

# 安徽江淮司法鉴定所

## 司法鉴定意见书

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

## 司法鉴定意见书

皖江淮[2018]司鉴字第 014 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在受理申请人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被申请人张立云金融借款合同纠纷一案中,涉及的合肥市瑶海区胜利路与凤阳路交口万家银座广场 101-2-1 等 15 套商铺价值进行评估。

受理日期:2017 年 12 月 14 日

鉴定材料:委托书、房地权证、土地权证等。

鉴定日期:2017 年 12 月 14 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受理申请人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被申请人张立云金融借款合同纠纷一案中,涉及的合肥市瑶海区胜利路与凤阳路交口万家银座广场 101-2-1 等 15 套商铺价值进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 12 月 14 日,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估值为 ¥1093.47 万元,大写(人民币:壹仟零玖拾叁万肆仟柒佰圆整)。

### 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在受理申请人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被申请人张立云金融借款合同纠纷一案中,涉及的合肥市瑶海区胜利路与凤阳路交口万家银座广场 101-2-1 等 15 套商铺价值进行评估鉴定。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 11 月 30 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:自然人张立云

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合肥市瑶海区胜利路与凤阳路交口万家银座广场 101-2-1 等 15 套商铺价值，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合肥市瑶海区胜利路与凤阳路交口万家银座广场 101-2-1 等 15 套商铺价值，评估范围主要情况介绍如下：

房产权利人：张立云

金额单位：人民币元

序号	产权证编号	房屋名称	权利人	设计用途	楼层	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	房地权证合瑶字第 8120028466 号	万家银座广场商 101-2-50	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
2	房地权证合瑶字第 8120028682 号	万家银座广场商 101-2-1	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
3	房地权证合瑶字第 8120028537 号	万家银座广场商 101-2-77	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
4	房地权证合瑶字第 8120028684 号	万家银座广场商 101-2-10	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
5	房地权证合瑶字第 8120028739 号	万家银座广场商 101-2-49	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
6	房地权证合瑶字第 8120028737 号	万家银座广场商 101-2-47	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
7	房地权证合瑶字第 8120028736 号	万家银座广场商 101-2-46	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
8	房地权证合瑶字第 8120028738 号	万家银座广场商 101-2-48	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
9	房地权证合瑶字第 8120028683 号	万家银座广场商 101-2-70	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
10	房地权证合瑶字第 8120028685 号	万家银座广场商 101-2-11	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
11	房地权证合瑶字第 8120028663 号	万家银座广场商 101-2-20	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
12		万家银座广场商 101-2-21	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
13		万家银座广场商 101-2-30	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25

14		万家银座广场 商 101-2-31	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
15		万家银座广场 商 101-2-40	张立云	商业	1/31	钢混	2007	m <sup>2</sup>	20.25
	合计								303.75

#### 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十二月十四日。

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. 《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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产鉴定价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估执业准则—评估报告》（中评协[2017]32号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
11. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
12. 《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）；
13. 《投资收房地产评估指导意见》中评协[2017]53号。
14. 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评估（鉴定）委托书。

### （三）权属依据

委托方提供的房产权证、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

### （一）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，本次评估确定采用市场比较法与收益法进行评估。

### （二）评估方法介绍

#### 1、比较法

比较法是将鉴定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，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 2、收益法

收益法是预测鉴定对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取鉴定对象价值的方法。

### 评估技术说明

评估案例：房地权证合瑶字第 8120028682 号，万家银座广场商 101-2-1 号商铺

## 一、鉴定对象的状况说明

### 1、位置座落及四至范围

鉴定对象	位置座落及四至范围
张立云所属的商业用房	待估房产位于合肥市瑶海区胜利路与北一环交口西南侧，北沿北一环，西临胜利路，东距凤阳路约 500 米，南距琅琊山路约 300 米；附近有 21、111、119、139、1、11、801、902、226 等路公交车经停，且鉴定对象西侧紧邻合肥轨道交通 1 号线长淮停靠站，交通便利。周边有元一时代广场、元一希尔顿酒店、元一时代花园、长淮新村、同庆楼（新站店）、天香家具城、天骄国际大厦等，距北侧合肥市火车站 1.2 公里；区域内人流量、车流量较大，鉴定对象所在区域为合肥市交通主干道，市政基础设施和配套设施较为完善，为“六通一平”。
土地状况	根据委托人提供的相关资料，鉴定对象所占宗地为商业用地，土地证号为瑶海国用（2013）第 15831 号，土地使用期限至 2043 年 10 月，地号为 E19162101-2-1，图号为 28.0-28.5，土地使用权人为张立云、座落为瑶海区胜利路与凤阳路交口万家银座广场商 101-2-1，使用权类型为出让，使用权面积为 1.97 平方米。

### 2、评估方法的确定

根据本次评估目的、评估对象的特点及评估机构所搜集的资料综合分析，可采用比较法和收益法对鉴定对象进行评估测算。

### 3、权益状况的确定

房产状况								
名称	总层数	权证字号	房地产权利人	结构	建成年代	设计用途	实际用途	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )
万家银座商业用房	31	房地权证合瑶字第 81200286 82 号	张立云	钢混	2007 年	经营	商业	20.25

评估人员现场勘查鉴定对象所占土地平整，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已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。

### 4、建筑物实物状况

鉴定对象	建筑物实物状况
张立云所属商业用房	鉴定对象位于合肥市瑶海区胜利路与北一环路交口西南侧，总层数为 31 层，鉴定对象位于 1 层，建成年代为 2007 年，房屋结构为钢混结构，层高约 4.5 米；外墙为干挂大理石与玻璃幕墙相结合，入户玻璃门，室内白色地板砖，内墙乳胶漆，顶部局部石膏板吊顶，内部结构已被打乱，分割为不同小商铺或摊位经营，楼宇消防、监控、电梯、中央空调等设备设施较齐全；目前出租用于经营。

### 5、区域位置

合肥市瑶海区位于合肥市东部，地处北纬 31° 41' 54" ~ 31° 57' 59"，东经 117° 03' 44"。其东与肥东县接壤，西南相隔南淝河、板桥河，与庐阳区相望，北与新站区毗邻。土地总面积 142.9 平方公里，辖 2 个乡镇，10 个街道，1 个工业园区，人口 36.5 万人，其中非农业人口 28.5 万人。区划调整两年来已先后被评为全国科普示范城区、全国青年文明社区、全省综治模范区。区位优势明显，是合肥市的交通枢纽区。坐落区内的合肥火车站、铁路编组站、长途汽车站、合肥新港，穿境而过的合徐、合宁、合芜等高速公路，仅 10 分钟车程即可抵达的合肥骆岗机场，以及通江达海的南淝河水运，构成了现代化的立体交通网络。

瑶海区位于合肥市主城区东部，东与肥东县接壤，西、南滨南淝河，北邻新站区，面积 64.4 平方公里，辖 12 个街道、1 个镇、1 个开发区，90 个社区，常住人口约 100 万。合徐、合宁、合芜等高速公路贴境而过，安徽汽车客运枢纽站、安徽邮政枢纽和合肥火车站等座落区内，南淝河水运通道通江达海，区内路网四通八达。

近年相继荣获全国科技进步先进区、全国青年文明社区示范区、全国社区卫生服务示范区、全国残疾人社区康复示范区、全国青年中心建设示范区等 20 多项国家和省级荣誉称号。

瑶海区和平路街道荣获全国和谐社区建设示范街道称号等。

## 二、评估测算过程

### 1、比较法

比较法是将鉴定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,以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式:

$$\text{比 准 价 格} = \text{可 比 实 例 交 易 价 格} \times \text{交 易 情 况 修 正} \times \text{市 场 状 况 调 整} \times \text{区 位 状 况 调 整} \times \text{实 物 状 况 调 整} \times \text{权 益 状 况 调 整}$$

#### (1) 选取可比实例

选择与鉴定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:

比较因素条件指数表

鉴定对象及比较案例 修正项目		鉴定对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		万家银座商 101-2-1	恒大中央广场	蓝琼国际大厦	元一商业广场
位置		北一环与胜利 路	明光路	胜利路与琅琊 山路交口	北一环与胜利 路
交易时间		-	2017. 11	2017. 12	2017. 10
类型		商业	商业	商业	商业
交易价格 (元/平方米)		-	48660	31571	35186
区位 状况	距市级商服中心距离	约 2.5km	约 1.8km	约 2.5km	约 2.5km
	商业繁华度	较优	优	一般	较优
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	较便捷
	距火车站距离	约 1.5km	约 2.0km	约 1.8km	约 1.5km
	距汽车站距离	约 1km	约 0.5km	约 0.5km	约 1km
	公共配套设施水平	较完备	较完备	较完备	较完备
	基础设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	景观状况	一般	一般	一般	一般
	人流量	较大	较大	一般	较大
实物 状况	临街状况	较好	优	一般	较优
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑年代	2007 年	2017 年	2008 年	2007 年
	装修设施	中装	中装	简装	中装
	物业管理	较完备	较完备	较完备	较完备



	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	较好	较好	较好	较好
	店铺分布状况	较好	较好	较好	较好
	房屋布局	一般	一般	一般	一般
	层高	4.8	4.5	4.5	4.8
	所在楼层	1	1	1	1
	停车便利度	较近	较近	较近	较近
	距公交站点状况	20.25	30	50	50
权益状况	土地剩余年限	25.85	35	30	22
	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	有租约限制	无租约限制	有租约限制	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

结合合肥市二手房交易市场实际状况和鉴定对象所在区域, 可比实例 A、B、C 的成交日期分别为 2017 年 11 月、2017 年 12 月、2017 年 10 月, 该时期同一供求范围内房地产价格无明显波动, 故无需修正。

#### (4) 区位状况修正

鉴定人员根据实地查勘和所掌握的资料, 对三个可比实例与鉴定对象的区位因素进行修正。

#### (5) 实物状况修正

鉴定人员根据实地查勘和所掌握的资料, 对三个可比实例与鉴定对象的实物状况因素进行修正。

#### (6) 权益状况修正

鉴定人员根据实地查勘和所掌握的资料, 对三个可比实例与鉴定对象的权益状况进行修正。

根据因素条件说明表中, 鉴定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

鉴定对象及比较案例 修正项目		鉴定对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		交易情况	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位 状况	距离市级商服中心距离	15	17	15	15
	商业繁华度	20	22	18	20

	交通便捷程度	15	15	15	15
	距火车站距离	8	8	8	8
	距汽车站距离	8	8.5	8	8
	公共配套设施水平	5	5	5	5
	基础设施完备度	8	8	8	8
	环境状况	3	3	3	3
	景观状况	3	3	3	3
	人流量	15	15	12	15
	合计	100	104.5	95	100
实物 状况	临街条件	10	10	8	10
	建筑结构	8	8	8	8
	建成年代	10	15	10.5	10
	装修设施	10	10	7	10
	设施设备	5	5	5	5
	店铺分布状况	5	5	5	5
	房屋布局	8	8	8	8
	层高	10	10	10	10
	所在层	15	15	15	15
	停车便利度	5	5	5	5
	距公交站点状况	6	6	6	6
	建筑面积	8	8	8	8
	合计	100	105	95.5	100
权益 状况	土地剩余年限	30	40.62	34.82	25.53
	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	110.62	104.82	95.53

根据因素条件说明表中，鉴定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

鉴定对象及比较案例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
修正项目	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	48660	31571	35186
	交易情况	1.0000	1.0000	1.0000
	市场状况	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	距离市级商服中心距离	0.9469	1.0526	1.0000
	商业繁华度			

	交通便捷程度			
	距火车站距离			
	距汽车站距离			
	公共配套设施水平			
	基础设施完备度			
	环境状况			
	景观状况			
	人流量			
实物状况	临街条件	0.9524	1.0471	1.0000
	建筑结构			
	建成年代			
	装修设施			
	设施设备			
	店铺分布状况			
	房屋布局			
	层高			
	所在层			
	停车便利度			
	距公交站点状况			
权益状况	土地剩余年限	0.9040	0.9540	1.0468
	规划限制			
	土地性质			
	有无租约限制			
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		40090	33198	36832
结果 (元/m <sup>2</sup> ) (取整)		36707		

## 2、收益法

收益法是预计鉴定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,以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。本次咨询中,鉴定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，我们既考虑鉴定对象的实际收益，更考虑了鉴定对象的客观收益；即我们在该鉴定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、估算鉴定对象的客观租金

鉴定对象为胜利路与北一环交口西南侧商业性质房地产，为了解鉴定对象的租金水平，对周边类似用途房地产的客观收益状况进行调查并结合鉴定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 200—280 元/平方米·月，综合考虑房地产出租市场租金水平和鉴定对象具体位置、装修状况及配套设施设备情况，同时考虑到鉴定对象的通用性，目前出租市场稳定，确定鉴定对象的客观租金水平为 240 元/平方米·月。

#### ②、确定租约限制

鉴定对象当前出租用于经营，存在租约限制。

#### ③、确定可出租面积比率

经过鉴定人员调查，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鉴定对象的建筑面积，即可出租面积比率为 100%。

#### ④、确定空置和租金损失

经过鉴定人员实地查勘及调查，鉴定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。鉴定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，综合确定鉴定对象空置和租金损失为 5%。

#### ⑤、确定其他收入

其他收入一般指租赁保证金或押金的利息收入以及例如写字楼中设置的自动售货机、投币电话等获得的收入。在本次房屋租赁过程中表现为租约期限内押金所产生的利息收入，再无其他获得。根据合肥市范围内的房屋出租情况调查得知，在租赁双方签约之日，承租方需要向出租方支付一定数量的押金，一般为一个月的租金。租约自然终止之日，依照租赁合同，押金可退还承租方，但在租约期限内，由押金所产生的利息收入归出租方所有。

于价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为 1.5%，鉴定对象押金为一个月 240 元/平方米，即：

年其他收入=240×1.5%=3.60 元/平方米

## ⑥、确定年有效毛收入

年有效毛收入=年租金（元/平方米·年）× 可出租面积比率×（1-空置和租金损失）+ 其他收入

$$=240 \times 12 \times 100\% \times (1-5\%) + 3.60$$

$$=2739.60 \text{ 元/平方米}$$

## ⑦、估算鉴定对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费、税金及其他收入。

A、维修费，按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的 1%-3%，根据鉴定对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%；鉴定人员根据《合肥地区建设工程材料市场价格信息》中的建设工程概预算定额标准，类似于鉴定对象的建筑结构和装修标准项目，同时结合鉴定对象具体结构和设备情况，综合确定房屋重置价格为 1600 元/平方米。

维修费=建筑物重置价格×维修费率

$$=1600 \times 2\%$$

$$=32 \text{ 元/平方米}$$

B、管理费，按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的 2%-4%，根据鉴定对象的具体特点，此次取费标准确定为 3%。

管理费=年有效毛收入×管理费率

$$=2739.60 \times 3\%$$

$$=82.19 \text{ 元/平方米}$$

C、保险费，通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为 0.8%，根据鉴定对象的实际使用状况及建筑年代，确定综合成新率为 0.85，则：

保险费=建筑物现值×保险费率=建筑物重置价格×成新率×保险费率

$$=1600 \times 0.85 \times 0.8\%$$

$$=1.09 \text{ 元/平方米}$$

D、税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、城市维护建设税和教育费附加等。

房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号文件）规定，按房地产每平方米年收入的 12%计；

增值税：依据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36 号）附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，出租非住房的，按照 5% 的征收率计算应纳税额；

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号，1985年2月8日颁布，1985年2月8日实施）文件，城市维护建设税为增值税的7%计；

教育费附加：根据《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税[2016]12号），按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元）免征教育税附加；

地方教育费附加：根据《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税[2016]12号），按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元）免征地方教育税附加；

以上各项合计应为有效毛收入的16.52%，则

$$\text{税金} = \text{有效毛收入} \times 16.52\%$$

$$= 2739.60 \times 16.52\%$$

$$= 452.58 \text{ 元/平方米}$$

#### E、租赁费用

租赁费用是指委托房地产经纪机构出租，房地产经纪机构向出租人收取的佣金，按照行业标准，租赁费用的取值范围一般为年有效毛收入的1%-3%。根据鉴定对象的具体特点，此次按2%计取，即：

$$\text{租赁费用} = \text{有效毛收入} \times 2\%$$

$$= 2739.60 \times 2\%$$

$$= 54.79 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{运营费用} = A + B + C + D + E = 622.65 \text{ 元/平方米}$$

#### ⑧、求取鉴定对象的净收益

$$\text{净收益} = \text{有效毛收入} - \text{运营费用}$$

$$= 2739.60 - 622.65$$

$$= 2116.95 \text{ 元/平方米}$$

#### (2) 报酬率 y 的确定：

本次报酬率的确定为累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率。

安全利率按价值时点正在执行的基准存款利率确定（中国人民银行于2015年10月24日公布一年期存款利率1.5%）。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑合肥市目前房地产的平均收益状况、鉴定对象的地理位置、鉴定对象的规划用途等因素并结合我们对鉴定对象所在区域房地产市场的调查了解，由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑

目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析商业用途房地产风险调整值在 4%—7%之间，本次评估风险调整值取其平均值 5.5%，因此：

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 5.5\% \\ &= 7\% \end{aligned}$$

### (3) 确定收益年限

根据委托人提供的《房地产权证》，鉴定对象为钢混结构，耐用年限为 60 年，鉴定对象为 2007 年建成，尚可使用年限为 50 年；根据委托方提供的《国有土地使用证》得知，其土地剩余使用年限为 25.85 年。

房屋的收益年限按土地尚可使用年限与房屋尚可使用年限孰短的原则确定，由此得出截止价值时点，鉴定对象剩余的收益年限为 25.85 年。

### (4) 确定租金年增长率

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。从合肥市实际情况来看，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。

当前我市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，合肥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%，根据本次咨询目的的需要及房地产鉴定原则，结合合肥市的房地产市场状况及鉴定对象的实际状况，选取租金的年增长率为 3%。

### (5) 计算收益价格

$$\begin{aligned} P &= [a / (y - g)] \times [1 - (1 + g)^n / (1 + y)^n] \\ &= [2116.95 / (7\% - 3\%)] \times [1 - (1 + 3\%)^{25.85} / (1 + 7\%)^{25.85}] \\ &\approx 33165 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

## 3、鉴定对象市场价值的确定

鉴定人员采用了比较法和收益法对鉴定对象市场价值进行了测算，比较法的比准单价为 36707 元/平方米，收益法的测算单价 33165 元/平方米，由于比较法选取的可比案例都是与鉴定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鉴定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比较法来说，与鉴定对象客观合理的价值内涵存在偏差。经鉴定人员综合分析并根据合肥市房地产市场状况，决定采取两种方法测算结果的加权平均数作为最终评估结果（赋予比较法 0.8 权重，赋予收益法 0.2 权重），则最终评估结果为：

$$\text{评估单价} = 36707 \text{ 元/平方米} \times 0.8 + 33165 \text{ 元/平方米} \times 0.2$$

$$= 35999 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{评估总价} = 35999 \text{ 元/平方米} \times 20.25 \text{ 平方米}$$

$$\approx 728979.75 \text{ 元}$$

上述为房地产权证合瑶字第 8120028682 号，万家银座广场商 101-2-1 号商铺的评估测算过程，其余鉴定对象的鉴定测算过程均与此类似，在此不作赘述，详见下表：

序号	产权证编号	房屋名称	权利人	设计用途	楼层	结构	单位	建筑面积	鉴定价值
1	房地产权证合瑶字第 8120028466 号	万家银座广场商 101-2-50	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
2	房地产权证合瑶字第 8120028682 号	万家银座广场商 101-2-1	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
3	房地产权证合瑶字第 8120028537 号	万家银座广场商 101-2-77	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
4	房地产权证合瑶字第 8120028684 号	万家银座广场商 101-2-10	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
5	房地产权证合瑶字第 8120028739 号	万家银座广场商 101-2-49	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
6	房地产权证合瑶字第 8120028737 号	万家银座广场商 101-2-47	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
7	房地产权证合瑶字第 8120028736 号	万家银座广场商 101-2-46	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
8	房地产权证合瑶字第 8120028738 号	万家银座广场商 101-2-48	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
9	房地产权证合瑶字第 8120028683 号	万家银座广场商 101-2-70	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
10	房地产权证合瑶字第 8120028685 号	万家银座广场商 101-2-11	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
11	房地产权证合瑶字第 8120028663 号	万家银座广场商 101-2-20	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75



12		万家银座广场 商 101-2-21	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
13		万家银座广场 商 101-2-30	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
14		万家银座广场 商 101-2-31	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
15		万家银座广场 商 101-2-40	张立云	商业	1/31	钢混	m <sup>2</sup>	20.25	728,979.75
	<b>合计</b>							303.75	10,934,696.25

### 三、鉴定结果确定

鉴定人员通过以上周密的计算，并结合鉴定人员自身经验和各种有关因素的分析，确定鉴定对象在评估基准日（2017年12月14日）的鉴定价值为人民币：壹仟零玖拾叁万肆仟柒佰圆整（¥1093.47万元），评估单价为35999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. 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、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、本次评估未考虑房产交易过程中需缴纳的相关税费。

#### 十一、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12月14日至2018年12月13日止。超过一年，需重新进行评估。

#### 四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 12 月 14 日，安徽省庐江县人民法院委托的在受理申请人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被申请人张立云金融借款合同纠纷一案中，涉及的合肥市瑶海区胜利路与凤阳路交口万家银座广场 101-2-1 等 15 套商铺价值进行评估鉴定。经评估鉴定，至基准日 2017 年 12 月 14 日，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估值为¥1093.47 万元，大写（人民币：壹仟零玖拾叁万肆仟柒佰圆整）。

## 五、附件

1. 评估委托书；
2. 产权相关资料复印件；
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)

二〇一八年一月三日

