

# 房地产估价报告

开诚房评（2018）第 08604 号

估价项目名称： 合肥市庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 1-8 号商业用房房地产市场价值评估

估价委托人： 庐江县人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：朱孟林 3420040162

蔡胜兵 3420130069

估价报告出具日期：二〇一八年七月二十五日

## 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
(一) 估价委托人.....	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.....	7
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
(十四) 报告应用有效期.....	10
估价技术报告.....	11
(一) 实物状况描述.....	11
(二) 权益状况描述.....	11
(三) 区位状况描述.....	11
(四) 市场背景描述与分析.....	12
(五) 最高最佳利用分析.....	14
(六) 估价方法适用性分析.....	14
(七) 估价测算过程.....	15
(八) 估价结果确定.....	19
附 件.....	20

## 致估价委托人函

庐江县人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对合肥市庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 1-8 号商业用房(用途为商业用房、建筑面积合计为 356.48 平方米)于价值时点 2018 年 7 月 6 日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用收益法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一八年七月六日的估价结果为：（币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位）

房地产市场价值单价：4038元/平方米

房地产市场价值总价：143.96万元

大写金额：壹佰肆拾叁万玖仟陆佰元整。

估价结果明细一览表

序号	产权人	产权证号	项目名称	用途	结构	面积	建成年代	所在层/总层数	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地产权证庐字第 49372 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 1	商业	钢混	45.11	2009 年	1/4	4038	18.22
2	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地产权证庐字第 49373 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 2	商业	钢混	44.01	2009 年	1/4	4038	17.77
3	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地产权证庐字第 49374 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 3	商业	钢混	44.01	2009 年	1/4	4038	17.77

4	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地权证庐字第 49375 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 4	商业	钢混	45.11	2009 年	1/4	4038	18.22
5	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地权证庐字第 49376 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 5	商业	钢混	45.11	2009 年	1/4	4038	18.22
6	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地权证庐字第 49377 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 6	商业	钢混	44.01	2009 年	1/4	4038	17.77
7	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地权证庐字第 49378 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 7	商业	钢混	44.01	2009 年	1/4	4038	17.77
8	庐江县鑫兴电光源有限责任公司	房地权证庐字第 49379 号	庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 8	商业	钢混	45.11	2009 年	1/4	4038	18.22
合计						356.48				143.96



安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一八年七月二十五日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师朱孟林、蔡胜兵已于 2018 年 7 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。根据委托方提供的权属证明资料。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
朱孟林	3420040162		朱孟林
蔡胜兵	3420130069		蔡胜兵

## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设

房地产估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

(1) 假设委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

(2) 参加本次评估的估价人员已于价值时点二〇一八年七月六日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以房地权证为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

(3) 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

(4) 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

本次评估是市场价值评估，是对估价对象在合法前提下现状利用条件下的客观市场价值，估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，无背离事实假设。

### 4、不相一致假设

无不相一致假设

## 5、依据不足假设

估价委托人已提供了估价所必需的反应估价对象状况的资料，房地产估价人员进行了尽职调查取得了估价所需资料，并进行了现场勘察，无依据不足假设。

## 二、限制条件

1、此次评估价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的房地产的公开市场价值。

2、本估价结果是根据本次估价目的为委托方提供市场价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5、本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

6 本次估价对象所占土地为集体土地，本次评估已考虑土地性质对价格的影响。

7、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：庐江县人民法院

### (二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

住所：合肥市屯溪路 538 号华地大厦 C 座 410 室

法定代表人：丁叶华

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA94801

联系人：沈兵

联系电话：0551-62820993

### (三) 估价目的

委托方庐江县人民法院因执行案件需要，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、实物状况描述

房屋坐落	合肥市庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 1-8 号		
建筑总面积 (m <sup>2</sup> )	356.48	结构	钢混
所在层/总层数	1/4	建成年代	约 2009 年
规划用途	商业服务	实际用途	商业
朝向	朝东	层高	正常
内部装修	客观原因，未进入室内，装修不详		

#### 2、权益状况描述

不动产权证号	详见估价结果明细表	房地产权利人	庐江县鑫兴电光源有限责任公司
产别	私有房产	共有情况	单独所有
设计用途	商业服务	房地坐落	合肥市庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司 1 幢 1-8 号
建筑总面积 (m <sup>2</sup> )	356.48	房屋总层数	4 层
所在层数	1 层	房号及部位	1 幢 1-8 号
建成年代	约 2009 年	房屋结构	钢混



### 3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	合肥市庐江县汤池镇同兴路南侧鑫兴公司1幢1-8号			
	交通便捷度	公交线路	乡镇农村客运班线	区域主要道路	同兴路
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整)			
	公建配套情况	商场超市	旺鑫超市等		
		医疗机构	同春堂大药房		
		教育机构	汤池镇初级中学		
文体娱乐		汤池温泉度假区			
金融机构		中国邮政储蓄银行等			
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达,电信、移动、联通信号均覆盖,且信号通畅				

#### (五) 价值时点

二〇一八年七月六日。

#### (六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求,本次评估采用的是公开市场价值标准,估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点2018年7月6日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

#### (七) 估价依据

##### 1、 国家法律

《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)

《中华人民共和国城市房地产管理法》(约2009年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)

《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)

##### 2、技术标准

《房地产估价规范》【国标GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语规范》【GB/T50899-2013】

##### 3、估价委托人提供的相关资料

4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

## （八）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

### 2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提；

（1）估价对象具有合法的房地产权证。

（2）采用比较法估价时，估价对象的用途是合法的，符合城市规划限制的要求。

### 3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

### 4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

### 5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：

如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

### （九）估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：估价对象为集体土地上房产，所在区域目前有类似房屋出租存在收益的可能。

#### 1. 估价方法介绍

（1）收益法：该方法是依据估价委托人提供的相关资料及估价人员的调查，结合估价对象在不同时期的收益水平，确定估价对象的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益，然后运用适当的资本化率，将估价对象未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，进而求取估价对象房地产价值水平。

#### 2. 估价步骤

运用收益法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。

### （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在估价时点二〇一八年七月六日的市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

估价方法		比较法
相关结果		
评估价值	总价（万元）	143.96
	单价（元/㎡）	4038

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
朱孟林	3420040162	朱孟林 3420040162	朱孟林
蔡胜兵	3420130069	蔡胜兵 3420130069	蔡胜兵

(十二) 实地查勘期

二〇一八年七月六日

(十三) 估价作业期

二〇一八年七月六日至二〇一八年七月二十五日

(十四) 报告应用有效期

本报告估价结果自报告完成之日起壹年内有效(二〇一八年七月二十五日至二〇一九年七月二十四日)