

房地产估价报告

估价项目名称：位于蚌埠市华联国际广场B座(现东鼎购物中心2#楼)
公寓式住宅的房地产市场价格评估

委 托 方：蚌埠华联商厦有限责任公司管理人

估 价 方：安徽永合房地产土地评估有限公司

房地产估价师：韩为然 (3220130130)

夏林袁 (3420190024)

估价报告出具日：二〇二二年六月十四日

估价报告编号：安徽永合房评 (2022) 第 014 号



致估价委托人函

蚌埠华联商厦有限责任公司管理人：

受贵方委托，我公司对位于蚌埠市华联国际广场B座（现东鼎购物中心2#楼）公寓式住宅的房地产的市场价值进行了评估，委评房地产共18套，合计建筑面积1047.25平方米，结构：钢混。根据委托书，本次价值时点为2022年6月8日，估价目的：为委托方拟拍卖公寓式住宅提供价值参考而评估房地产市场价值。

我公司专业注册房地产估价师秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（比较法、收益法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。其评估结果如下：（大写：人民币捌佰肆拾叁万壹仟陆佰捌拾捌元整）。

序号	房号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(元)
1	2-1-1808	61.00	8,161	497,821
2	2-1-2801	64.72	8,079	522,898
3	2-1-2803	61.00	8,079	492,843
4	2-1-2805	61.00	7,998	487,865
5	2-1-2807	49.37	7,998	394,850
6	2-1-2003	61.00	8,243	502,799
7	2-1-1715	64.68	7,998	517,296
8	2-1-1916	61.00	8,079	492,843
9	2-1-1905	61.00	8,161	497,821
10	2-1-1605	61.00	8,243	502,799
11	2-1-1607	49.37	8,161	402,909
12	2-1-1718	61.00	7,998	487,865
13	2-1-0605	61.00	7,916	482,886

安徽永合房地产土地评估有限公司
地址：安徽省蚌埠市胜利东路1599号仁合大厦A座701号



14	2-1-0606	61.00	7,998	487,865
15	2-1-0608	61.00	7,998	487,865
16	2-1-0609	49.37	7,916	390,821
17	2-1-0610	49.37	7,916	390,821
18	2-1-0612	49.37	7,916	390,821
合 计		1,047.25		8,431,688

安徽永合房地产土地评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年六月十四日



目录

(一) 估价师声明 5

(二) 估价的假设和限制条件 6

(三) 估价结果报告 9

 一、估价委托人 9

 二、房地产估价机构 9

 三、估价目的 9

 四、估价对象 9

 五、价值时点 9

 六、价值类型 10

 七、估价原则 11

 八、估价依据 12

 九、估价方法 13

 十、估价结果 14

 十一、估价人员 14

 十二、实地查勘期 15

 十三、估价作业日期 15

 十四、估价报告有效期 15

 十五、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章 15

附 件 16



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益和偏见，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系和偏见。

四、我们中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为 2022 年 6 月 8 日。参加实地查勘人员有：韩为然(注册房地产估价师)。

六、本估价报告是由专业注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(二) 估价委托人向本房地产估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况必须是真实的; 其所提供的数据我们未经现场测量, 并假设其为真实、准确的。

(三) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 在本次价值时点, 经实地查勘估价对象为正常使用的房屋, 未见房屋有重大质量缺陷和安全隐患, 也未见受明显环境污染, 因此假定估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。否则, 房地产价值将受到贬损, 如有必要, 聘请相关专业机构进行鉴定、检测。

(五) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件:

- (1) 交易双方处于利己动机、自愿地进行交易;
- (2) 交易双方精明、谨慎行事, 了解交易对象、知晓市场行情;
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (4) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

二、未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。估价对象土地用途、房屋建成年份等事项明确, 无未定事项, 故无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定, 对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。估价对象状况



设定的状况与规划状况一致，所以无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。根据估价委托人提供的资料，估价对象设定用途与登记用途（或规划用途）一致，所以无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价委托人提供资料齐全，依据充分，所以无依据不足假设。

六、估价报告的使用限制

（一）本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，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。

（二）本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

（三）本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价值波动、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值变化较快时对房地产价值进行再评估。

本报告包括封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件，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。

(四) 本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况下，未经本房地产估价机构书面同意，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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(五) 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

(六) 本报告由安徽永合房地产土地评估有限公司负责解释。

(七) 本估价报告正本一式五份，交委托人四份，存档一份，无副本。



估价结果报告

一、估价委托人

(一) 估价委托人：蚌埠华联商厦有限责任公司管理人

二、房地产估价机构

(一) 名称：安徽永合房地产土地评估有限公司

(二) 法定代表人：刘长银

(三) 地址：安徽省蚌埠市燕山投资大厦西附楼 267 号

(四) 资质等级：二级

资质证书编号：GC212001

资质证书有效期：2021 年 09 月 09 日至 2024 年 09 月 09 日

(五) 统一社会信用代码：91340300779099410U

(六) 联系人：刘长银

(七) 联系电话：13956362229

三、估价目的

为委托方拟拍卖公寓式住宅提供价值参考而评估房地产市场价格。

四、估价对象

(一) 房屋状况

委托方未能提供房屋产权证明，根据委托方提供的估价资料显示，结合估价人员现场查看，估价对象为公寓式住宅 18 套，座落于蚌埠市华联国际广场 B 座（现东鼎购物中心 2#楼），建成于 2020 年。本次估价对象均已统一装修，装修状况：复合地板，节能吊顶，厨卫设施齐全。详见下表：

序号	房号	结构	建成年月	房屋状况	建筑面积 (m ²)
1	2-1-1808	钢混	2020 年	精装修	61.00
2	2-1-2801	钢混	2020 年	精装修	64.72



3	2-1-2803	钢混	2020年	精装修	61.00
4	2-1-2805	钢混	2020年	精装修	61.00
5	2-1-2807	钢混	2020年	精装修	49.37
6	2-1-2003	钢混	2020年	精装修	61.00
7	2-1-1715	钢混	2020年	精装修	64.68
8	2-1-1916	钢混	2020年	精装修	61.00
9	2-1-1905	钢混	2020年	精装修	61.00
10	2-1-1605	钢混	2020年	精装修	61.00
11	2-1-1607	钢混	2020年	精装修	49.37
12	2-1-1718	钢混	2020年	精装修	61.00
13	2-1-0605	钢混	2020年	精装修	61.00
14	2-1-0606	钢混	2020年	精装修	61.00
15	2-1-0608	钢混	2020年	精装修	61.00
16	2-1-0609	钢混	2020年	精装修	49.37
17	2-1-0610	钢混	2020年	精装修	49.37
18	2-1-0612	钢混	2020年	精装修	49.37
合 计					1,047.25

根据现场勘察，基础设施达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。

（二）土地状况：

根据蚌国用（出让）第2011218号土地使用权证显示，土地使用权人：蚌埠华联商厦有限责任公司；坐落：凤阳东路北侧、国强路东侧；地号：03020514020；地类（用途）：商业、居住；使用权类型：出让；终止日期：2049年12月30日（商业）、2079年12月30日（居住）。

所占土地地质条件较好，利用上基本无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，规划对土地利用强度有一定的限制。

五、价值时点

根据委托书要求，确定价值时点为 2022 年 6 月 8 日。

六、价值类型

（一）价值类型：房地产市场价格。

（二）价值内涵：房地产市场价格是指估价对象于价值时点在公开市场上最可



能形成或成立的价格。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是房地产估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和注册房地产估价师在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地



产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

八、估价依据

（一）有关法律、法规、部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过）；

（二）有关技术标准



- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）其他资料

- 1、估价委托书；
- 2、注册房地产估价师实地勘查、调查、收集的有关资料；
- 3、蚌埠市房地产市场有关资料。

九、估价方法

注册房地产估价师根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

1、未选用的估价方法及理由

现时住宅用房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价格，故不适宜采用成本法作为评估方法；估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

2、选用的估价方法及理由

估价对象同区域内类似房地产市场交易较多，因此可选用比较法；估价对象为住宅用途房地产，具有收益性，可选用收益法进行评估。

3、估价技术路线

（1）运用比较法进行测算的定义及公式

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



百分率法下的修正和调整系数连乘公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）

(2) 运用收益法进行测算的定义及公式：

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价，收益价值（假定净收益每年不变、收益期限为有限年）的计算公式：

$$V=A/Y \times [1 - 1/(1+Y)^t]$$

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

t—收益期（年）

(3) 将比较法和收益法赋予一定的权重，得到估价对象在价值时点的市场价值。

十、估价结果

我公司专业注册房地产估价师秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（比较法、收益法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。其评估结果如下：

序号	房号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(元)
1	2-1-1808	61.00	8,161	497,821
2	2-1-2801	64.72	8,079	522,898
3	2-1-2803	61.00	8,079	492,843
4	2-1-2805	61.00	7,998	487,865



5	2-1-2807	49.37	7,998	394,850
6	2-1-2003	61.00	8,243	502,799
7	2-1-1715	64.68	7,998	517,296
8	2-1-1916	61.00	8,079	492,843
9	2-1-1905	61.00	8,161	497,821
10	2-1-1605	61.00	8,243	502,799
11	2-1-1607	49.37	8,161	402,909
12	2-1-1718	61.00	7,998	487,865
13	2-1-0605	61.00	7,916	482,886
14	2-1-0606	61.00	7,998	487,865
15	2-1-0608	61.00	7,998	487,865
16	2-1-0609	49.37	7,916	390,821
17	2-1-0610	49.37	7,916	390,821
18	2-1-0612	49.37	7,916	390,821
合 计		1,047.25		8,431,688

(大写：人民币捌佰肆拾叁万壹仟陆佰捌拾捌元整)。

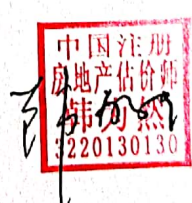

十一、估价人员：韩为然、夏林袁

十二、实地查勘期：二〇二二年六月八日

十三、估价作业日期：二〇二二年六月八日至二〇二二年六月十四日。

十四、估价报告有效期：本报告自提交之日起1年内有效。

十五、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
韩为然	3220130130	 中国注册 房地产估价师 韩为然 3220130130	2022.6.14
夏林袁	3420190024	 中国注册 房地产估价师 夏林袁 3420190024	2022.6.14

