

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实  
公司部分房产市场价值项目  
资产评估报告  
皖安建评报字（2020）第0503号

评估机构名称：安徽安建资产评估有限责任公司

评估报告日：二〇二〇年五月七日

# 目 录

## 评估报告

资产评估声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托人和其他报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和范围	5
四、评估价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、评估结论成立的条件	10
十二、特别事项说明	10
十三、评估报告使用限制说明	10
十四、评估报告日	11
十五、附件	12

## 评估明细表

资产评估明细表	
---------	--

## 评估说明

13

## 声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的相关资产进行了认真的清查、评定估算等必要评估程序的基础上做出的，针对本评估报告，我们特作如下声明：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实 公司部分房产市场价值项目 资产评估报告

## 摘 要

安徽安建资产评估有限责任公司接受黄山市黄山区国有资产运营有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，为黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实公司部分房产市场价值事宜，对所涉及的房产在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：为黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实公司部分房产市场价值提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为黄山市黄山区国有资产运营有限公司名下部分房产，评估范围为位于黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S01 号、S05 号、B3 幢-101 号、平湖假日酒店及平湖假日酒店 S01 号等，建筑面积合计为 10,056.31 平方米，具体见评估明细表。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2020年3月31日

五、评估方法：市场比较法

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用市场比较法，最终得出如下评估结论：

截至评估基准日2020年3月31日，委估房产市场价值为人民币叁仟玖佰柒拾玖万肆仟伍佰玖拾叁元柒角整（¥39,794,593.70元），见下表：

序号	权证编号	坐落位置	性质	结构	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	00057418	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S01 号	其他商服用地 / 商业服务	钢筋混凝土	2010 年	44.65	237,538.00
2	0005749	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S05 号	其他商服用地 / 商业服务	钢筋混凝土	2010 年	67.04	356,652.80

3	0006464	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B3 幢-101 号	城镇住宅用地 /住宅	混合	2010 年	112.13	485,074.38
4	0005753	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店	其他商服用地 /商业服务	钢筋混凝土	2012 年	9101.17	34,001,971.12
5	0005751	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店 S01 号	其他商服用地 /商业服务	钢筋混凝土	2012 年	731.32	4,713,357.40
合计						10,056.31	39,794,593.70

具体见评估明细表。

本报告使用有效期为一年，即自2020年3月31日至2021年3月30日。

以上内容摘自评估报告正文，欲核实本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

皖安建评报字（2020）第0503号

# 黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实 公司部分房产市场价值项目 资产评估报告

## 正文

黄山市黄山区国有资产运营有限公司：

安徽安建资产评估有限责任公司接受黄山市黄山区国有资产运营有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，为黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实公司部分房产市场价值事宜，对所涉及的房产在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

### 一、委托人和产权持有者及其他报告使用者

#### 1、委托人（产权持有者）为黄山市黄山区国有资产运营有限公司，概况如下：

名称：黄山市黄山区国有资产运营有限公司

住所：安徽省黄山市黄山区太平东路 16 号

法定代表人：章小华

注册资本：69700 万元人民币

经营范围：从事国有资产管理、股权管理与运营；资产收购、资产处置及相关的产业投资及经营；房屋租赁；企业资产托管；接受、管理和处置不良资产；土地开发和经营；项目建设和投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2、委托人以外的其他报告使用者

包括评估项目合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

为黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实公司部分房产市场价值提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为黄山市黄山区国有资产运营有限公司名下部分房产，评估范围为位于黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S01号、S05号、B3幢-101号、平湖假日酒店及平湖假日酒店S01号等，建筑面积合计为10,056.31平方米，具体见评估明细表。

经核查，纳入评估范围的部分资产与经济行为确定的资产范围、资产评估委托合同书所约定的范围一致。

## 四、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2020年3月31日，资产评估中的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

本次资产评估严格遵守国家关于资产评估的有关规定，按照国家财产评估主管机关规定的方法、标准及有关参数进行。主要依据有：

### （一）行为依据

委托人与安徽安建资产评估有限责任公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
3. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）准则依据

1. 基本准则和职业道德准则

（1）《资产评估基本准则——基本准则》（财资[2017]43号）；

之间在建筑物或房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委评建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在区位条件、基础设施完善程度、公共配套设施完善程度、交通便捷程度、环境状况等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在布局状况、建筑结构、装修状况、设备设施状况、建筑物外观、新旧程度、楼层、物业管理状况等方面的差异。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有者）、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评

2. 公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

## （二）宏观经济环境假设

1. 国家现行的经济政策方针无重大变化；
2. 在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
3. 产权持有者所占地区的社会经济环境无重大变化；
4. 产权持有者所属行业的发展态势稳定，与产权持有者生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

## （三）评估对象于评估基准日状态假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律、法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及其他有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

## （四）限制性假设

1. 本资产预评估报告假设由委托人（产权持有者）提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 除非另有说明，本资产预评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，安徽安建资产评估有限责任公司为黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实公

## 委托人及有关当事人承诺函

安徽安建资产评估有限责任公司：

因黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟了核实公司部分房产市场价值，需对涉及位于黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S01 号、S05 号、B3 幢-101 号、平湖假日酒店及平湖假日酒店 S01 号等房产在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为黄山市黄山区国有资产运营有限公司提供价值参考。根据《资产评估法》等有关规定，现委托你所对上述涉及的房产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、 资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、 所提供的与经营管理有关的资料客观、真实、科学、合理；
- 5、 不干预评估工作；
- 6、 进行资产评估后，在相应经济行为发生前向有关部门报告。

委托人：

黄山市黄山区国有资产运营有限公司

单位负责人：

年 月 日

业务号: 201908080012

权利人	黄山市黄山区国有资产运营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店	
不动产单元号	341003 104207 GB00070 F00490001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/商业服务	
面积	共有宗地面积: 63798.07 m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 9101.17 m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权2006年11月11日起至2046年11月10日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 8905.83 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 195.34 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 8, 所在层数: -1-7层 原不动产权证书号: 皖 (2019) 黄山区不动产权第0004152号 产权来源: 生效法律文书	

业务号: 201908080018

权利人	黄山市黄山区国有资产运营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店S01号	
不动产单元号	341003 104207 GB00070 F004900002	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/商业服务	
面积	共有宗地面积: 63798.07m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 731.32m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权2006年11月11日起至2046年11月10日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 715.62m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 15.7m <sup>2</sup> 房屋总层数: 8, 所在层数: 第1层 原不动产权证号: 皖 (2019) 黄山区不动产权第0004151号 产权来源: 生效法律文书	

业务号: 2019080800014

权利人	黄山市黄山区国有资产运营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S01号
不动产单元号	341003 104207 GB000070 F00380001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积: 63798.07m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 4.4.65m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2006年11月11日起至2046年11月10日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 43.32m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 1.33m <sup>2</sup> 房屋总层数: 4, 所在层数: 第1层 原不动产权证号: 皖(2019)黄山区不动产权第0004193号 产权来源: 生效法律文书

业务号: 201908080011

权利人	黄山市黄山区国有资产运营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S05号
不动产单元号	341003 104207 GB00070 F00380005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积: 63798.07m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 67.04m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2006年11月11日起至2046年11月10日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 65.04m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2m <sup>2</sup> 房屋总层数: 4, 所在层数: 第1层 原不动产权证书号: 皖(2019)黄山区不动产权第0004195号 产权来源: 生效法律文书

业务号: 201909060036

权利人	黄山市黄山区国有资产运营有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B3幢-101室		
不动产单元号	341003 104207 GB00070 F00320009		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/住宅		
面积	共有宗地面积: 63798.07m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 112.13m <sup>2</sup>		
使用期限	国有建设用地使用权2006年11月11日起至2076年11月10日止		
权利其他状况	房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 101.7m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 10.43m <sup>2</sup> 房屋总层数: 5, 所在层数: 第1层 原不动产产权证号: 皖(2019)黄山区不动产第0004207号 产权来源: 生效法律文书		



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913401006742401153(1-1)

名称 安徽安建资产评估有限责任公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 安徽省合肥市马鞍山南路1000号新都会环球广场1501号  
 法定代表人 姚晓春  
 注册资本 伍拾万圆整  
 成立日期 2008年05月04日  
 营业期限 2008年05月04日至2058年04月30日  
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估或者项目评估。



登记机关



2008 年 05 月 04 日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

## 资产评估师承诺函

黄山市黄山区国有资产运营有限公司：

受贵公司的委托，我们对公司位于黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S01 号、S05 号、B3 幢-101 号、平湖假日酒店及平湖假日酒店 S01 号等房产在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的委托一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2020 年 5 月 7 日

# 房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：黄山市黄山区国有资产运营有限公司

金额单位：人民币元

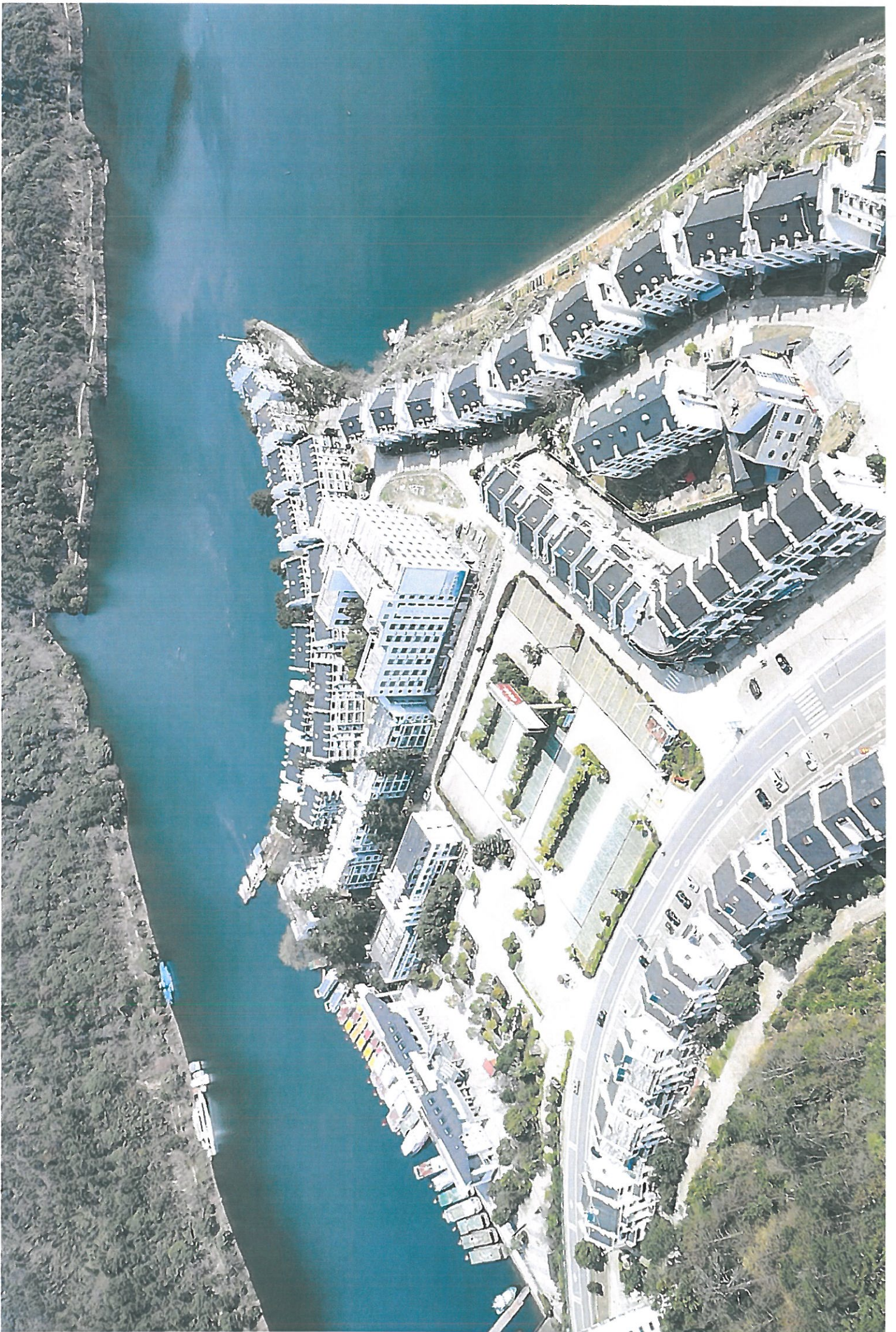
序号	权证编号	共有情况	坐落位置	用途	结构	建成年代	计量单位	共有宗地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价	评估价值	权利其他状况
1	00057418	单独拥有	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S01号	其他商服用地/商业服务	钢筋混凝土	2010年	m <sup>2</sup>	63798.07	44.65	5,320.00	237,538.00	专有建筑面积43.32m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积1.33m <sup>2</sup> ，房屋总层数4，所在层数第一层；原不动产权证书号：皖（2019）黄山不动产权第0004193号；产权来源：生效法律文书
2	0005749	单独拥有	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S05号	其他商服用地/商业服务	钢筋混凝土	2010年	m <sup>2</sup>	63798.07	67.04	5,320.00	356,652.80	专有建筑面积65.04m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积2m <sup>2</sup> ，房屋总层数4，所在层数第一层；原不动产权证书号：皖（2019）黄山不动产权第0004195号；产权来源：生效法律文书
3	0006464	单独拥有	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B3幢-101号	城镇住宅用地/住宅	混合	2010年	m <sup>2</sup>	63798.07	112.13	4,326.00	485,074.38	专有建筑面积101.7m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积10.43m <sup>2</sup> ，房屋总层数5，所在层数第-1层；原不动产权证书号：皖（2019）黄山不动产权第0004207号；产权来源：生效法律文书
4	0005753	单独拥有	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店	其他商服用地/商业服务	钢筋混凝土	2012年	m <sup>2</sup>	63798.07	9101.17	3,736.00	34,001,971.12	专有建筑面积8905.83m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积195.34m <sup>2</sup> ，房屋总层数8，所在层数第-1-7层；原不动产权证书号：皖（2019）黄山不动产权第0004152号；产权来源：生效法律文书
5	0005751	单独拥有	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店S01号	其他商服用地/商业服务	钢筋混凝土	2012年	m <sup>2</sup>	63798.07	731.32	6,445.00	4,713,357.40	专有建筑面积715.62m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积15.7m <sup>2</sup> ，房屋总层数8，所在层数第1层；原不动产权证书号：皖（2019）黄山不动产权第0004151号；产权来源：生效法律文书
合计									10,056.31		39,794,593.70	-



资产评估机构：安徽安建资产评估有限责任公司





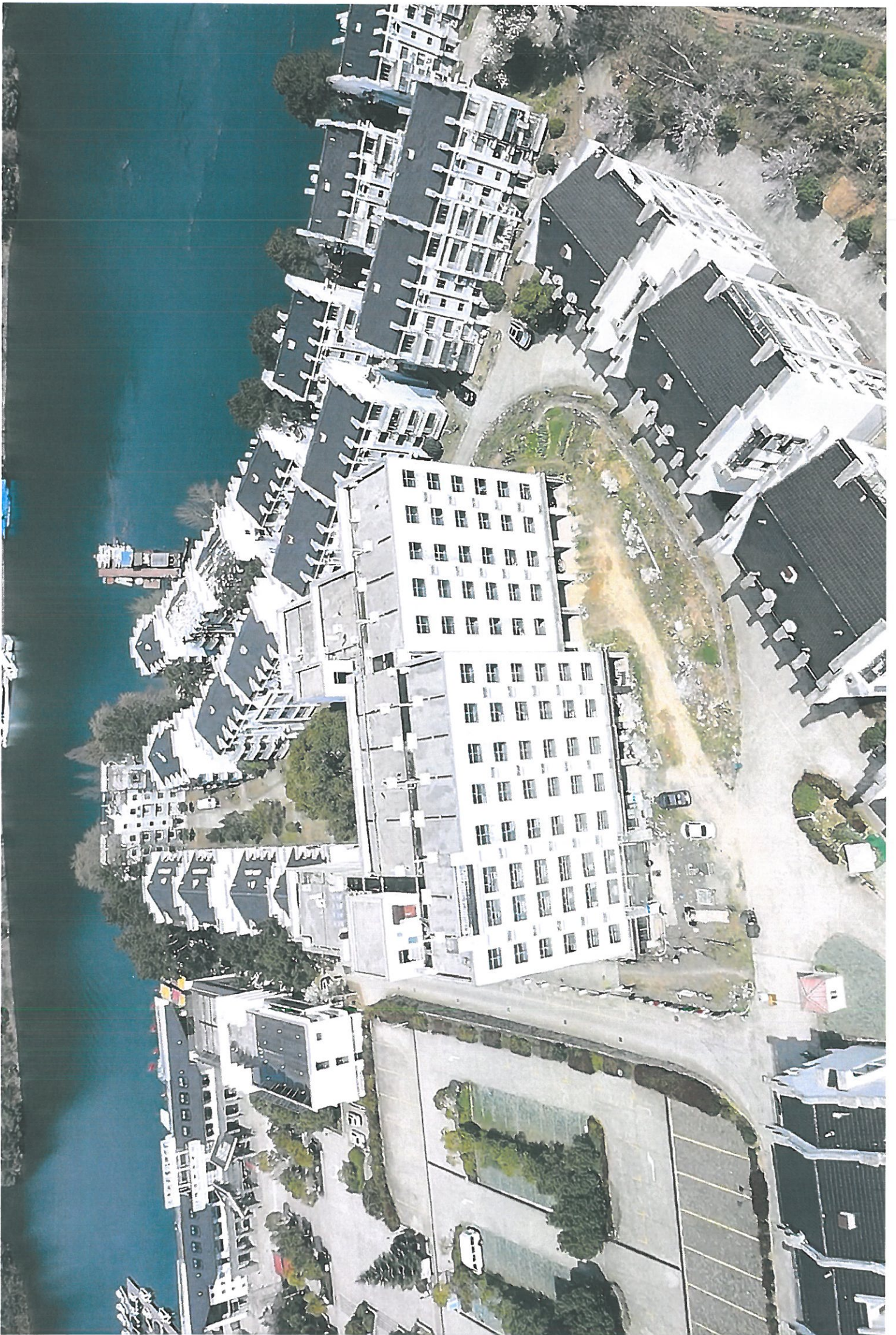




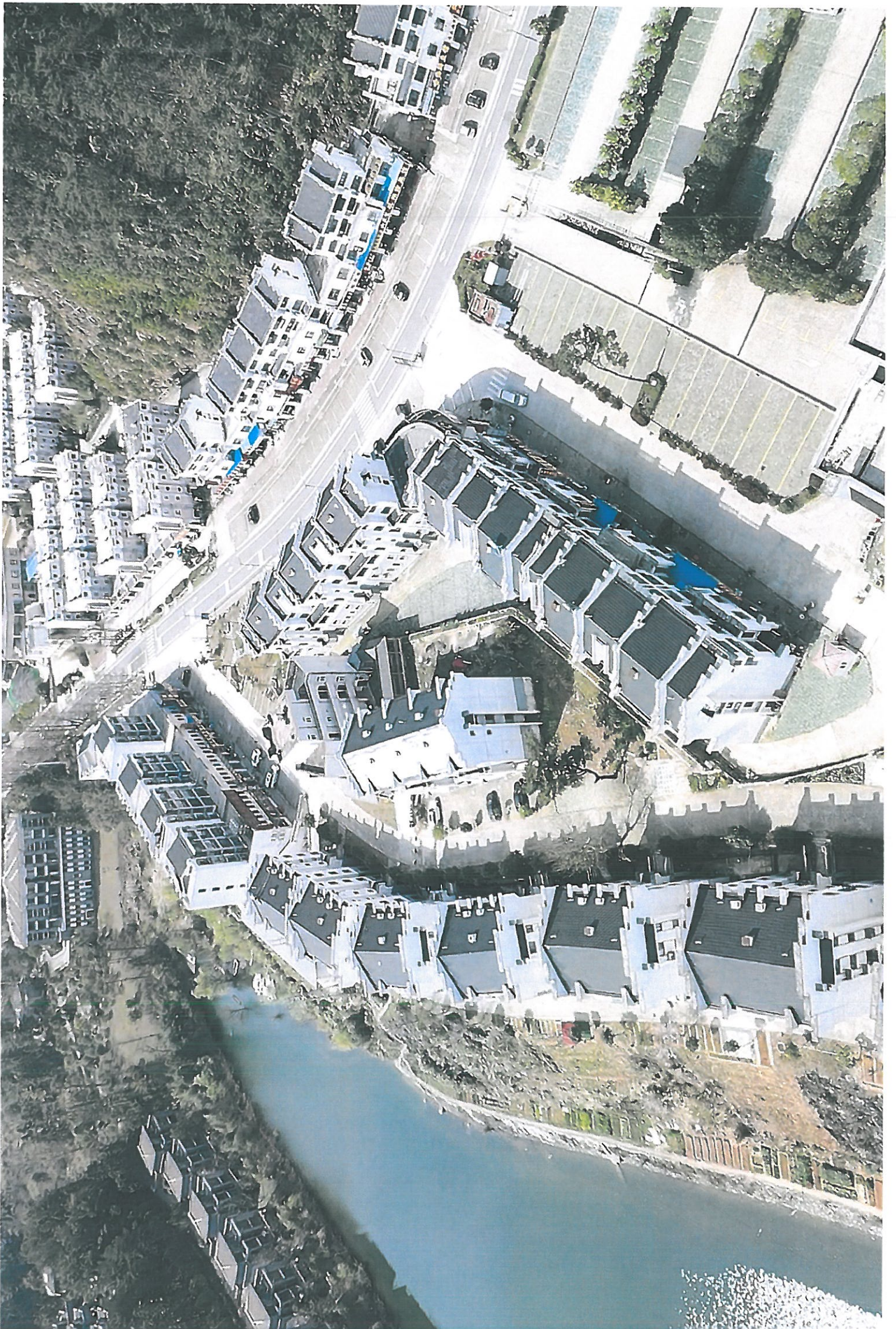




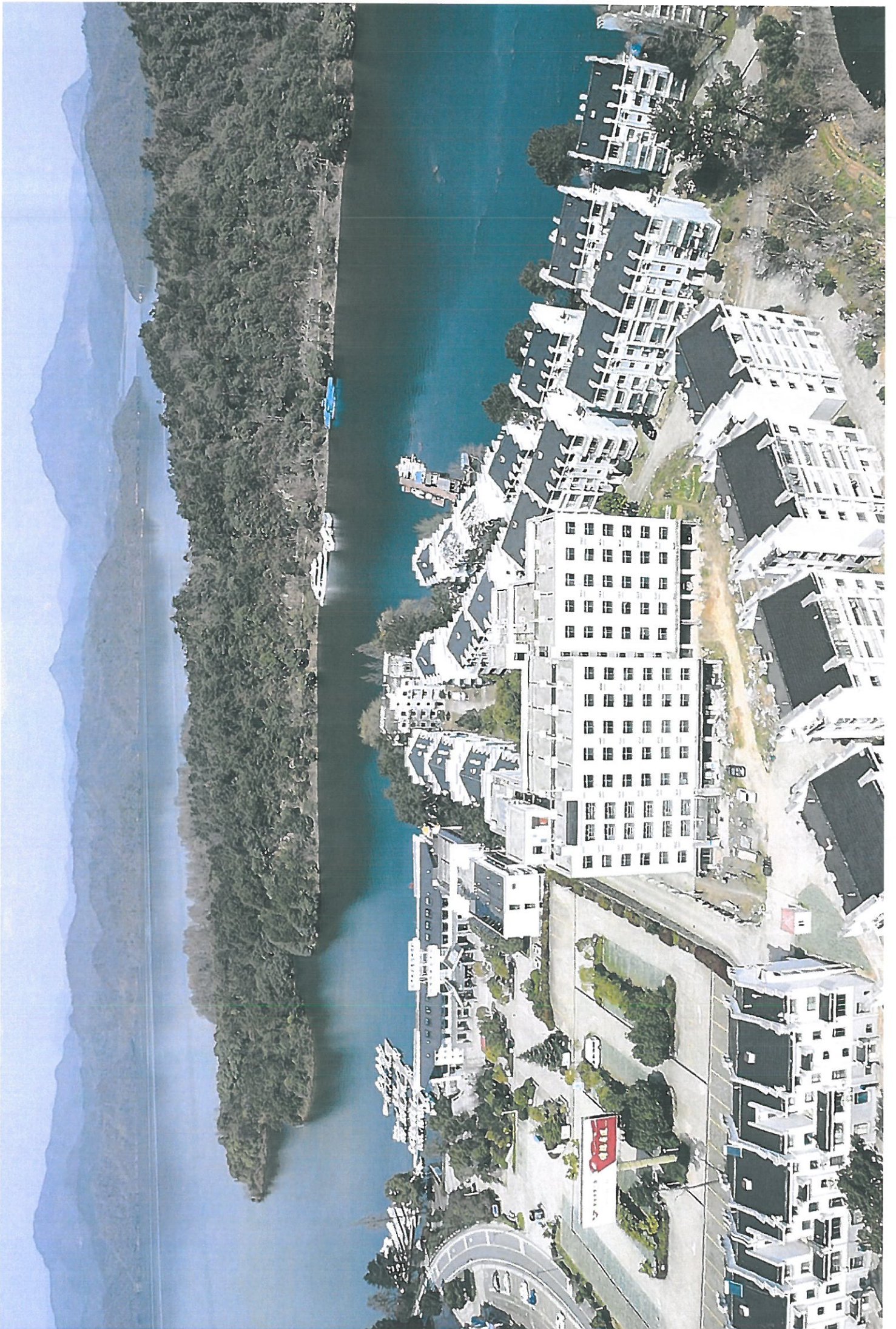




















## 一、资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明是安徽安建资产评估有限责任公司送交财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，本评估说明的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸于任何公开媒体。

安徽安建资产评估有限责任公司郑重提示：资产评估说明含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

## 二、评估技术说明

### 一、评估对象的范围及其概况

评估对象为黄山市黄山区国有资产运营有限公司部分房产，评估范围为位于黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S01 号、S05 号、B3 幢-101 号、平湖假日酒店及平湖假日酒店 S01 号等，建筑面积合计为 10,056.31 平方米，具体如下表。

序号	权证编号	坐落位置	性质	结构	建成年代	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	00057418	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S01 号	其他商服用地/ 商业服务	钢筋混凝土	2010 年	平方米	44.65
2	0005749	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢 S05 号	其他商服用地/ 商业服务	钢筋混凝土	2010 年	平方米	67.04
3	0006464	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B3 幢-101 号	城镇住宅用地/ 住宅	混合	2010 年	平方米	112.13
4	0005753	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店	其他商服用地/ 商业服务	钢筋混凝土	2012 年	平方米	9101.17
5	0005751	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店 S01 号	其他商服用地/ 商业服务	钢筋混凝土	2012 年	平方米	731.32
合计							10,056.31

### 二、评估过程

1. 根据评估目的，制订资产评估工作方案；
2. 清查资产，填报评估基准日评估申报表，搜集准备相关资料；
3. 依据委托单位提供的清查评估申报表，评估人员会同企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察；
4. 整理分类、归纳现场收集的资料，选择适宜的方法评估计算评估值；
5. 整理汇总、编写建筑物评估说明及案例。

### 三、评估方法

对于委评房产，当地市场上交易案例较多，交易市场活跃，故可以用市场比较法求取评估对象的市场价值。因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用市场比较法进行评估。

选取具有可比性的三个（或三个以上）房地产交易实例，即将被评估的建筑物或房地产与市场近期已成交的相类似的建筑物或房地产相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在建筑物或房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而

得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——委评建筑物评估价值；

P'——参照物交易价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在区位条件、基础设施完善程度、公共配套设施完善程度、交通便捷程度、环境状况等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在布局状况、建筑结构、装修状况、设备设施状况、建筑物外观、新旧程度、楼层、物业管理状况等方面的差异。

#### 四、案例

##### 1、评估测算过程：

##### (1) 可比实例与评估对象具体情况分析

案例 1：黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B3 幢-101 号，面积为 112.13 平方米。

选取三个与评估对象区位相近、用途相同、规模相当的类似房地产 A、B、C 作为可比实例。

①可比实例 A——平湖假日，位于太平湖-103 省道平湖假日，建筑面积 121.00 m<sup>2</sup>，市场交易单价为 4,380.00 元/ m<sup>2</sup>，建筑年代 2013 年，毛坯。

②可比实例 B——平湖假日，位于太平湖-103 省道平湖假日，建筑面积 62.50 m<sup>2</sup>，市场交易单价 5,600.00 元/ m<sup>2</sup>，建筑年代 2011 年，毛坯。

③可比实例 C——平湖假日，位于太平湖-103 省道平湖假日，建筑面积 58.00 m<sup>2</sup>，市场交易单价 4,483.00 元/ m<sup>2</sup>，建筑年代 2012 年，毛坯。

实例项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
名称	黄山区太平湖镇太平湖	平湖假日	平湖假日	平湖假日

	码头平湖假日B3幢-101号			
交易时间	2020年3月	2020年4月	2020年4月	2020年4月
建筑面积	112.13	121.00	62.50	58.00
类型	城镇住宅用地/住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
详细地址	太平湖-103省道	太平湖-103省道	太平湖-103省道	太平湖-103省道
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	4,380.00	5,600.00	4,483.00
区域因素	区位条件	商业聚集度一般	商业聚集度一般	商业聚集度一般
	道路通达度	较好	较好	较好
	公交便捷度	较好	较好	较好
	中心距火车站距离	110公里	110公里	110公里
	中心距汽车站距离	107公里	107公里	107公里
	区域基础设施水平	较完善	较完善	较完善
	区域生活设施水平	较完善	较完善	较完善
	区域文体设施水平	较完善	较完善	较完善
个别因素	人口密度	分布一般	分布一般	分布一般
	质量外观	较好	较好	较好
	建筑结构	混合	混合	混合
	建筑年代	2010年	2013年	2011年
	装修设施	毛坯	毛坯	毛坯
	物业管理	一般	一般	一般
	房屋格局	较好	较好	一般
	沿街宽度和宽深比	较好	较好	较好
	接近商圈、娱乐等设施程度	较好	较好	较好
	临街状况	差	好	好
距公交站点距离	较近	较近	较近	

## (2) 可比实例修正系数

①建立价格可比基础。可比实例交易价格均为按建筑面积计算，币种均为人民币，货币单位均为元；

②交易情况修正。可比实例A、B、C均属正常交易，交易情况无需修正，故修正系数分别为100/100、100/100、100/100；

③市场状况。可比实例A、B、C的成交日期与评估基准日接近，而与评估对象类似的房地产价格（商业房地产价格）在该时间段平稳而未出现价格波动，故交易日期不需修正，修正系数分别为100/100、100/100、100/100；

④区域因素修正。采用直接比较调整法进行区域因素修正：将各因素划分为5个档次：

优、较优、一般、较差、差，每个档次修正 1%。首先，以评估对象的区域因素为基准（100 分），将可比实例的区域因素与评估对象的区域因素进行比较、评分。如果在某个因素方面可比实例的区域因素比评估对象的区域因素差，所得的分数就低于 100 分，反之，就高于 100 分。然后，将可比实例的区域因素的得分转化为调整价格的比率，对可比实例价格进行调整。（见表二、表三所示）

⑤个别因素修正。采用直接比较调整法进行个别因素修正：将各因素划分为 5 个档次：优、较优、一般、较差、差，每个档次修正 1%。首先，以评估对象的个别因素为基准（100 分），将可比实例的个别因素与评估对象的个别因素进行比较、评分。如果在某个因素方面可比实例的个别因素比评估对象的个别因素差，所得的分数就低于 100 分，反之，就高于 100 分。然后，将可比实例的个别因素的得分转化为调整价格的比率，对可比实例价格进行调整。（见表二、表三所示）

⑥各项修正的具体计算。根据以上对各项因素修正的分析和评分，对各项因素修正计算见表二和表三所示。

表二 比较因素条件指数表

项目 \ 实例		实例一	实例二	实例三
交易时间		100	100	100
建筑面积		97	115	108
交易情况		100	100	100
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		100	100	100
区域因素	区位条件	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100
	道路通达度	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100
	中心距火车站距离	100	100	100
	中心距汽车站距离	100	100	100
	区域基础设施水平	100	100	100
	区域生活设施水平	100	100	100
	区域文体设施水平	100	100	100
人口密度		100	100	100
个别因素	质量外观	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	建筑年代	103	101	102

	装修设施	100	100	100
	物业管理	100	100	100
	房屋格局	100	99	99
	房屋分布状况	100	99	99
	沿街宽度和宽深比	100	100	100
	接近商圈、 娱乐等设施程度	100	100	100
	临街状况	104	104	103
	据公交站点距离	100	100	100

表三 比较因素条件指数表

实例 项目		实例一	实例二	实例三
	交易价格	<b>4,380.00</b>	<b>5,600.00</b>	<b>4,483.00</b>
	交易日期	1.00	1.00	1.00
	交易面积	1.03	0.87	0.93
	交易情况	1.00	1.00	1.00
区域因素	区位条件	1.00	1.00	1.00
	商业繁华度	1.00	1.00	1.00
	道路通达度	1.00	1.00	1.00
	公交便捷度	1.00	1.00	1.00
	中心距火车站距离	1.00	1.00	1.00
	中心距汽车站距离	1.00	1.00	1.00
	区域基础设施水平	1.00	1.00	1.00
	区域生活设施水平	1.00	1.00	1.00
	区域文体设施水平	1.00	1.00	1.00
	人口密度	1.00	1.00	1.00
	合计	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
个别因素	质量外观	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	建筑年代	0.97	0.99	0.98
	装修设施	1.00	1.00	1.00
	物业管理	1.00	1.00	1.00
	房屋格局	1.00	1.01	1.01
	房屋分布状况	1.00	1.01	1.01
	沿街宽度和宽深比	1.00	1.00	1.00
	接近商圈、 娱乐等设施程度	1.00	1.00	1.00
	临街状况	0.96	0.96	0.97
	据公交站点距离	1.00	1.00	1.00
	合计	<b>0.934</b>	<b>0.971</b>	<b>0.971</b>

合计修正系数	0.962	0.845	0.899
比准价格	4,215.33	4,730.04	4,031.23
平均价格	4,326.00 (个位取整)		

取可比案例的比准价格的算术平均数，评估对象比准单价为：

$$(4,215.33 + 4,730.04 + 4,031.23) \div 3 = 4,326.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (个位取整)}$$

评估案例评估总价为  $4,326.00 \text{ 元/m}^2 \times 112.13 \text{ m}^2 = 485,074.38 \text{ 元}$

根据评估目的，黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B3幢-101号采用市场比较法测算的市场出售单价为  $4,326.00 \text{ 元/m}^2$ ，评估总价为：人民币肆拾捌万伍仟零柒拾肆元叁角捌分（¥485,074.38元）。

#### 四、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，安徽安建资产评估有限责任公司为黄山市黄山区国有资产运营有限公司拟核实公司部分房产市场价值事宜，对涉及的房产市场价值进行评估，经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用市场比较法进行评估，得出如下评估结论：

截至评估基准日2020年3月31日，委估房产市场价值为人民币叁仟玖佰柒拾玖万肆仟伍佰玖拾叁元柒角整（¥39,794,593.70元），见下表：

序号	权证编号	坐落位置	性质	结构	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	00057418	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S01号	其他商服用地 /商业服务	钢筋混凝土	2010年	44.65	237,538.00
2	0005749	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S05号	其他商服用地 /商业服务	钢筋混凝土	2010年	67.04	356,652.80
3	0006464	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B3幢-101号	城镇住宅用地 /住宅	混合	2010年	112.13	485,074.38
4	0005753	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店	其他商服用地 /商业服务	钢筋混凝土	2012年	9101.17	34,001,971.12
5	0005751	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店S01号	其他商服用地 /商业服务	钢筋混凝土	2012年	731.32	4,713,357.40
		合计				10,056.31	39,794,593.70

具体见评估明细表。

本报告使用有效期为一年，即自2020年3月31日至2021年3月30日。