

庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢

204-304 房屋价值评估鉴定报告

安徽江淮司法鉴定所

安徽江淮司法鉴定所

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 001 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在执行申请执行人徐卫东与被执行人李治东、左斌民间借贷纠纷一案中,需对被执行人左斌所有的位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋进行价格评估。

受理日期:2017 年 12 月 15 日。

鉴定材料:委托书、国有土地使用权证、房屋登记簿。

鉴定日期:2017 年 12 月 15 日。

鉴定地点:安徽省庐江县庐城镇牌楼中路 411 号博金广场。

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群、周潮忠。

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卫东与被执行人李治东、左斌民间借贷纠纷一案中,需对被执行人左斌所有的位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋市场价值进行评估鉴定。

经评估鉴定,至基准日 2017 年 12 月 15 日,委估的庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋,在实施必要的评估程序和方法后,委估房产评估净值为 133.28 万元,(大写:人民币壹佰叁拾叁万贰仟捌佰元整)。

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委托的,在执行申请执行人徐卫东与被执行人李治东、左斌民间借贷纠纷一案中,需对被执行人左斌所有的位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋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房屋实施了实地查勘、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 12 月 15 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：左斌；

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，在执行申请执行人徐卫东与被执行人李治东、左斌民间借贷纠纷一案中，需对被执行人左斌所有的位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋的价值评估，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庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋，房屋登记簿编号 2014102200095412 号，该房屋主要情况介绍如下：

资产占有人名称：左斌

序号	房屋性质	建筑物名称	房地产权利人	结构	建成年月	共有情况	建筑面积(m ²)
合计							96.04
1	商业	文昌路 78 号 1 幢 204-304	左斌	框架	2004	单独所有	96.04

1、房地产权属、权益状况

评估对象为位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋，评估对象位于 2-3 层建筑结构为框架，建筑面积为约合计为 96.04 平方米。

2、房屋概况

土地使用权类型为综合用地，房屋 1 层现为商业经营，2-3 层按商业服务经营评估。

（四）、价值类型及其定义

（1）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（2）价值类型定义

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。

（3）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的之需要。

(五)、评估基准日

根据与委托方的约定,本项目资产评估的基准日期确定为二〇一七年十二月十五日。

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

I、法规依据

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. 《资产评估价值类型指导意见》(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。

II、行为依据

安徽省庐江县人民法院签发的价格评估委托书【(2015)庐字执字第1123号】。

III、权属依据

委托方提供的国有土地使用权证、房屋登记簿。

IV、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

I、评估方法的选择

根据本次评估目的，以及评估对象状况，市场类似成交案例较多，故可选用市场比较法对评估对象的价值进行评估；根据本次评估对象为出租状态的特点及评估机构所搜集的资料综合分析，可采用收益法对评估对象进行评估测算。

（一）、市场比较法：

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：

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

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——期日修正——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

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

（5）区域因素修正

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

（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。

（二）、收益法：

收益法是预计评估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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。本次咨询中，评估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。

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

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

评估说明

本次资产评估范围和对象系位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋。该房地产主要评估说明如下：

（一）、房地产权属、权益状况

评估对象为位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋，房产权利人为左斌，本次评估对象建筑总面积为约 96.04 m²。

一、个别因素分析：

1、估价对象位于庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋，水、电等设施齐全，商业用地。经估价人员现场勘察，该处用房现为出租商业用房。该房产土地用途为综合用地，评估时点实际用途为出租经营用房，评估对象目前使用状况良好。

二、区域因素分析：

庐江县是安徽省合肥市下辖县，周边与巢湖市、无为县、枞阳县、桐城市、舒城县、肥西县毗连，全县下辖庐城镇、冶父山镇、汤池镇、泥河镇、白山镇、盛桥镇、同大镇、金牛镇、石头镇、郭河镇、万山镇、罗河镇、乐桥镇、柯坦镇、白湖镇、龙桥镇、矾山镇。庐城镇辖 4 个街道管理区，14 个居委会，26 个行政村，1 个蔬菜队，1 个林场。全镇总面积 163 平方公里，其中城区面积 8.7 平方公里，总人口 14.36 万人，其中农业人口 5.4 万人，耕地面积 4.6 万亩。

2015 年，全县实现生产总值（GDP）为 221.14 亿元，按可比价格计算，增长 10.2%。其中：第一产业实现增加值 45.72 亿元，增长 5.1%；第二产业实现增加值 100.15 亿元，增

长 12.2%；第三产业增加值 75.26 亿元，增长 10.6%。全社会劳动生产率 31265 元/人，比上年提高 2987 元。人均 GDP 达 18460 元，比上年提高 1435 元，按可比价格计算，增长 9.9%。

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有交易行为。

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：

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

六、评估测算过程：

评估对象：庐江县庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋。

评估对象位于 2-3 层，与 1 层连体使用，室内楼梯相连，评估人员通过对该区域的市场调查，与评估对象同类物业的成交案例较少，且 2-3 层不能单独使用，通过市场分析，确定商业用房二层单价占一层单价的 75%、三层单价占一层单价 45%，则本次比较法的计算中，评估人员通过计算估价对象一层的价格，采用该楼层价格差异比例进行测算，以此推算估价对象的单价。

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：

$$\begin{array}{l} \text{比} \\ \text{准} \\ \text{价} \\ \text{格} \end{array} = \begin{array}{l} \text{可比实} \\ \text{例交易} \\ \text{价格} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{交易} \\ \text{情况} \\ \text{修正} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{市场} \\ \text{状况} \\ \text{调整} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{区位} \\ \text{状况} \\ \text{调整} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{实物状} \\ \text{况调整} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{权益} \\ \text{状况} \\ \text{调整} \end{array}$$

(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：

比较因素条件指数表

估价对象及比较案例 修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋	文昌路育才花园门面	塔山路县政府斜对面	文昌路与移湖路交口
位置		文昌路	文昌路	塔山路	文昌路
交易时间		-	2017. 10	2017. 11	2017. 10
类型		商业	商业	商业	商业
交易价格 (元/平方米)		-	24300	22530	22165
区位 状况	距市级商服中心距离	约 0. 5km	约 0. 5km	约 0. 5km	约 0. 5km
	商业繁华度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	较便捷
	距火车站距离	约 3km	约 3km	约 3km	约 3km
	距汽车站距离	约 1km	约 1km	约 1km	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	较优	较优	较优
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑年代	2004 年	2006 年	2001 年	2010 年
	装修设施	简装	简装	简装	简装
	物业管理	较完备	较完备	较完备	较完备
	建筑面积 (m ²)	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	1	1	1	1
	所在楼层	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	停车便利度	较近	较近	较近	较近
	距公交站点状况	80	100	80	150
权益 状况	土地剩余年限	35	35	33	35
	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估价对象所在区域，可比实例 A、B、C 的成交日期分别为 2017 年 10 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

估价人员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

估价人员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

估价人员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

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
修正项目	交易情况	100	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	15	15	15
	商业繁华度	20	20	20	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	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	15	15
	合计	100	100	100	100
实物 状况	临街条件	10	10	10	10
	建筑结构	8	8	8	8
	建成年代	10	10	9.5	10.5
	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	8	8	8
	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	5	6	6
	合计	100	100	99.5	100.5
权益 状况	土地剩余年限	30	30	28.29	30
	规划限制	20	20	20	20
	土地性质	30	30	30	30
	有无租约限制	20	22	20	20
	合计	100	100	98.29	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		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 ² ）	24300	22530	22165
	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	1.0000	1.0000	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	1.0000	1.0050	0.9950
	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			
	建筑面积			
权益状况	土地剩余年限	1.0000	1.0174	1.0000
	规划限制			
	土地性质			
	有无租约限制			
比准价格 (元/m ²)		24300	23037	22054
结果 (元/m ²) (取整)		23130		

II、收益法:

收益法是预计评估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,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。本次咨询中,评估人员根据庐江县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

评估对象位于庐江县庐城镇文昌路;建筑物总层数3层,评估对象位于2-3层,建筑面积96.04平方米。建成年代为2004年,房屋结构为框架结构;目前出租状态,评估对象与1层连体使用,由室内楼梯相连,所以2-3层不能单独使用,本次评估参照一层商业用房价值,按二层单价占一层单价的75%、三层单价占一层单价45%的比例确定评估对象价值。

(1) 确定净收益

在确定净收益时,我们既考虑评估对象的实际收益,更考虑了评估对象的客观收益;即我们在该评估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、估算评估对象的客观租金

为了解估价对象的租金水平,对周边同类物业的客观收益状况进行调查,周边同类一层商铺出租的较多,月租金80-120元/平方米·月之间,本次设定评估对象客观租金为100元

/平方米·月。

②、确定租约限制

根据本次评估目的不考虑租约限制。

③、确定可出租面积比率

经过评估人员调查，庐江县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；本次咨询中可出租面积以产权证面积计算。

④、确定空置和租金损失

经过评估人员实地查勘及调查，评估对象所处区域周边同类物业的出租率在 90%-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。评估人员根据对庐江县同类物业出租率的调查及对未来市场状况的预期分析，综合确定评估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。根据铜陵市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 1.50%，估价对象押金为一个月 100 元/平方米，即：

$$\text{年其他收入} = 100 \times 1.50\% = 1.5 \text{ 元/平方米}$$

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

$$= 100 \times 12 \times 100\% \times (1-5\%) + 1.5$$

$$= 1141.50 \text{ 元/平方米}$$

⑦、估算评估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%，

根据评估对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%；评估人员根据《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，类似于评估对象的建筑结构和装修标准项目，同时结合评估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%，根据评估对象的具体特点，此次取费标准确定为 3%。

管理费=年有效毛收入×管理费率

$$=1141.50 \times 3\%$$

$$=34.25 \text{ 元/平方米}$$

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%，根据评估对象的实际使用状况及建筑年代，确定综合成新率为 0.90，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

$$=1600 \times 0.90 \times 0.8\%$$

$$=1.15 \text{ 元/平方米}$$

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》规定，按房地产每平方米年收入的 12% 计；

增值税：根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），增值税为房地产有效毛收入的 5% 计；

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》，城市维护建设税为增值税的 5% 计；

教育费附加：根据《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），教育费附加为增值税的 3% 计；

以上各项合计应为有效毛收入的 17.4%，则

税金=有效毛收入×17.4%

$$=1141.50 \times 17.4\%$$

$$=198.62 \text{ 元/平方米}$$

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%。根据评估对象的具体特点，此次按 2% 计取，即：

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

$$=1141.50 \times 2\%$$

$$=22.83 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{运营费用} = A+B+C+D+E = 288.85 \text{ 元/平方米}$$

⑧、求取评估对象的净收益

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

$$=1141.50 - 288.85$$

$$=852.65 \text{ 元/平方米}$$

(2) 报酬率 y 的确定：

报酬率是决定收益法运用是否得当的关键，其微小的变化都会给咨询结果带来较大的影响。由于本咨询报告要求的是拟建房地产的现行市场价格，对应的净收益是土地和房屋的综合收益，因而确定报酬率为土地和房屋的综合报酬率。由于现在要求的是评估对象在客观市场上的净收益折现的报酬率，故报酬率的确定可采用投资复合收益率法和安全利率加风险调整值法。

①、投资复合收益率法

假设委托房地产的购买者取得房地产是一种投资行为。取得该房地产的资金来源可分为抵押贷款和自有资本两种，通常抵押贷款占六成，自有资本占四成。价值时点 2017 年 12 月 15 日一年期的贷款利率为 4.35%，由于当地银行受信贷款额度紧张和国家政策等因素的影响，故要求对开发贷款利率采用一年期贷款利率上调 20%（5.22%），自有资本所有者一般要求的收益率为 8%。

$$\text{则：报酬率} = \frac{\text{抵押贷款额}}{\text{房地产价格}} \times \text{抵押贷款利息率} + \frac{\text{自由资本额}}{\text{房地产价格}} \times \text{自有资本收益率}$$

$$=50\% \times 5.22\% + 50\% \times 8\%$$

$$\approx 6.61\%$$

②、安全利率加风险调整值法

是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为报酬率。报酬率由正常投资回报率和风险投资回报率两部分组成。正常投资回报率按目前中国人民银行确定的一年定期存款利率 1.5% 和 2013 年发行的 5 年期国库券利率 5.41% 为基础，综合确定正常投资回报率为 3.46%。风险投资回报率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成，综合分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%~2%，2%~5%，5%~8%，8% 以上，根据本次评估对象的用途和房屋成新分析，居住用房的风险调整值较高，但由于该风险也容易受到了租赁协议的约束。即租赁协议的存在减少了委估房屋的市场风险，若房屋出租，则房屋租金收入容易基本稳定、明确，所以该房地产风险投资回报率不大，综合考虑各种因素，取风险投资回报率为 4%。

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} \\ &= 3.46\% + 4.0\% \\ &= 7.46\% \end{aligned}$$

③、报酬率的确定

由于本次评估的目的是为委托人拟处置评估对象的现实价值提供价值参考依据，所以报酬率的确定用投资复合收益率法更符合评估目的，所以取两种方法得出报酬率的权数分别为 0.5 和 0.5。

则最终报酬率为：

$$6.61\% \times 0.5 + 7.46\% \times 0.5 \approx 7.04\% \text{ (取整)}。$$

(3) 确定收益年限

评估对象为框架结构，耐用年限为 60 年，评估对象为 2004 年建成，尚可使用年限为 47 年，土地使用权终止日期为 2052 年 10 月，尚可使用年限为 35 年，按土地使用权尚可使用年限 35 年计算收益年限。

(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有所攀升。从庐江县实际情况来看，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。

目前，庐江县的房屋租赁市场处于比较繁荣的时期，根据本次咨询目的的需要及房地产评估原则，结合庐江县房地产市场状况及评估对象的实际状况，选取租金的年增长率为 2%。

(5) 计算收益价格

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

$$=[852.65/(7.04\%-2\%)] \times [1-(1+2\%)^{35}/(1+7.04\%)^{35}]$$

$$\approx 13789.94 \text{ 元/平方米}$$

(6) 收益法评估价值

收益法的测算单价 13789.94 元/平方米。

3、鉴定对象市场价值的确定

评估人员采用了市场法和收益法对评估对象市场价值进行了测算，市场法的比准单价为 23130 元/平方米，收益法的测算单价 13789.94 元/平方米，由于市场法选取的可比案例都是与评估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评估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，与评估对象客观合理的价值内涵存在偏差。经评估人员综合分析并根据庐江县房地产市场状况，决定采用市场法作为最终评估结果，通过市场分析，确定商业用房二层单价占一层单价的 75%、三层单价占一层单价 45%，则二层单价为 17347.5 元/平方米，三层单价为 10408.5 元/平方米，平均单价为 13878 元/平方米，庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋最终评估结果为：

$$\text{评估总价} = 13878 \text{ 元/平方米} \times 96.04 \text{ 平方米}$$

$$\approx 133.28 \text{ 万元}$$

(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. 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，由本鉴定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、鉴定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、鉴定人员执行鉴定评估业务的目的是对鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，对鉴定对象法律权属确认或发表意见超出鉴定人员执业范围。

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，鉴定机构及鉴定人员不承担相关责任。

5、本次评估是房产价值评估，含出让土地价值。

（十一）、评估报告使用限制说明

1、本鉴定报告只能用于鉴定报告载明的评估目的和用途；

2、本鉴定报告只能由鉴定报告载明的鉴定报告使用者使用，由于鉴定报告使用者不当使用鉴定报告所造成的后果，本所不承担任何责任。

3、未征得出具鉴定报告的鉴定机构同意，鉴定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；

(十二)、评估报告日

本评估报告日为二〇一八年一月八日。

四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 12 月 15 日，委估的庐城镇文昌路 78 号 1 幢 204-304 房屋，在实施必要的评估程序和方法后，委估房产评估净值为 133.28 万元，（大写：人民币壹佰叁拾叁万贰仟捌佰元整）。

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

（司法鉴定机构签章）

二〇一八年一月八日

