

目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托方	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、估价人员	12
十二、实地查勘期:	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告应用有效期	12
房地产估价技术报告	13
一、权益状况描述与分析	13
二、实物状况描述与分析	13
三、区位状况描述与分析	13
四、市场背景分析	14
五、最高最佳使用分析	16
六、估价方法选用	16
七、计算过程	17
八、估价结果的确定	24
附件 (均为复印件)	
(一) 价格评估委托书	
(二) 房地产权证、房屋登记簿、房地产他项权证	
(三) 房屋户(室)面积对照表	
(四) 现场勘验照片	
(五) 估价机构营业执照	
(六) 估价机构资质证书	
(七) 估价人员资质证书	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师张文全于2017年4月7日对估价对象作了实地查勘（6-201（一）室未入室内），并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观及室内的影像资料，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其区位、外观、房型，对其结构等情况未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

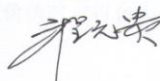
本次注册房地产估价师

注册号

签字

程元贵

3420080043



张文全

3420120004



二〇一七年四月二十五日

估价的假设和限制条件

估价假设：

1、一般假设：

1)、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的原件进行了审慎检查和尽职调查，并保留其影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价；

2)、本报告所述估价对象的市场价值，是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况，物理状态等是相对静止不变的；

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3)、注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4)、假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

2、未定事项假设

1)、估价对象在价值时点可能存在租赁情况，因委托人未提供租赁合同，本次估价未考虑租赁可能对估价对象价值的影响，假设其在价值时点可自由交易，不受租赁合同约束。

3、背离事实假设

无

4、不相一致假设

无

5、依据不足假设

无

应用的限制条件：

- 1、本报告估价结果仅为委托方执行案件提供价格参考依据，不得作其它用途。
- 2、本报告价值时点为 2017 年 4 月 7 日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。
- 3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 4、委托方提供的材料真实有效，建筑面积、使用性质及建成年代均以委托方提供的材料记载的为准。

房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 96 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市庐阳区人民法院

联系电话: 0551—65352860

联系人: 何法官

二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象合肥市庐阳区阜南路 166 号润安大厦负一、负二层 5-101(一)、201(一)室商业服务房地产, 权属证号: 房权证合庐字第 8130055909 号, 产权人: 增光(备注: 未提供国有土地使用权证), 用途: 商业服务, 建筑面积 3142.27 m² (其中 5-101(一)室建筑面积为 2420.31 m², 6-201(一)室建筑面积为 721.96 m²), 总层数 34 层, 所在层负 1、负 2 层。于价值时点, 估价对象设有他项权, 他项权: 房地他证合产字第 8210073596 号, 他项权利人: 安徽皖煤物资贸易有限责任公司。估价对象 5-101(一)室现为办公、食堂、宿舍使用, 申请人及被执行人未提供租赁协议, 租金支付情况与租赁期限未知。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市庐阳区阜南路 166 号润安大厦负一、负二层 5-101(一)、6-201(一)室				
建筑面积(m ²)	3142.27	房屋用途	经营	建成年代	2002 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	高层	层次/ 总层数	-1、-2F/34F
用地性质	/	土地用途	/	土地级别	I 级商业
土地开发程度	“五通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	简装				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明、电梯等设施完备。				
空间布局	已重新分割				
维护状况	维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备齐全, 现状一般。				

提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551—65605703

(三) 估价对象区位状况描述
估价对象区位状况一览表

位置 状况	坐落	合肥市庐阳区阜南路166号润安大厦负一、负二层5-101(一)、6-201(一)室
	方位	位于合肥市庐阳区
	与重要场所的距离	距离合肥市府广场直线距离约1200米
	临街(路)状况	东近蒙城北路, 南近阜南路
	朝向	/
	楼层	所在-1、-2层, 总层数34层。
交通 状况	繁华程度描述	繁华程度较好, 商业聚集度较高
	道路状况	该估价对象两面临路, 所临道路路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有多路公交车经过, 距公交车站近; 选用出租车出行较为便捷。
环境 状况	交通管制情况	蒙城路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 道路两旁绿化率一般, 主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。自然环境条件一般。
外部 配套设施	人文环境	估价对象所属区域周边医院、公园、学校等配套设施, 整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部 配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 保障率较高, 保障率在95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有公园、医院、学校等公共服务设施。
位置 示意图		

五、价值时点

2017年4月7日(估价师现场勘验时间)

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客
合理价格。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫
交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8
28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国
土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第46号）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和
国务院令第55号）；
- 5、《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）
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）；
- 7、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016
第16号公告）；
《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）
- 8、《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）；
- 9、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和
国务院令第17号发布，2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》
三次修订）；
- 9、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）；
- 10、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国
国务院令第448号）；

11、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

(二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 5、《不动产登记暂行条例》(国务院总理 656 号令，自 2015 年 3 月 1 日起施行)；
- 6、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2008 年工程建设标准规范制订、修订计划(第一批)〉的通知》(建标〔2008〕102 号)；
- 7、《房屋完损等级评定标准》(1984 年 11 月 8 日建设部发布)。

(三) 委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书；
- 2、房地产权证、房屋登记簿，房地产他项权证；
- 3、房屋户(室)面积对照表。

(四) 估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体

的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是依据估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

1、选用的估价方法及理由

估价对象为经营用途房地产此类房地产具有收益性且收益较为稳定，符合收益法运用的条件。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为商业服务用途房地产，区域内类似楼层位于地下的商业服务房地产市场交易少，没有可以选作可比实例的交易，不符合比较法运用的条件。估价对象作为经营用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象周边征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用收益法对估价对象进行评估。

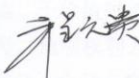

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用适宜的估价方法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象合肥市庐阳区阜南路166号润安大厦负一、负二层5-101（一）、6-201（一）室商业服务房地产（总建筑面积为43.4 m²）在价值时点2017年4月7日的估价结果如下：

评估总价：RMB1839.80 万元
大写（人民币）：壹仟捌佰叁拾玖万捌仟元整
评估单价：5855 元/平方米

十一、估价人员

本次注册房地产估价师	注册号	签字
程元贵	3420080043	
张文全	3420120004	



十二、实地查勘期：

二〇一七年四月七日

十三、估价作业日期

2017 年 2 月 16 日至 2017 年 4 月 25 日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年四月二十五日



房地产估价技术报告

一、权益状况描述与分析

本次评估的估价对象合肥市庐阳区阜南路 166 号润安大厦负一、负二层 5-101 (一)、6-201 (一) 室商业服务房地产, 权属证号: 房权证合庐字第 8130055909 号, 产权人: 王增光(备注: 未提供国有土地使用权证), 用途: 商业服务, 建筑面积 3142.27 m² (其中 5-101 (一) 室建筑面积为 2420.31 m², 6-201 (一) 室建筑面积为 721.96 m²), 总层数 34 层, 所在层负 1、负 2 层。于价值时点, 估价对象设有他项权, 他项权证: 房地他证合产字第 8210073596 号, 他项权利人: 安徽皖煤物资贸易有限责任公司。估价对象 5-101 (一) 室现为办公、食堂、宿舍使用, 申请人及被执行人未提供租赁协议, 租金支付情况与租赁期限未知。

估价对象已在合肥市房产局办理房屋所有权登记, 权益明晰。估价对象虽设有他项权, 但对估价对象无不良影响, 不影响其交易。

二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市庐阳区阜南路 166 号润安大厦负一、负二层 5-101 (一)、6-201 (一) 室				
建筑面积(m ²)	3142.27	房屋用途	经营	建成年代	2002 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/ 总层数	-1、-2F/34F
用地性质	/	土地用途	/	土地级别	I 级商业
土地开发程度	“五通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	简装				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明、电梯等设施完备。				
空间布局	已重新分割				
维护状况	维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备齐全, 现状一般。				
实物状况分析	估价对象面积偏大, 楼层较差, 商业使用性一般, 用途符合规划, 设施设备较完好, 维护状一般, 现场勘查成新度一般。土地形状较规则, 实际开发程度为“五通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象实物状况房地产价值的保值增值有一定作用。				

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551—65605703

三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置 状况	坐落	合肥市庐阳区阜南路 166 号润安大厦负一、负二层 5-101（一）、6-201（一）室
	方位	位于合肥市庐阳区
	与重要场所的距离	距离合肥市府广场直线距离约 1200 米
	临街（路）状况	东近蒙城北路，南近阜南路
	朝向	/
	楼层	所在-1、-2 层，总层数 34 层。
	繁华程度描述	繁华程度较好，商业聚集度较高
交通 状况	道路状况	该估价对象两面临路，所临道路路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有多路公交车经过，距公交车站近，选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	蒙城路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，道路两旁绿化率一般，主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。自然环境条件一般。
	人文环境	估价对象所属区域周边医院、公园、学校等配套设施，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部 配套 设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	估价对象附近有公园、医院、学校等公共服务设施。
区位状况分析		综上所述，估价对象为商业服务用途房地产，所处地理位置较好，交通便捷，居民出行方便，附近自然环境、景观状况较好，空气质量较好，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施较齐全，随着城市的发展，估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

四、市场背景分析

1、地区经济发展状况

2016 年年末全市常住人口 779 万人。常住人口城镇化率 70.4%。初步核算，全市 2016 年生产总值 6200 亿元、增长 10% 左右；财政收入完成 1114.1 亿元、增长 11.4%；规模以上工业总产值首次突破万亿大关；固定资产投资超过 6500 亿元。城镇、农村居民人均可支配收入分别达到 34800 元、17200 元，分别增长 9% 和 9.5%；全市民生支出 705.6 亿元，占财政支出 82.1%。新增上市企业 3 家、新三板挂牌企业 43 家，直接融

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

资 2300 亿元左右、增长 30% 以上。全年大建设新建、续建工程 798 项，完成投资 421.1 亿元、增长 13.2%。合宁高铁等纳入国家中长期铁路规划，商合杭合肥段全面施工，合安客专加快建设，庐铜铁路基本建成；国省干线高标准建设；店埠河、合裕线航道升级改造基本完工。在轨道交通 1 号线建成的同时，2、3 号线全面建设，4、5 号线部分节点工程有序启动。

2、房地产市场总体状况

2016 年 1-11 月房地产开发投资 1252.99 亿元，比上年增长 6.2%，其中住宅投资 791.42 亿元，增长 7.2%。商品房施工面积 7691.71 万平方米，比上年增长 10.4%；竣工面积 913.13 万平方米，同比增长 25.5%。商品房销售面积 1935.18 万平方米，同比增长 35.8%，其中住宅 1589.95 万平方米，同比增长 36.6%；商品房销售额 1797.94 亿元，增长 62.9%，其中住宅 1460.99 万平方米，同比增长 67.4%。

2016 年前三季度合肥住宅房地产市场一路攀升，但自 2016 年 10 月 2 日合肥市出台楼市限购新政，从十个方面提出促进合肥房地产市场平稳健康发展的意见，被称作“房十条”，重启限购政策，最低首付调至 30%。通知指出，在合肥市区购房，本地人限购 2 套，外地人购房需缴纳 1 年个税社保。新政出台对合肥楼市影响明显，2016 年 11 月、12 月一二手房价格环比均下降。新建商品住宅价格 12 月环比下降 0.2%，比 11 月再降 0.1 个百分点。分类指数分析新建商品住宅 90 平米及以下户型价格环比持平，90 平米以上价格均有下降。二手房 12 月合肥价格环比下降 0.4%，比 11 月降幅收缩 0.2 个百分点。

目前，合肥市土地市场成交量与完成开发土地数量较稳定；商品房新开工规模保持平稳，商品房空置面积处在合理区间内；房地产销售市场趋于稳定，结合估价人员的市场调查综合分析认为，合肥市商业服务房地产市场在可预见的未来销售价格将会趋于平稳。

五、最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是建立在法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

1、法律上允许

最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。

2、技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括宗地的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。

3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验。如果满足上述两个标准的使用方式是产生收益的，财务净现值为正数、内部收益率大于基准收益率的使用方式是财务上可行的使用方式

4、价值最大化

在所有满足法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，是最高最佳的使用方式。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据估价对象所在区域的房地产市场状况，结合估价对象的设计建筑情况，商业服务房地产的价值在各种房地产用途中能产生最高的收益，因此本次评估保持合法的证载用途继续使用为前提进行估价。

六、估价方法选用

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

1、选用的估价方法及理由

估价对象为经营用途房地产此类房地产具有收益性且收益较为稳定，符合收益法运用的条件。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为商业服务用途房地产，区域内类似楼层位于地下的商业服务房地产市场交易少，没有可以选作可比实例的交易，不符合比较法运用的条件。估价对象作为经营用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象周边征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用收益法对估价对象进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

七、计算过程

本次评估估价人员根据合肥市同类型商业服务房地产的出租情况，同类型房地产在现行状况下目前和未来都会保持经常稳定的收益。因此，本次评估估价人员选用收益法中预知未来若干年后的价值条件下的计算公式进行计算。

在净收益按预知未来若干年后的价值条件下的房地产收益价值的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| V——收益价值； | A _i ——期间受益； |
| V _t ——期末转售收益； | Y _i ——未来第 i 年的报酬率； |
| Y _t ——期末报酬率； | t——持有期。 |

1、年客观净收益的确定：

(1) 租金

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

1、选用的估价方法及理由

估价对象为经营用途房地产此类房地产具有收益性且收益较为稳定，符合收益法运用的条件。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为商业服务用途房地产，区域内类似楼层位于地下的商业服务房地产市场交易少，没有可以选作可比实例的交易，不符合比较法运用的条件。估价对象作为经营用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象周边征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用收益法对估价对象进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

七、计算过程

本次评估估价人员根据合肥市同类型商业服务房地产的出租情况，同类型房地产在现行状况下目前和未来都会保持经常稳定的收益。因此，本次评估估价人员选用收益法中预知未来若干年后的价值条件下的计算公式进行计算。

在净收益按预知未来若干年后的价值条件下的房地产收益价值的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| V——收益价值； | A _i ——期间受益； |
| V _t ——期末转售收益； | Y _i ——未来第 i 年的报酬率； |
| Y _t ——期末报酬率； | t——持有期。 |

1、年客观净收益的确定：

(1) 租金

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

C.2 交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

C.3 商业服务等级：按土地级别分为一级、二级、三级、四级、五级、六级等六个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

C.4 商业繁华程度：高、较高、一般、较低四个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 3%。

C.5 公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

C.6 基础设施完备程度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

D、实物状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。

实物状况包括：

D.1 建筑结构：分为钢混（框架）、砖混、砖木三个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%。

D.2 楼层：商业服务房地产楼层价值差异大，以估价对象为 100，按楼层进行修正。

D.3 建筑面积：因估价对象可以进行分割利用，故对建筑面积不做修正。

D.4 装修状况：商业装修通常为承租人装修，出租时通常为毛坯，故装修状况不作调整。

E、权益状况调整：经估价人员现场调查估价对象与可比实例都为完整，故不需要进行修正。

F、计算可比实例的比准价格，详细测算过程见下面三张表格：

比较因素条件说明表

修正项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
市场状况	2017.4	2017.1	2016.3	2015.12	
区位状况	距中心区域距离	约 1200	约 3800 米	约 200 米	约 0 米
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	商业等级	I	III	I	I
	商业繁华程度	较高	一般	高	高
	公共配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	基础设施配套完备度	完备	完备	完备	完备
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层	-1F	-1F	-1F	-1F
	建筑面积 (m ²)	/	136	350	359
	内部装修程度	简装	简装	简装	简装
权益状况	完整	完整	完整	完整	

比较因素条件指数表

修正项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况	100	100	100	100	
市场状况调整	100	100	96	95	
区位状况	距中心区域距离 (m)	100	95	102	102
	交通便捷程度	100	100	100	100
	商业等级	100	94	100	100
	商业繁华程度	100	97	103	103
	公共配套设施完备度	100	100	100	100
	基础设施配套完备度	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	内部装修程度	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100	

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

比较因素修正系数表

修正项目	可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例价格 (元/平方米·月)		17	36.31	22.44
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整		1.0000	1.0417	1.0526
区 位 状 况	距中心区域距离	1.0526	0.9804	0.9804
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
	商业等级	1.0638	1.0000	1.0000
	商业繁华程度	1.0309	0.9709	0.9709
	公共配套设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施配套完备度	1.0000	1.0000	1.0000
实 物 状 况	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑面积 (m ²)	1.0000	1.0000	1.0000
	内部装修程度	1.0000	1.0000	1.0000
	权益状况	1.0000	1.0000	1.0000
修正后价格 (元/平方米)		20	36	22

由以上通过对三个可比实例的租金进行相关修正得出估价对象比准租金，案例 B 价格明显高于另两案例，综合考虑取其修正后价格的加权平均数确定估价对象比准租金，案例 A、C 权重为 0.4，案例 B 权重为 0.2，则比准租金为：24 元/平方米·月。

商业用途房地产的租金水平正常情况下每个年度是保持平稳小幅增长的，估价人员根据对合肥市商业用途房地产市场租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，年净收益增长率为 4%。根据估价人员的市场调查，估价对象所处区域商业用房平均空置率为 5%，本次估价空置按 5% 计算。

(2) 其他收入

其他收入包括租赁保证金、押金的利息等。合肥市同类型商业用途房屋出租押金一般情况下为一个月租金元左右，本次评估考虑收取押金为 58000 元，按照一年期存款利率确定利息（一年期存款利率于价值时点为 1.50%）为 $58000 \times 1.50\% = 870$ 元。

$$\text{每平方米存款利率确定利息} = 870 \div 2420.31$$

$$\approx 0.36 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{年有效毛收益} = 24 \times 12 \times (1 - 0.5) + 0.36 = 273.96 \text{ 元}$$

(3) 年总费用确定

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

A、维修费、管理费

估价对象所在建筑钢混结构，根据类似物业重置价值水平及估价对象实体状况，确定估价对象建筑物重置价值为 2000 元/m²。维修费一般取房屋重置价的 1%-3%，本次评估根据估价对象实际情况取维修费为房屋重置价的 1%，则年维修费为 20 元/m²。管理费是对项目进行必要管理所需要的费用，管理人员应当配备合理、尽职尽责，以确保项目各功能区的正常、良好运转，一般为有效毛收入的 1%-3%，本次评估根据估价对象实际情况取管理费用为有效毛收入的 2%计算，即 5.48 元/m²。

B、各种税费

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房地产税（包括房产税和城镇土地使用税）及租赁税费（包括增值税）等。据市场调查此类房产出租时相关税费通常由承租方负责，故相关税费本次评估不考虑。

C、年保险费支出

年保险费按建筑物现值价值的 1%计算。依据现场勘察状实物状况结合其维护使用状况综合确定其成新率为 80%，则估价对象年保险费为 $2000 \times 80\% \times 1\% = 1.6$ 元/m²。

则年客观净收益 = $273.96 - 20 - 5.48 - 1.6 = 246.88$

2、确定资本化率 r，估价人员采取安全利率加风险调整值法来确定资本化率。

安全利率选用同一时期央行公布的一年定期存款年利率。风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及其他影响因素等。

价值时点的银行一年期存款利率为 1.50%（价值时点为 2017 年 4 月 7 日）。根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等确定风险调整值为 4.5%；则估价对象持有期间报酬率 = 安全利率 + 风险调整值 = $1.5\% + 4.5\% = 6.0\%$ 。

3、持有期的确定

根据估价人员对合肥市商业服务房地产数据分析商铺持有期通常为 5-10 年，本次按估价对象出租后持有 5 年出售，确定持有期为 5 年。在价值时点后 5.0 年内房价每

年环比增长率为 4%-6%，本次估价取 5%，出售时相关税费有增值税及附加等按出售价 15% 计。

4、计算收益价格

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t(1-15\%)}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

V——收益价值；
 V_t——期末转售收益；
 Y_t——期末报酬率；
 A_i——期间受益；
 Y_i——未来第 i 年的报酬率；
 t——持有期。

$$\begin{aligned} V &= \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t(1-15\%)}{(1+Y_t)^t} \\ &= \frac{246.88}{(6.0\%-4.0\%)} \times \left[1 - \frac{(1+4.0\%)^5}{(1+6.0\%)^5} \right] + \frac{(1+5\%)^5 V(1-15\%)}{(1+6.0\%)^5} \\ &= 1121 + \frac{(1+5\%)^5 V(1-15\%)}{(1+6.0\%)^5} \\ &\approx 5923 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

估价对象负 2 层参照负 1 层评估价格进行 5% 楼层修正，则负 2 层评估单价为 5627 元/平方米。

估价对象 5-101 (一) 室评估总价为 5923 × 2420.31 = 1433.55 万元

估价对象 6-201 (一) 室评估总价为 5627 × 721.96 = 406.25 万元

估价对象评估总价为 1433.55 + 406.25 = 1839.80 万元

估价对象评估单价为 1839.80 万元 / 3142.27 = 5855 元/平方米

八、估价结果的确定

根据上述计算,结合估价人员经验,综合分析影响房地产价格的有关因素,确定估价对象房地产在价值时点(2017年4月7日)的评估结果为:

评估总价:RMB1839.80万元

大写(人民币):壹仟捌佰叁拾玖万捌仟元整

评估单价:5855元/平方米

房地他证合产 字第 8210073596 号

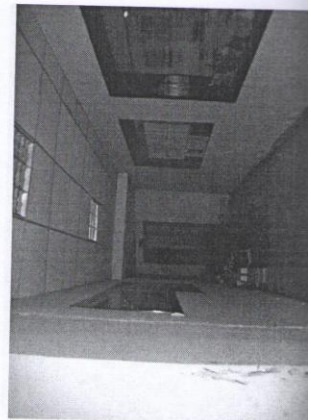
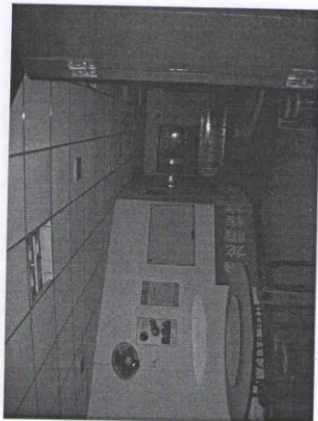
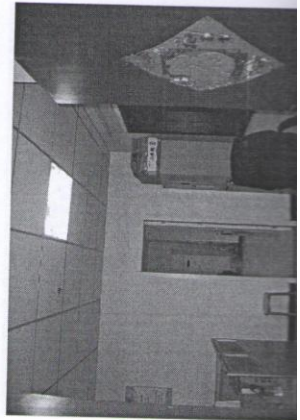
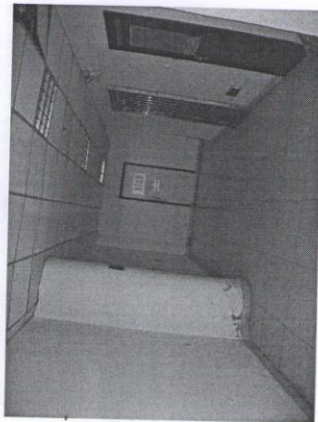
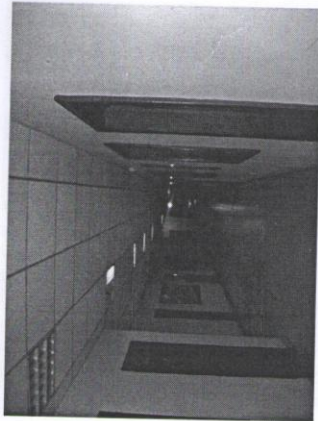
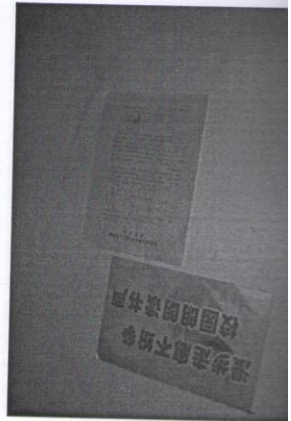
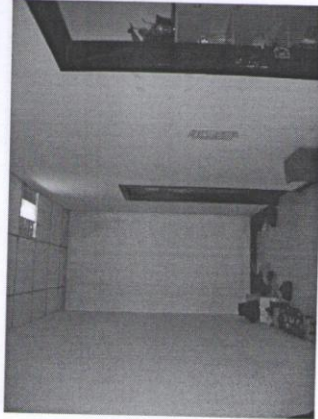
房地他项权利人	安徽皖煤物资贸易有限责任公司
房地产权利人	王增光
房地产权证号	房权证合庐字第8130055909号
房地坐落	庐阳区阜南路166号润安大厦负二.负二层
他项权利种类	一般抵押
债权数额	人民币300000000元
登记时间	2014-09-30

附 记

业务编号:22859184
房屋编号:9255281
房号5-101 (-) . 6-201 (-) 室
债务人(宿州市丰盛商贸有限公司)

填发单位(盖章)





天
可
等
下



营业执照

统一社会信用代码 91340100760813012J

名称 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 安徽省合肥市蒙城路73号4号楼401室
 法定代表人 程元贵
 注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2004年03月31日
 营业期限 / 长期
 经营范围 房地产价格评估, 房地产项目评估、策划, 房地产经纪, 编制房地产可行性研究及项目建议书; 土地评估, 价格评估, 价格评估、咨询, 价格鉴定; 二手车价格鉴定评估, 工程造价咨询, 企业投资咨询服务。



本复印件与原件具有同等法律效力
 此件仅作评估报告附件使用



每年1月1日至6月30日填报年度报告

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 程元贵

住所：合肥市蒙城路73号4号楼401室

营业执照注册号：340100000054174

资质等级：一级

行政许可决定书号：

证书编号：GA141003

有效期限：2014年12月18日至2017年12月17日

本复印件与原件内容相同
此件仅作参考报告附件使用



行政许可机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00079082

本复印件与原件内容相同
此件仅作参考报告附件使用

姓名 / Full name

程元贵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340821197610062213

注册号 / Registration No.

3420080043

执业机构 / Employer

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-6-17

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00092518

本复印件与原件内容相同
此件仅作参考报告附件使用

姓名 / Full name

张文全

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340824197808080037

注册号 / Registration No.

3420120004

执业机构 / Employer

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

