683,500	2916.78%	47,462
2	思明区长青路 22 号 103 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08			4,222,600		47,941
3	思明区长青路 22 号 202 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 202 室	74.99			3,738,900		49,859
合计				240.68	1,582,000	386,008	11,645,000	2,916.78	

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(三)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(四)评估人员对评估对象的勘查限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(五)根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的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；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(六)由于评估对象租赁期较短，且与市场租赁价格相差不大，本次评估未考虑租赁情况对评估结果造成的影响。

(七)本次评估结果为买方、卖方各自承担交易过程中产生的税费情况下的价值；评估结果含增值税。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：中船勘察设计研究院有限公司及其上级公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资

产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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的除外；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2021 年 4 月 7 日。

法定代表人：



资产评估师：

任宝萍
任宝萍
11200011

资产评估师：

赵亮
赵亮
11140114

北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二一年四月七日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人暨产权方营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、评估业务委托合同。

关于深圳、厦门、重庆、上海等处房产处置的议案

各位董事：

为加快企业转型高质量发展，进一步提升公司整体竞争及盈利能力，中船九院拟将深圳、厦门、重庆、上海等处房产进行处置，有关事项如下。

一、背景情况

中船九院已于今年搬迁至上海市杨浦区中船工业大厦。为贯彻落实集团公司高质量发展战略，做强主业，更好地为集团公司“四大板块”业务发展服务，发挥中船九院在集团公司产业布局调整和工程设计咨询方面的作用。中船九院拟对几处空置、低效房产进行整体策划，分步处置，集中优势资源发展更具战略意义的重点业务，提升中船九院竞争力和盈利能力。

二、房产基本情况

中船九院现有各类住宅、商办、仓储等各类房产共 20 处，分布在上海、深圳、厦门、重庆等地。其中产权房 15 处，使用权房 5 处；普通住宅 12 处，商业用房 8 处。目前持有的房产中，作为办公、职工宿舍等自用房产有 9 处，有 6 处正对外出租，5 处空置。经全面梳理、综合分析，拟对其中 6 处空置、低效房产进行处置。

三、房产处置的必要性

1、中船工业大厦转固后，中船九院固定资产总量大增，从固定资产总量规模控制的角度来说，有必要处置及盘活公司低效资产，提高资产利用效率，增强国有资产保值增值能力。



2、外地房产管理不便，租户的后期维护难度大，周边房产出租竞争激烈，租金收入始终处于低位状态。如深圳 12 套房产年租金收益仅约 50 万，且租金收取困难；重庆房产因为房产装修和硬件设施老旧，大楼使用功能定位混乱，虽通过多种形式进行招租，一直未找到合适的稳定租客。

3、根据中船九院全资子公司中船勘院目前经营及财务现金流情况，中船勘院提出整合相应资产，通过处置现有低效资产，发展新业务，使中船勘院在未来发展中具有更强的竞争力。

四、房产处置总体思路及方案

今年以来，面对疫情带来的困难和挑战，中船九院一方面大力开拓市场，同时也积极推进管理提升，进行内部挖潜，盘活存量资源。在全面梳理了现有房产情况后，结合业务发展，中船九院确定了“一次统筹、分步实施”的处置原则，拟分步处置深圳、厦门、重庆、上海等处房产，逐步降低资产冗余度，更好地聚焦主业，建立精简化的发展模式。

拟处置房产基本信息如下：

序号	房产名称或座落地址	产权人	房产性质	面积 (M ²)	购建日期	使用现状
1	深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋 (12 套)	中船九院深圳分公司	住宅	996.94	1984 年	出租
2	重庆市江北区建新南路 16 号 6 楼 605、607 室 (2 套)	中船九院	住宅	303.4	2004 年	空置
3	厦门市思明区槟榔西里 126 号 105、106、205、206、305、306、405、406 室 (8 套)	中船九院	住宅	674.38	1988 年	出租
4	丽晶阳光大厦 武宁路 19 号 9 楼 901、909—913 室 (6 套)	中船九院	商办	547.65	2002 年	空置
5	厦门市思明区长青路 22 号 102、103、202 室 (3 套)	中船勘院	住宅	240.68	1990 年	自用

6	绥德路 2 弄 16 号（整栋）	中船勘院	仓储	3192.45	2006 年	出租
---	------------------	------	----	---------	--------	----

依据《企业国有资产交易监督管理办法》等相关政策法规，遵循国有资产处置合法合规要求，房产处置转让可以采用资产产权、股权挂牌交易二种资产处置路径。

通过对拟转让房地产的产权、股权交易优劣情况初步分析，结合市场对住宅、办公楼的不同需求以及转让房地产所想达到的经济收益目标，计划将深圳、厦门、重庆住宅、上海武宁路商办房产以资产交易方式分别对外转让，挂牌价格不低于评估备案金额，确保经济收益达到预期目标。考虑到上海绥德路房产为仓储用途，面积较大，区域位置和交通一般，但所处科研园区比较成熟，未来主要客户将以企业购买方为主，故绥德路房产计划以股权形式对外转让，即将该房产划拨至普舟公司（中船勘院下属全资子公司），将普舟公司名下真北路房产划拨至中船勘院，普舟公司 100% 股权评估后转让。

五、下一步工作建议

中船九院拟分步实施转让上述房产。2020 年底启动转让上海市武宁路阳光大厦、深圳、厦门、重庆等处房产。本次转让事宜在获集团公司批复同意后，以 2020 年 11 月 30 日作为基准日开展评估工作，并按规定向集团公司办理备案，在履行上市公司决策程序和重大事项信息披露后，将在产权交易所进行公开挂牌转让，预计 2021 年完成相关转让工作，可获得税后收益 5000 多万元。2021 年启动转让上海绥德路房产，办理房产划拨手续，预计 2022 年完成，可获得税后收益 3000 多万元。

鉴于本次房产交易总额较大，中船九院将根据集团公司要求，请相关专业经纪、税务、评估单位介入协助开展相关工作，充分发挥专



业机构作用，加强与当地国土局、税务机关沟通协调，争取获得税负减免优惠，以较低的成本实现资产转让。

综上，中船九院分步实施转让深圳、厦门、重庆、上海等处房产，既能满足固定资产总量规模控制，提高资产周转利用率，又可以优化资源配置，聚焦主营业务发展，提升企业核心竞争力。

以上妥否，请审议。

2020年11月17日

中国船舶集团有限公司部发文件

船资发〔2020〕53号

关于同意中船第九设计研究院工程有限公司 开展房产处置前期工作的通知

中船第九设计研究院工程有限公司：

你公司《中船第九设计研究院工程有限公司关于深圳等处房产处置的请示》（九设司企字〔2020〕198号）收悉。经研究，同意你公司开展深圳等5处31套房产处置的前期工作，房产面积合计2763.05平方米，评估基准日为2020年11月30日。

接文后，请你公司按照国家和集团公司相关规定抓紧组织开展资产评估、备案等工作，制定处置方案，履行内部决策程序。在各项前期工作完成后，正式处置资产前，另行上报集团公司审批。

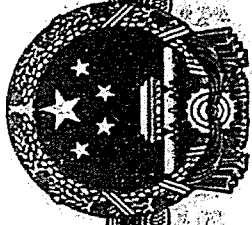
特此通知。



抄送：中船科技股份有限公司，本集团公司领导，总助级领导，综合管理部、财务金融部、资产部，存。

中国船舶集团有限公司综合管理部

2020年12月1日印发



统一社会信用代码

91310107132943529A

证照编号: 07000000201908230058

营业执照

(副本)



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登
记、许可、监
管信息。

名称 中船勘察设计研究院有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 吴宪勇

注册资本 人民币13611.0000万元整

成立日期 1995年06月26日

营业期限 1995年06月26日至 不约定期限

经营范围

承包境内外工程地质、岩土工程、水文地质、工程测量的工程勘察、工程咨询、工程设计、工程监理项目,上述境外工程所需的设备、材料出口,对外派遣上述境外工程所需的劳务人员;工程勘察和岩土工程专业承包(乙级),物业管理;地基与基础工程施工,土石方工程施工,水工建筑物基础处理工程施工,地基基础工程检测,地质灾害危险性评估(以上凭相关资质方可从事经营)。
【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】

住所 上海市普陀区中山北路2150号6楼



登记机关

2019年08月23日



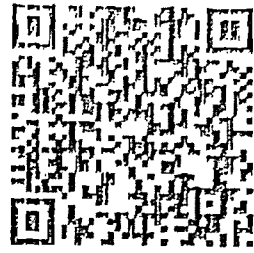
中华人民共和国
不动产权证书



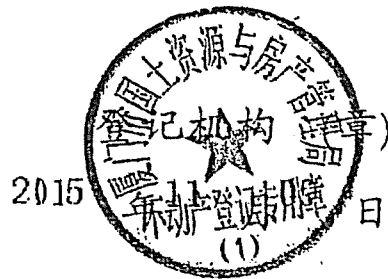
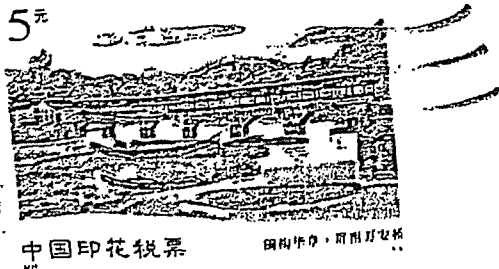
手机扫描王

免费无广告



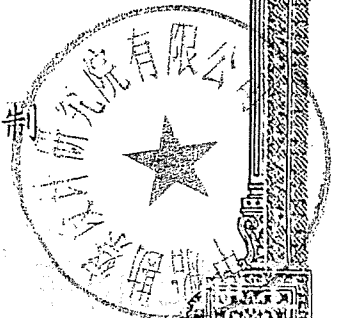


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

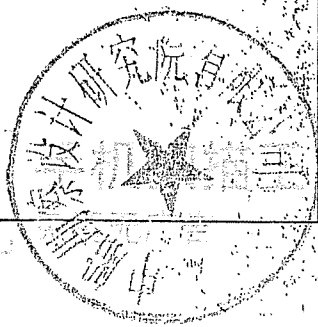
编号 NO D 35000050975



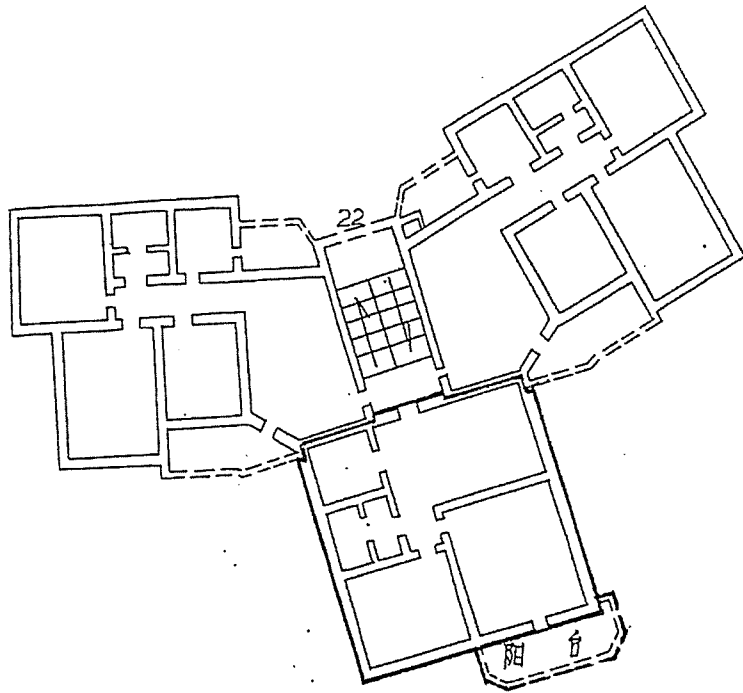
闽 (2015) 厦门市 不动产权第 0005746 号

权利人	中船勘察设计研究院有限公司
共有情况	100%
坐落	思明区长青路22号102室
不动产单元号	—
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅/住宅
面积	宗地面积: 230.48m ² /建筑面积: 77.61m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日
权利其他状况	<p>土地分摊面积: 10.38m² 专有建筑面积: 71.06m², 分摊建筑面积: 6.55m² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1990</p> <p>建筑面积含杂物间8.36平方米。</p>

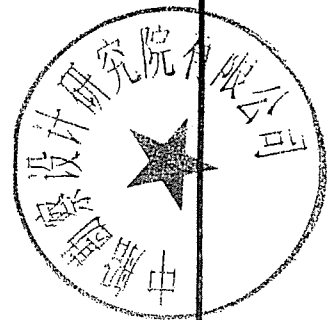
PDF



附 图



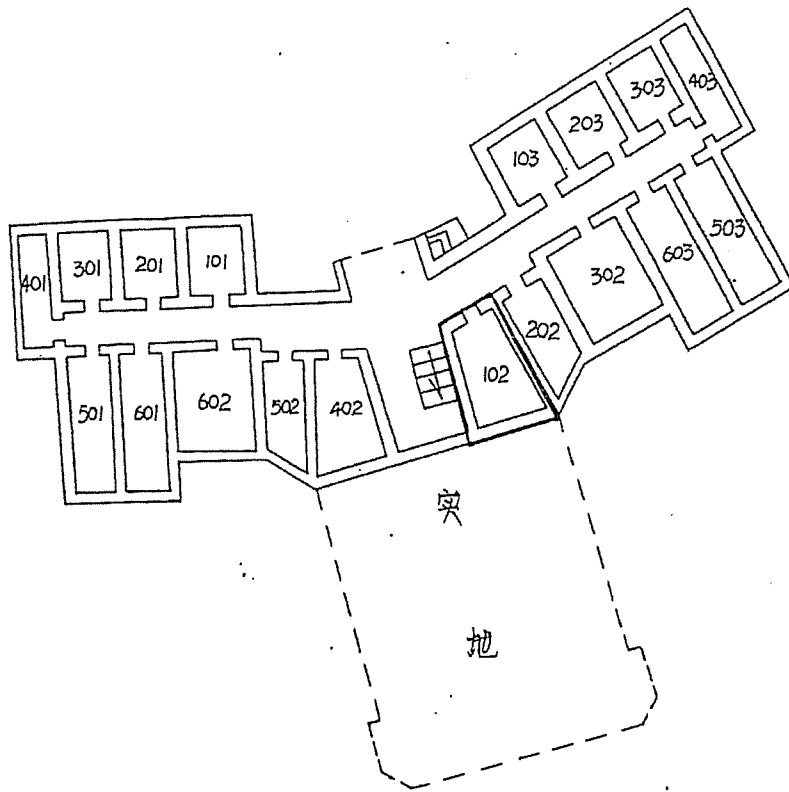
I
1:200



PDF

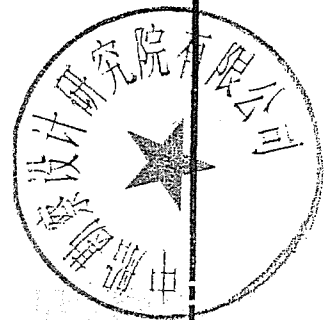
附

图



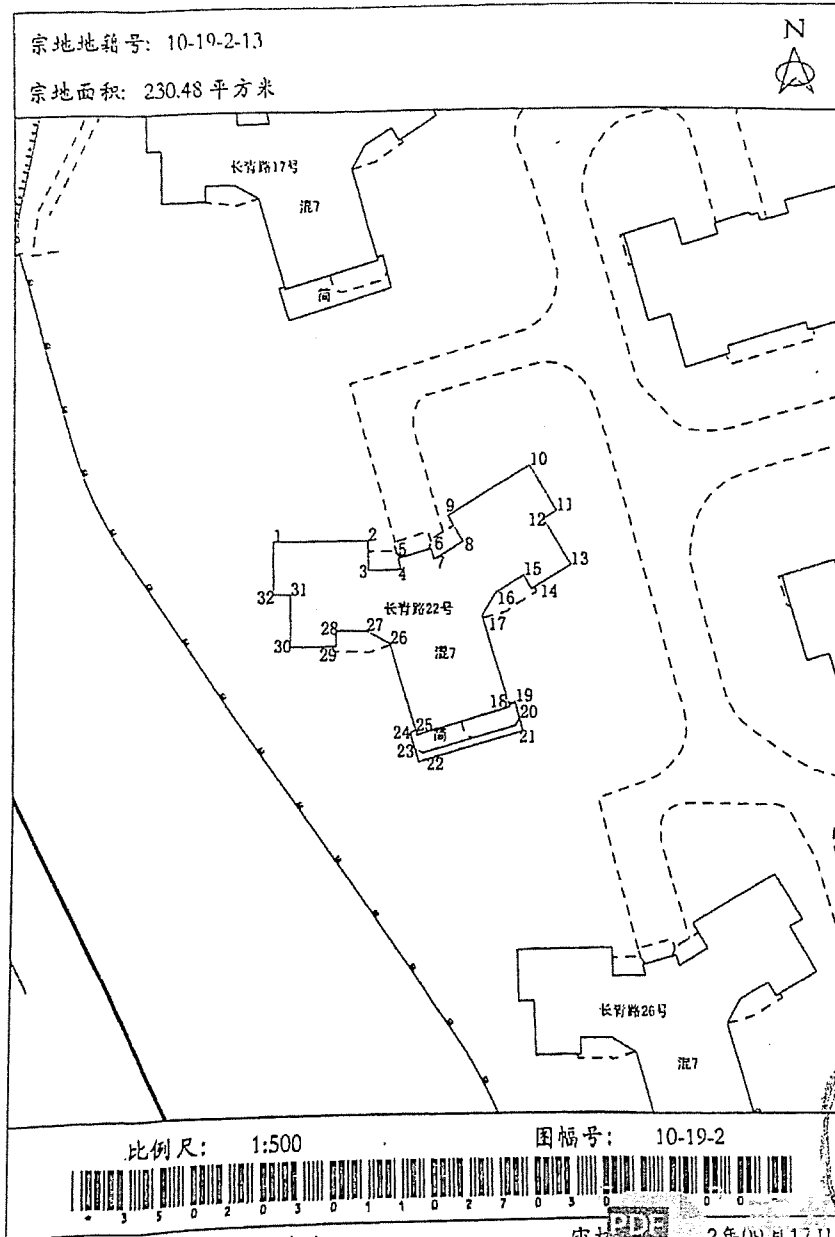
地下室

1:200



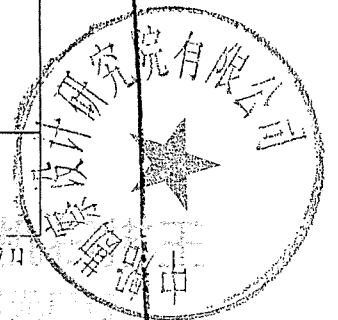
2008

厦门市宗地图



厦门市测绘与基础地理信息中心
本宗地图为2012年09月整理图件

审核 2年09月17日

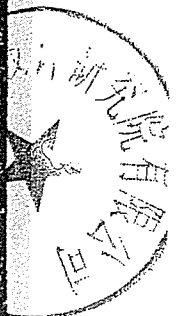


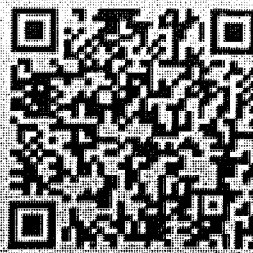


中华人民共和国 不动产权证书

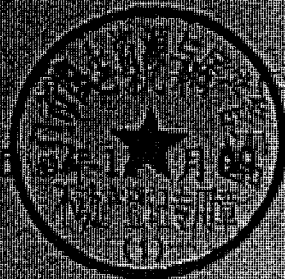


手机扫描王
免费无广告





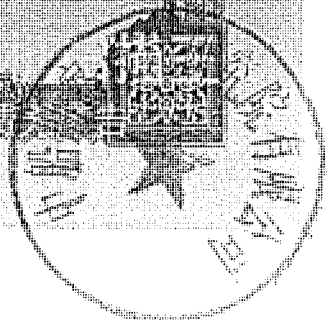
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
产权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

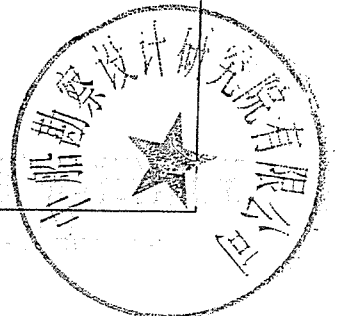
35000051288

PDF

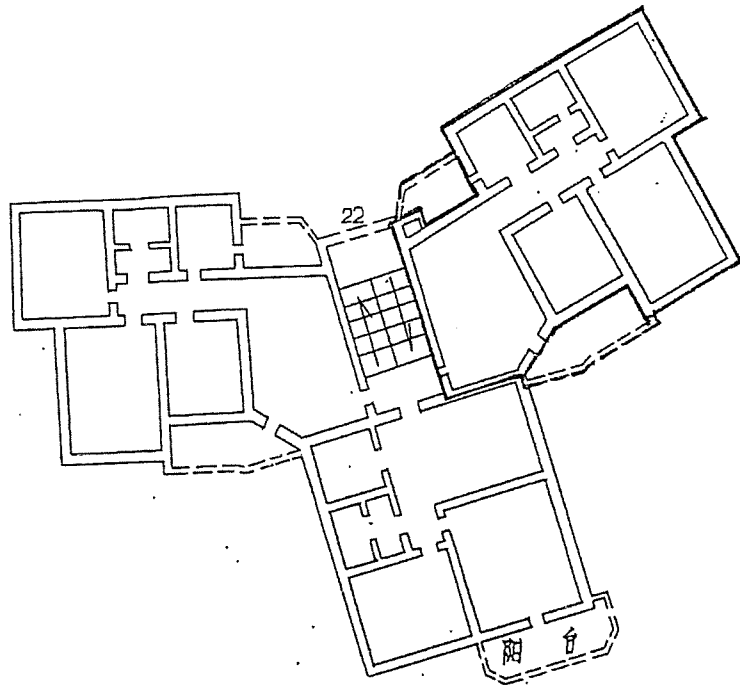


闽 (2015) 厦门市 不动产权第 0005739 号

权利人	中船勘察设计研究院有限公司
共有情况	100%
坐落	思明区长青路22号103室
不动产单元号	---
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅/住宅
面积	宗地面积: 230.48m ² /建筑面积: 88.08m ²
使用期限	国有建 设用地 使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日
权利其他状况	土地分摊面积: 11.79m ² 专有建筑面积: 81.53m ² , 分摊建筑面积: 6.55m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1990 建筑面积含杂物间5.72平方米。

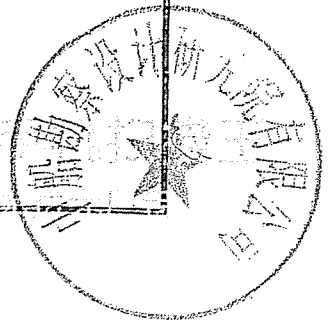


附 图



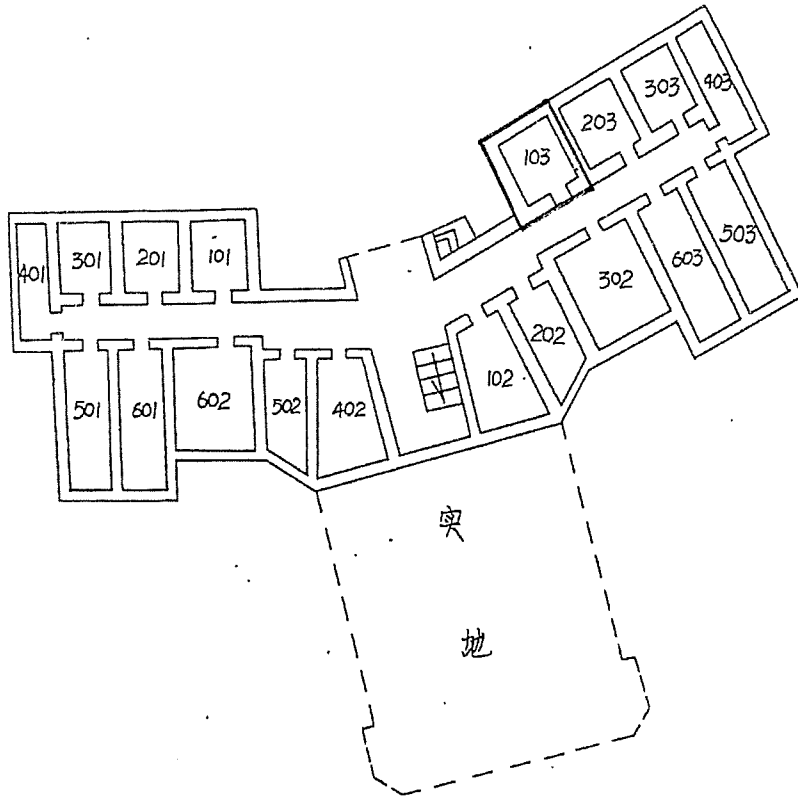
I
1:200

PDS



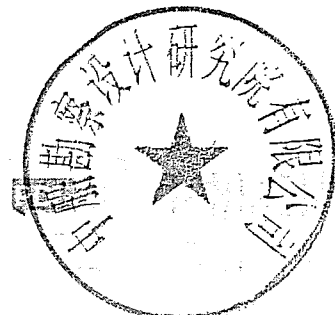
附

图

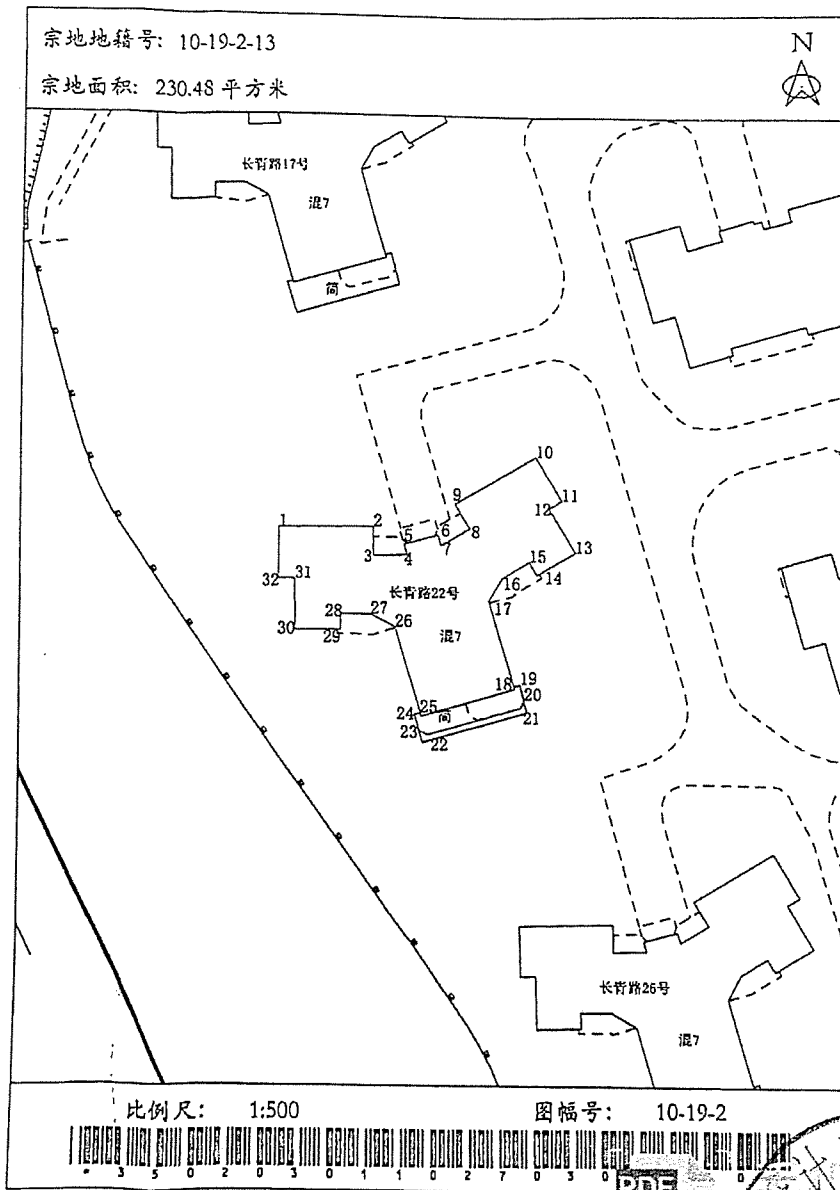


地下室

1:200

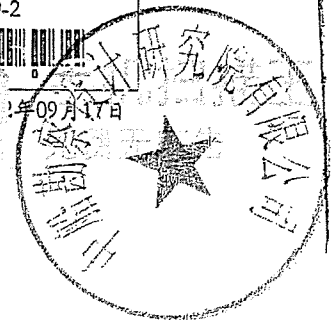


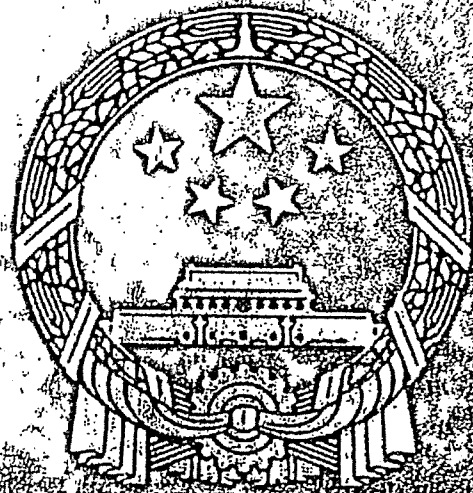
厦门市宗地图



厦门市测绘与基础地理信息中心
本宗地图为2012年09月整理图件

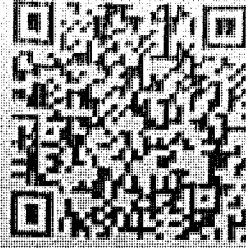
审核 E 2012年09月17日



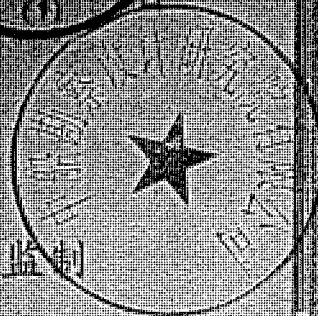
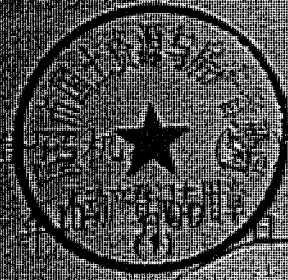


中华人民共和国
不动产权证书

PDF



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



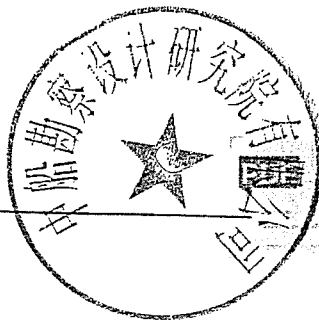
中华人民共和国国土资源部监制

编号: NCD 35000050976

PDF

闽 (2015) 厦门市 不动产权第 0005777 号

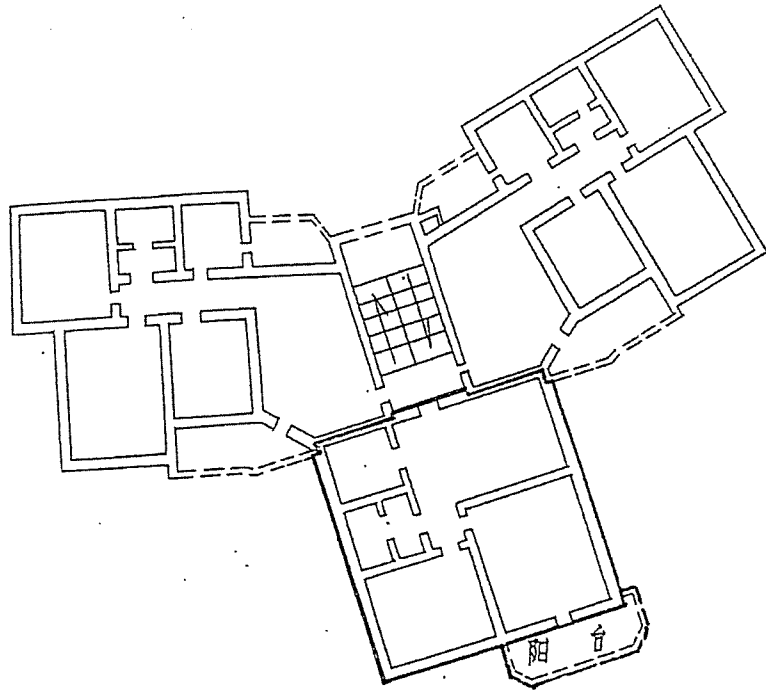
权利人	中船勘察设计研究院有限公司
共有情况	100%
坐落	思明区长青路22号202室
不动产单元号	—
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅/住宅
面积	宗地面积: 230.48m ² /建筑面积: 74.99m ²
使用期限	国有建 设用地 使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日
权利其他状况	土地分摊面积: 10.03m ² 专有建筑面积: 68.44m ² , 分摊建筑面积: 6.55m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1990 建筑面积含杂物间5.74平方米。



手机扫描王

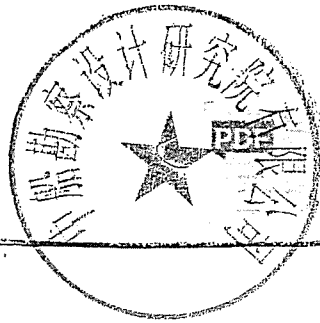
附

图



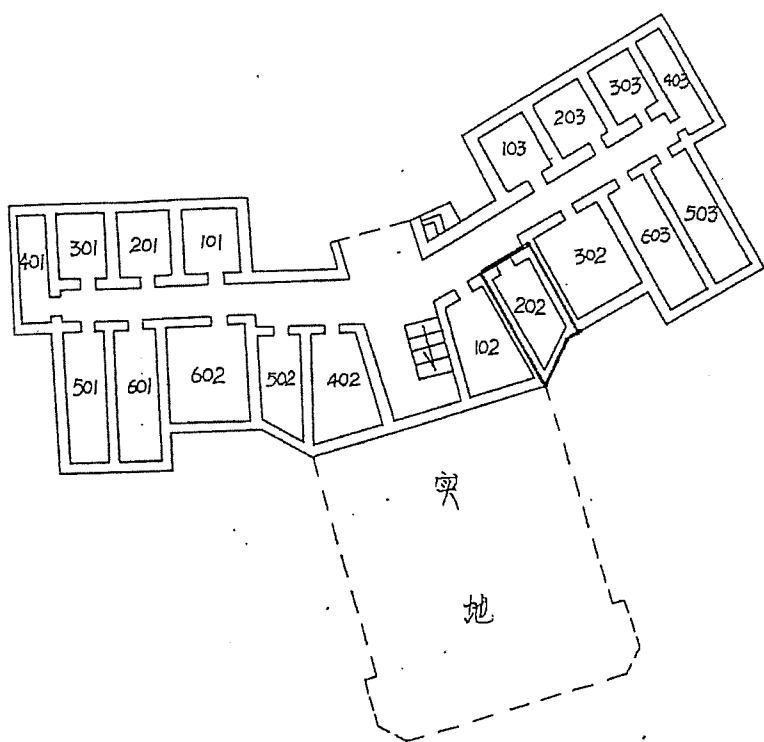
II

1:200



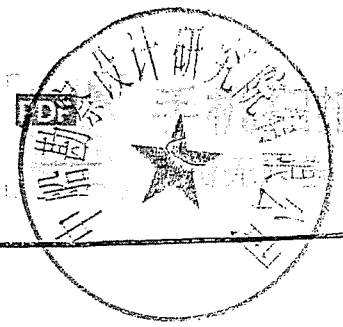
手机扫描王
4000000000

附 图

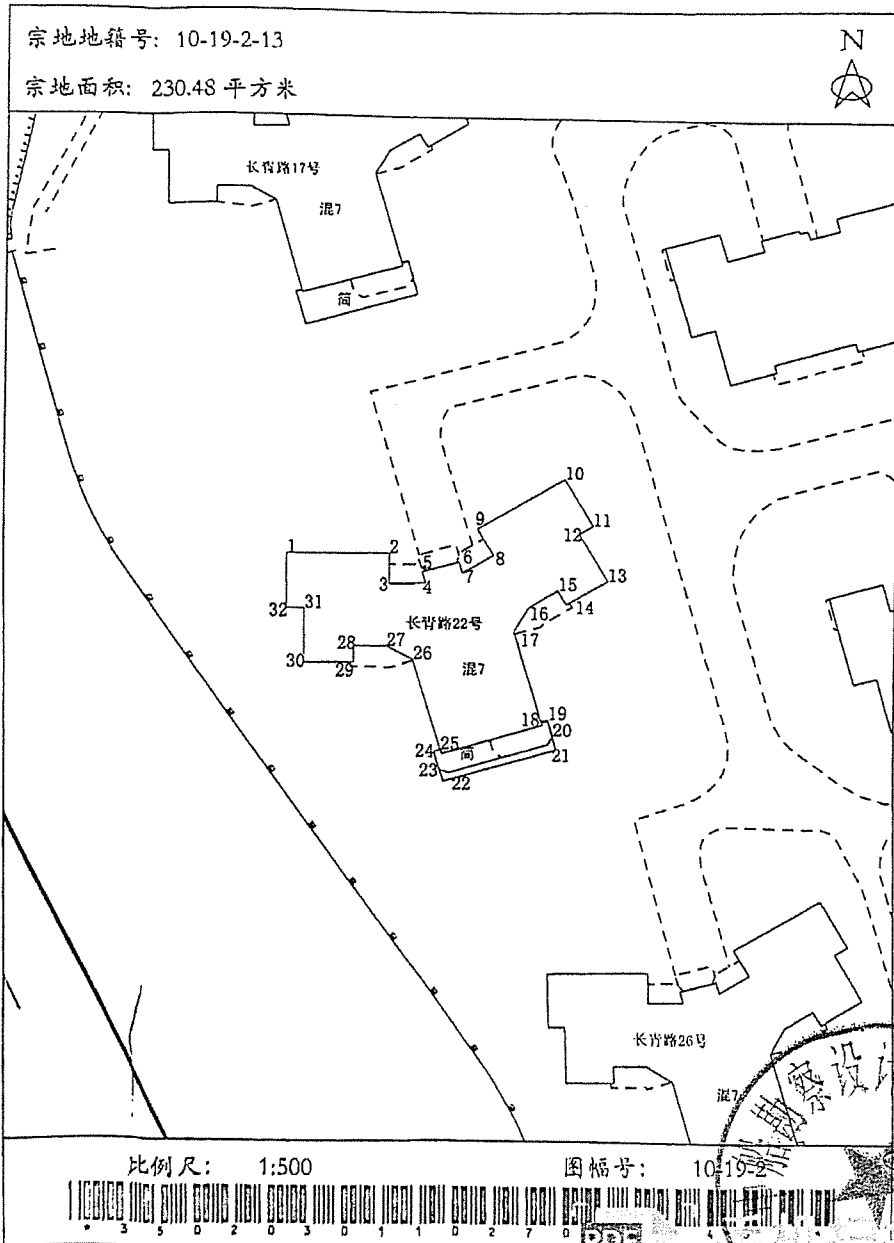


地下室

1:200

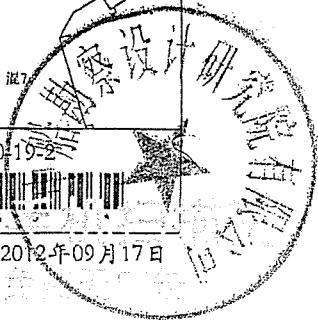


厦门市宗地图



厦门市测绘与基础地理信息中心
本宗地图为2012年09月整理图件

期: 2012年09月17日



委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因我公司拟处置位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产，我公司委托你公司对所涉及的房地产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 二、 纳入资产评估范围的资产与涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、 于评估基准日，评估对象于评估基准日存在租赁权，评估对象房屋 102 室出租给黄琦馨，租赁期限为 2019 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 15 日；评估对象房屋 103 室出租给刘钝刚，租赁期限为 2019 年 5 月 27 日至 2022 年 5 月 26 日；评估对象房屋 202 室出租给蓝仁安，租赁期限为 2020 年 5 月 5 日至 2022 年 5 月 4 日。除上述租赁权外，评估对象不存在其他抵押、典当等其他项权利；
- 四、 我公司承诺对此次经济行为承担相应的法律责任，鉴于本次评估目的，我公司委托贵公司对本次评估工作保密；
- 五、 不干预评估工作；
- 六、 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方(印章): 中船勘察设计研究院有限公司

法定代表人(签字)

年 月 日

资产评估师承诺函

中船勘察设计研究院有限公司：

受你单位的委托，我们对中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目，以 2020 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本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资产评估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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

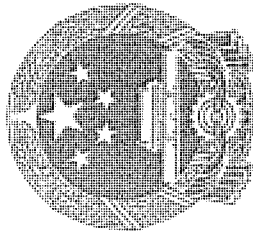
资产评估师：



资产评估师：



2021 年 4 月 7 日

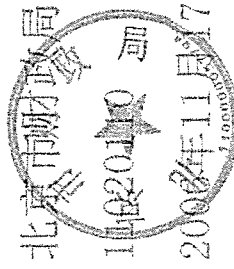


资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号：
批准机关：
证书编号：
发证时间：



北京中企华资产评估

估有限责任公司

机构名称

权忠光

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

资产评估范围：

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估,以及相
关的咨询业务。

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

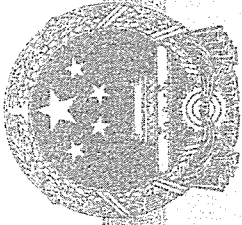
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

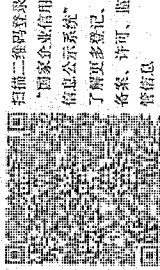




营业执照

统一社会信用代码

91110101633784423X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)(3-1)

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围

探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事资产评估经纪业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

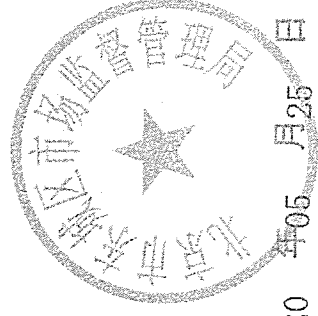
注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日 至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号

登记机关



2020年05月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：任宝萍

性别：女

登记编号：11200011

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2020-03-09

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：任宝萍

本人印鉴：任宝萍
11200011



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-04-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵亮

性别：女

登记编号：11140114

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2014-11-05

年检信息：通过（2020-07-17）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：赵亮

本人印鉴：赵亮 11140114

打印日期：2020-07-17



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

合同编号：PG20210060062000

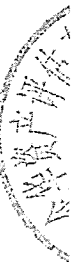
资产评估委托合同

委托人（甲方）：中船勘察设计研究院有限公司

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：

签订时间： 年 月 日



甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

为委托人拟转让位于厦门市思明区长青路22号3套住宅房地产提供市场价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为位于厦门市思明区长青路22号3套住宅房地产，产权人为中船勘察设计研究院有限公司，建筑面积为240.68平方米。最终范围以评估申报明细表为准。

三、评估基准日： 2020 年 11 月 30 日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于20个工作日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版3份，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、甲方须向乙方支付评估服务费，含增值税计人民币1.5万元（人民币大写：壹万伍仟圆整）。

2、甲方除支付上述评估服务费外无须支付其他任何费用。

3、本合同签订生效后（评估人员正式评估前），甲方须先付评估服务费总额的50%（计0.75万元），余下的50%（计0.75万元）在乙方提交资产评估报告后十日内一次付清。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的千分之二向乙方支付逾期违约金。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6、甲方所支付的评估服务费中包含乙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件和项目管理系统等高技术手段提供高效服务的费用。

7、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

8、乙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按乙方提供的外币收款账户信息支付。

9、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：	北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行：	中信银行北京东大桥支行
银行行号：	302100011163
银行账号：	8110701013201240535

外币（跨境人民币）收款账户信息

RECEIVER'S BANK:	CHINA CITIC BANK H.O.GENERAL BANKING, BEIJING, CHINA
SWIFT CODE:	CIBKCNBJ100
BENEFICIARY NAME:	CHINA ENTERPRISE APPRAISALS CO., LTD.
ACCOUNT NO.:	8110701013201240535

七、关于发票的特别约定：

1、甲方支付评估服务费之前，乙方应当为甲方开具合法有效的全额增值税专用发票。

2、发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，应签订补充协议另行约定，并及时更换发票。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。


5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向乙方所在地人民法院起诉。


6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方(盖章):  船舶勘察设计院有限公司

乙方(盖章):  北京中盛资产评估
有限责任公司

甲方代表(签字):



乙方代表(签字):



地址:

邮编:

联系人:

电话:

传真:

地址: 北京市朝阳区工体东路18号
中复大厦三层

邮编: 100020

联系人:

电话: 010-65881818

传真: 010-65882651

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年11月30日

表1

被评估单位：中船勘察设计研究院有限公司		金额单位：人民币万元		
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	38.60	1,164.50	1,125.90	2,916.78
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	38.60	1,164.50	1,125.90	2,916.78
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	38.60	1,164.50	1,125.90	2,916.78
流动负债	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	0.00	0.00	0.00	
净资产	38.60	1,164.50	1,125.90	2,916.78

评估人员：赵亮、任宝萍

评估机构：北京中企资产评估有限公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表4-8-1

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	证载权利人	建筑物名称	用途	详细地址	结构	所在楼层/总楼层	层高	建筑面积(m ²)	建成年代	账面价值		计提减值准备金额	评估值	增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
											原值	净值					
1	闽(2015)厦门市不动产权第0005746号	中勘勘察设计研究院有限公司	思明区长青路22号102室	住宅	厦门市思明区长青路22号102室	混合结构	1层/6层	3.00	77.61	1990			-	3,683,500		47,462	
2	闽(2015)厦门市不动产权第0005739号	中勘勘察设计研究院有限公司	思明区长青路22号103室	住宅	厦门市思明区长青路22号103室	混合结构	1层/6层	3.00	88.08	1990		386,008.00	-	4,222,600	2916.78%	47,941	
3	闽(2015)厦门市不动产权第0005777号	中勘勘察设计研究院有限公司	思明区长青路22号202室	住宅	厦门市思明区长青路22号202室	混合结构	2层/6层	3.00	74.99	1990			-	3,738,900		49,859	
											1,582,000.00	386,008.00		11,645,000	2,916.78		
房屋建筑物合计											1,582,000.00	386,008.00		11,645,000.00	2,916.78		
减：房屋建筑物减值准备																	
房屋建筑物净额											1,582,000.00	386,008.00		11,645,000.00	2,916.78		



中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属
的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用
途房地产市场价值资产评估项目
资产评估说明

中企华评报字(2021)第 1142 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二一年四月七日



目录

第一部分关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
第一章评估对象与评估范围	4
一、评估对象与评估范围说明	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、企业申报的其他表外资产情况	5
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第三章评估技术说明	8
一、房屋建筑物类概况	8
二、价值类型及其定义	11
三、评估过程	11
四、评估测算过程	13
五、评估测算结果	29
第四章评估结论与分析	31
评估说明附件	31

第一部分关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供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他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、评估技术说明、评估结论与分析共四章组成，详见下文。

除特别声明，以下资产基础法评估说明所有涉及的金额单位均为人民币元。

第一章评估对象与评估范围

一、评估对象与评估范围说明

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象：中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产。

评估范围：中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产（房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权），详见下表：

序号	不动产权证号	建筑物名称	详细地址	建筑面积 (m ²)
1	闽（2015）厦门市不动产权第 0005746 号	思明区长青路 22 号 102 室	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61
2	闽（2015）厦门市不动产权第 0005739 号	思明区长青路 22 号 103 室	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08
3	闽（2015）厦门市不动产权第 0005777 号	思明区长青路 22 号 202 室	厦门市思明区长青路 22 号 203 室	74.99
合计				240.68

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日 2020 年 11 月 30 日，评估范围内的住宅房地产在中船勘察设计研究院有限公司固定资产-房屋建筑物科目中核算，于评估基准日，资产账面原值为 1,582,000.00 元，账面净值为 386,008.00 元。

二、企业申报的实物资产情况

纳入评估范围的实物资产为中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产，于现场勘查日，纳入评估范围的房地产均处于使用状态。

评估对象所在项目位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，自然排水状况良好，土壤状况良好。其四至为东至长青路，南至常明路，西至莲岳路，北至湖滨北路。土地开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及宗地内场地平整。

评估对象均位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号，所在楼宇为混合结构，均建成于 1990 年，总楼层为 6 层，评估对象分别位于第 1 层、第 1 层和第 2 层，楼宇外墙刷涂料，楼梯间地面为水泥地面，墙面及天花板均为涂白，公共通道地面为水泥地面，墙面及天花板均为涂白，其中 102 朝向为东南，103 和 202 为南北朝向，评估对象通风采光均为良好，配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统等，整体维护状况较好。评估基准日，评估对象玻璃窗均为塑钢玻璃窗，入户均为防盗门，整体装修均为简单装修，装修详情如下：

客厅及卧室：地面为地砖，天花及墙面刷涂料；

厨房、卫生间：地砖地面，墙面贴墙砖，pvc 板吊顶；

杂物间：地面为水泥地面，墙面及天花均刷涂料。

三、企业申报的无形资产情况

企业无申报无形资产。

四、企业申报的其他表外资产情况

企业无申报表外资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，北京中企华资产评估有限责任公司指定了评估项目负责人、部门主管领导和公司主管领导，制定了详细的现场清查核实计划。2021 年 2 月 24 日-2021 年 2 月 25 日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

(一)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的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

(二)初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估申报明细表

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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，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。

(三)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，主要对房地产的户型布局，建筑结构、装修状况等进行了勘查。

(四)补充、修改和完善资产评估申报明细表

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：账、表、实相符。

(五)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（包括其分摊的土地使用权）等资产的产权证明文件资料进行查验，核对了评估对象的证载坐落位置、用途、建筑面积等情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与产权持有单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章评估技术说明

一、资产评估概况

(一)坐落及分布

纳入本次评估范围的是中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产（房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权）。

(二)评估范围

纳入本次评估范围的是中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产（房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权），详见下表：

序号	不动产权证号	建筑物名称	详细地址	建筑面积 (m ²)
1	闽（2015）厦门市不动产权第 0005746 号	思明区长青路 22 号 102 室	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61
2	闽（2015）厦门市不动产权第 0005739 号	思明区长青路 22 号 103 室	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08
3	闽（2015）厦门市不动产权第 0005777 号	思明区长青路 22 号 202 室	厦门市思明区长青路 22 号 203 室	74.99
合计				240.68

评估基准日，评估范围内的房地产在中船勘察设计研究院有限公司固定资产-房屋建筑物科目中核算，于评估基准日，资产账面原值为 1,582,000.00 元，账面净值为 386,008.00 元。

(三)区位状况

评估对象位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号，区域内公路有湖滨北路、嘉禾路等，为城市主次干道，距地铁 1 号莲花路口站约 500 米，距公交站槟榔路口约 100 米，有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷。区域内有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区，居住聚集度高。周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等，教育配套设施优。周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设

施完善。

综上分析，评估对象所在的区域居住聚集度高，交通便捷度便捷，教育配套设施优，公共配套设施完善，市场前景较好，区位状况优。

(四)权益状况

1. 土地权益状况

根据委托人提供的《不动产权证》，纳入本次评估范围的是中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产于评估基准日权益状况详见下表：

序号	不动产权证	证载权利人	建筑物名称	坐落	用途	土地使用权类型	分摊土地使用面积(平方米)	终止日期	剩余土地使用年限	权利类型
1	闽(2015)厦门市不动产权第 0005746 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 102 室	思明区长青路 22 号 102 室	住宅	出让	10.38	2060/5/18	39.47 年	国有建设用地使用权
2	闽(2015)厦门市不动产权第 0005739 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 103 室	思明区长青路 22 号 103 室	住宅	出让	11.79	2060/5/18	39.47 年	国有建设用地使用权
3	闽(2015)厦门市不动产权第 0005777 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 202 室	思明区长青路 22 号 202 室	住宅	出让	10.03	2060/5/18	39.47 年	国有建设用地使用权

2. 房屋权益状况

根据委托人提供的《不动产权证》，纳入本次评估范围的是中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产均建成于 1990 年，于评估基准日权益状况详见下表：

序号	不动产权证	证载权利人	建筑物名称	共有情况	权利性质	坐落	楼层	用途	房屋结构	建筑面积(m ²)	其中杂物间面积(m ²)
1	闽(2015)厦门市不动产权第 0005746 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 102 室	单独所有	商品房	思明区长青路 22 号 102 室	1 层/6 层	住宅	混合结构	77.61	8.36

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

序号	不动产权证	证载权利人	建筑物名称	共有情况	权利性质	坐落	楼层	用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	其中杂物间面积 (m ²)
2	闽 (2015) 厦门市不动产权第 0005739 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 103 室	单独所有	商品房	思明区长青路 22 号 103 室	1 层 / 6 层	住宅	混合结构	88.08	5.72
3	闽 (2015) 厦门市不动产权第 0005777 号	中船勘察设计研究院有限公司	思明区长青路 22 号 202 室	单独所有	商品房	思明区长青路 22 号 202 室	2 层 / 6 层	住宅	框架结构	74.99	5.74
合计										240.68	

3.他项权利状况

根据委托人提供的《房产租赁合同》(合同编号: 0076082), 评估对象房屋 102 室出租给黄琦馨, 合同约定租赁面积为 77.61 平方米, 租赁期限为 2019 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 15 日, 月租金为 2500 元。根据委托人提供的《房产租赁合同》(合同编号: 1921106), 评估对象房屋 103 室出租给刘钝刚, 合同约定租赁面积为 88.08 平方米, 租赁期限为 2019 年 5 月 27 日至 2022 年 5 月 26 日, 月租金为 3200 元。根据委托人提供的《房产租赁合同》, 评估对象房屋 202 室出租给蓝仁安, 合同约定租赁面积为 62 平方米, 租赁期限为 2020 年 5 月 5 日至 2022 年 5 月 4 日, 月租金为 2700 元。评估对象于评估基准日不存在其他他项权利。

(五)实物状况

纳入评估范围的实物资产为中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产, 于现场勘查日, 纳入评估范围的房地产均处于使用状态。

1.土地实物状况

评估对象所在项目位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号, 项目宗地地势平坦, 形状较规则, 自然排水状况良好, 土壤状况良好。其四至为东至长青路, 南至常明路, 西至莲岳路, 北至湖滨北路。土地开发程度为宗地内外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)及宗地内场地平整。

2.房屋建筑物实物状况

评估对象均位于厦门市思明区莲坂西小区长青路 22 号，所在楼宇为混合结构，均建成于 1990 年，总楼层为 6 层，评估对象分别位于第 1 层、第 1 层和第 2 层，楼宇外墙刷涂料，楼梯间地面为水泥地面，墙面及天花板均为涂白，公共通道地面为水泥地面，墙面及天花板均为涂白，其中 102 朝向为东南，103 和 202 为南北朝向，评估对象通风采光均为良好，配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统等，整体维护状况较好。评估基准日，评估对象玻璃窗均为塑钢玻璃窗，入户均为防盗门，整体装修均为简单装修，装修详情如下：

客厅及卧室：地面为地砖，天花及墙面刷涂料；

厨房、卫生间：地砖地面，墙面贴墙砖，pvc 板吊顶；

杂物间：地面为水泥地面，墙面及天花均刷涂料。

二、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉状况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在评估基准日自愿进行交易的金额。

三、评估步骤和办法

(一)核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助产权持有单位填写“清查评估明细表”，根据产权持有单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积及使用维护状况等情况的核实。

(二)现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对评估对象进行了现场勘察。经现场勘查后根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

(三)社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估

的作价依据。

(四) 评定估算

根据评估对象的实际情况，依据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）及本次评估目的，采用市场法及收益法对评估对象进行评估。

(五) 评估汇总及撰写说明

由评估公司对评估明细表进行审查和修改，然后加以初步汇总。综合分析评估结果的可靠性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查，在此基础上撰写评估技术说明。

(六) 评估方法的选择

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，以及评估方法的适用条件，类似评估对象主要的评估方法有市场法、收益法、假设开发法和成本法，本次评估选择市场法和收益法进行评估。理由如下：

评估对象周边类似房地产的交易实例较多，符合市场法的适用范围。

评估对象为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，评估人员可以预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值，故本次可以采用收益法进行评估。

因评估对象均不属于待开发项目，故不宜选用假设开发法进行评估。

从理论上讲，成本法也适用于评估对象的价值评估，成本法的技术思路是先求取评估对象所在项目的整体成本，然后再分摊到评估对象上，以此得出评估对象的成本价。由于建成年代较长，评估人员无法获取评估对象所在项目的土地及施工资料，评估对象所在项目土地面积及容积率等无法确定，同时由于住宅房地产市场价格主要取决于市场供求关系而非成本价格，故本次评估不选用成本法进行评估。

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，是预计评估对象的正常年收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

四、评估测算过程

典型案例

厦门市思明区长青路 22 号 103 室（固定资产—房屋建筑物评估明细表中序号 2）

（一）市场法

评估对象市场价值=比较实例价格×交易情况修正×交易期日调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

1. 选取比较实例

在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的三宗交易案例作为比较实例。比较实例的基本情况如下：

实例名称		莲坂西小区 1	莲坂西小区 2	莲坂西小区 3
特征要素	案例来源	中介咨询	中介咨询	中介咨询
	坐落位置	厦门市思明区	厦门市思明区	厦门市思明区
	房屋性质	商品房	商品房	商品房
	交易总价（万元）	305	358	406
	价值内涵	卖家净得价，不含增值税、个税（满五唯一，免缴增值税、个税）	卖家净得价，不含增值税、个税（满五不唯一，免缴增值税，需缴纳 1.5% 个税）	卖家净得价，不含增值税、个税（满五不唯一，免缴增值税，需缴纳 1.5% 个税）
	调整后交易总价（万元）	305	363.37	412.09
调整后价格内涵	建筑面积（平方米）	62.27	67.93	80.67
	交易单价（元/平方米）	48980	53492	51083
	现房价/期房价	现房价	现房价	现房价
	财产范围	建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担	买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，含增值税	买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，含增值税	买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，含增值税
	交易时间	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
	交易情况	正常	正常	正常
	房屋用途	住宅	住宅	住宅
	所在楼层/总楼层	低楼层/6	中楼层/6	低楼层/6
	结构	混合	混合	混合
	装修状况	简装	一般精装	简装
	朝向	南北	南北	南北
	户型	二室一厅	两室一厅	三室两厅
	配套设施状况	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全
	建成年代	1993 年	1993 年	1993 年

2. 房地产价格影响因素说明表

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
交易单价 (元/平方米)		待估	48980	53492	51083	
交易情况	分正常/非正常, 非正常指交易一方有特殊喜好的交易; 拍卖; 亲属之间交易; 抵债; 税费非正常负担; 企业关联方交易等等。	正常	正常	正常	正常	
交易时间	根据链家网发布的厦门市思明区槟榔二手房价格指数确定修正幅度。	2020年11月	2020年11月	2020年11月	2020年11月	
区位状况因素	交通便捷度	交通便捷程度: 分为非常便捷、便捷、较便捷、一般, 每差一个级别修正幅度为 2%; 公交站、地铁口距离: 0-300米/300-600米/600-1000米/大于1000米/(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 1%)	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米, 距公交站槟榔路口约 100 米, 有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米, 距公交站槟榔路口约 100 米, 有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米, 距公交站槟榔路口约 100 米, 有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米, 距公交站槟榔路口约 100 米, 有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷
	自然和人文环境质量	自然环境: 根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断, 分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标; 人文环境: 根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断, 分为优/较优/一般/较劣/劣(差异修正指标: 普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%, 别墅修正幅度为 2%)	自然环境一般, 人文环境一般	自然环境一般, 人文环境一般	自然环境一般, 人文环境一般	自然环境一般, 人文环境一般
	教育配套设施	根据小区配套的教育资源分为: 教育配套优/教育配套较优/教育配套一般/教育配套较差, 差异修正幅度为相差一个等级修正 2%。	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等, 教育配套设施优	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等, 教育配套设施优	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等, 教育配套设施优	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等, 教育配套设施优
	居住聚集度	根据周边住宅小区多少将居住聚集度分为高/较高/一般/较低/低(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区, 居住聚集度高	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区, 居住聚集度高	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区, 居住聚集度高	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区, 居住聚集度高
	房屋朝向	房屋朝向: 分为南北/南/东南/西南/东西/西/东北/西北/北(差异修正指标: 按照上述方向排列顺序, 级别修正幅度为 0.5%)	南北	南北	南北	南北

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
楼层	根据估价人员市场调查,无电梯的多层住宅楼一般分为中楼层、高楼层、低楼层、顶层、底层五个级别,差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	底层/6	低楼层/6	中楼层/6	低楼层/6	
公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标:每增加或减少一个指标,修正幅度为 2%)	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等,公共配套设施完善	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等,公共配套设施完善	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等,公共配套设施完善	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等,公共配套设施完善	
实物状况因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标:每相差一级别,修正幅度为 2%)	六通(上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气)	六通(上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气)	六通(上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气)	六通(上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气)
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差(每差 1 级别修正幅度为 2%)	户型布局一般	户型布局一般	户型布局一般	户型布局一般
	建成年代	建成年代(差异修正指标:按照建成年代的时间早晚顺序,每差 5 年定为一个级别,每差 1 个级别修正幅度为 1%,修正幅度不超过 3%)	1990 年	1993 年	1993 年	1993 年
	面积大小(平方米)	按建筑面积列示(差异修正指标:每相差 20 平方米,级别修正幅度为 1%),修正方向是随着面积递增,修正系数随之降低。	88.08	62.27	67.93	80.67
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标:每相差一个级别,修正幅度为 2%,并求和得出最终修正系数指标。)	混合	混合	混合	混合
	层高(m)	标准层净高_米;(差异修正指标:以估价对象为标准,每增减 10cm,相应调增/减 1%)	3	3	3	3
	装修状况	装修标准分为高级精装/中档精装/一般精装/简装/毛坯(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为 2%)	简装	简装	一般精装	简装
	维护使用状况	维护使用状况分为好/较好/一般/较差/差(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为 2%)	较好	较好	较好	较好

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
权益状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标: 抵押权修正系数为 2%; 租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数, 由于评估对象租赁期较短, 且与市场租赁价格相差不大, 本次租赁修正系数不作调整; 地役权修正幅度为 1%)	租赁权	无	无	无

3. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100, 以评估对象的各项影响因素与估价实例的进行比较, 得出房地产价格影响因素修正系数表如下:

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
交易单价 (元/平方米)		待估	48980	53492	51083	
交易情况	分正常/非正常, 非正常指交易一方有特殊喜好的交易; 拍卖; 亲属之间交易; 抵债; 税费非正常负担; 企业关联方交易等等。	100	100	100	100	
交易时间	根据链家网发布的厦门市思明区槟榔二手房价格指数确定修正幅度。	100	100	100	100	
区位状况因素	交通便捷程度	交通便捷程度: 分为非常便捷、便捷、较便捷、一般, 每差一个级别修正幅度为 2%; 公交站、地铁口距离: 0-300 米/300-600 米/600-1000 米/大于 1000 米/(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 1%)	100	100	100	100
	自然和人文环境质量	自然环境: 根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断, 分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标; 人文环境: 根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断, 分为优/较优/一般/较劣/劣(差异修正指标: 普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%, 别墅修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	教育配套设施	根据小区配套的教育资源分为: 教育配套优/教育配套较优/教育配套一般/教育配套较差, 差异修正幅度为相差一个等级修正 2%。	100	100	100	100
	居住聚集度	根据周边住宅小区多少将居住聚集度分为高/较高/一般/较低/低(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	房屋朝向	房屋朝向: 分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北(差异修正指标: 按照上述方向排列顺序, 级别修正幅度为 0.5%)	100	100	100	100
	楼层	根据估价人员市场调查, 无电梯的多层住宅楼一般分为中楼层、高楼层、低楼层、顶层、底层五个级别, 差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	100	104	108	104
公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标: 每增加或减少一个指标, 修正幅度为 2%)	100	100	100	100	

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
实物状况因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标: 每相差一级别, 修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差 (每差 1 级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	建成年代	建成年代 (差异修正指标: 按照建成年代的时间早晚顺序, 每差 5 年定为一个级别, 每差 1 个级别修正幅度为 1%, 修正幅度不超过 3%)	100	100	100	100
	面积大小 (平方米)	按建筑面积列示(差异修正指标: 每相差 20 平方米, 级别修正幅度为 1%), 修正方向是随着面积递增, 修正系数随之降低。	100	101	101	100
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标: 每相差一个级别, 修正幅度为 2%, 并求得最终修正系数指标。)	100	100	100	100
	层高 (m)	标准层净高_米; (差异修正指标: 以估价对象为标准, 每增减 10cm, 相应调增/减 1%)	100	100	100	100
	装修状况	装修标准分为高级精装/中档精装/一般精装/简装/毛坯(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	102	100
维护使用状况	维护使用状况分为好/较好/一般/较差/差(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100	
权益状况	他项权利状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标: 抵押权修正系数为 2%; 租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数, 由于评估对象租赁期较短, 且与市场租赁价格相差不大, 本次租赁修正系数不作调整; 地役权修正幅度为 1%)	100	100	100	100

4. 影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数, 确定影响因素修正系数比较表如下:

项目		价格影响因素分析及分值	待估/可比一	待估/可比二	待估/可比三
交易单价 (元/平方米)			48980	53492	51083
交易情况		分正常/非正常, 非正常指交易一方有特殊喜好的交易; 拍卖; 亲属之间交易; 抵债; 税费非正常负担; 企业关联方交易等等。	100/100	100/100	100/100
交易时间		根据链家网发布的厦门市思明区槟榔二手房价格指数确定修正幅度。	100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	交通便捷程度: 分为非常便捷、便捷、较便捷、一般, 每差一个级别修正幅度为 2%; 公交站、地铁口距离: 0-300 米/300-600 米/600-1000 米/大于 1000 米/(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 1%)	100/100	100/100	100/100
	自然和人文环境质量	自然环境: 根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断, 分为优/较优/一般/较差/劣五个指标; 人文环境: 根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断, 分为优/较优/一般/较差/劣(差异修正指标: 普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%, 别墅修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目	价格影响因素分析及分值	待估/可比例一	待估/可比例二	待估/可比例三	
教育配套设施	根据小区配套的教育资源分为：教育配套优/教育配套较优/教育配套一般/教育配套较差，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%。	100/100	100/100	100/100	
居住聚集度	根据周边住宅小区多少将居住聚集度分为高/较高/一般/较低/低（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%）	100/100	100/100	100/100	
房屋朝向	房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东/西/东北/西北/北（差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为 0.5%）	100/100	100/100	100/100	
楼层	根据估价人员市场调查，无电梯的多层住宅楼一般分为中楼层、高楼层、低楼层、顶层、底层五个级别，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	100/104	100/108	100/104	
公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100	
实物状况因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下(差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差（每差 1 级别修正幅度为 2%）	100/100	100/100	100/100
	建成年代	建成年代（差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差 5 年定为一个级别，每差 1 个级别修正幅度为 1%，修正幅度不超过 3%）	100/100	100/100	100/100
	面积大小（平方米）	按建筑面积列示(差异修正指标：每相差 20 平方米，级别修正幅度为 1%)，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低。	100/101	100/101	100/100
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标：每相差一个级别，修正幅度为 2%，并求和得出最终修正系数指标。)	100/100	100/100	100/100
	层高（m）	标准层净高_m；(差异修正指标：以估价对象为标准，每增减 10cm，相应调增/减 1%)	100/100	100/100	100/100
	装修状况	装修标准分为高级精装/中档精装/一般精装/简装/毛坯(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100/100	100/102	100/100
	维护使用状况	维护使用状况分为好/较好/一般/较差/差(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
	权益状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标：抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数，由于评估对象租赁期较短，且与市场租赁价格相差不大，本次租赁修正系数不作调整；地役权修正幅度为 1%)	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.9520	0.8988	0.9615	
测算结果（元/平方米）		46629	48079	49116	

5. 评估结果

比较修正后，三个修正价格差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为评估对象市场价值的比准价格，即：

$$\begin{aligned} \text{市场价值单价} &= (46629+48079+49116) / 3 \\ &= 47941 \text{（元/平方米，取整）} \end{aligned}$$

(二)收益法

评估对象位于厦门市思明区长青路 22 号 103 室，区域基础设施和公共设施配套完善，居住聚集度高。评估对象为住宅用途房地产，该区域住宅类物业租金收入水平相对稳定，收益较好，区域内同类房地产投资一般选择长期持有，本次估价是以估价对象永续经营为假设前提，选用全剩余寿命模式。另由于评估对象租赁期较短，且与市场租赁价格相差不大，本次评估未考虑租赁情况对评估结果造成的影响。

1.计算公式及评估测算过程

收益法计算公式

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

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益增长率

n——房地产的收益年限

2.测算未来年净收益

(1) 评估对象租金水平的确定

根据评估基准日同类房地产交易的市场租金价格和评估对象的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，选取近期租赁市场的三个可比案例，案例概况如下表：

案例名称 特征要素	莲坂西小区 1	莲坂西小区 2	莲坂西小区 3
交易价格（元/月）	3230	2850	3325
价格内涵	建筑面积租金，不含物业费、水电气费、增值税	建筑面积租金，不含物业费、水电气费、增值税	建筑面积租金，不含物业费、水电气费、增值税
交易时间	2021年2月	2021年2月	2021年2月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	厦门市思明区	厦门市思明区	厦门市思明区
房屋用途	住宅	住宅	住宅
租赁建筑面积（平方米）	80	70	85

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

案例名称 特征要素	莲坂西小区 1	莲坂西小区 2	莲坂西小区 3
案例所处楼层/总楼层	中楼层/6	低楼层/6	中楼层/6
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	简装	简装	简装
朝向	南北	南北	南北

对上述租赁实例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：居住聚集度、交通便捷度、自然人文环境质量、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出评估对象住宅的比准租赁单价，见下表：

① 房地产价格影响因素说明表：

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易单价 (元/平方米·天)		待估	1.35	1.36	1.30
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	正常	正常	正常	正常
交易时间	根据评估人员调查，评估对象所在区域半年内租金水平保持稳定，故交易时间修正系数为 100	2020 年 11 月	2021 年 2 月	2021 年 2 月	2021 年 2 月
区位状况因素	交通便捷程度：分为非常便捷、便捷、较便捷、一般，每差一个级别修正幅度为 2%；公交站、地铁口距离：0-300 米/300-600 米/600-1000 米/大于 1000 米 ((差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%)	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米，距公交站槟榔路口约 100 米，有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米，距公交站槟榔路口约 100 米，有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米，距公交站槟榔路口约 100 米，有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷	距地铁 1 号莲花路口站约 500 米，距公交站槟榔路口约 100 米，有 12 路、23 路、32 路、33 路、93 路、99 路等公交经过交通便捷度便捷

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
自然和人文环境质量	自然环境：根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标；人文环境：根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断，分为优/较优/一般/较劣/劣(差异修正指标：普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%，别墅修正幅度为 2%)	自然环境一般，人文环境一般	自然环境一般，人文环境一般	自然环境一般，人文环境一般	自然环境一般，人文环境一般
教育配套设施	根据小区配套的教育资源分为：教育配套优/教育配套较优/教育配套一般/教育配套较差，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%。	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等，教育配套设施优	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等，教育配套设施优	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等，教育配套设施优	周边有厦门市嘉华幼儿园、厦门市嘉滨小学、厦门市松柏中学等，教育配套设施优
居住聚集度	根据周边住宅小区多少将居住聚集度分为高/较高/一般/较低/低（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%）	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区，居住聚集度高	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区，居住聚集度高	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区，居住聚集度高	周边有怡祥花园、江头 k 小区、新港龙花园等多个住宅小区，居住聚集度高
房屋朝向	房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北（差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为 0.5%）	南北	南北	南北	南北
楼层	根据估价人员市场调查，无电梯的多层住宅楼一般分为中楼层、高楼层、低楼层、顶层、底层五个级别，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	底层/6	中楼层/6	低楼层/6	中楼层/6
公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%)	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设施完善	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设施完善	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设施完善	周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设施完善

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
实物状况因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标: 每相差一级别, 修正幅度为 2%)	六通(上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气)	六通(上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气)	六通(上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气)
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差(每差 1 级别修正幅度为 2%)	户型布局一般	户型布局一般	户型布局一般
	建成年代	建成年代(差异修正指标: 按照建成年代的时间早晚顺序, 每差 5 年定为一个级别, 每差 1 个级别修正幅度为 1%, 修正幅度不超过 3%)	1990 年	1990 年	1990 年
	面积大小(平方米)	按建筑面积列示(差异修正指标: 每相差 20 平方米, 级别修正幅度为 1%), 修正方向是随着面积递增, 修正系数随之降低。	88.08	80	70
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标: 每相差一个级别, 修正幅度为 2%, 并求和得出最终修正系数指标。)	混合	混合	混合
	层高(m)	标准层净高_米;(差异修正指标: 以估价对象为标准, 每增减 10cm, 相应调增/减 1%)	3	3	3
	装修状况	装修标准分为高级精装/中档精装/一般精装/简装/毛坯(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	简装	简装	简装
	维护使用状况	维护使用状况分为好/较好/一般/较差/差(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	一般	一般	一般
权益状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标: 抵押权修正系数为 2%; 租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数, 由于评估对象租赁期较短, 且与市场租赁价格相差不大, 本次租赁修正系数不作调整; 地役权修正幅度为 1%)	租赁权	无	无	

② 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100, 以评估对象的各项影响

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

因素与估价实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
交易单价（元/平方米·天）		待估	1.35	1.36	1.30	
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	100	100	100	100	
交易时间	根据评估人员调查，评估对象所在区域半年内租金水平保持稳定，故交易时间修正系数为 100	100	100	100	100	
区位状况因素	交通便捷度	交通便捷程度：分为非常便捷、便捷、较便捷、一般，每差一个级别修正幅度为 2%；公交站、地铁口距离：0-300 米/300-600 米/600-1000 米/大于 1000 米/(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%)	100	100	100	100
	自然和人文环境质量	自然环境：根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标；人文环境：根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断，分为优/较优/一般/较劣/劣(差异修正指标：普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%，别墅修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	教育配套设施	根据小区配套的教育资源分为：教育配套优/教育配套较优/教育配套一般/教育配套较差，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%。	100	100	100	100
	居住聚集度	根据周边住宅小区多少将居住聚集度分为高/较高/一般/较低/低（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%）	100	100	100	100
	房屋朝向	房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北（差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为 0.5%）	100	100	100	100
	楼层	根据估价人员市场调查，无电梯的多层住宅楼一般分为中楼层、高楼层、低楼层、顶层、底层五个级别，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	100	108	104	108
	公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%)	100	100	100	100
实物状况因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差（每差 1 级别修正幅度为 2%）	100	100	100	100
	建成年代	建成年代（差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差 5 年定为一个级别，每差 1 个级别修正幅度为 1%，修正幅度不超过 3%）	100	100	100	100
	面积大小（平方米）	按建筑面积列示(差异修正指标：每相差 20 平方米，级别修正幅度为 1%)，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低。	100	100	101	100
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标：每相差一个级别，修正幅度为 2%，并求和得出最终修正系数指标。)	100	100	100	100

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	层高 (m)	标准层净高_米; (差异修正指标: 以估价对象为标准, 每增减 10cm, 相应调增/减 1%)	100	100	100	100
	装修状况	装修标准分为高级精装/中档精装/一般精装/简装/毛坯(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	维护使用状况	维护使用状况分为好/较好/一般/较差/差(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
权益状况	他项权利状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标: 抵押权修正系数为 2%; 租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数, 由于评估对象租赁期较短, 且与市场租赁价格相差不大, 本次租赁修正系数不作调整; 地役权修正幅度为 1%)	100	100	100	100

③ 影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数, 确定影响因素修正系数比较表如下:

项目		价格影响因素分析及分值	待估/可比例一	待估/可比例二	待估/可比例三
交易单价 (元/平方米·天)			1.35	1.36	1.30
交易情况		分正常/非正常, 非正常指交易一方有特殊喜好的交易; 拍卖; 亲属之间交易; 抵债; 税费非正常负担; 企业关联方交易等等。	100/100	100/100	100/100
交易时间		根据评估人员调查, 评估对象所在区域半年内租金水平保持稳定, 故交易时间修正系数为 100	100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	交通便捷程度: 分为非常便捷、便捷、较便捷、一般, 每差一个级别修正幅度为 2%; 公交站、地铁口距离: 0-300 米/300-600 米/600-1000 米/大于 1000 米/(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 1%)	100/100	100/100	100/100
	自然和人文环境质量	自然环境: 根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断, 分为优/较优/一般/较差/劣五个指标; 人文环境: 根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断, 分为优/较优/一般/较差/劣(差异修正指标: 普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%, 别墅修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	根据小区配套的教育资源分为: 教育配套优/教育配套较优/教育配套一般/教育配套较差, 差异修正幅度为相差一个等级修正 2%。	100/100	100/100	100/100
	居住聚集度	根据周边住宅小区多少将居住聚集度分为高/较高/一般/较低/低 (差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	房屋朝向: 分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北 (差异修正指标: 按照上述方向排列顺序, 级别修正幅度为 0.5%)	100/100	100/100	100/100
	楼层	根据估价人员市场调查, 无电梯的多层住宅楼一般分为中楼层、高楼层、低楼层、顶层、底层五个级别, 差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	100/108	100/104	100/108

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目		价格影响因素分析及分值	待估/可比例一	待估/可比例二	待估/可比例三
	公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标: 每增加或减少一个指标, 修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标: 每相差一级别, 修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差(每差 1 级别修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
	建成年代	建成年代(差异修正指标: 按照建成年代的时间早晚顺序, 每差 5 年定为一个级别, 每差 1 个级别修正幅度为 1%, 修正幅度不超过 3%)	100/100	100/100	100/100
	面积大小(平方米)	按建筑面积列示(差异修正指标: 每相差 20 平方米, 级别修正幅度为 1%), 修正方向是随着面积递增, 修正系数随之降低。	100/100	100/101	100/100
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标: 每相差一个级别, 修正幅度为 2%, 并求和得出最终修正系数指标。)	100/100	100/100	100/100
	层高(m)	标准层净高_米;(差异修正指标: 以估价对象为标准, 每增减 10cm, 相应调增/减 1%)	100/100	100/100	100/100
	装修状况	装修标准分为高级精装/中档精装/一般精装/简装/毛坯(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
	维护使用状况	维护使用状况分为好/较好/一般/较差/差(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100/100	100/100	100/100
权益状况	他项权利状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标: 抵押权修正系数为 2%; 租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数, 由于评估对象租赁期较短, 且与市场租赁价格相差不大, 本次租赁修正系数不作调整; 地役权修正幅度为 1%)	100/100	100/100	100/100
修正系数积			0.9259	0.9520	0.9259
测算结果(元/平方米·天)			1.25	1.29	1.20
租赁单价(元/平方米·天)			1.25		

评估对象的未来第一年净运营收益为 1.25 元/平方米/天, 根据厦门市同类物业的年租金增长率及厦门市消费者物价指数综合确定净收益平均增长率为 3%。

(2) 评估对象出租空置率的确定

根据估价人员对厦门市思明区住宅类房地产的市场调查, 并结合周边估价对象在区域内的位置、知名度、小区的档次、建筑装修情况等个别因素, 经综合分析后, 估价人员确定空置率为 5%。

(3) 房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入, 其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例, 一般为押一个月的租金, 则押金收入按照一个月租金的年利率计算。

房地产年总收益=租金单价×可出租面积×(1-空置率)+一个月租金×(1-空置率)×一年期存款利息率

3.年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、保险费、租赁税费、中介服务等费用。各项费用取值计算过程如下：

(1)房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 0.5%计算。评估人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，确定评估对象的重置单价为 2000 元/平方米。

房屋维修费=重置总价×0.5%

(2)管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产租金收入的一定比例确定，考虑到评估对象为住宅，管理费用较低，取管理费率 0.5%。

管理费=房地产年租金收入×0.5%

(3)保险费：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，按房屋重置现值的 1‰计，房屋重置现值根据房屋重置价乘以成新率确定。经估价人员现场勘查及进行直线折旧计算，成新率约为 40%。

成新率=已使用年限/(混合结构住宅已使用耐用年限+混合结构住宅剩余耐用年限)

保险费=重置总价×成新率×1‰

(4)租赁税费：企业对外出租房屋依法应该缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、城镇土地使用税等。

①增值税：根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局 2016 年第 16 号公告)第三条的规定：一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。本次评估收益法案例的租金内涵为不含增值税，因此不计此项。

②城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加：根据《城市维护建设税暂行条例》等相关规定，以纳税人实际缴纳的增值税税额为计税依据，

缴纳城市维护建设税（市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%）、教育费附加（3%）、地方教育费附加（2%）。

③房产税：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的 12%。

④城镇土地使用税：根据评估委托人提供的《不动产权证书》，评估对象分摊的土地面积 12.71 m²。根据《厦门市城镇土地使用税实施办法》，评估对象位于四级土地，四级土地每平方米年税额标准为 6 元。

（5）中介服务费：委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据评估人员调查，中介费为一个月的租金，承租人和出租人各付一半。

中介服务费=房地产月租金收入×50%

（6）年总费用合计

通过上述计算

年总费用=房屋维修费+管理费+保险费+租赁税费+中介服务费

4.年租金净收益(A)

年租金净收益(A)=房地产年总收益-年总费用

5.确定报酬率

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+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

其中：①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会

投资。②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项目	数值
安全利率	1.5%
投资风险补偿率	2.4%
管理负担补偿率	0.1%
缺乏流动性补偿率	3%
投资带来的优惠率	-2%
报酬率	5%

6.确定收益期

该建筑物于 1990 年建成，混合结构设计使用年限为 50 年，则建筑物剩余设计使用年限为 20 年。土地使用权终止日期为 2060 年 5 月 18 日，则土地剩余使用年限为 39.47 年。考虑到房屋建筑物通过良好的维护可以使用到住宅用地期限届满，所以按土地剩余年限测算收益价值，故本次估价以土地剩余使用年限 39.47 年作为收益期。

7.计算结果:

一	年房地产总收益(万元)	3.82	包括租金收入以及房地产出租押金收入
1	日租金(元/平方米)	1.25	根据前面市场法确定
2	月租金(元/平方米)	3349	
3	空置率	5%	根据市场调查情况确定
4	建筑面积(平方米)	88.08	根据委托方提供的《不动产权证》确定
5	其他收入(万元)	0.00	一般为押一个月的租金，则押金收入按照一个月租金的年利息计算。
二	年总费用(万元)	0.78	指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，包括下面七项之和。

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

1	房屋维修费 (万元)	0.09	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按房屋重置价的 0.5% 计算。评估人员参考了近期类似房产的竣工结算资料,确定评估对象的重置单价为 2000 元/平方米。
2	管理费(万元)	0.02	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按年房地产租金收入的一定比例确定,考虑到评估对象为住宅,管理费用较低,取管理费率为 0.5%。
3	房产税(万元)	0.46	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《关于营改增后契税法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的 12%。
4	城镇土地使用税(万元)	0.01	根据评估委托人提供的《不动产权证书》,评估对象分摊的土地面积 12.71 m ² 。根据《厦门市城镇土地使用税实施办法》,评估对象位于四级土地,四级土地每平方米年税额标准为 6 元
5	增值税附加 (万元)	0.02	根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016] 36 号)附件 2《营业税改增值税试点有关事项的规定》和《征收教育费附加的暂行规定》(国发[1986] 50 号),增值税率 5%、城市维护建设税税率为 7%,教育费附加税率为 3%,地方教育费附加税率为 2%,则增值税附加的税率为 0.6%。
6	保险费(万元)	0.01	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,按房屋重置现值的 1% 计,房屋重置现值根据房屋重置价乘以成新率确定。经估价人员现场勘查及进行直线折旧计算,成新率约为 40%。
7	中介服务费 (万元)	0.17	委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用,根据评估人员调查,中介费为一个月的租金,承租人和出租人各付一半。
三	年租金净收益 (万元)	3.04	房地产年总收益-年总费用
四	报酬率	5.00%	根据累加法得出厦门市普通住宅市场房地产长期租赁投资回报率确定为 5%。
五	可获收益年限 (年)	39.47	该建筑物于 1990 年建成,混合结构设计使用年限为 50 年,则建筑物剩余设计使用年限为 20 年。土地使用权终止日期为 2060 年 5 月 18 日,则土地剩余使用年限为 39.47 年。考虑到房屋建筑物通过良好的维护可以使用到住宅用地期限届满,所以按土地剩余年限测算收益价值,故本次估价以土地剩余使用年限 39.47 年作为收益期。
六	增长率	3.00%	依据当地同类物业的增长水平得出
七	收益价格 (万元)	80.85	收益法公式计算
八	房地产单价 (元/平方米)	9179	
九	含税收益价格 (万元)	84.89	
十	含税房地产 单价(元/平方米)	9638	

则运用收益法求取的评估对象房地产单价为 9638 元/平方米(含增值税)。

(三) 评估结果的确定

由市场法和收益法测算出的评估对象房地产单价分别为 47941 元/平方米和 9638 元/平方米,两种估价方法结果相差较大,收益法是预计评估对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加得到的房地

产价值，由于厦门市居住房地产租售比严重失衡，故收益法测算的房地产价值不能完全体现房地产的实际价格，而市场法是通过评估对象周边类似房地产的交易价格作适当的修正得出的，故其评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估舍掉收益法测算结果，以市场法测算结果为评估对象住宅房地产市场价值。

评估单价=47941 元/平方米

评估总价=47941×88.08 /10000=422.26 万元

五、评估结果

(一)评估结果

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 386,008.00 元，评估价值为 11,645,000.00 元，增值额为 11,258,992.00 元，增值率为 2,916.78%。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑 面积 (m ²)	账面价值		评估值	增值 率%	评估 单价 (元 /m ²)
					原值	净值			
1	思明区长青 路 22 号 102 室	住宅	厦门市思 明区长青 路 22 号 102 室	77.61	1,582,000	386,008	3,683,500	2916.78%	47,462
2	思明区长青 路 22 号 103 室	住宅	厦门市思 明区长青 路 22 号 103 室	88.08			4,222,600		47,941
3	思明区长青 路 22 号 202 室	住宅	厦门市思 明区长青 路 22 号 202 室	74.99			3,738,900		49,859
合计				240.68	1,582,000	386,008	11,645,000	2,916.78	

(二)评估对象增值原因分析

企业取得房产的时间较早，房产取得成本较低，而近些年受经济的发展，厦门市住宅房地产市场价格有较大幅度的上涨，造成房地产评估增值。

第四章 评估结论与分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受中船勘察设计研究院有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产（房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权）在 2020 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 386,008.00 元，评估价值为 11,645,000.00 元，增值额为 11,258,992.00 元，增值率为 2,916.78%。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑面积 (m ²)	账面价值		评估值	增值率%	评估单价 (元/m ²)
					原值	净值			
1	思明区长青路 22 号 102 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61			3,683,500		47,462
2	思明区长青路 22 号 103 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08	1,582,000	386,008	4,222,600	2916.78%	47,941
3	思明区长青路 22 号 202 室	住宅	厦门市思明区长青路 22 号 202 室	74.99			3,738,900		49,859
合计				240.68	1,582,000	386,008	11,645,000	2,916.78	

二、评估结论与账面价值比较变动原因

评估增值原因主要为企业取得房产的时间较早，房产取得成本较低，而近些年受经济的发展，厦门市住宅房地产市场价格有较大幅度的上涨，造成

中船勘察设计研究院有限公司拟处置其所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产市场
价值资产评估项目资产评估说明

房地产评估增值。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估的有关事项说明

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）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：中船勘察设计研究院有限公司

住所：上海市普陀区中山北路 2150 号 6 楼

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吴宪勇

成立日期：1995 年 06 月 26 日

营业期限：长期

主要经营范围：承包境内外工程地质、岩土工程、水文地质、工程测量的工程勘察、工程咨询、工程设计、工程监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；工程勘察和岩土工程专业领域的技术服务；加工、产销、维修普通机械（限分支）；工程总承包（乙级），物业管理；地基与基础工程施工，土石方工程施工，水工建筑物基础处理工程施工，地基基础工程检测，地质灾害危险性评估（以上凭相关资质方可从事经营）。

【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）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及其上级单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、关于评估目的的说明

根据《中船九院关于深圳等处房产处置的议案》及中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》（船资发（2020）53号），中船第九设计研究院工程有限公司拟处置深圳等 5 处 31 套房产，位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产为其中的 3 套房产，中船勘察设计研究院有限公司为该 3 套房产的产权人，且中船勘察设计研究院有限公司为中船第九设计研究院工程有限公司的全资子公司，为此中船勘察设计研究院有限公司委托北京中企华资产评估有限公司对



涉及的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅房地产市场价值进行评估，为中船勘察设计研究院有限公司的上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象及评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象是中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产。

(二) 评估范围

评估范围：中船勘察设计研究院有限公司所属的位于厦门市思明区长青路 22 号 3 套住宅用途房地产（房屋建筑面积合计为 240.68 平方米及其分摊的土地使用权），详见下表：

序号	不动产权证号	建筑物名称	详细地址	建筑面积 (m ²)
1	闽(2015)厦门市不动产权第 0005746 号	思明区长青路 22 号 102 室	厦门市思明区长青路 22 号 102 室	77.61
2	闽(2015)厦门市不动产权第 0005739 号	思明区长青路 22 号 103 室	厦门市思明区长青路 22 号 103 室	88.08
3	闽(2015)厦门市不动产权第 0005777 号	思明区长青路 22 号 202 室	厦门市思明区长青路 22 号 203 室	74.99
合计				240.68

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 于评估基准日，评估对象于评估基准日存在租赁权，评估对象房屋 102 室出租给黄琦馨，租赁期限为 2019 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 15 日；评估对象房屋 103 室出租给刘钝刚，租赁期限为 2019 年 5 月 27 日至 2022 年 5 月 26 日；评估对象房屋 202 室出租给蓝仁安，租赁期限为 2020 年 5 月 5 日至 2022 年 5 月 4 日。除上述租赁权外，评估对象不存在其他抵押、典当等他项权利。

2. 由于评估对象租赁期较短，且与市场租赁价格相差较大，本次评估未考虑租赁情况对评估结果造成的影响。



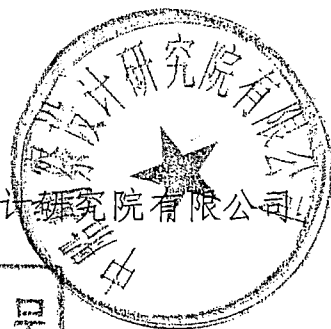
六、资产清查情况的说明

针对此次评估工作，中船勘察设计研究院有限公司组织了相关部门负责人，于2021年2月24日-2021年2月25日，对纳入评估范围的房屋进行了清查工作，主要是核查房地产权属资料情况、房屋现状情况等。

七、委托方及产权持有单位提供的资料清单

- 1、《资产评估委托合同》；
- 2、公司营业执照等复印件；
- 3、产权证明文件复印件；
- 4、《租赁合同》；
- 5、其他与评估资产相关的资料。

委托方：中船勘察设计研究院有限公司



法定代表人（签字）：



2021年 月 日