

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



安徽江淮司法鉴定所

对安徽宏兴置业有限公司等部分房产 市场价值进行评估鉴定

皖江淮[2017]司鉴字第 17 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九江银行股份有限公司庐江支行与被执行人安徽省霍山县金龙工贸有限公司、安徽宏兴置业有限公司、安徽霍山金龙矿业有限公司、吴子忠、马云、吴绳华、张克宝、朱旭辉、杜贤宏金融借款合同纠纷一案中,涉及的霍山县衡山镇文峰北路大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋等房产进行评估鉴定。

受理日期:2017 年 3 月 16 日

鉴定材料:委托书、房屋产权证明。

鉴定日期:2017 年 3 月 16 日

鉴定地点:安徽省庐江县

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九江银行股份有限公司庐江支行与被执行人安徽省霍山县金龙工贸有限公司、安徽宏兴置业有限公司、安徽霍山金龙矿业有限公司、吴子忠、马云、吴绳华、张克宝、朱旭辉、杜贤宏金融借款合同纠纷一案中,涉及的霍山县衡山镇文峰北路大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋等房产进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 3 月 16 日,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估值为¥6109.41 万元,大写(人民币:陆仟壹佰零玖万肆仟壹佰圆整)。

房产权利人:安徽宏兴置业有限公司、吴子忠

金额单位:人民币万元

编号	名称	房地产权利人	结构	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(万元)
1	霍山县大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋	吴子忠	钢混	住宅	180.60	4850	87.59

2	霍山汽贸城 8#房屋	安徽宏兴 置业有限 公司	商业、办 公	4964.45	5747.5	2853.32
3	霍山汽贸城 9#房屋	公司	商业	5510.56	4994.81	2752.42
4	万达广场 1 幢 1104 号	吴子忠	住宅	139.46	18632	259.84
5	万达广场 D1-3 幢地下车位 2121(一)号		车位	50.10	22 万元/个	22.00
6	金鼎广场 2-商 105 室		商业	38.25	35096	134.24
合计				10883.42		6109.41

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霍山县衡山镇文峰北路大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋等房产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,对委估资产在评估基准日 2017 年 3 月 16 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:安徽宏兴置业有限公司、吴子忠等

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

本项目评估目的是确定安徽宏兴置业有限公司、吴子忠等的霍山县衡山镇文峰北路大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋等房产价值,为委托方提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象系位于霍山县衡山镇文峰北路大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋等房产价值,评估范围主要情况介绍如下:

房产权利人:安徽宏兴置业有限公司、吴子忠

金额单位:人民币元

序号	房屋产权证号	房屋名称	所有权人	用途	楼层	建成 年月	建筑面积 (m ²)
----	--------	------	------	----	----	----------	---------------------------

合计						****	10,883.42
1	霍字第 010526 号	霍山县大地花园 A 区 C 座别 1 号	吴子忠	住宅		2008.08	180.60
2	合包字第 150067730 号	合肥马鞍山路万达广场地下车位	吴子忠	车位	-2/33	2011.03	50.10
3	合包字第 150055176 号	合肥马鞍山路万达广场 1 幢 1104 号	吴子忠	住宅	11/25	2010.12	139.46
4	合庐字第 130034428 号	合肥市金鼎广场 2-商 105 室	吴子忠	商业服务	1/27	2010.09	38.25
5	霍字第 20141298 号	霍山县迎驾大道霍山汽贸城 8#	安徽宏兴置业有限公司	商业\办公	1-8/8	2014.06	4,964.45
6	霍字第 20141299 号	霍山县迎驾大道霍山汽贸城 9#	安徽宏兴置业有限公司	商业	1-13/13	2014.06	5,510.56

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二〇一七年三月十六日。

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）法规准则依据

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. 《房地产评估规范》（2015）；
6. 《房地产评估指导意见》。
7. 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（2016）皖 0124 执 89 号。

（三）权属依据

委托方提供的房地产权证、房屋所有权登记、转让表。

（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

(一) 评估方法的选择

根据本次评估的资产特性, 本次评估确定主要采用收益法和市场法进行评估。

(二) 评估方法介绍

1、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点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, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、收益法

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。本次咨询中, 估价人员根据合肥市同类型房地产的出租情况, 选用收益法中净收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算。

$$\text{基本公式} : P = \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

P----房地产收益价格

a----房地产净租金收入

r----房地产还原利率

g----房地产租金年增长率

n----收益年限

评估技术说明

一、估价对象的状况说明

1、位置座落及四至范围

编号	估价对象	位置座落及四至范围
1	霍山县大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋	待估房产位于六安市霍山县衡山镇花园路与诸佛庵中路交口西南侧, 北沿诸佛庵中路, 西临文峰路, 东至花园路, 南临幽芳路; 附近有多路县域公交车经停, 交通较便利。周边有明臣视力康复中心、徽商银行(六安霍山支行)、新元百货、百信大药房、绿谷生态超市、伯爵时尚餐厅、东鹏瓷砖等, 距东侧的淠阳湖公园仅约 650 米; 区域内人流量、车流量较大, 估价对象所在区域市政基础设施和配套设施较完善, 为“六通一平”。
2	霍山汽贸城 8#房屋	待估房产位于六安市霍山县经开区迎驾大道与安园大道交口东北侧, 北沿迎驾大道, 西临汽贸城市场内主干道, 东至安园大道, 南临纬五路; 附近有多路县域公交车经停, 交通较便利。周边有海云商务宾馆、六安东湖汽车服务中心、中国农业银行(霍山开发区分理处)、利大不锈钢经营部、鑫磊名车服务站、凤凰城小区、锦绣世家小区等, 距西侧的淠阳湖公园仅约 1.3 公里; 区域内人流量、车流量一般, 估价对象所在区域市政基础设施和配套设施较完善, 为“六通一平”。
3	霍山汽贸城 9#房屋	

4	万达广场1幢 1104号	待估房产位于合肥市包河区马鞍山路与芜湖路交口东北侧，北靠居住小区，西临马鞍山路，东至巢湖路，南临芜湖路；附近有6、11、119、145、154、302、226、235等多路公交车经停，估价对象所在小区紧邻西侧已经开通运行的合肥市轨道交通1号线，且位于该处设有包公园停靠站，交通便利。周边有包公园、万达威斯汀酒店、中国银行、御景湾小区、在建中的坝上街环球中心等，该估价对象本身就属于合肥市地标之一；区域内人流量、车流量大，估价对象所在区域市政基础设施和配套设施完善，为“七通一平”。
5	万达广场 D1-3幢地下 车位 2121(一)号	
6	金鼎广场2- 商105室	待估房产位于合肥市庐阳区北一环路可与苑路交口东南侧，北沿北一环路，西临可苑路，东至洗衣机厂巷，南临钢苑新村小区；附近有12、14、21、22、35、110、120、131、235等多路公交车经停，在建的合肥市轨道交通5号线途径估价对象东侧约400米的蒙城路。周边有南国花园、金域蓝湾、栢景湾小区、财富广场、新天地广场、置地汇丰广场等，距南侧的杏花公园仅约1公里；区域内人流量、车流量大，估价对象所在区域市政基础设施和配套设施完善，为“七通一平”。

2、评估方法的确定

根据本次估价目的、估价对象的特点及估价机构所搜集的资料综合分析，可采用市场法和收益法对估价对象进行评估测算。

3、权益状况的确定

房地产权益状况								
编号	名称	所在层/总层数	权证字号	房地产权利人	结构	建成年代(年)	设计用途	建筑面积(m ²)
1	霍山县大地花园A区C座别1号房屋		霍字第010526号	吴子忠	钢混	2008	住宅	180.60
2	霍山汽贸城8#房屋	1-8/8	霍字第20141298号	安徽宏兴置业有限公司		2014	商业\办公	4964.45
3	霍山汽贸城9#房屋	1-13/13	霍字第20141299号			2014	商业	5510.56
4	万达广场1幢1104号	11/25	合包字第150055176号	吴子忠		2010	住宅	139.46
5	万达广场D1-3幢地下车位2121(一)号	-2/33	合包字第150067730号			2011	车位	50.10
6	金鼎广场2-商105室	1/27	合庐字第130034428号			2010	商业	38.25

估价人员现场勘查估价对象所占土地平整，地势平坦，地质条件较好，景观状况较好；宗地所在区域基础设施均较完备。

4、建筑物实物状况

估价对象	建筑物实物状况
霍山县大地花园A区C座别1号房屋	估价对象位于六安市霍山县衡山镇花园路与诸佛庵中路交口西南侧，总层数为3层，估价对象位于1-3层，建成年代为2008年，房屋结构为钢混结构；外墙为涂料粉刷及墙砖铺贴相结合，入户整体防盗门；客厅地面木地板、局部地板砖，内墙乳胶漆，顶部为石膏板造型到顶；卫生间地面地板砖、顶部集成吊顶、内墙墙砖铺贴；厨房地面地板砖，顶部集成吊顶，内墙白色墙砖，安装有整体橱柜。目前用于居住，使用状况良好。
霍山汽贸城8#房屋	待估房产位于六安市霍山县经开区迎驾大道与安园大道交口东北侧，总层数为8层，估价对象位于1-8层，建成年代为2014年，房屋结构为钢混结构；估价对象外墙底部为干挂大理石、上部为防水涂料粉刷，入户玻璃门，室内木门，内墙铁墙纸，地面局部为地毯、局部为地板砖、局部为木地板。估价对象整体出租给“格林豪泰酒店”做经营场所使用，整个内部格局均已被改造，分割为不同类型的客房、办公区、会议室等。目前使用状况良好。

霍山汽贸城 9#房屋	待估房产位于六安市霍山县经开区迎驾大道与安园大道交口东北侧，总层数为 13 层，估价对象位于 1-13 层，建成年代为 2014 年，房屋结构为钢混结构；估价对象外墙底部为干挂大理石、上部为防水涂料粉刷，室内毛坯，未进行二次装修，电线未安装，网络线未装，四部电梯未安装，大门未做，目前处于空置状态。
万达广场 1 幢 1104 号	待估房产位于待估房产位于合肥市包河区马鞍山路与芜湖路交口东北侧，总层数为 25 层，估价对象位于 11 层，建成年代为 2010 年，房屋结构为钢混结构；估价人员在现场勘察之时未能进入室内，室内装修及使用情况不详。
万达广场 D1-3 幢地下车位 2121(一)号	待估房产位于待估房产位于合肥市包河区马鞍山路与芜湖路交口东北侧，总层数为 33 层，估价对象位于-2 层，建成年代为 2011 年，估价对象为地下停车位。
金鼎广场 2-商 105 室	待估房产位于合肥市庐阳区北一环路可与苑路交口东南侧，总层数为 27 层，估价对象位于 1 层，建成年代为 2010 年，房屋结构为钢混结构；估价对象朝北，临北一环路，已出租给“格林豪泰酒店”做经营场所。

5、区域位置

合肥，简称庐，古称庐州、庐阳。是安徽省省会、合肥都市圈中心城市，皖江城市带核心城市，是国务院批准确定的中国东部地区重要中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽。

合肥地处中国东部地区、长江下游、巢湖之滨、濒江近海。全市下辖 4 个区、4 个县、1 个县级市，总面积 11408.48 平方公里。2015 年，建成区面积 403 平方公里，常住人口 779 万，城镇人口 548.4 万人，城镇化率 70.4%。

合肥是国家历史文化名城，自秦建制至今已有 2200 多年历史，曾为扬州、合州、南豫州、庐州、德胜军、淮南西路等治所，有“江南唇齿，淮右襟喉”、“江南之首，中原之喉”之称，历为江淮地区行政军事首府。

合肥是国家重要的科教中心，是全国首座国家科技创新型试点城市、世界科技城市联盟会员城市、中日韩国棋三国赛的永久举办地。截至 2015 年，合肥有高等院校 59 所，国家实验室 3 所，国家重大科学装置 4 座，是仅次于北京的国家重大科学工程布局重点城市。

2015 年，合肥地区生产总值 5660.3 亿元，财政收入 1000.5 亿元，全社会固定资产投资累计完成 2.36 万亿元，规模以上工业总产值达到 9300 亿元，社会消费品零售总额达到 2183 亿元，城镇居民人均可支配收入达到 32080 元，农村居民人均可支配收入达到 15890 元。

霍山县隶属于安徽省六安市，隋文帝开皇元年（581 年），始设霍山县（治所在今衡山镇）。霍山县位于安徽西部、大别山腹地、淮河一级支流淠河上游，距省城合肥 120 公里，105 国道和商景高速南北穿越，318、209 省道东西贯通，曾为鄂豫皖红色区域中心。县域面积 2043 平方公里，地貌特征为“七山一水一分田，一分道路和庄园”，人口 36.6 万，辖 16 个乡镇、1 个省级经济开发区、124 个行政村、20 个社区，是一个山区县、库区县和革命

老区县。

2016 年实现地区生产总值（GDP）156.47 亿元，按可比价格计算，增长 7.3%。其中：第一产业增加值 14.49 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 92.57 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 49.41 亿元，增长 11.1%。三次产业结构为 9.3 : 59.2 : 31.5。按户籍人口计算，人均生产总值 43124 元，比上年增加 3211 元。2016 年，全县实现财政收入 16.91 亿元，下降 12.2%。其中：地方级收入 8.45 亿元，下降 13.4%；中央级收入 8.09 亿元，下降 8.5%。税收收入 14.81 亿元，下降 7.5%。财政支出结构进一步优化，全年财政支出 27.49 亿元，增长 13%，其中：医疗卫生与计生支出增长 10.7%；科学技术支出增长 11.5%；节能环保支出增长 234.1%；农林水事务支出增长 15.5%；城乡社区支出增长 24.8%；社会保障和就业支出增长 14%。

二、评估测算过程

本次评估以合肥市万达广场 1 幢 1104 室住宅用房【权证字号：合包字第 150055176 号，建筑面积：139.46 平方米，建成年代：2010 年，规划用途：住宅，楼层：11/25 层】和霍山县汽贸城 9#房屋【权证字号：霍字第 20141299 号，建筑面积：5510.56 平方米，建成年代：2014 年，规划用途：商业，楼层：1-13/13 层】为例进行测算演示。

（一）合肥市万达广场 1 幢 1104 室住宅用房测算过程

1、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$$

（1）选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	万达广场 1 幢 1104 室	和平盛世	御景湾	万达公馆
位置	巢湖路	和平路	芜湖路	巢湖路
类型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	---	2017.3	2017.3	2017.3
交易价格（元/m ² ）	---	20833	19139	20125

区位状况	距市级商服中心距离	较近	较近	较近	较近
	交通便捷程度	便捷	较便捷	较便捷	便捷
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	环境状况	好	较好	较好	好
	景观状况	较好	较好	较好	较好
	区域氛围	好	较好	好	好
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	层数	11/25	20/30	10/33	30/42
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑年代	2010 年	2012 年	2008 年	2010 年
	建筑面积 (m ²)	139.46	96	93	159
	内部装修程度	毛坯	精装	精装	精装
	物业管理	好	较好	较好	好
	基础设施完备度	较完备	完备 (供暖)	完备 (供暖)	较完备
	学区	巢湖路小区、四十八中学	和平路小学、三十八中学	和平路小学、三十八中学	巢湖路小区、四十八中学
权益状况	土地剩余年期	无需修正	无需修正	无需修正	无需修正
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	土地性质	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	有无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制

(2) 交易情况修正

根据所掌握的资料, 可比实例 A、B、C 均为正常交易, 无需进行交易情况修正。

(3) 市场状况修正

由于合肥市未公布房地产价格指数, 根据国家统计局 2010 年 9 月 25 日发布《住宅销售价格统计调查方案》首轮基期确定为 2010 年, 按照统计制度安排, 70 个大中城市住宅销售价格统计调查每五年进行一次基期轮换, 2016 年 1 月开始使用 2015 年作为新一轮的对比基期。(注: 选择 2015 年作为对比基期, 主要有三个方面的考虑: 一是与国民经济和社会发展五年规划期保持一致。二是 2015 年的基础数据资料较为完整并且易于获取, 可操作性强。三是与 CPI、PPI 定基价格指数的对比基期保持一致, 方便数据分析和使用。)并结合全国 70 个大中城市二手住宅房地产市场价格指数, 房地产估价师调查测算得出 2016 年 8 月份-2017 年 2 月份住宅的价格指数 (定基价格指数), 见下表:

2016 年 8 月份-2017 年 2 月份住宅房地产定基价格指数表

年/月份	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2
定基价格指数	147.5	151.6	154.2	153.2	152.6	152.4	151.2

综上所述, 估价对象所在价值时点(2017年3月16日)及2017年3月的住宅价格指数尚未公布, 参照2017年2月份的住宅价格指数为151.2, 可比实例A、B、C的成交日期均为2017年2月, 亦参照2017年2月份为151.2, 则无需修正。

(4) 区位状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料, 对三个可比实例与估价对象的区位因素进行修正。

(5) 实物状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料, 对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正。

(6) 权益状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料, 对三个可比实例与估价对象的权益状况进行修正。

根据因素条件说明表中, 估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数, 编制比较因素条件指数表, 见下表:

比较因素条件指数表

修正项目 \ 估价对象及比较案例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m ²)		—	20833	19139	20125
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位 状况	距市级中心距离	15	15	15	15
	交通便捷程度	15	13	13	15
	道路通达度	10	10	10	10
	公共配套设施完备度	10	10	10	10
	环境状况	8	7	7	8
	景观状况	8	8	8	8
	区域氛围	12	10	12	12
	朝向	10	10	10	10
	所在楼层/总层数	12	13.5	12	15.5
合计		100	96.5	97	103.5
实物 状况	建筑结构	10	10	10	10
	建筑年代	15	16	14	15
	建筑面积	10	12	12	10

	内部装修程度	20	26	26	26
	物业管理	10	8	8	10
	基础设施设备完备度	15	17	17	15
	学区	20	22	22	20
	合计	100	111	109	106
权益状况	土地剩余年限	30	30	30	30
	规划限制	20	20	20	20
	土地性质	30	30	30	30
	有无租约限制	20	20	20	20
	合计	100	100	100	100

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素修正系数及结果表，见下表：

比较因素修正系数及结果表

估价对象及比较案例修正项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格 (元/m ²)		20833	19139	20125	
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	
市场状况		1.0000	1.0000	1.0000	
区位状况	距市级中心距离 (km)	1.0363	1.0309	0.9662	
	交通便捷程度				
	道路通达度				
	公共配套设施完备度				
	环境状况				
	景观状况				
	区域氛围				
	朝向				
所在楼层/总层数	0.9009	0.9174	0.9434		
建筑物结构					
建筑年代					
建筑面积					
内部装修程度					
物业管理					
基础设施设备完备度					
学区	1.0000	1.0000	1.0000		
土地剩余年限					
规划限制					
土地性质					
有无租约限制	19449	18102	18344		
比准价格 (元/m ²)					
结果 (元/m ²) (取整)				18632	

2、收益法

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。本次咨询中,估价人员根据合肥市同类型房地产的出租情况,选用收益法中净收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算。

$$\text{基本公式: } P = \left[\frac{a}{(r-g)} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

P——房地产收益价格

a——房地产净租金收入

r——房地产还原利率

g——房地产租金年增长率

n——收益年限

(1) 确定净收益

在确定净收益时,我们既考虑估价对象的实际收益,更考虑了估价对象的客观收益;即我们在该估价对象的实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。

①、估算估价对象的客观租金

估价对象为包河区巢湖路与芜湖路交口的住宅房地产,为了解估价对象的租金水平,对周边类似用途房地产的客观收益状况进行调查并结合估价对象自身的个别因素条件进行对比,得出该区域同类物业租金水平一般为 35-45 元/平方米·月,综合考虑房地产出租市场租金水平和估价对象具体位置、装修状况及配套设施设备情况,同时考虑到估价对象的通用性,目前出租市场稳定,确定估价对象的客观租金水平为 40 元/平方米·月。

②、确定租约限制

估价对象当前处于空置状态,不存在租约限制。

③、确定可出租面积比率

经过估价人员调查,合肥市目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金,建筑面积以产权证登记的面积为准;故本次咨询中可出租面积即为估价对象的建筑面积,即可出租面积比率为 100%。

④、确定空置和租金损失

经过估价人员实地查勘及调查,估价对象所处区域周边同类物业的出租率在 92%-98%之间,租金损失是指租出的面积因承租人拖欠租金,包括延迟支付、少付或不付租金造成的收入损失。空置和租金损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。估价人员根据对合肥市同类物业出租率的调查及对未来市场状况的预期分析,综合确定估价对象空置和租金损失为 2%。

⑤、确定其他收入

随着房地产经济的发展,房屋租赁市场在房地产交易市场中的比例不断攀升,特别是租赁房屋用于生产经营行为日益增多。从霍山县实际情况来看,租赁市场的活跃对促进房地产市场的繁荣发挥了巨大的作用。

当前霍山县房屋租赁市场基本现状:近几年来,随着城市建设步伐加快,城市规模越来越大,城市流动人口愈来愈多,带动了房屋租赁市场,承租群体不断扩大:坐落在不同繁华区的营业性用房,偏僻处的车库和仓库,一些关停并转企业的厂房、场地,租赁他人用于加工、生产的房屋以及居民的居住用房等等。随着房屋租赁市场的兴起,极大地促进了房屋租赁收入的增长。目前,房屋出租在城市、郊区乃至乡镇,都是十分普遍的现象,且呈现出快速发展的态势。

目前,霍山县的房屋租赁市场处于比较繁荣的时期,该地区的商业房产的租金年增长率一般为 3%-5%,根据本次评估目的的需要及房地产估价原则,结合霍山县的房地产市场状况及估价对象的实际状况,选取租金的年增长率为 4%。

(5) 计算收益价格

$$P = [a / (y - g)] \times [1 - (1 + g)^n / (1 + y)^n]$$

$$= [79.03 / (6.5\% - 4\%)] \times [1 - (1 + 4\%)^{36} / (1 + 6.5\%)^{36}]$$

$$\approx 1817 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{收益法总价} = 1817 \text{ 元/平方米} \times 5510.56 \text{ 平方米}$$

$$= 1001.27 \text{ 元}$$

3、估价对象市场价值的确定

估价人员采用了市场法和收益法对估价对象市场价值进行了测算,比较法的测算价格为 3252.12 万元,收益法的测算价格为 1001.27 元,由于市场法选取的可比案例都是与估价对象同一供需圈内的近期市场成交案例,而且测算过程中的可比实例的指数确定相对较为准确,经过比较修正后得出的结果较能客观地反应估价对象的正常市场价格;而收益法中有些技术参数存在较多的不确定性(如维修费、管理费、年增长率等),这将使收益法的测算结果相对市场法来说,与估价对象客观合理的价值内涵存在偏差。经估价人员综合分析并根据霍山县房地产市场状况,决定市场比较法取权重 0.85、收益法取权重 0.15 的测算结果作为最终评估结果。

序号	楼层	建筑面积 (m ²)	比较法评 估单价 (元/m ²)	收益法评 估单价 (元/m ²)	比较法权 重 0.85	收益法权 重 0.15	评估单价 (元/m ²)	总价(万 元)
1	第 1 层	423.89	14898	1817	12663	273	12936	548.34
2	第 2 层	423.89	8939	1817	7598	273	7871	333.63
3	第 3 层	423.89	6704	1817	5698	273	5971	253.10

4	第 4 层	423.89	5959	1817	5065	273	5338	226.26
5	第 5 层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
6	第 6 层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
7	第 7 层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
8	第 8 层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
9	第 9 层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
10	第 10 层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
11	第 11 层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
12	第 12 层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
13	第 13 层	423.88	4469	1817	3799	274	4071	172.57
合计		5510.56						2914.46

霍山县汽贸城 9#房屋中电梯四部、电线及一楼大厅门未安装,经估算上述工程费用为 162.04 万元。评估总价=2914.46 万元-162.04 万元=2752.42 万元。

评估单价=2752.42 万元÷5510.56 平方米

=4994.81 元/平方米

上述为合肥市万达广场 1 幢 1104 室住宅用房和霍山县汽贸城 9#房屋的评估测算过程,其余估价对象的估价测算过程均与此类似,在此不作赘述,详见下表:

编号	名称	房地产权利人	结构	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	霍山县大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋	吴子忠	钢混	住宅	180.60	4850	87.59
2	霍山汽贸城 8#房屋	安徽宏兴置业有限公司		商业、办公	4964.45	5747.5	2853.32
3	霍山汽贸城 9#房屋			商业	5510.56	4994.81	2752.42
4	万达广场 1 幢 1104 号	吴子忠		住宅	139.46	18632	259.84
5	万达广场 D1-3 幢地下车位 2121(一)号			车位	50.10	22 万元/个	22.00
6	金鼎广场 2-商 105 室			商业	38.25	35096	134.24
合计					10883.42		6109.41

三、估价结果确定

估价人员通过以上周密的计算,并结合估价人员自身经验和各种有关因素的分析,确定估价对象在评估基准日(2017 年 3 月 16 日)的评估价值为人民币:陆仟壹佰零玖万肆仟壹佰圆整(¥6109.41 万元)。

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. 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3月16日, 安徽省庐江县人民法院委托的霍山县衡山镇文峰北路大地花园A区C座别1号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城9#房屋等房产, 在实施必要的评估程序和方法后, 委估资产评估值为¥6109.41万元; 大写(人民币: 陆仟壹佰零玖万肆仟壹佰圆整)。

房产权利人: 安徽宏兴置业有限公司、吴子忠

金额单位: 人民币万元

编号	名称	房地产权利人	结构	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(万元)
1	霍山县大地花园A区C座别1号房屋	吴子忠	钢混	住宅	180.60	4850	87.59
2	霍山汽贸城8#房屋	安徽宏兴置业有限公司		商业、办公	4964.45	5747.5	2853.32
3	霍山汽贸城9#房屋			商业	5510.56	4994.81	2752.42
4	万达广场1幢1104号	吴子忠		住宅	139.46	18632	259.84
5	万达广场D1-3幢地下车位2121(一)号			车位	50.10	22万元/个	22.00

6	金鼎广场 2-商 105 室		商业	38.25	35096	134.24
合计				10883.42		6109.41

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、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、本次评估的霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 8#房屋、合肥市濉溪路 287 号金鼎广场 2-商 105 室已出租用于宾馆经营，评估值不含上述房屋装修及设施，霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋部分电线未安装，电梯未安装，一层大门未安装。

6、本次评估未考虑房产交易过程中需缴纳的相关税费。

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；

4、评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，自评估基准日 2017 年 3 月 16 日至 2018 年 3 月 15 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年四月七日。

四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 3 月 16 日，安徽省庐江县人民法院委托的霍山县衡山镇文峰北路大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城

8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋等房产，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估值为¥6109.41 万元，大写（人民币：陆仟壹佰零玖万肆仟壹佰圆整）。详见下表：

房产权利人：安徽宏兴置业有限公司、吴子忠

金额单位：人民币万元

编号	名称	房地产权利人	结构	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	霍山县大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋	吴子忠	钢混	住宅	180.60	4850	87.59
2	霍山汽贸城 8#房屋	安徽宏兴置业有限公司		商业、办公	4964.45	5747.5	2853.32
3	霍山汽贸城 9#房屋			商业	5510.56	4994.81	2752.42
4	万达广场 1 幢 1104 号	吴子忠		住宅	139.46	18632	259.84
5	万达广场 D1-3 幢地下车位 2121(一)号			车位	50.10	22 万元/个	22.00
6	金鼎广场 2-商 105 室			商业	38.25	35096	134.24
合计					10883.42		6109.41

五、附件

1. 评估委托书；
2. 产权证复印件；
3. 鉴定机构营业执照及鉴定人员资格证书；
4. 照片资料。

六、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



(司法鉴定机构签章)

二〇一七年四月七日