

庐江县同大镇二龙街道房屋（房地  
权庐字第 13850 号）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

## 对庐江县同大镇二龙街道 房屋价值进行评估鉴定

皖江淮[2017]司鉴字第 039 号



### 一、基本情况

委托人:安徽省庐江县人民法院

委托鉴定事项:对安徽省庐江县人民法院委托的申请执行人徐少荣与被执行人周征东、刘芳民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县同大镇同大社区二龙街道房屋(房地权庐字第 13850 号)市场价值进行评估鉴定。

受理日期:2017 年 6 月 28 日

鉴定材料:委托书、房产证、土地使用权证。

鉴定日期:2017 年 6 月 28 日

鉴定地点:安徽省庐江县同大镇

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群

### 二、鉴定摘要

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托,对安徽省庐江县人民法院在执行申请执行人徐少荣与被执行人周征东、刘芳民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县同大镇同大社区二龙街道房屋(房地权庐字第 13850 号)市场价值进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 6 月 28 日,委估的房屋及建筑物,在实施必要的评估程序和方法后,委估房产评估净值 158.88 万元,大写(人民币):壹佰伍拾捌万捌仟捌佰元整。

序号	性质	名称	房地产权利人	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
合计				****	438.66	1,588,836.27
1	商业	1 幢 1-2 层	周征东	混合	182.58	670,828.13
2	商业	2 幢 1-2 层	周征东	混合	126.28	463,972.92
3	住宅	3 幢 1 层	周征东	砖木	129.80	454,035.21

### 三、分析说明

我们接受安徽省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,对安徽省庐江县人民法院委托的庐江县同大镇二龙街道房屋(房地权证字第 13850 号)现状利用条件下的资产价值进行了评估。本公司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,对委估房产在评估基准日 2017 年 6 月 28 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:安徽省庐江县人民法院。

产权持有者:自然人周征东。

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安徽省庐江县人民法院委托的房屋价值进行评估,为委托方拟拍卖委估房屋提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估范围和对象系位于庐江县同大镇同大社区二龙街道房屋,该房屋及建筑物主要情况介绍如下:

资产占有单位名称:周征东

序号	房屋性质	建筑物名称	房地产权利人	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
合计				****	****	438.66
1	商业	1 幢 1-2 层	周征东	混合	2005 年	182.58
2	商业	2 幢 1-2 层	周征东	混合	2005 年	126.28
3	住宅	3 幢 1 层	周征东	砖木	2005 年	129.80

占有的土地权益状况:

土地权证编号	土地位置	土地可使用年限	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )
庐国用(2013)第 02003 号	庐江县同大镇二龙村	2083/01	住宅	70		551.35

(一)、房地产权属、权益状况

1、评估对象位于庐江县同大镇同大社区二龙街道，本次评估同大街房产（房地权庐字第 13850 号）计 438.66 平方米，商业与住宅用房。

(二)、房屋概况

1、二龙街道房产评估建筑面积：438.66 m<sup>2</sup>，其中 1 幢 1-2 层，建筑面积 182.58 平方米；2 幢 1-2 层，建筑面积 126.28 平方米；3 幢 1 层，建筑面积 129.80 平方米。房屋类型：1、2 幢为商业用房；3 幢为住宅，建筑结构：混合及砖木结构；其它设施：水、电已接通。

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，本次评评估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

根据本公司与委托方的约定，本项目资产评估的基准日期确定为二0一七年六月二十八日。

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》（2015）；
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

安徽省庐江县人民法院签发的（2017）皖 0124 执 958 号。

### （三）权属依据

委托方提供的房屋产权证、土地使用权证。

### （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

### 1. 评估方法的选择

根据《房地产估价规范》，通知的估价方法有比较法、收益法、成本法等。根据庐江县房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算。本次评估具体方法适用性分析如下：

根据本次评估的资产特性，以及由于委估房产位于庐江县同大镇，难以收集到足够的同类房产交易案例，不宜采用市场法；收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为位于同大镇二龙街道，房产现状为未经营使用，同大镇二龙街道附近用于经营的房产较少，无法准确获知租赁收益状况，故也不适合采用收益法评估。估价对象建筑物为商业及住宅性质房地产，估价对象重置成本较易取得，加上合理开发利润得出评估价值，故可以采用重置成本法评估建筑物价值。

成本法测算是测算估价对象在价值时点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估价对象价值或价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地房地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的进行。

由于待估宗地所在庐江县区域房地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例近年来较多，适宜选用市场比较法评估。本次土地使用权的评估采用市场比较法进行地价测算。

### 2. 评估方法介绍

#### （1）房屋类资产评估方法

本次评估采用成本法对房屋建筑物进行了评估。

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值由建安造价、前期及其他费用、投资利润、资金成本组成。房屋建筑物工程造价的计算一般采用两种基本方法：概预算编制法和类比推算法。预决算调整法的适用条件是评估对象有相应完整的预决算资料和施工图纸；而类比推算法是在缺乏预决算资料和施工图纸的前提下，评估人员通过搜集类似评估对象的房屋造价作为测算基数，通过对比评估对象与类似房屋的诸多差异并进行相应修正，以修正后的造价作为评估对象重置价格的一种方法。经过调查，纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物缺少完整的决算资料和施工图纸；在这种情形下，评估人员只能采用房屋建筑物评估方法之一的类比推算法，对评估对象的重置价格进行测算，再扣除折旧，以余额作为评估净值。

#### 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率加权平均计算成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限、房屋已使用年限、土地使用权的剩余使用年限计算。

如果房屋的剩余使用年限小于土地使用权的剩余使用年限，则理论成新率  $N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或  $N2 = [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\%$

如果房屋的剩余使用年限大于土地使用权的剩余使用年限，则

理论成新率  $N2 = \text{土地使用权的剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{土地使用权的剩余使用年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 80\% + \text{理论成新率 } N2 \times 20\%$

## (2) 评估技术说明

### (2.1) 估价对象的状况说明

## A. 位置座落及四至范围

估价对象	位置座落及四至范围
庐江县同大镇二龙村	待估房产位于安徽省庐江县同大镇二龙村，邻近合安路，市政基础设施和配套设施基本完善。 宗地内基础设施已达到“三通一平”（通路、通电、通水及场地平整）。

## B. 权益状况的确定

房产状况										
序号	名称	总层数	现产权证号	房地产权利人	结构	建成年代	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权状况	备注
1	1	1-2	房地权庐字第 13850 号	周征东	混合	2005 年	商业	182.58		
2	2 号	1-2	房地权庐字第 13850 号		混合	2005 年	商业	126.28		
3	3 号	1	房地权庐字第 13850 号		砖木	2005 年	住宅	129.80		

## C. 建筑物实物状况

混合及砖木结构，外墙墙砖，门窗完好，未能进入室内勘察。

(2.2) 案例：房屋建筑物 1，1-2 层【建筑面积：182.58 平方米，建筑年代：2005 年，混合结构】

## (1) 工程概况

估价对象是位于安徽省庐江县同大镇二龙村，根据委托方提供的房地产权证及估价人员实地查勘得知，建筑结构为混合结构，共 1-2 层，建筑年代为 2005 年，土地性质为商业，建筑面积为 182.58 平方米。

## (2) 评估测算过程

## ①、工程造价的确定

工程造价是指在社会平均资源消耗量水平下，建造建筑物所需的费用，包括：土建工程、装饰工程、安装工程等。

由于委托方未能提供该估价对象的决算资料，估价人员搜集当地市场上类似工程（在用途、建筑结构、所处地区相同或类似的工程）的工程经济指标分析；以此为基础，比较委评对象与类似工程的结构特征，进行修正，继而推算出委评对象的综合造价。经测算估价对象工程单方造价为 1700 元/平方米，含装饰、围墙、室外地坪等工程成本。则该项建筑物工程造价为：

工程造价=单方造价×建筑面积

=1700.00 元/平方米×182.58 平方米

=310386.00 元

## ②、前期费用:

根据当地政府规定的各类建设取费标准及建设期建设单位所支付的其它费用计算:

序号	费用名称	费率 (%)	计算基础	取价依据
1	建设单位管理费	1.3	建安造价	财建(2002)394号
2	勘察设计费	1.2	建安造价	计价格[2002]10号
3	监理费	1.2	建安造价	发改价格(2007)670号
4	建设工程施工图审查费	1.6元/m <sup>2</sup>	建筑面积	皖价服【2012】201号
5	城市基础设施配套费	56元/m <sup>2</sup>	建筑面积	合政办[2013]61号
6	白蚁防治费	2元/m <sup>2</sup>	建筑面积	合政办[2013]61号
7	新型墙体材料专项费	10元/M <sup>2</sup>	建筑面积	皖政办(2013)29号)规定, 从2013年8月1日起缓征
8	散装水泥建设基金	1.5元/m <sup>2</sup>	建筑面积	缓征
9	规划技术服务费	0.9元/M <sup>2</sup>	建筑面积	合价房[2009]236号
10	可行性研究费	0.25	建安造价	计价格[1999]1283号
11	环境影响评价费	0.15	建安造价	计价格[2002]125号
12	防雷减灾收费	0.58元/m <sup>2</sup>	建筑面积	(皖价服函(2014)205号)

该估价对象的前期费用=310386.00×(1.3%+1.2%+1.2%+0.25%+0.15%)+182.58×

(1.6+56+2+0.9+0.58)

=23877.81 元

## ③、资金成本

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本,按评估基准日(2017年6月28日)中国人民银行公布的一年期贷款利率4.35%上浮10%计算。工程造价较小且建设期在三个月以下的小项目不计算其资金成本。

假设估价对象在定额建设工期内,其工程造价、管理费用是均匀投入的,按定额建设工期的一半时间计算出综合造价及管理费用的利息(按复利计算);又假设估价对象的前期费用和土地成本是在工程建设期初一次性投入的,按全部定额建设工期的时间计算出前期费用的利息(按复利计算);这两部分利息之和即为估价对象的资金成本。其中土地评估值为371968.28元,楼面单价为847.96元/平方米,则182.58平方米建筑物分摊土地成本为154821.43元。参考工期定额,确定估价对象的工期为半年。

$$\text{资金成本} = (19842.79 + 154821.43) \times [(1 + 4.785\%)^{0.5} - 1] + (310386.00 + 4035.02) \times [(1 + 4.785\%)^{0.25} - 1] = 7825.61 \text{ 元}$$

#### ⑤、开发利润

开发利润是把建筑物作为一种生产要素，以固定资产方式投入并发挥效用，因此开发利润应与同行业投资回报相一致。房地产评估中开发利润有以下四种计算方式：直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率，同时开发利润的计算基数相应也有四种，本次评估采用投资利润率，其计算基数为土地成本、建安成本、配套费用及管理费用之和。经过调查，近年庐江县与估价对象类似的房产开发毛成本利润率平均为 20-40%，考虑委估房产容积率较低，综合确定取利润率为 35%，则：

$$\text{开发利润} = (19842.79 + 154821.43 + 310386.00 + 4035.02 + 7825.61) \times 35\% = 193918.80 \text{ 元}$$

#### ⑥、重置价值计算：

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本} + \text{开发利润} \\ &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} = 516008.22 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (3) 成新率的确定

估价对象建成于 2005 年，外墙墙砖较新，承重结构稳定。因本次委托鉴定房产为商业性质房产，建筑物新旧对市场价值影响较小，且土地使用权已考虑使用年限的影响，本次房产评估不考虑房产成新率。

#### (4) 评估值的确定

$$\text{评估建筑物价值} = \text{重置价值} = 516008.22 \text{ 元}$$

建筑物评估单价为  $516008.22 \div 182.58 = 2826.20$  元/平方米，楼面单价为 847.96 元/平方米，侧建筑物房地合一评估单价  $2826.20 + 847.96 = 3674.16$  元/平方米。评估案例评估值为： $3674.16 \text{ 元/平方米} \times 182.58 \text{ 平方米} = 670828.13 \text{ 元}$ 。

上述为 1 号房测算过程，其他房屋建筑物的估价技术路线与其相同，在此不作赘述。

### 3、评估对象市场价值的确定

测算结果详见下表：

房产权利人：周征东

金额单位：人民币元

序号	房屋产权证号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	评估价值
1	房地权庐字第 13850 号	1	182.58		670,828.13
2	房地权庐字第 13850 号	2	126.28		463,972.92
3	房地权庐字第 13850 号	3	129.80		454,035.21
合 计			438.66		1,588,836.27

## (2) 土地使用权评估

### (2.1) 权益状况的确定

土地状况									
宗地名称	座落	土地使用权证号	权属性质	使用权类型	终止日期	使用期限	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	备注
周征东	庐江县同大镇二龙村	庐国用(2013)第 02003 号	国有土地使用权	出让	2083.1.30	70 年	551.35	住宅	

### (2.2) 区域位置

同大镇位于皖中腹地，庐江县北部，东连巢湖、南接铜陵，北临三河镇，西有京九铁路。合铜、同白、新白公路过境而过，白石天河、杭埠河、小南河左右环绕。全镇总面积 118 平方公里，现有 21 个村，8.6 万人口，9.6 万亩耕地。同大镇属纯圩区，土壤肥沃，水系发达，农业基础设施较为完善，已形成优质粮油、葡萄、蔬菜、水产、苗木花卉、棉花六大特色农业产业，全镇现有葡萄 20000 亩，合肥·庐江蔬菜共建基地 6000 亩。同大镇工业发展势头强劲，现已形成汽车零部件制造、羽绒加工、渔网加工、农副产品深加工四大特色产业，全镇现有各类企业 80 多家，工业集中区规划占地面积 3 平方公里，已入驻汽车零部件生产企业 25 家，规模以上企业 15 家。

### (2.3) 土地使用权价值评估说明

#### I、市场比较法

市场比较法：即根据替代原理将待估宗地在评估基准日近期交易的类似不动产进行比较，对类似不动产的成交价格进行适当修正，以估算待估宗地的客观合理的价格。其公式：

待估宗地的价格=比较实例的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×土地使用年限修正

#### (1) 比较实例的选择

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）

- a、用途相同
- b、交易类型相同
- c、区域及个别因素条件相近
- d、估价期日接近
- e、统一价格基础

根据以上要求，选择与待估宗地条件类似的三个交易案例，其基本情况如下：

可比实例 A:

地块位置	出让面积 (亩)	出让用途	成交价 (元/m <sup>2</sup> )	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
万山镇长岗村、老军二路西侧	1.614	其他普通商品住房用地	720	77.472	2017年4月	庐江三友房地产开发有限公司

可比实例 B:

地块位置	出让面积 (亩)	出让用途	成交价 (元/m <sup>2</sup> )	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
白山镇天河大道与中南大道交口西侧	29.4	其他普通商品住房用地	675	1323	2016年4月	庐江县富民房地产开发有限公司

可比实例 C:

地块位置	出让面积 (亩)	出让用途	成交价 (元/m <sup>2</sup> )	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
白山镇东大街与东方大道交口东南侧	13.05	工业	690	600.03	2015年10月	安徽满意建筑安装有限公司

## (2) 比较因素条件说明

根据上述所述的因素，并结合特尔菲法，我们选定如下区域及个别因素作为比较因素条件。待估宗地与比较实例的因素条件列表说明如下：将待估宗地的各影响因素与比较案例的各影响因素条件列表进行比较，见下表：

### 比较因素条件说明

比较因素条件说明表

待估宗地及比较实例 比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	----	2017.4	2016.4	2015.10
楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	待估	720 元/m <sup>2</sup>	675 元/m <sup>2</sup>	690 元/m <sup>2</sup>
交易方式	----	拍卖	拍卖	拍卖
土地剩余使用年限 (年)	66	70	70	70
距商服中心距离	较近	较远	较远	较远
道路通达度	一般	一般	一般	一般
交通便捷度	一般	一般	一般	一般
基础设施完善度	一般	一般	一般	一般
公用设施完备度	一般	一般	一般	一般
文体设施影响度	一般	一般	一般	一般

环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
社会及人文环境	一般	一般	一般	一般
绿地覆盖率	较高	较高	较高	较高
规划限制条件	无	无	无	无
土地开发状态	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
房屋（拟建）朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
宗地临路条件	一般	一般	一般	一般
宗地距公交站点距离	无	无	无	无
接近文教医疗设施程度	一般	一般	一般	一般
接近农贸市场程度	一般	一般	一般	一般
宗地周围土地利用类型	商业、住宅	商业、住宅	商业、住宅	商业、住宅、工业
宗地绿化率	较高	较高	较高	较高
宗地地质条件	较好	较好	较好	较好
宗地洪涝灾害概率	无地质灾害	无地质灾害	无地质灾害	无地质灾害
宗地面积（m <sup>2</sup> ）	551.35	1076	19600	8700
宗地用途	住宅	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
地块形状	规则，适合完全开发利用	规则，适合完全开发利用	较规则，较适合完全开发利用	规则，较适合完全开发利用

## 比较因素修正

比较因素条件指数表					
比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易时间	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
土地剩余使用年限	66	70	70	70	
区位因素	距商服中心距离	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
	文体设施影响度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	社会及人文环境	100	100	100	100
	绿地覆盖率	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
个别因素	土地开发状态	100	100	100	100
	房屋（拟建）朝向	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	100	102	102
	宗地距公交站点距离	100	100	98	100
	接近文教医疗设施程度	100	100	100	100
	接近农贸市场程度	100	100	100	100

	宗地周围土地利用类型	100	100	100	100
	宗地绿化率	100	100	100	100
	宗地地质条件	100	100	100	100
	宗地洪涝灾害概率	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	宗地用途	100	100	100	100
	地块形状	100	100	100	100

比较因素修正系数表				
比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
地价 (元/m <sup>2</sup> )		720	675	690
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
使用年限		0.9429	0.9429	0.9429
区位因素	距商服中心距离	1.0000	1.0000	1.0000
	道路通达度			
	交通便捷度			
	基础设施完善度			
	公用设施完备度			
	文体设施影响度			
	环境质量优劣度			
	社会及人文环境			
	绿地覆盖率			
规划限制条件				
个别因素	土地开发状态	1.0000	1.0000	1.0000
	房屋 (拟建) 朝向			
	宗地临路条件			
	宗地距公交站点距离			
	接近文教医疗设施程度			
	接近农贸市场程度			
	宗地周围土地利用类型			
	宗地绿化率			
	宗地地质条件			
	宗地洪涝灾害概率			
	宗地面积			
	宗地用途			
地块形状				

测算结果

可比实例修正后的楼面地价计算过程如下：

$$P_A = 720 \times 0.9429 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \approx 679 \text{ 元/平方米}$$

$$P_b = 675 \times 0.9429 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \approx 636 \text{ 元/平方米}$$

$$P_c = 690 \times 0.9429 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \approx 651 \text{ 元/平方米}$$

经修正后，以上三个可比实例 A、B、C 修正后的地价较为接近，则取三者的算术平均值作为市场比较法求得结果，即：

$$\text{待估宗地的地价} = (679 + 636 + 651) / 3 \approx 655 \text{ 元/平方米}$$

不考虑宗地的容积率因素，土地契税取地价的 3%，则市场法单价：

$$\text{市场法单价} = 655 \times (1 + 3\%) = 674.65 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地使用权评估值} = 674.65 \times 551.35 = 371968.28 \text{ 元}$$

$$\text{地面建筑物面积} 438.66 \text{ 平方米，楼面单价为：} 371968.28 \div 438.66 = 847.96 \text{ 元/平方米。}$$

#### 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 6 月 28 日，安徽省庐江县人民法院委托对周征东所有的坐落于庐江县同大镇同大社区二龙街道房产（房地权庐字第 13850 号），在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估值为人民币 158.88 万元，大写（人民币）：壹佰伍拾捌万捌仟捌佰元整。

#### 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、本次评估未能进入室内勘察，估算单价可能与实物存在一定差异。

#### 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七月十七日。

#### 四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 6 月 28 日，安徽省庐江县人民法院委托对周征东所有的坐落于庐江县同大镇同大社区二龙街道房产（房地权庐字第 13850 号），在实施必要的评估程序和方法后，委估房产评估值为人民币 158.88 万元，大写（人民币）：壹佰伍拾捌万捌仟捌佰元整。

序号	性质	名称	房地产权利人	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估价值
合计				****	438.66	1,588,836.27
1	商业	1	周征东	混合	182.58	670,828.13
2	商业	2	周征东	混合	126.28	463,972.92
3	住宅	3	周征东	砖木	129.80	454,035.21

### 五、落款

机构负责人：刘叔坤

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

