

# 安徽江淮司法鉴定所

## 对庐江县盛桥镇中兴街 1 幢 房屋市场价值进行评估鉴定

皖江淮[2017]司鉴字第 034 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丁桂荣与被执行人丁爱生民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县盛桥镇中兴街 1 幢房屋(房屋编号 218008、218009、218010)市场价值进行评估鉴定。

受理日期:2017 年 5 月 10 日

鉴定材料:委托书、房屋登记簿。

鉴定日期:2017 年 6 月 2 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丁桂荣与被执行人丁爱生民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县盛桥镇中兴街 1 幢房屋(房屋编号 218008、218009、218010)市场价值进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 6 月 2 日,委估的房屋及建筑物,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估净值为 728,238.00 元,大写(人民币):柒拾贰万捌仟贰佰叁拾捌元整。

序号	性质	名称	房地产权利人	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估价值
合计				****	183.84	728,238.00
1	商业	1 幢 1 层	丁爱生	混合	45.09	298,631.00
2	商业	1 幢 3 层	丁爱生	混合	93.66	310,155.00
3	商业	1 幢 4 层	丁爱生	混合	45.09	119,452.00

详见清单。

### 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庐江县盛桥镇中兴街 1 幢房屋(房屋编号 218008、218009、218010)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 6 月 2 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:丁爱生。

身份证号码:342622198309164351

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委托的房屋价值进行评估,为委托方拟拍卖委估房屋提供价值参考。

#### 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盛桥镇中兴街 1 幢房屋,该房屋及建筑物主要情况介绍如下:

资产占有单位名称:丁爱生

序号	房屋性质	建筑物名称	房地产权利人	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
合计				****	****	183.84
1	商业	1 幢 1 层	丁爱生	混合		45.09
2	商业	1 幢 3 层	丁爱生	混合		93.66
3	商业	1 幢 4 层	丁爱生	混合		45.09

#### (一)、房地产权属、权益状况

1、评估对象位于庐江县盛桥镇中兴街,本次评估中兴街房产(房屋编号 218008、218009、218010)计 183.84 平方米,均为商业用房。

## （二）、房屋概况

1、中兴街 1 幢房产评估建筑面积：183.84 m<sup>2</sup>，其中 1 幢共 4 层；评估对象为第一层、第三层、第四层；房屋类型：商业用房；建筑结构：混合结构；其它设施：水、电已接通。

## 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六月二日。

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. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
6. 《房地产评估规范》（2015）；
7. 《房地产评估指导意见》。
8. 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 690 号委托书。

### （三）权属依据

委托方提供的房屋登记簿。

### （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

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，可采用市场法对评估对象进行评估测算。

### 评估案例

#### 一、庐江县盛桥镇中兴街 1 幢房屋基本情况

庐江县盛桥镇中兴街 1 幢，评估对象 1 幢 1 层、3 层、4 层，评估建筑面积分别为：45.09 m<sup>2</sup>、93.66 m<sup>2</sup>、45.09 m<sup>2</sup>；房屋类型：商业用房；建筑结构：混合；其它设施：水、电已接通。

##### （一）、个别因素分析：

经评估鉴定人员现场勘察，该处用房 1 层现已作为经营性门面出租，3 层为住宅、4 层闲置，评估鉴定对象水、电设施齐全，1 层和 3 层简单装修，4 层毛坯。该房产设计用途为商业，评估时点一楼实际用途为商业，3 层实际用途为住宅，4 层闲置。估价对象目前状况良好。

##### （二）、区域因素分析：

评估鉴定对象位于庐江县盛桥镇中兴街，周边生活配套齐全，商业配套设施齐全，交通便利。

##### （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交易行为活跃。

##### （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类似房地产交易实例及收益情况，故采用市场比较法进行评估。

##### （六）、评估测算过程：

## I、市场比较法：

市场比较法的评估原理：

依据替代原理将评估对象在评估时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算评估对象的客观合理的价格。

## 1、选取可比实例：

为了便于评估对象与可比实例的比较，现选取评估对象与可比实例进行比较，以此测算该部分的单位平方米评估值。

根据本公司掌握的类似房地产交易资料，选取下列房地产交易案例为可比实例。

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产坐落	中兴街 1 幢	中兴街商业街卖场	庐江盛桥大转盘旁	长岗花园街
使用性质	商业	商业	商业	商业
结构质量	钢混	钢混	钢混	钢混
装修设施	简装	简装	简装	简装
周围环境	较好	较好	较好	较好
交通状况	较好	较好	较好	较好
交易日期	— — —	2017.5	2017.5	2017.5
交易情况	— — —	正常	正常	正常
成交价格	— — —	6868 元 / m <sup>2</sup>	5171 元 / m <sup>2</sup>	6000 元 / m <sup>2</sup>

## 2、进行交易时间修正：

通过评估人员对庐江县近期房地产交易市场的调查，得知目前房地产交易价格趋于平稳，故本次房地产评估报告暂不考虑交易时间修正。因可比实例 A、B、C 与评估对象为同期交易活动，故 A、B、C 交易时间修正系数均为 0。

## 3、进行区域因素修正：

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地段级别	50	50	46	46
商业网点	30	30	30	30

道路公交	10	10	10	8
公共设施	5	5	5	5
基础设施	5	5	5	5
合 计	100	100	96	94

## 4、进行个别因素修正：

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用权	20	20	20	20
临路状况	15	15	15	10
使用状况	10	10	10	10
层次层数	10	10	10	10
平面布局	10	10	10	10
结构等级	10	10	10	10
物业管理	5	5	5	5
装修设施	10	10	10	10
宽深比	10	10	10	10
合 计	100	100	100	95

## 5、各项因素综合调整计算：

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交单价	6868 元 / m <sup>2</sup>	5171 元 / m <sup>2</sup>	6000 元 / m <sup>2</sup>
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/96	100/94
个别因素修正	100/100	100/100	100/95
修正后的单价	6868 元 / m <sup>2</sup>	5386 元 / m <sup>2</sup>	6719 元 / m <sup>2</sup>

经评估人员综合分析并根据庐江县房地产市场状况，采取加权平均的方法作为市场比较法的测算结果：（可比实例 A 按 0.70 权重、可比实例 B 按 0.15 权重、可比实例 C 按 0.15 权重）

评估单价=6868\*0.7+5386\*0.15+6719\*0.15

≈6623.00 元/平方米

通过上述测算，得出评估对象一层单价为 6623 元/平方米，估价人员通过对该区域的市场调查，与估价对象同类物业的成交案例较少，通过市场分析，确定商业用房二层单价占一层单价的 60%、三层单价占一层单价 50%、四层单价占一层 40%、五层及以上单价占一层 30%，本次比较法的计算中，估价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，以此推算估价对象其余楼层的单价。则比较法评估总价如下表

层数	系数	单价（元）
1	100%	6,623.00
3	50%	3,311.50
4	40%	2,649.20

各楼层价值如下：

层数	单价（元）	面积（m <sup>2</sup> ）	评估值（元）
1	6,623.00	45.09	298,631.00
3	3,311.50	93.66	310,155.00
4	2,649.20	45.09	119,452.00
合计		183.84	728,238.00

6、用市场比较法测算评估对象评估值为：

层数	单价（元）	面积（m <sup>2</sup> ）	评估值（元）
1	6,623.00	45.09	298,631.00
3	3,311.50	93.66	310,155.00
4	2,649.20	45.09	119,452.00
合计		183.84	728,238.00

八、评估程序实施过程和情况

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、资产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、评估鉴定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、本次评估鉴定依据为房屋登记簿。

#### 十二、评估鉴定报告使用限制说明

1. 本评估鉴定报告只能用于评估鉴定报告载明的评估目的和用途；

2. 本评估鉴定报告只能由评估鉴定报告载明的评估报告使用者使用，由于评估鉴定报告使用者不当使用评估鉴定报告所造成的后果，本公司不承担任何责任。

3. 未征得出具评估鉴定报告的鉴定机构同意，评估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；

#### 十三、评估鉴定报告日

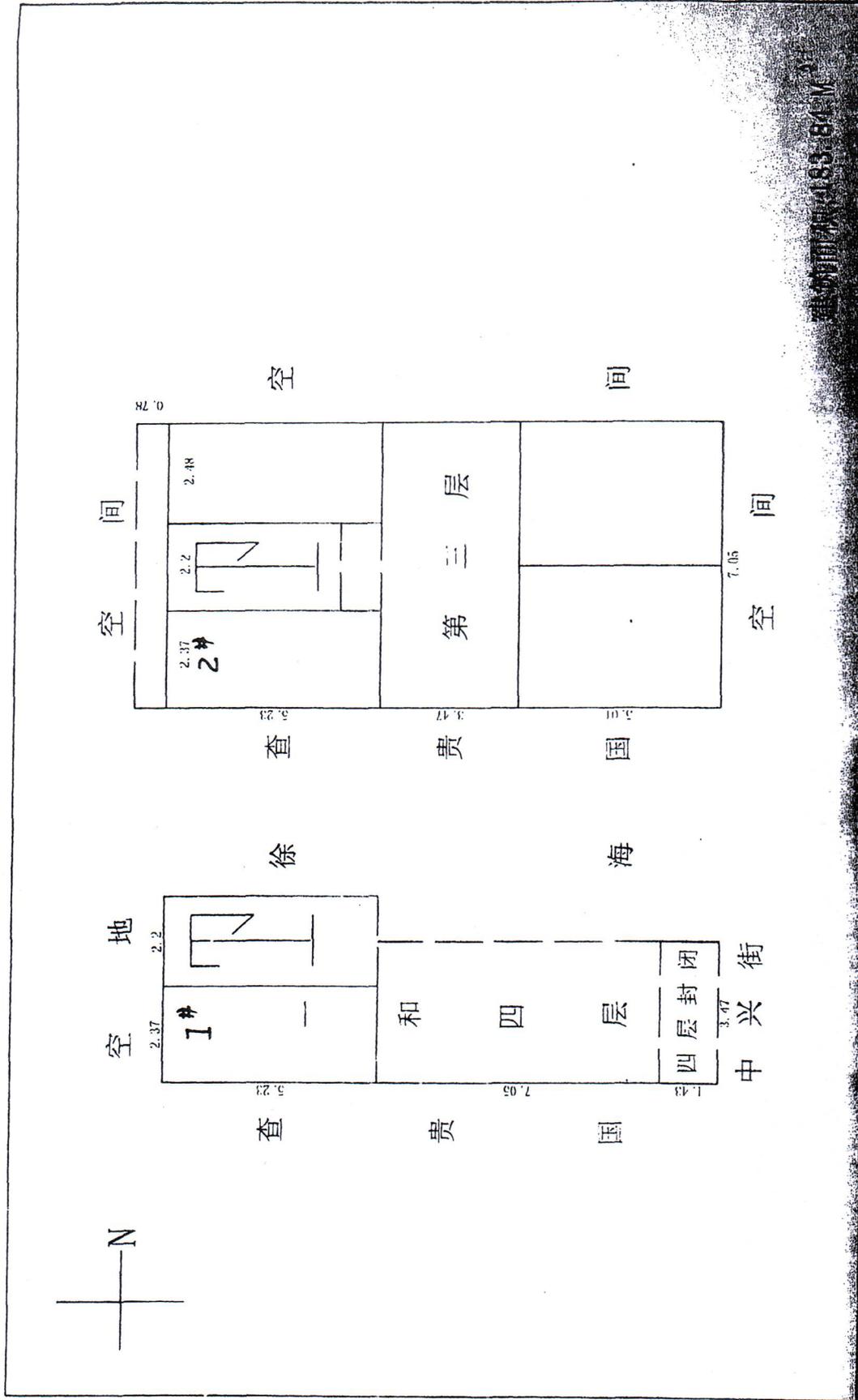
本评估鉴定报告日为二〇一七年六月二日。

#### 四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 6 月 2 日，委估的位于庐江县盛桥镇中兴街 1 幢（房屋编号 218008、218009、218010）房产，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估价值为人民币 728,238.00 元，大写（人民币）：柒拾贰万捌仟贰佰叁拾捌元整。

序号	性质	名称	房地产权利人	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值
合计				****	183.84	728,238.00
1	商业	1 幢 1 层	丁爱生	混合	45.09	298,631.00
2	商业	1 幢 3 层	丁爱生	混合	93.66	310,155.00
3	商业	1 幢 4 层	丁爱生	混合	45.09	119,452.00

# 查勘平面示意图



庐江县房地产测绘队

比例尺 1:85.84M

