

舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街  
2幢 102-108 铺价值评估鉴定报告

安徽江淮司法鉴定所

# 安徽江淮司法鉴定所 资产评估鉴定意见书

司法鉴定许可证号：340104012

地 址：合肥市包河区庐州大道 56 号大摩广场 4 号楼 2312 室  
联系电话：0551-62626808



## 声 明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

## 安徽江淮司法鉴定所

对舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺  
进行评估鉴定

皖江淮[2017]司鉴字第 004 号

## 一、基本情况

委 托 人:庐江县人民法院

委托鉴定事项:对庐江县人民法院受理的鲍家闫与被执行人王明忠、安徽万意房地产开发有限公司借贷纠纷一案中,涉及的舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺(房产证号:房地权皖舒字第 00064529 号)进行评估鉴定。

受理日期:2016 年 12 月 27 日

鉴定材料:委托书、房地权证、舒城县房屋登记信息查档证明。

鉴定日期:2017 年 1 月 11 日

鉴定地点:安徽省舒城县

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群

## 二、鉴定摘要

我们接受庐江县人民法院的委托,对庐江县人民法院受理的鲍家闫与被执行人王明忠、安徽万意房地产开发有限公司借贷纠纷一案中,涉及的舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺(房产证号:房地权皖舒字第 00064529 号)进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 1 月 11 日,委估的房屋价值,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产的评估值为人民币 2,122,293.00 元,大写(人民币):贰佰壹拾贰万贰仟贰佰玖拾叁元整,明细如下:

房号	结构	总层数/所在层数	房屋性质	建筑面积	评估单价元/ m <sup>2</sup>	评估价值总额
102	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
103	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
104	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3664	310,671.00
105	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
106	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00

107	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
108	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
合计						2,122,293.00

### 三、分析说明

我们接受庐江县人民法院的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对庐江县人民法院委托的舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺（房产证号：房地权证舒字第 00064529 号）的价值进行了评估鉴定。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其它评估程序，对委估资产在评估基准日 2016 年 12 月 27 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### （一）、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方名称：庐江县人民法院。

产权持有者：安徽万意房地产开发有限公司。

住所：安徽省六安市舒城县龙舒花园 8 栋 301 室

统一社会信用代码：913415236897909101

委托方以外的其他评估报告使用者：产权交易当事人、产权交易监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

#### 二、评估目的

本项目评估目的是为庐江县人民法院了解舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺（房产证号：房地权证舒字第 00064529 号）的价值，为委托方提供价值参考。

#### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估范围和对象系位于舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺，对该房屋的价值进行评估鉴定。

#### （一）、房地产权属、权益状况

1、评估对象为位于舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺。建筑层数为 3 层，评估对象位于 1 层，房屋类型为商业，建筑结构为框架，建筑面积为 593.53 平方米。

#### （二）、房屋概况



1、舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺，评估建筑面积：593.53 m<sup>2</sup>，房屋类型：商业；建筑结构：钢筋混凝土结构；水、电等设施齐全。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件和评估对象的具体情况，本次评估价值类型采用市场价值。

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压制的情况下，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

根据本所与委托方的约定，本项目资产评估的基准日期确定为二〇一七年一月十一日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）法规依据

1. 财政部财企(2004)20号《资产评估准则——基本准则》；
2. 财政部财企(2004)20号《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
6. 《房地产评估规范》（1999）；
7. 《房地产评估指导意见》。
8. 其他有关法规和规定。

##### （二）行为依据

庐江县人民法院签发的委托书。

##### （三）权属依据

委托方提供的委托书、舒城县房屋登记信息查档证明、房地权证皖舒字第 00064529 号。

##### （四）取价依据

1. 评估人员市场调查获得的现行市价；
2. 评估人员现场勘察记录；
3. 评估人员收集的其他与评估工作有关的资料。

#### 七、评估方法

评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等。市场比较法适用于同类

房地产交易案例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估。

根据本次评估目的，以及评估对象是位于舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺，对该房屋的价值进行评估鉴定，市场上同一供需圈内的类似成交案例也较为活跃，故选用市场比较法对舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺的价值进行评估。

### 市场比较法：

根据替代原理将评估对象在评估时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算评估对象的客观合理的价格。

$$\text{公式 1} \quad pd=pb \times a \times b \times d \times e$$

#### 1、市场比较法评估的程序

收集交易资料——确定比较交易案例——进行市场交易情况修正——日期修正——区域、个别因素修正——房地产价格确定

#### 2、市场比较法每个步骤介绍

##### (1) 收集交易资料

##### (2) 确定比较交易案例

##### (3) 市场交易情况修正

修正方法： $a = \text{待估房地产情况或正常情况指数} / \text{比较案例情况指数}$

##### (4) 期日修正

修正方法： $b = \text{评估期日的价格指数} / \text{交易时期价格指数}$

##### (5) 区域因素修正

修正方法： $c = \text{待估房地产区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}$

##### (6) 个别因素修正

个别因素的实质、内容和个别因素修正的目的。

修正方法程序及计算公式基本同于区域因素的修正方法。

### 评估案例

#### 一、舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102 铺基本情况

舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102 铺，评估建筑面积 84.79 m<sup>2</sup>；房屋类

型：商业用房；建筑结构：钢筋混凝土；其它设施：水、电已接通。

（一）、个别因素分析：

经评估鉴定人员现场勘察，该处用房 104 已装潢，102、103、105、106、107、108 未装修，评估鉴定对象水、电设施齐全，该房产设计用途为商业，评估时点实际用途为商业。估价对象目前状况良好。

（二）、区域因素分析：

评估鉴定对象位于舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺，周边生活配套齐全，商业配套设施齐全，交通便利。

（三）、市场背景分析：

根据我公司掌握的类似房地产的市场资料，结合评估人员的市场调查综合分析认为，类似房地产在过去和目前交易行为活跃。

（四）、最高最佳使用分析：

根据评估对象所在区域的房地产市场状况结合评估对象的具体情况，综合分析，现认定评估对象的现在用途为最高最佳使用。

（五）、评估方法的选用：

根据舒城县房地产市场状况，结合评估对象的使用性质，考虑到在同一供应圈的类似房地产交易实例及收益情况，故采用市场比较法进行评估。

（六）、评估测算过程：

I、市场比较法：

市场比较法的评估原理：

依据替代原理将评估对象在评估时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算评估对象的客观合理的价格。

1、选取可比实例：

为了便于评估对象与可比实例的比较，现选取评估对象与可比实例进行比较，以此测算该部分的单位平方米评估值。

根据本公司掌握的类似房地产交易资料，选取下列房地产交易案例为可比实例。

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地坐落	九·一六商业街 2 幢 102 铺	合安路舒茶步行街	晓天镇街道	杭蚌镇步行街



使用性质	商业	商业	商业	商业
结构质量	钢混	钢混	钢混	钢混
装修设施	毛坯	中装	中装	中装
周围环境	较好	较好	好	较好
交通状况	较好	较好	较好	较好
交易日期	---	2016.12	2016.12	2016.12
交易情况	---	正常	正常	正常
成交价格	---	3700 元/ m <sup>2</sup>	3915 元/ m <sup>2</sup>	4375 元/ m <sup>2</sup>

### 2、进行交易时间修正：

通过评估人员对舒城县近期房地产交易市场的调查，得知目前房地产交易价格趋于平稳，故本次房地产评估报告暂不考虑交易时间修正。因可比实例 A、B、C 与评估对象为同期交易活动，故 A、B、C 交易时间修正系数均为 0。

### 3、进行区域因素修正：

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地段级别	50	50	50	50
商业网点	30	30	30	30
道路公交	10	10	10	10
公共设施	5	6	5	6
基础设施	5	6.5	5	6.5
合 计	100	102.5	100	102.5

### 4、进行个别因素修正：

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用权	20	20	20	20
临路状况	15	16	15	16
使用状况	10	10	10	10
层次层数	10	10	10	10
平面布局	10	10	10	10
结构等级	10	10	10	10
物业管理	5	5	5	5
装修设施	10	16	16	16

宽深比	10	10	10	10
合 计	100	107	106	107

## 5、各项因素综合调整计算：

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交单价	3700 元 / m <sup>2</sup>	3915 元 / m <sup>2</sup>	4375 元 / m <sup>2</sup>
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/102.5	100/100	100/102.5
个别因素修正	100/107	100/106	100/107
修正后的单价	3374 元 / m <sup>2</sup>	3693 元 / m <sup>2</sup>	3989 元 / m <sup>2</sup>

经评估人员综合分析并根据舒城县房地产市场状况，采取加权平均的方法作为市场比较法的测算结果（可比实例 A 按 0.6 权重、可比实例 B 按 0.2 权重、可比实例 C 按 0.2 权重）

$$\text{评估单价} = 3374 \times 0.6 + 3693 \times 0.2 + 3989 \times 0.2$$

$$\approx 3561 \text{ 元/平方米}$$

## 6、用市场比较法测算评估对象评估值为：

九·一六商业街2幢102铺住宅建筑面积84.79平方米,房屋评估价值总额为301,937.00元,103铺、105铺、106铺、107铺、108铺均为毛坯,与102铺相邻,均参照102铺评估单价。

104铺简单装修,根据102铺各项因素,对装修设施进行修正,

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用权	20	20	20	20
临路状况	15	16	15	16
使用状况	10	10	10	10
层次层数	10	10	10	10
平面布局	10	10	10	10
结构等级	10	10	10	10
物业管理	5	5	5	5
装修设施	10	13	13	13
宽深比	10	10	10	10
合 计	100	104	103	104

各项因素综合调整计算：



项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交单价	3700 元 / m <sup>2</sup>	3915 元 / m <sup>2</sup>	4375 元 / m <sup>2</sup>
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/102.5	100/100	100/102.5
个别因素修正	100/104	100/103	100/104
修正后的单价	3471 元 / m <sup>2</sup>	3800 元 / m <sup>2</sup>	4104 元 / m <sup>2</sup>

104 铺采取加权平均的方法作为市场比较法的测算结果（可比实例 A 按 0.6 权重、可比实例 B 按 0.2 权重、可比实例 C 按 0.2 权重）

$$\text{评估单价} = 3471 \times 0.6 + 3800 \times 0.2 + 4104 \times 0.2$$

$$\approx 3664 \text{ 元/平方米}$$

舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102 铺-108 铺评估价值总额如下表：

房号	结构	总层数/所在层数	房屋性质	建筑面积	评估单价元/ m <sup>2</sup>	评估价值总额
102	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
103	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
104	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3664	310,671.00
105	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
106	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
107	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
108	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
合计						2,122,293.00

#### 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估工作自接受委托至提交资产评估报告，我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；
2. 指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料；
3. 现场检测与鉴定、根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作，选择适当的评估方法对委估资产的现行价值进行评定估算；
4. 评估汇总，提交报告



在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，由本评估机构审核人员进行三级审核最终出具正式评估报告。

#### 九、评估假设

1、本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑该资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。如前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2、假设评估对象在评估时点达到最佳使用状态，其运作方式合法。

3、假设该评估对象房地产权属关系，不存在纠纷，不受任何权利限制。

4、假设该评估对象房地产本身不存在质量问题。

5、假设房地产市场在本评估报告结果的有效期内不发生较大的变化。

6、假设该评估对象房地产在本评估报告的有效期内不遭受重大损坏。

#### 十、评估结论

至评估基准日 2017 年 1 月 11 日，庐江县人民法院委托对舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺房屋价值进行评估鉴定，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产的评估值为人民币 2,122,293.00 元，大写（人民币）：贰佰壹拾贰万贰仟贰佰玖拾叁元整。明细如下：

房号	结构	总层数/所在层数	房屋性质	建筑面积	评估单价元/ m <sup>2</sup>	评估价值总额
102	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
103	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
104	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3664	310,671.00
105	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
106	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
107	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
108	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
合计						2,122,293.00

#### 十一、特别事项说明

1、委托方应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供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。本公司评估人员对委估资产的法律权属进行了必要的关注，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性承担法律责任。

3、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

4、评估对象和相关当事方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估产权证明以委托方提供的房地产权证及查档证明，102 铺、103 铺、105 铺、106 铺、107 铺、108 铺未能入室查看，经透过玻璃门观察，评估价按室内毛坯进行测算。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，本公司不承担任何责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

## 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年一月十一日。

## 四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 1 月 11 日，委估的位于舒城县舒茶镇合安路舒茶九·一六商业街 2 幢 102-108 铺房屋进行评估鉴定，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产的评估值为人民币 2,122,293.00 元，大写（人民币）：贰佰壹拾贰万贰仟贰佰玖拾叁元整。

明细如下：

房号	结构	总层数/所在层数	房屋性质	建筑面积	评估单价元/ m <sup>2</sup>	评估价值总额
102	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
103	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
104	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3664	310,671.00
105	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
106	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00

107	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
108	钢筋混凝土	3/1	商业	84.79	3561	301,937.00
合计						2,122,293.00

五、落款

机构负责人：刘赫坤

鉴定人：俞军

《司法鉴定人执业证》证号：340104012017

鉴定人：王立群

《司法鉴定人执业证》证号：340104012012



二〇一七年一月十一日