

房地产市场价值评估报告



估价报告编号：浙博价值估价（2017）0029号

估价项目名称：绍兴市越城区越西路68号、70号、80号、82号、84号、86号、88号、90号、92号、94号、96号、98号、100号、102号共14套商业房地产市场价值评估

估价委托人：中国绍兴黄酒集团有限公司

房地产估价机构：浙江博大房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孔建娟 注册号 3320130043

谢政 注册号 3320020042

邵国鑫 注册号 3319970029

估价报告出具日期：二〇一七年五月八日

致估价委托人函

中国绍兴黄酒集团有限公司：

受贵方委托，我公司于二〇一七年五月三日派出专业估价人员，对坐落于绍兴市越城区越西路 68 号、70 号、80 号、82 号、84 号、86 号、88 号、90 号、92 号、94 号、96 号、98 号、100 号、102 号共 14 套商业房地产委估对象进行了实地查勘，同时调查和收集了大量的相关资料，并遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，对其进行了调查分析与评估测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程函告如下：

估价目的：为委托方提供估价对象的房地产市场价值参考依据。

估价对象：估价对象均为商业房屋，坐落于绍兴市越城区越西路 68 号、70 号、80 号、82 号、84 号、86 号、88 号、90 号、92 号、94 号、96 号、98 号、100 号、102 号，房屋所有权人均为中国绍兴黄酒集团有限公司，所在建筑物均为钢混结构，房屋总层数均为 5 层，其所在层数均为 1 层，建筑面积共计 1100.92 m²，绍兴市越城区越西路 98 号设计（规划）用途为住宅，其余商业房屋的设计（规划）用途均为商业；土地使用权人均为中国绍兴黄酒集团有限公司，地号均为 11-19-2000-1，地类（用途）均为商业用地，使用权类型出让，使用权面积共计 786.20 m²，其中分摊面积共计 786.20 m²，终止日期均为 2044 年 3 月 24 日。估价对象的财产范围为建筑面积共计 1100.92 m²的房屋、使用权面积共计 786.20 m²的土地，不包括固着在估价对象上的装饰装修、室内可移动的家具、家电等动产及债权债务。

价值时点：二〇一七年五月三日

价值类型：市场价值

估价方法：本次估价选用比较法、收益法

估价结果：本次估价根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密正确的测算，并结合对房地产价值影响因素的综合分析，确定估价对象在价值时点上的房地产市场价值为人民币 22923325 元（大写：贰仟贰佰玖拾贰万叁仟叁佰贰拾伍元整）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	单价（元/m ² ）	总价（元）
绍兴市越城区越西路 68 号		21528	1516002
绍兴市越城区越西路 70 号		21420	1693465
绍兴市越城区越西路 80 号		21313	1583556
绍兴市越城区越西路 82 号		21205	1737326
绍兴市越城区越西路 84 号		21097	1702317
绍兴市越城区越西路 86 号		20990	1689695
绍兴市越城区越西路 88 号		20882	1681001
绍兴市越城区越西路 90 号		20775	1539843
绍兴市越城区越西路 92 号		20667	1689321
绍兴市越城区越西路 94 号		20559	1705780
绍兴市越城区越西路 96 号		20452	1622662
绍兴市越城区越西路 98 号		20344	1614093
绍兴市越城区越西路 100 号		20236	1501309
绍兴市越城区越西路 102 号		20129	1646955
合计			22923325

特别提示：本估价报告的估价结果已包含土地使用权价值。欲详细了解本次估价的全面情况，请认真阅读本估价报告书全文。报告使用时请特别关注本估价报告的估价假设和限制条件。

特函告贵方

此致！

浙江博大房地产评估有限公司

法定代表人：邵国鑫

二〇一七年五月八日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告	6
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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14

附件

- 附件一 估价对象位置图
- 附件二 估价对象实地查勘相关照片
- 附件三 估价对象权属证明复印件
- 附件四 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件五 注册房地产估价师资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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；
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3、注册房地产估价师是按照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/T50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
- 5、我公司估价人员已于二〇一七年五月三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象外观和使用情况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任及其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任；
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；
- 7、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格	注册号
孔建娟	注册房地产估价师	3320130043
谢政	注册房地产估价师	3320020042
邵国鑫	注册房地产估价师	3319970029

估价的假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

- (1) 估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、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核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。
- (2) 估价人员对估价对象安全、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评估检测的情况下，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。
- (3) 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。
- (4) 估价对象为整体房地产的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
- (5) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，其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交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
- (6) 本次估价以估价对象按照商业用途达到最高最佳使用并能够持续使用为假设前提。
- (7) 本次估价假设估价委托人不与任何一方签署针对于估价对象的无限期或

严重影响估价价值的租赁协议。

（二）未定事项假设

- （1）估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2006 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准；
- （2）估价对象均为商业用房，建筑物剩余经济寿命均长于土地剩余使用年限，故收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于估价委托人未能提供估价对象土地建设使用权出让合同，估价人员无法获知土地出让合同约定建筑物收回时是无偿或有偿，本次估价假设，收益期结束后建筑物无偿收回，即不计建筑物残余价值。

（三）背离事实假设

本次对估价对象的房地产市场价值进行评估，不考虑估价对象房屋抵押、查封等因素的影响。

（四）不相一致假设

估价对象绍兴市越城区越西路 98 号的《国有土地使用证》证载（地类）用途为商业，《房屋所有权证》证载规划用途为住宅，两证记载用途不一致。经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋实际为一层临越西路商业房屋，本次评估估价对象绍兴市越城区越西路 98 号的用途以《国有土地使用证》证载商业用途为准。

（五）依据不足假设

估价委托人提供了相应的估价资料，估价人员进行了尽职调查，估价对象状况的相关依据充分，无依据不足假设。

二、 估价报告使用限制

- (1) 本估价报告的估价结果已包含土地使用权价值。
- (2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
- (3) 本估价报告估价结果为满足全部估价假设与限制条件下的价值，是按既定估价目的提供给估价委托人使用，不作其他用途，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。
- (4) 本估价结果中估价对象的房地产市场价格价值依据公开市场原则确定的估价对象在价值时点公允价格，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式对估价结果的影响；本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
- (5) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。
- (6) 估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。
- (7) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经我公司书面同意，估价报告不得向委托人及按规定报送的有关部门以外的单位及个人提供，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- (8) 估价委托人对评估有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向

本次评估的估价机构浙江博大房地产评估有限公司提出。

(9) 本估价报告的最终解释权归本公司所有。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：中国绍兴黄酒集团有限公司

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江博大房地产评估有限公司

法定代表人：邵国鑫

地址：绍兴市迪荡新城鼎盛时代大厦 1901、1906 室

估价机构资质等级：二级

估价机构资质证书编号：浙建房估证字（2002）063 号

联系电话：0575-85225763

三、估价目的

为委托方提供估价对象的房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

1、估价对象的财产范围：

估价对象坐落于绍兴市越城区越西路 68 号、70 号、80 号、82 号、84 号、86 号、88 号、90 号、92 号、94 号、96 号、98 号、100 号、102 号，房屋建筑面积共计 1100.92 m²，土地使用权面积共计 786.20 m²。估价对象的财产范围为建筑面积共计 1100.92 m²的房屋、使用权面积共计 786.20 m²的土地，不包括固着在估价对象上的装饰装修、室内可移动的家具、家电等动产及债权债务。

2、房地产实物状况：

（1）估价对象土地基本状况：

估价对象所在宗地土地形状规则，地势平坦，土地开发程度为五通，通路、给水、排水、通电、通信，土地使用权面积共计 786.20 m²。

(2) 估价对象建筑物基本状况:

估价对象为绍兴市越城区越西路 68 号、70 号、80 号、82 号、84 号、86 号、88 号、90 号、92 号、94 号、96 号、98 号、100 号、102 号共 14 套商业房地产，所在的建筑物建筑结构均为钢混结构，房屋均约于 2006 年建成，八二成新，房屋总层数均为 5 层，估价对象所在层次均为 1 层，建筑面积分别为 70.42 m²、79.06 m²、74.30 m²、81.93 m²、80.69 m²、80.50 m²、80.50 m²、74.12 m²、81.74 m²、82.97 m²、79.34 m²、79.34 m²、74.19 m²、81.82 m²，均为一面临街、临越西路的一层商铺，形状均规则，门面宽 5.4-6.6 米，进深 12-13.3 米，层高均约 4.5 米。室内为简单装修，局部商铺地面铺地砖，其余商铺地面为水泥砂浆找平，墙面、天棚均刷乳胶漆，配铝合金卷帘门。

估价对象外墙为防水涂料及条形瓷砖，室内水电设施齐全或留有预埋接口，房屋维护状况良好，系完好房，目前为大部分为空置状态，局部出租。

3、房地产权益状况:

(1) 估价对象房屋权益状况:

估价对象为绍兴市越城区越西路 68 号、70 号、80 号、82 号、84 号、86 号、88 号、90 号、92 号、94 号、96 号、98 号、100 号、102 号共 14 套商业房地产，房屋所有权人均为中国绍兴黄酒集团有限公司，所在建筑物均为钢混结构，房屋总层数均为 5 层，所在楼层均为 1 层，其他房屋权益状况如下:

序号	房产证编号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途
1	绍房权证绍市字第 F0000215693 号	越西路 68 号	70.42	商业
2	绍房权证绍市字第 F0000215708 号	越西路 70 号	79.06	商业
3	绍房权证绍市字第 F0000215711 号	越西路 80 号	74.30	商业
4	绍房权证绍市字第 F0000215709 号	越西路 82 号	81.93	商业

5	绍房权证绍市字第 F0000215696号	越西路84号	80.69	商业
6	绍房权证绍市字第 F0000215702号	越西路86号	80.50	商业
7	绍房权证绍市字第 F0000215690号	越西路88号	80.50	商业
8	绍房权证绍市字第 F0000215687号	越西路90号	74.12	商业
9	绍房权证绍市字第 F0000215691号	越西路92号	81.74	商业
10	绍房权证绍市字第 F0000215713号	越西路94号	82.97	商业
11	绍房权证绍市字第 F0000215686号	越西路96号	79.34	商业
12	绍房权证绍市字第 F0000215694号	越西路98号	79.34	住宅
13	绍房权证绍市字第 F0000215688号	越西路100号	74.19	商业
14	绍房权证绍市字第 F0000215710号	越西路102号	81.82	商业
合计	--	--	1100.92	--

(2) 估价对象土地权益状况：

估价对象为绍兴市越城区越西路68号、70号、80号、82号、84号、86号、88号、90号、92号、94号、96号、98号、100号、102号共14套商业房地产，土地使用权人均为中国绍兴黄酒集团有限公司，地号均为11-19-2000-1，地类（用途）均为商业用地，使用权类型均为出让，终止日期均为2044年3月24日，其他土地权益状况如下：

序号	土地证编号	座落	土地使用权面积（m ² ）	土地分摊面积（m ² ）
1	绍市国用（2011） 第4446号	越西路68号	50.29	50.29
2	绍市国用（2011） 第4436号	越西路70号	56.46	56.46
3	绍市国用（2011） 第4455号	越西路80号	53.06	53.06
4	绍市国用（2011） 第4450号	越西路82号	58.51	58.51

5	绍市国用(2011)第4454号	越西路84号	57.62	57.62
6	绍市国用(2011)第4448号	越西路86号	57.49	57.49
7	绍市国用(2011)第4458号	越西路88号	57.49	57.49
8	绍市国用(2011)第4444号	越西路90号	52.93	52.93
9	绍市国用(2011)第4440号	越西路92号	58.37	58.37
10	绍市国用(2011)第4438号	越西路94号	59.25	59.25
11	绍市国用(2011)第4441号	越西路96号	56.66	56.66
12	绍市国用(2011)第4439号	越西路98号	56.66	56.66
13	绍市国用(2011)第4453号	越西路100号	52.98	52.98
14	绍市国用(2011)第4443号	越西路102号	58.43	58.43
合计	--	--	786.20	786.20

4、房地产区位状况：

(1) 位置状况：估价对象位于绍兴市越城区越西路68号、70号、80号、82号、84号、86号、88号、90号、92号、94号、96号、98号、100号、102号，东为空地及居民住宅，南至鉴湖前街，西临越西路，北靠河流，均为天地永和小区级商业用房，均一面临街，均临越西路，周边商业繁华度较低，商业集聚度一般，人流量较小。

(2) 交通状况：估价对象均临越西路，道路通达程度较高；附近有大叶池公交车站，位于天地永和小区西门口，另小区南面有伟联村公交车站，有16路、36路、177路、13路、21路等公交线路通过，公共交通条件便捷；周边停车较便捷。

(3) 外部配套设施状况：基础设施达到五通，即通路、给水、排水、通电、

通信，基础设施较完备；周边有供销生活超市（快阁店）、快阁苑市场、工商银行、农业银行等，公共配套设施较完善。

（4）周围环境状况：估价对象所临街道主要经营业态有美容店、汽车修理店、打印店等；消费水平一般，消费规模小；自然环境一般。

五、价值时点

我公司估价人员于二〇一七年五月三日完成了对估价对象的现场实地查勘，估价委托人未约定价值时点，根据估价目的，确定本次估价价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即价值时点为二〇一七年五月三日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价目的和价值类型，本次估价遵循以下估价原则：

（1）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

（2）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（3）价值时点原则

要求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的原则。

（4）替代原则

要求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的原则。

(5) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

(二) 估价标准

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）；

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、《房屋所有权证》复印件；
- 2、《国有土地使用证》复印件；

(四) 估价机构、估价人员掌握收集的资料

- 1、估价对象实地查勘资料；
- 2、估价人员收集类似房地产市场交易资料；
- 3、估价机构内部房地产市场数据库信息系统；

(五) 其它有关资料

九、估价方法

估价方法选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。从理论上讲，估价对象的同类房地产在价值时点的近期有较多交易的应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的应选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

估价人员对估价对象进行了详细的实地查勘，根据估价目的、估价对象类型及特点、当地房地产市场状况和估价人员尽职搜集的估价资料完善程度等客观条件，对估价方法的适用性分析如下：

估价方法	是否选用	理由说明
比较法	选用	估价对象为商业用房，其同类房地产有较多交易实例，可比实例较易获取，且比较法修正、调整体系完善，求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，故选用比较法。
收益法	选用	估价对象为商业房地产，同类房地产存在出租或潜在出租经济收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，因此选用收益法估价。
成本法	不选用	成本法一般适用于可独立开发建设的整体房地产。估价对象为整体房地产的一部分，不适用成本法估价。
假设开发法	不选用	估价对象为商业用房，不具有开发或再开发潜力，且本报告以保持现状用途使用为估价前提，故不适用假设开发法。

估价人员通过估价方法的适用性分析，确定选用比较法和收益法进行估价测

算。

比较法是指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。

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

十、估价结果

本次估价根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密正确的测算，并结合对房地产价值影响因素的综合分析，确定估价对象在价值时点上的房地产市场价值为人民币 22923325 元（大写：贰仟贰佰玖拾贰万叁仟叁佰贰拾伍元整）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	单价（元/m ² ）	总价（元）
绍兴市越城区越西路 68 号		21528	1516002
绍兴市越城区越西路 70 号		21420	1693465
绍兴市越城区越西路 80 号		21313	1583556
绍兴市越城区越西路 82 号		21205	1737326
绍兴市越城区越西路 84 号		21097	1702317
绍兴市越城区越西路 86 号		20990	1689695
绍兴市越城区越西路 88 号		20882	1681001
绍兴市越城区越西路 90 号		20775	1539843
绍兴市越城区越西路 92 号		20667	1689321
绍兴市越城区越西路 94 号		20559	1705780
绍兴市越城区越西路 96 号		20452	1622662
绍兴市越城区越西路 98 号		20344	1614093
绍兴市越城区越西路 100 号		20236	1501309
绍兴市越城区越西路 102 号		20129	1646955
合计			22923325

十一、注册房地产估价师

姓名	执业资格	注册号	签名	签名日期
孔建娟	注册房地产估价师	3320130043	浙江博大房地产评估有限公司 注册房地产估价师 孔建娟 注册号 3320130043 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2017年5月8日
谢政	注册房地产估价师	3320130026	浙江博大房地产评估有限公司 注册房地产估价师 谢政 注册号 3320130026 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2017年5月8日
邵国鑫	注册房地产估价师	3319970029	浙江博大房地产评估有限公司 注册房地产估价师 邵国鑫 注册号 3319970029 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2017年5月8日

十二、实地查勘期

二〇一七年五月三日

十三、估价作业期

二〇一七年五月三日至二〇一七年五月八日。

浙江博大房地产评估有限公司

二〇一七年五月八日