

评估报告

Assessment report



独立/客观/公正



贵州中联评估鉴定有限公司

Guizhou Zhonglian Appraisal & Appraisal Co., Ltd



余庆县人民法院委托的登记在杨德友名下
位于余庆县华夏世纪阳光大楼2栋1-5号门
面及华夏房地产开发有限责任公司所有的2
栋负二层73个地下车位价值

中联评字[2019]第0741号

评
估
报
告

地址：贵阳市南明区花果园R-2区众创大厦31楼
电话：18685325676

邮编：550003
邮箱：289356954@qq.com

余庆县人民法院委托的登记在杨德友名下 位于余庆县华夏世纪阳光大楼2栋1-5号门 面及华夏房地产开发有限责任公司所有的2 栋负二层73个地下车位价值 评估报告书

根据余庆县人民法院的委托，在余庆县人民法院办理的杨德友、赵孝权申请执行华夏天地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷一案中，余庆县人民法院委托我公司对登记在杨德友名下位于余庆县华夏世纪阳光大楼2栋1-5，面积为785.3平方米的门面以及华夏房地产开发有限责任公司所有的2栋负二层73个地下车位价值进行评估，我公司接受委托后遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法进行了价格评估。现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

杨德友名下位于余庆县华夏世纪阳光大楼2栋1-5号门面及华夏房地产开发有限责任公司所有的2栋负二层73个地下车位。

二、价格评估目的

为余庆县人民法院办理杨德友、赵孝权申请执行华夏天地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷一案提供市场价格参考

依据。

三、价格评估基准日

2019年11月08日。

四、价格定义

价格评估结果所指的价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准，综合确定的客观合理的价格。

五、价格评估依据

(一) 法律法规及规范性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国价格法》；
- 3、《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程（试行）》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、其他相关法律、法规、政策。

(二) 委托方及当事人提供的资料

- 1、《委托书》；
- 2、其他相关资料。

六、价格评估方法

收益法、市场法。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业程序和作业方案，在当事人的配合下进行了现场勘察。根据被评估标的的特点，确定采用收益法和市场法进行评估。

（一）市场背景分析

余庆县是贵州省遵义市下辖县，地处黔中腹地，遵义东南角，是遵义、铜仁、黔南、黔东南四地州市结合部，东与石阡县接壤，南接黄平县，东南连施秉县，西南临瓮安县，西北界湄潭县，东北与凤冈县毗邻，全县幅员面积 1623.7 平方公里。余庆县辖 8 个镇、1 个民族乡、1 个街道：白泥镇、龙溪镇、构皮滩镇、大乌江镇、敖溪镇、龙家镇、松烟镇、关兴镇、花山苗族乡、子营街道。

余庆县地貌显示了堆积、侵蚀剥蚀、溶蚀、剥蚀构造地貌等多种类型。碳酸盐岩区表现为溶蚀、浸蚀构造地貌特征。有岩溶丘陵、岩溶山地及断层谷地或断陷盆地，碎屑岩区域以剥蚀作用为主，多成缓坡地形过渡地带，轻变质岩以剥蚀构造地貌特征为主，构成山地、断陷谷地等类型。堆积地貌有河流冲积坝与侵蚀剥蚀堆积坝两种类型。按成因类型，依据主导力作用分为堆积地貌、侵蚀剥蚀地貌、溶蚀地貌及剥蚀构造地貌四类。按地势等级，主要形成指标及农业利用价值分为平坝、丘陵、低山及低中山四类。

余庆县属亚热带湿润季风气候。四季分明，冬无严寒，夏无酷暑，气候温和。年平均气温为 16.4℃。平均最高气温 21.3℃，年平均最低气温为 12.9℃。霜雪不多，无霜期长达 300 天，雨量充沛，年平均降雨量为 1056 毫米。春季天气回暖较早，但不稳定，冷空气活动较频繁，常出现低温阴雨，局部地区有冰雹和大风，但成灾不严重。盛夏多伏旱，秋季多绵雨，入冬后气温较低，

降雨量减少。各地年平均气温在 $13\sim 16.4\text{C}$ 之间，呈西北向东南递增。低温区分布在狮子场、齐坡、瓮脚、新寨等地，年平均为 $13\sim 14\text{C}$ ，高温区分布在乌江河谷和白泥大坝区，年平均为 $16\sim 16.4\text{C}$ ，其余地区平均气温在 $14\sim 16\text{C}$ 之间。

余庆县县乡公路交织成网，已从交通死角变成交通枢纽，500吨级船舶通过乌江黄金水道北入长江、连接长三角、直达上海；余凯高速、江安高速、道瓮高速、余遵高速贯穿全境，贵广、沪昆高铁所经凯里站离县城仅需90分钟车程，拟建的湄潭至石阡高速、余庆至凤冈高速、贵阳至郑州高铁、涪陵至柳州铁路穿越县境；到贵阳机场、遵义机场仅需90分钟，凯里机场仅需25分钟，形成了快速便捷的现代化水陆空立体大交通格局。

（二）评估过程

A. 选用方法适用性分析

根据现场勘察，本次估价的标的为商业门面和地下车位，由于其成本与市场价值偏差较大，也不适用于成本法，房屋已经开发完成，也不适用于假设开发法，根据评估标的的实际情况，采用收益法和市场法对该房屋进行评估，理由如下：

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有市场法、成本法、收益法、假设开发法等，市场法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地

产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的商业用途房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为正在使用的商业用途房地产，为一整幢建筑物的一部分，其土地成本不易分摊，因此不适合使用成本法进行评估；

3、适用的估价方法：估价对象为商业用途房地产及地下停车位，可以出售、出租取得收益，周边类似交易案例较易取得，因此收益法和市场法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用收益法和市场法进行评估。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法：是将评估对象与可比参照物进行比较，以参照物市场价格为基础，以确定评估价值的各种评估方法总称。

B. 华夏世纪阳光大楼2栋1-5号门面：

技术路线如下：

先估算估价对象所在区域或同一供求范围内类似房地产逐年的有效客观总收益，然后扣减其正常运营过程中逐年的客观费用，计算出类似物业逐年的客观纯收益，最后通过确定适当的报酬率求得估价对象的现时市场价格。其具体步骤为：

- (1) 收集有关收入和费用的资料；
- (2) 估算有效毛收入；
- (3) 估算运营费用；
- (4) 估算净收益；
- (5) 变化趋势分析；
- (6) 选用适当的报酬率；
- (7) 选用适宜的计算公式求出收益价格。
- (8) 计算公式（净收益按一定比率递增）：

$$V=A/(r-g)[1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

其中：V—房地产市场现值

A—房地产年纯收益

r—房地产综合还原利率

g—房地产纯收益年增长率

n—剩余使用年限

1. 房地产第一年纯收益

(1) 客观租金水平的确定

根据现场调查评估标的附近区域的租金水平情况，估价人员综合考虑各项影响租金水平因素，结合估价对象的位置及具体情况，综合确定其客观毛租金收益。

(2) 有效出租面积

由于本次收益法评估中租金价格是以建筑面积计算，故建筑面积为有效出租面积，估价商铺的建筑面积为 785.3 平方米。

(3) 空置率的确定

根据委估标所在位置状况、租赁情况，确定委估标的的出租率为 95%，则空置率为 5%。

2. 年总支出

(1) 年维修费：一般取建筑物重置价格的 1%~3%，根据估价对象的实际情况，按年总收益的 2% 计算。

(2) 管理费：一般取房地产年总收益的 1%~3%，根据估价对象的实际情况，按年总收益的 2% 计算。

(3) 房产税：按国家营改增后相关政策，一般取年有效毛收入的 12%。

(4) 房屋租赁增值税与附加及租赁合同印花税：根据国家的相关政策规定，房屋租赁增值税税率一般取房地产年总收益的 5%、城市维护建设税为应交增值税 5%、教育费附加为应交增值税 3%、地方教育费附加为应交增值税 2%，租赁合同印花税为 0.1%。

3. 报酬率

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-1999），报酬率可以采用市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法四种方法进行测算。按照当前社会经济环境对房地产投资的影响，本次评估采用无风险利率加风险调整值法。无风险利率为本次价值时点中国人民银行公布的一年定期存

款年利率 1.5%，根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测，结合估价对象的用途及新旧程度，确定估价对象风险调整值，故本次估价收益报酬率取 7%。

5. 净收益每年递增率

考虑到近年来估价对象所处区域同类型房地产处于稳步增长状态，商业商铺的纯收益一般会随着小区入住率的提高而有所提高，参照同类物业的收益水平，并考虑周围宗地开发程度的提高、基础设施的改善等对物业收益的影响，确定该房地产纯收益在剩余收益年限内扣除物价上涨因素后的年均增长率为 4.5%。

6. 未来可获得收益的年限

根据被执行人提供的说明，本次评估房屋所占土地的取得时间为 2014 年 7 月 29 日，地类为商服用地，使用权类型为出让，至评估基准日剩余使用年限为 35 年，据此确定估价房屋未来可获得收益的年限为 35 年。

7. 估价对象的市场价格

将上述参数代入以下公式：

式中：V——房地产收益价值

a——房地产第一年净收益

r——报酬率

s——净收益每年递增率

n——未来可获得收益的年限

收益法测算表

基础数据	
面积（平方米）	785.3

租金 (元/平方米/月)		32
报酬率		7.0%
递增率		4.50%
收益年限		35
建筑物重置单价 (元/平方米)		1700
成新率		98%
测算过程		
项目	取值	金额
一、年有效租金		286,477.44
1、年毛租金		301,555.20
2、空置损失	5%	15,077.76
二、押金收益	1.50%	1,130.83
三、年总费用		85,323.16
1、管理费	2%	5,729.55
2、维修费	2%	26,700.20
3、保险费	0.2%	2,616.62
4、税费		50,276.79
4.1.1 房产税	12.0%	34,377.29
4.1.2 增值税	5.0%	14,323.87
4.1.3 城市维护建设税	5.0%	716.19
4.1.4 教育费附加	3.0%	429.72
4.1.5 地方教育费附加	2.0%	286.48
4.1.6 印花税	0.1%	143.24
四、年净收益		202,285.11
五、收益价格 (元)		4554186
六、收益单价 (元/平方米)		5799

根据上述计算，估价商铺的评估单价为5799元/m²

则评估总价为 4554186 (元) =455.42 (万元)

C. 华夏世纪阳光大楼 2 栋负二层 73 个地下车位：

根据现场勘查，附近类似车位交易案例较多，所以采用市场法进行评估。华夏世纪阳光大楼 2 栋地下停车位共有三层，每一层分为 A、B、C、D 区，根据标的的实际情况，该地下停车场通道较为狭窄。本次评估为负二层的 73 个车位，通过市场调查，相同

类型车位平均为 6.2 万元/个，根据每个车位的通道、停放及乘梯的方便程度，车位的浮动价格为 500 元。

八、价格评估结果

1、经计算，采用收益法，取整确定登记在杨德友名下位于余庆县华夏世纪阳光大楼 2 栋 1-5，面积为 785.3 平方米的门面在价格评估基准日的评估总价格为 **¥455.42 万元**（人民币肆佰伍拾伍万肆仟贰佰元整）。

2、经计算，采用市场法，取整确定华夏房地产开发有限责任公司所有的 2 栋负二层 73 个地下车位在价格评估基准日的评估总价格为 **¥452.35 万元**（人民币肆佰伍拾贰万叁仟伍佰元整），具体评估结果详见下表：

序号	所在位置	车位号	评估价格（万元）
1	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-02	6.20
2	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-04	6.20
3	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-05	6.20
4	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-07	6.20
5	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-08	6.20
6	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-10	6.20
7	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-11	6.20
8	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-12	6.20
9	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-13	6.20
10	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-14	6.20

11	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-15	6.20
12	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-16	6.20
13	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-17	6.20
14	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-20	6.20
15	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-22	6.20
16	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-24	6.20
17	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-25	6.20
18	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-26	6.20
19	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-28	6.20
20	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-29	6.20
21	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-30	6.20
22	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-31	6.20
23	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-32	6.20
24	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-33	6.20
25	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-34	6.20
26	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-35	6.20
27	华夏世纪阳光地下车库负二层	A-37	6.25
28	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-03	6.20
29	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-05	6.20
30	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-06	6.20
31	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-07	6.20
32	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-08	6.20

33	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-25	6.20
34	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-26	6.20
35	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-27	6.20
36	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-28	6.20
37	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-29	6.20
38	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-30	6.20
39	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-32	6.20
40	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-33	6.20
41	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-34	6.20
42	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-43	6.20
43	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-44	6.20
44	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-45	6.20
45	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-46	6.20
46	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-47	6.20
47	华夏世纪阳光地下车库负二层	B-48	6.20
48	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-10	6.15
49	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-11	6.15
50	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-12	6.15
51	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-13	6.15
52	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-14	6.15
53	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-15	6.15
54	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-16	6.15

55	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-17	6.15
56	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-45	6.20
57	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-46	6.20
58	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-47	6.20
59	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-58	6.25
60	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-59	6.25
61	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-60	6.20
62	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-61	6.20
63	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-62	6.20
64	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-67	6.20
65	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-68	6.20
66	华夏世纪阳光地下车库负二层	C-69	6.20
67	华夏世纪阳光地下车库负二层	D-19	6.20
68	华夏世纪阳光地下车库负二层	D-32	6.20
69	华夏世纪阳光地下车库负二层	D-47	6.20
70	华夏世纪阳光地下车库负二层	D-48	6.20
71	华夏世纪阳光地下车库负二层	D-49	6.20
72	华夏世纪阳光地下车库负二层	D-54	6.20
73	华夏世纪阳光地下车库负二层	D-55	6.20

九、价格评估限定条件

- 1、委托方提供的资料客观真实；
- 2、评估结果为取整数；

3、当地房地产市场均衡、稳定；

4、以价格评估标的在基准日能够按目前状态持续使用，并可在公开市场上自由转让为前提；

若以上限定条件发生改变，需重新进行价格评估。

十、声明

1、价格评估结果受报告书中已说明的限定条件限制。

2、委托方提供资料的真实性由委托方负责；

3、价格评估结果仅对本次委托有效，不作他用，未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、评估机构和评估人员与价格评估标的以及有关当事人没有利害关系。

5、如对本次评估结果有异议，可于报告书送达之日起10日内向我公司提出重新评估、或补充评估。

十一、价格评估作业日期

2019年11月08日至2019年12月06日。

十二、价格评估机构

机构名称：贵州中联评估鉴定有限公司

信用代码：91522702MA6DM78U5Y

机构法定代表人：印 犹 涛

机构资质证书编号：中J240015

十三、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签字（盖章）
----	--------	------	--------

刘冰	价格鉴证师	0014150	
----	-------	---------	--



杨江溶	价格鉴证师	0014777	
-----	-------	---------	--



十四、附件

- 1、现场勘查照片；
- 2、《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书（变更）》（2019）余法委鉴定字第 53 号之一复印件；
- 3、价格评估机构营业执照（副本）复印件；
- 4、价格评估机构资质证书复印件；
- 5、价格评估人员资格证书影印件复印件。

二〇一九年十二月六日



案件图片粘贴栏

	
说明 现场查勘照片	说明 现场查勘照片
	
说明 现场查勘照片	说明 现场查勘照片
	
说明 现场查勘照片	说明 现场查勘照片



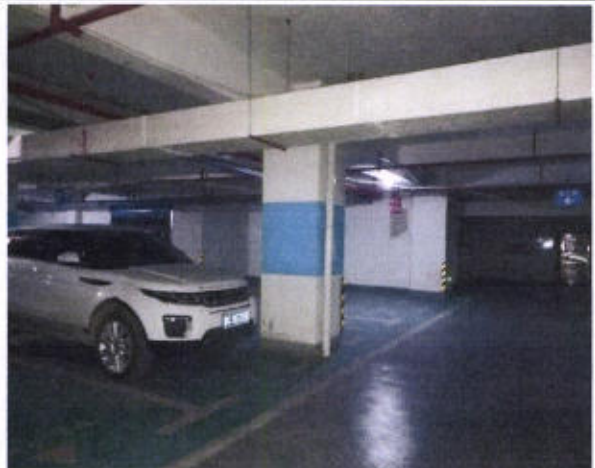
说明 现场查勘照片



说明 现场查勘照片



说明 现场查勘照片



说明 现场查勘照片



说明 现场查勘照片



说明 现场查勘照片

委托评估书



贵州省余庆县人民法院

司法鉴定委托书（变更）

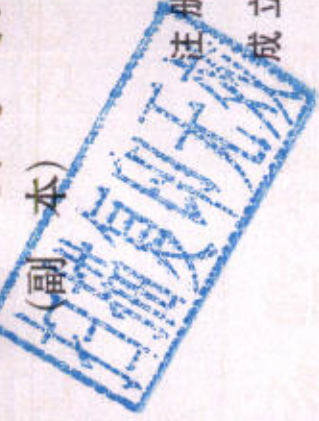
委托方：余庆县人民法院 [2019]余法委鉴定字第53号之一

委托时间	2019.11.8	委托承办人	张庆发	邮政编码	564499
联系地址	余庆县人民法院诉讼服务中心		联系电话	0851-24624901, 18085237531	
鉴定机构	贵州中联评估鉴定有限公司				
案件摘要：	详见申请书。				
委托鉴定事项	对余庆华夏房地产开发有限责任公司所有的华夏世纪阳光二栋负二层70个地下车位及登记在杨德友名下的世纪阳光二栋1-5号门面价值进行评估。				
委托鉴定提交的材料	申请书复印件一份及其余相应资料。				
是否申请鉴定人回避	否		是否参加鉴定旁听	依受托鉴定机构要求	
鉴定后需要退还的材料	原件原物全部退还，复印件可不退还				
其他事项					
注：鉴定时限、鉴定费用、鉴定文书送达方式等相关事宜，由委托方承办人与鉴定机构协商后，在《司法鉴定协议书》中明确					



营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91522702MA6DM78U5Y

名称 贵州中联评估鉴定有限公司

注册资本 壹仟万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2016年07月12日

法定代表人 犹涛

营业期限 长期

经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。资产评估(持证经营)；拍卖服务(持证经营)；环境检测服务；知识产权代理；商标代理；工程项目咨询；环境监测服务；发布广告；社会稳定风险评估报告编制；环境影响评价报告编制；工程预决算报告编制；招投标文件编制；企业信用评级；企业信用评级服务；企业一般事务代理；企业管理咨询；财务咨询、税务咨询、商务信息咨询(不含投融资理财、投融资管理业务，不得从事非法集资、非法吸收公众存款等违法金融活动，不得从事未经批准的金融活动)；企业形象策划；会议服务。

住所

贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目R-2区第1栋(1)1单元31层4号房[花果园社区]



登记机关

2019年11月27日



价格评估机构资质登记证书

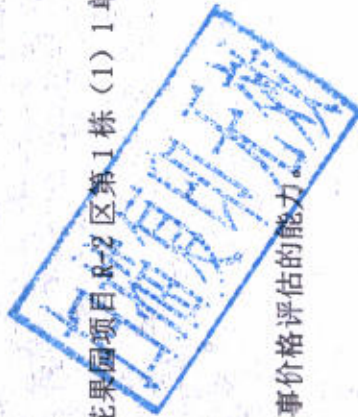
证书编号： 中J240015

机构名称： 贵州中联评估鉴定有限公司

机构类别： 综合类

机构地址： 贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目R-2区第1栋(1)1单元31层4号房

资质范围：



根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事价格评估的能力。

证书有效期： 至 2021年6月20日止

发证单位：



2018年06月21日



姓名：刘冰

性别：男

身份证号：220802197702230935

执业单位：贵州中联评估鉴定有限公司

持证人签名：

证书编号：0014150

签发日期：2018-06-21



中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

登记情况

登记有效期至：2021-06-20



登记单位印章：

登记日期：2018-06-21





姓名：杨江溶

性别：女

身份证号：52242319920923562X

执业单位：贵州中联评估鉴定有限公司

持证人签名：

证书编号：0014777

签发日期：2019-03-11



中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

登记情况

登记有效期至：

2022-03-10



登记单位印章：

登记日期：



