

# 安徽江淮司法鉴定所

## 司法鉴定意见书

皖江淮[2019]司鉴字第 016 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人刘刚与被申请人安徽金福园国际大酒店有限公司一案中,需对位于庐江县庐城镇军二西路 77 号安徽金福园国际大酒店有限公司的房产价值进行评估鉴定。

受理日期:2018 年 12 月 26 日。

鉴定材料:委托书、房地产权证(复印件)、土地使用权证(复印件)。

鉴定日期:2018 年 12 月 26 日。

鉴定地点:安徽省庐江县庐城镇城军二西路 77 号。

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群、周朝中。

### 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委托的申请人刘刚与被申请人安徽金福园国际大酒店有限公司纠纷一案中,需对位于庐江县庐城镇军二西路 77 号安徽金福园国际大酒店有限公司的房产进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2018 年 12 月 26 日,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估净值为 2955.97 万元,大写(人民币):贰仟玖佰伍拾伍万玖仟柒佰元整。

资产占有单位名称:安徽金福园国际大酒店有限公司

金额单位:元

编号	科目名称	建筑面积	帐面价值		评估值	备注
			原值	净值		
1	庐城镇军二西路 77-1 号商业用房	3,816.86			24,519,508.64	
2	庐城镇军二西路 77 号 2 幢	897.12			3,988,595.52	
3	无证房产				248,330.16	
4	机电公司商住楼	47.25			803,250.00	
	合计				29,559,684.32	

注:根据委托方提供的资料,机电公司商住楼 1#108 室,房产权利人为徐金久。

### 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申请人刘刚与被申请人安徽金福园国际大酒店有限公司一案中,需对位于庐江县庐城镇军二西路 77 号安徽金福园国际大酒店有限公司的房产现状利用条件下的资产价值进行了评估。本所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 2018 年 12 月 26 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:安徽金福园国际大酒店有限公司

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金福园国际大酒店有限公司位于庐江县庐城镇军二西路 77 号房产价值,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庐江县庐城镇军二西路 77 号安徽金福园国际大酒店有限公司房产价值。评估范围为位于庐城镇军二西路 77 号安徽金福园国际大酒店有限公司商业用房及部分无证房产,详见下表:

序号	房产权证	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	房地权证庐字第 59106 号	7 层商业用房	钢混	商业	3,816.86	
2	房地权证庐字第 53160 号	4 层商业用房	钢混	商业	897.12	
3	无证	锅炉房及屋顶加层	砖混及简易房		622.28	
4	机电公司商住楼		砖混	经营	47.25	
合 计					5383.51	

无证房产为锅炉房及楼顶搭建的简易建筑，楼顶搭建的简易建筑未能实际测量，面积为估算数。上述表中第 4 项机电公司商住楼权利人为徐金久，位于城关镇长江西路 1#108 室。

#### 房产占用土地实物状况描述与分析

	土地使用权人	坐落	土地证号	使用权类型	地类(用途)	使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
土地实物状况	安徽金福园国际大酒店有限公司	庐城军二路 77 号	庐国用 2011 第 0190 号	出让	商业用地	1000.00	2042-1-22
	宗地形状		较规则	地势地形		较平坦	
	四至	临军二路及黄山中路					
	开发程度	经实地查勘确定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、通燃气及场地平整)。					
土地实物状况分析	综上所述，估价对象四至界限清晰，用途符合规划且为最佳用途，土地形状较规则便于利用，地势较平坦，所在区域基础设施已达“六通一平”，对估价对象房地产价值具有提升作用。						

#### (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及现场勘察日期，本项目资产评估的基准日期确定为二〇一八年十二月二十六日。

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

##### 1、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). 其他有关法规和规定。

2、行为依据

安徽省庐江县人民法院签发的评估（鉴定）委托书。

3、权属依据

委托方提供的《房地产权证》、《土地使用权证》。

4、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

1、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。

2、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：庐江县庐城镇军二西路 77-1 号商业用房 1-2 层

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
------	-----------

军二西路 77-1 号商业用房	待估房产位于庐江县庐城镇军二西路 77-1 号，邻近黄山中路。周边有金海岸大酒店、黄山大厦、庐江汽车站等；区域内人流量、车流量较大，鉴定对象所在区域为庐江县交通主干道，市政基础设施和配套设施较为完善，为“六通一平”。
-----------------	--

## 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	所有权证号	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> )
军二西路 77-1 号商业用房	7	房地权证庐字第 59106 号	安徽金福园国际大酒店有限公司	钢混		商业	商业	3816.86

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）。

土地状况如下：

土地使用权人	坐落	土地证号	使用权类型	地类（用途）	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
安徽金福园国际大酒店有限公司	庐城军二西路 77 号	庐国用（2011）第 0190 号	出让	商业	1000.00	2042 年 1 月
宗地形状		较规则	地势地形		较平坦	

## 4、建筑物实物状况

鉴定对象	建筑物实物状况
军二西路 77-1 号商业用房	鉴定对象位于庐江县庐城镇军二西路 77-1 号，总层数为 7 层，房屋结构为钢混结构，咨询相关当事人，金福园大酒店 2012 年 2 月停业；外墙涂料、塑钢窗，入户玻璃门。

## 5、区域位置

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。2017 年度，庐江县实现国内生产总值（GDP）284.9 亿元，按可比价计算，增长 7.0%。

## 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

委估房产为 7 层商业用房,市场类似整体交易实例较少,沿街商业 1 层或 1-2 层的商业形式交易实例较多,本次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 1-2 层商业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
实例项目		军二西路 77-1 号商业用房	天润公馆	育才花园文昌路门面	凤凰城门面
位置图			军二西路	文昌路	丝绸路中街
交易时间		-	2018.12	2018.11	2018.10
类型		商业	商业	商业	商业
交易价格(元)		-	16464	18320	18600
区位状况	距离市级商服中心距离(km)	约 1km	约 1km	约 1.4km	约 1km
	商业繁华度	一般	较优	较优	较优
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	距火车站距离	约 13km	约 13km	约 13km	约 13km
	距汽车站距离	约 0.3km	约 1km	约 1.6km	约 0.8km
	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	大	大	
实物状况	临街条件	不临街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建成年份(年)	2002 年	2018 年	2010 年	2013 年
	装修设施	装修	毛坯	简装	简装
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	店铺分布状况	一般	较好	较好	较好

	房屋布局	一般	合理	合理	合理
	层高		3.5	2.9	3.5
	所在楼层	1-2	1-2	1-2	1-2
	停车便利度	一般	较便利	较便利	较便利
	距公交站点状况	较近	较近	较近	较近
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1222.78	120	90	72
权益状况	土地剩余使用年期 (年)	23.17	35	26	32
	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

结合庐江县二手房交易市场实际状况和估价对象所在区域, 可比实例均为近期成交案例, 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

评估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状况进行修正。

区位状况因素包括:

A、距市级商服中心距离: 以估价对象与市级商服中心的距离为基准, 每相差 1 千米修正 1;

B、商业繁华度: 分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以估价对象为基准, 每个等级修正 5;

C、交通便捷程度: 分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级, 以估价对象为基准, 每个等级修正 2;

D、距火车站距离: 以估价对象与火车站的距离为基准, 每相差 1 千米修正 0.5;

E、距汽车站距离: 以估价对象与火车站的距离为基准, 每相差 1 千米修正 0.5;

F、公共配套设施水平: 分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级, 以估价对象为基准, 每个等级修正 1;

G、基础设施完备度: 分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级, 以估价对象为基准, 每个等级修正 1;

H、环境状况: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为基准, 每个等

级修正 2;

I、景观状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级

级修正 2;

J、人流量：分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象为基准，每个等级

修正 3。

#### 5、实物状况修正

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。

实物状况因素包括：

A、临街条件：分为三面临街、二面临街、一面临街、不临街四个等级，以估价对象为基准，综合修正；

B、建筑结构：分为混合、砖混、砖木三个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 2；

C、建筑年代：以估价对象的建筑年代为基准，以估价对象为基准，每差两年修正 0.5；

D、装修设施：分为精装修、中等装修、简单装修、毛坯房四个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 3；

E、设施设备：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 2；

F、店铺分布状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 3；

G、房屋布局：分为布局合理、布局较合理、布局一般、布局不甚合理、布局不合理，以估价对象为基准，每个等级修正 2.5；

H、层高：以估价对象的层高为基准，每相差 0.5 米修正 1；

I、所在楼层：分为一层、二层、三层及三层以上三个等级，以估价对象为基准，综合修正；

J、停车便利度：分为便利、较便利、一般、不便利、无停车位五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 2；

K、距公交站点状况：分为近、较近、一般、较远、无公交车停靠五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 1；

L、建筑面积：估价师通过对巢湖市多处商业用房售价与面积资料的对比分析，得出以



下结论：通常商业用房面积适中，总价适中，投资的人就越多；商业用房面积越大，总价越高，投资的人就越少。以估价对象的建筑面积为标准，作出相应修正。

#### 6、权益状况修正

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。

##### A、土地剩余使用年期修正指数

土地使用年期修正指数公式：

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^m) / (1 - 1 / (1 + r)^n)$$

式中：K——比较实例的土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按价值时点时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 5% 计]

m——估价对象土地使用年期

n——比较实例土地使用年期

估价对象于价值时点土地剩余使用年限为 23.17 年。

B、规划限制：规划限制：分为有规划限制、无规划限制两个等级，以估价对象为标准，每个等级修正 2；

C、土地性质：分为国有划拨和国有出让两种。估价对象所占土地性质为国有出让土地，可比案例所占土地性质均为国有出让土地，则无需修正；

D、租约限制：分为有租约限制和无租约限制两种。有租约限制的话，估价对象在一定时期无法随着市场租金的变动而随之变动，无租约限制在一定时期内估价对象有自由支配的权利。以估价对象为基准，修正系数为 1。

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/㎡）		——	16464	18320	18600
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	25	25	25
	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	18	18
	合计	100	105	108	108
实物 状况	临街条件	15	30	30	30
	建筑结构	8	8	8	8
	建成年份	10	18	14	15.5
	装修设施	10	10	10	10
	设施设备	5	5	5	5
	店铺分布状况	10	16	16	16
	房屋布局	5	10	10	10
	层高	10	10	10	10
	楼层	8	8	8	8
	停车便利度	5	7	7	7
	距公交站点状况	6	6	6	6
	建筑面积	8	13	13	13
	合计	100	141	137	138.5
权益 状况	土地剩余年限	30	36.27	31.84	35.00
	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	106.27	101.84	105

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

修正项目 \ 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 <sup>2</sup> )	16464	18320	18600
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	0.9524	0.9259	0.9259
实物状况	0.7092	0.7299	0.7220
权益状况	0.9410	0.9819	0.9524
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	10464	12157	11842
结果 (元/m <sup>2</sup> ) ((A+B+C)/3)	11488		

通过上述测算，得出估价对象 1-2 层单价为 11488 元/平方米，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，通过市场分析，确定商业用房三层单价

占一至二层单价的 60%、四层单价占一至二层单价 45%、五层单价占一至二层 40%，六层及七层单价占一至二层 35%，本次比较法的计算中，评估人员通过计算估价对象一至二层的格，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，则市场比较法评估值为：27,241,541.04 元，平均单价为 7137.16 元/平方米。比较法评估总价如下表：

序号	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	第 1 层	621.28	11488.00	7,137,237.07
2	第 2 层	601.50	11488.00	6,910,004.43
3	第 3 层	601.50	6892.80	4,146,002.66
4	第 4 层	601.50	5169.60	3,109,501.99
5	第 5 层	601.50	4595.20	2,764,001.77
6	第 6 层	601.50	4020.80	2,418,501.55
7	第 7 层	188.09	4020.80	756,291.57
合计		3816.86		27,241,541.04

## 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。

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

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

鉴定对象为庐江县庐城镇军二西路 77 号商业性质房产，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 30—60 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、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 39 元/平方米·月。

## ②、确定租约限制

鉴定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

经过鉴定人员调查，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；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，综合确定鉴定对象空置和租金损失为 2%。

## 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。根据庐江县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 39 元/平方米，即：

$$\text{年其他收入} = 39 \times 1.5\% = 0.585 \text{ 元/平方米}$$

## 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

$$= 39 \times 12 \times 100\% \times (1 - 2\%) + 0.585$$

$$= 459.225 \text{ 元/平方米}$$

## 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 1800 元/平方米。

维修费=建筑物重置价格×维修费率

$$=1800.00 \times 2\%$$

$$=36 \text{ 元/平方米}$$

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

$$=459.225 \times 3\%$$

$$=13.78 \text{ 元/平方米}$$

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 0.7，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

$$=1800 \times 0.7 \times 0.8\%$$

$$=1.01 \text{ 元/平方米}$$

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 5%计；

教育费附加：教育税附加为增值税的 3%计；

地方教育费附加：地方教育税附加为增值税的 2%；

以上各项合计应为有效毛收入的 17.238%，则

税金=有效毛收入×17.238%

$$=459.225 \times 17.238\%$$

$$=79.16 \text{ 元/平方米}$$

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 1% 计取，即：

$$\begin{aligned} \text{租赁费用} &= \text{有效毛收入} \times 1\% \\ &= 459.225 \times 1\% \\ &= 4.59 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\text{运营费用} = A+B+C+D+E = 134.54 \text{ 元/平方米}$$

#### ⑧、求取鉴定对象的净收益

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \\ &= 459.225 - 134.54 \\ &= 324.69 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### (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 2018 年 12 月 26 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。考虑庐江县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 50 年，鉴定对象为 2002 年建成，尚可使用年限为 34 年；本次评估国有土地使用证土地使用权终止日期为 2042 年 1 月，则其土地剩余使用年限为 23.17 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 23.17 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。

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，庐江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%，根据本次咨询目的的需要及房地产鉴定原则，结合庐江县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

$$\begin{aligned}
 P &= [a / (y - g)] \times [1 - (1 + g)^n / (1 + y)^n] \\
 &= [324.69 / (7\% - 3\%)] \times [1 - (1 + 3\%)^{23.17} / (1 + 7\%)^{23.17}] \\
 &\approx 4760 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

### 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 7137.16 元/平方米，收益法的测算单价 4764 元/平方米，比较法与收益法评估结果存在一定差异，评估人员综合分析并根据庐江县房地产市场状况，决定采用比较法权重取 70%，收益法权重取 30%，加权平均确定评估单价为 6424 元/平方米，则最终评估结果为：

$$\begin{aligned}
 \text{评估总价} &= 6424.00 \text{ 元/平方米} \times 3816.86 \text{ 平方米} \\
 &= 24,519,508.64 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

庐江县庐城镇军二西路 77 号 2 幢，4 层，钢混结构，建筑面积 897.12 平方米，产权人为安徽金福园国际大酒店有限公司，规划用途为商业用房，与 77-1 幢相连，该建筑物不临街，交通条件为巷道通行，根据房产位置、交通条件、实际状况，委估房产可作为一般办公、宾馆等经营，因委估房产与 77-1 幢相连，本次评估一楼单价参考庐城镇军二西路 77-1 幢评估值，一层单价占一至二层单价的 50%、二层单价占一至二层单价 40%、三层单价占一至二层 32%，四层单价占一至二层 30%，则评估总价值为 3,988,449.79 元。评估结果如下：

序号	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	第 1 层	263.52	5744.00	1,513,658.88
2	第 2 层	211.2	4595.20	970,506.24
3	第 3 层	211.2	3676.16	776,404.99

4	第 4 层	211.2	3446.40	727,879.68
合计		897.12		3,988,449.79

锅炉房及楼顶夹层未取得房产证及规划证等，本次按成本法进行评估，因未能进入室内实地测量，建筑面积为估算数，单价以成本法计算，成新率根据实地勘察及建成年限确认，依据上述评估程序评估，锅炉房及楼顶夹层评估值为 248,330.16 元。

位于城关镇长江西路机电公司商住楼，1#楼 108 室，建筑面积为 47.25 平方米，设计用途为经营，房产权利人为徐金久。现该房产已拆除，依据上述评估方法评估，考虑建设成本后该房产评估值为 803,250.00 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，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（鉴定）未能进入酒店内部勘察，经咨询相关当事人，金福园大酒店 2012 年停业，至评估基准日已停业 5 年，根据一般酒店装修使用年限约 5-10 年，因委估酒店停业时间较长，室内装修对后续使用价值较小，本次评估不考虑室内装修价值。

6、本次评估房产按层测算价值，每层的建筑面积根据房产证测算，锅炉房与楼顶搭建建筑物的建筑面积为估算数，上述测算数与实际状况可能存在一定差异。

7、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2018年12月26日至2019年12月25日止。超过一年，需重新进行评估。

#### 四、评估鉴定意见

安徽省庐江县人民法院委托的申请人刘刚与被申请人安徽金福园国际大酒店有限公司一案中，需对位于庐江县庐城镇军二西路 77 号安徽金福园国际大酒店有限公司的房产进行评估鉴定。经评估鉴定，至基准日 2018 年 12 月 26 日，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估净值为 2955.97 万元，大写（人民币）：贰仟玖佰伍拾伍万玖仟柒佰元整。

资产占有单位名称：安徽金福园国际大酒店有限公司

金额单位：元

编号	科目名称	建筑面积	帐面价值		评估值	备注
			原值	净值		
1	庐城镇军二西路 77-1 号商业用房	3,816.86			24,519,508.64	
2	庐城镇军二西路 77 号 2 幢	897.12			3,988,595.52	

3	无证房产				248,330.16	
4	机电公司商住楼		47.25		803,250.00	
	合计				29,559,684.32	

注:根据委托方提供的资料,机电公司商住楼 1#108 室,房产权利人为徐金久。

## 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)

二〇一九年二月二十日

