

龙建路桥股份有限公司拟购买
黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司商铺项目
资产评估报告书
天兴评报字[2017]第 0180 号
(第一册, 共一册)

北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年三月七日

目 录

资产评估师声明	3
摘 要	4
一、委托人、产权持有者和评估合同约定的其他评估报告使用者概况.....	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程	12
九、评估假设	14
十、评估值计算过程	14
十一、评估结论	24
十二、特别事项的说明	24
十三、评估报告提出日期	24

资产评估报告附件清单

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、委托人及产权持有者营业执照
- 3、委托人及产权持有者承诺函
- 4、产权证明文件
- 5、签字资产评估师承诺函

- 6、评估机构资格证书
- 7、评估机构营业执照副本
- 8、资产评估师职业资格证书登记卡

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有人申报并经签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

龙建路桥股份有限公司拟购买 黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司商铺项目 资 产 评 估 报 告 摘 要

天兴评报字[2017]第 0180 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受龙建路桥股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，按照必要的评估程序对龙建路桥股份有限公司拟购买的黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺进行了评估，对委估资产在评估基准日 2017 年 1 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：龙建路桥股份有限公司拟购买黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺，需要对该房产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：龙建路桥股份有限公司拟购买的黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺。

三、评估范围：评估范围为位于哈尔滨市南岗区香山路 56 号哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺。该房产为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司自行开发房产的一部分。黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园房产办理了《国有土地使用证》（哈国用（2004）第 16550 号）、《建设用地规划许可证》（哈规城第字（2003）279 号）、《建设工程规划许可证》（哈规城管字（2004）第 066 号）、《建筑工程施工许可证》（2004.364）、《内部预售许可证》（2005 哈房自经预售证第 0264 号）。根据房屋面积测量报告号为 213032 号，哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺建筑面积共 2,533.65 平方米，用途为商服，明细如下：

序号	土地使用权证号	名称	坐落位置	结构	面积
1号	哈国有（2004） 第 16550 号	1#商铺 1 层	哈尔滨市南岗区 香山路 56 号	钢混	183.11
		1#商铺 2 层			191.03
		1#商铺 3 层			191.03
		1#商铺-1 层			309.40
4号	哈国有（2004） 第 16550 号	4#商铺 1 层	哈尔滨市南岗区 香山路 56 号	钢混	169.33
		4#商铺 2 层			169.33
		4#商铺 3 层			169.33
		4#商铺-1 层			338.15
5号	哈国有（2004） 第 16550 号	5#商铺 1 层	哈尔滨市南岗区 香山路 56 号	钢混	183.41
		5#商铺 2 层			183.41
		5#商铺 3 层			183.41
		5#商铺-1 层			262.71
	合计				2,533.65

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2017年1月31日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论

纳入评估范围的哈尔滨市南岗区金色路园1号楼1、4、5号商铺评估值为1,900.19万元。

八、特别事项说明

1、根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的产权持有人纳入评估范围的房地产资产市场价值，没有扣减正常交易时应发生的税费；同时，本报告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。

3、产权持有人承诺本次拟转让的房地产不存在他项权利。

4、本次评估是基于测量报告给出的建筑面积，如与未来办理的房产证证载面积不一致，则应以房产证证载面积为准。

5、根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 1 月 31 日起，至 2018 年 1 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**龙建路桥股份有限公司拟购买
黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司商铺项目
资 产 评 估 报 告 书**
天兴评报字[2017]第 0180 号

龙建路桥股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，按照必要的评估程序对龙建路桥股份有限公司拟购买的黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园1号楼1、4、5号商铺进行了评估，并对其在评估基准日2017年1月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和评估合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

公司名称：龙建路桥股份有限公司

公司地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区长江路368号

法定代表人：尚云龙

注册资本：53680.765800 万

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。公路工程施工总承包(特级)，市政公用工程施工总承包壹级，公路路面工程专业承包(壹级)，公路路基工程专业承包(壹级)，桥梁工程专业承包(壹级)，工程设计（公路工程甲级，可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务）。公路桥梁建设技术开发。

（二）产权持有者

公司名称：黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司

公司地址：黑龙江省哈尔滨市道里区河洛街10号

法定代表人：孙国臣

注册资本： 54998.539700 万人民币

公司类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目。对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。公路工程施工总承包贰级；桥梁工程专业承包贰级；公路路面工程专业承包贰级；公路路基工程专业承包贰级。工程管理服务；企业管理咨询服务；投资咨询服务；房地产开发与经营；房屋租赁；场地租赁。

（三）委托人与产权持有者关系

产权持有者黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司母公司为委托人龙建路桥股份有限公司控股股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本评估报告的使用者除委托人和产权持有者外，还包括法律规定需要审阅资产评估报告的单位或行政机构。

二、评估目的

龙建路桥股份有限公司拟购买黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园1号楼1、4、5号商铺，需要对该房产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：龙建路桥股份有限公司拟购买的黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园1号楼1、4、5号商铺。

评估范围：哈尔滨市南岗区金色路园1号楼1、4、5号商铺。该房产为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司自行开发房产的一部分。黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拥有的哈尔滨市南岗区金色路园房产办理了《国有土地使用证》（哈国用（2004）第16550号）、《建设用地规划许可证》（哈规城字第（2003）279号）、《建设工程规划许可证》（哈规城管字（2004）第066号）、《建筑工程施工许可证》（2004.364）、《内部预售许可证》（2005哈房自经预售证第0264号）。根据房屋面积测量报告号为213032号，哈尔滨市南岗区金色路园1号楼1、4、5号商铺建筑面

积共 2,533.65 平方米，用途为商服，明细如下：

序号	土地使用权证号	名称	坐落位置	结构	面积
1 号	哈国有（2004） 第 16550 号	1#商铺 1 层	哈尔滨市南岗区 香山路 56 号	钢混	183.11
		1#商铺 2 层			191.03
		1#商铺 3 层			191.03
		1#商铺-1 层			309.40
4 号	哈国有（2004） 第 16550 号	4#商铺 1 层	哈尔滨市南岗区 香山路 56 号	钢混	169.33
		4#商铺 2 层			169.33
		4#商铺 3 层			169.33
		4#商铺-1 层			338.15
5 号	哈国有（2004） 第 16550 号	5#商铺 1 层	哈尔滨市南岗区 香山路 56 号	钢混	183.41
		5#商铺 2 层			183.41
		5#商铺 3 层			183.41
		5#商铺-1 层			262.71
	合计				2,533.65

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

资产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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。评估基准日是由委托方确定的。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一）行为依据

龙建路桥股份有限公司与天健兴业资产评估有限公司签订的《评估委托合同》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 7、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规范》(GB/T18508-2014)；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》；
- 9、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 10、投资性房地产评估指导意见（试行）。

（四）产权依据

- 1、《国有土地使用证》[哈国用（2004）第16550号]；
- 2、《建设用地规划许可证》[哈规城第字（2003）279号]；

- 3、《建设工程规划许可证》[哈规城管字（2004）第066号]；
- 4、《建筑工程施工许可证》（2004.364）；
- 5、《内部预售许可证》（2005哈房自经预售证第0264号）；
- 6、房屋面积测量报告。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察、市场调查获得的有关资料；
- 2、哈尔滨房产网站商铺租金统计数据；
- 3、其他与评估有关的文件资料等。

七、评估方法

1、评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

因考虑纳入评估范围的金色路园商铺所在区域交易市场较活跃，所在区域及其辐射区域范围内商铺出租有可参考的价格，故本次采用市场法和收益法两种方法进行评估。

2、评估方法介绍

（1）市场法

评估人员首先实地勘察房产项目所在的地理位置、繁华程度、环境质量、交通条件、基础设施、公共设施、区域的规划等进行了调查。对评估对象的水、电、气、热保证度、交通便捷度、临街情况、容积率和建筑密度、规划和环境、土地尚可使用年限、内外装修、设施设备、户型、层次情况进行了较详细的记录，然后经过现场勘察、网上询价及电话询价的方式对选择市场近期销售的与评估对象类似的房地产作为参照物，从交易条件、时间因素、区域因素、个别因素等方面找出委估房地产与每个参照物之间的差异。据此对参照物的交易价格进行调整，

综合分析确定资产评估对象的评估单价。最终根据评估单价及可售面积计算得出该房地产资产市场价值。

市场法评估房产资产的基本计算公式为：

评估价值=参照物销售价格×比例系数×可销售面积。

其中：

参照物销售价格通过市场调查并查询有关哈尔滨南岗区的房地产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的比较实例，参照周边商铺价格按市场比较法选取三个案例进行比较测算。

比较系数=待估商铺条件指数÷可比实例条件指数

可销售面积的确认依据为产权持有者提供的可出售清单。

（2）收益法

收益法又称收益还原法或收益本金化法，是通过估算被评估资产对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的报酬率，将未来收益——折成评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为估价对象评估价值的一种方法。其适用条件要求是：估价对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；估价对象的未来收益和估价对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

公式如下：

式中：P——房地产价格

R_i ——第 i 年的纯收益

r——报酬率

n——未来可获收益的年限（年）

八、评估程序实施过程

1、接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 2 月 16 日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等

影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据项目特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(3) 向产权持有人提交资产评估资料清单、布置资产评估申报明细表，指导企业相关人员填写资产评估申报明细表。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象周边的交易案例市场交易价格信息。

该阶段的工作时间为 2017 年 2 月 16 日至 2 月 20 日。

2、现场清查阶段

(1) 收集并核查了相关权证及有关文件；

(2) 核实商铺的建设年代及竣工时间；

(3) 依据产权持有人提供的商铺申报明细表，评估人员深入现场进行实地勘察，对所申报项目核对地理位置、建筑结构、建筑面积、层数和用途等；询问楼层的出售情况，出租、抵押情况，使用维护情况和改扩建情况等；核实结构形式、装修标准等，填写现场记录表；

该阶段的工作时间为 2017 年 2 月 21 日到 2 月 22 日。

3、选择评估方法和收集市场信息

根据本次评估价值类型、委估资产的特点，选择恰当的评估方法、适当的评估模型、收集市场信息开始评定估算工作。

该阶段的工作时间为 2017 年 2 月 23 日—2017 年 3 月 4 日。

4、评估汇总并提交资产评估报告

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产价值结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档。

该阶段工作时间为 2017 年 3 月 5 日—2017 年 3 月 7 日。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

3、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本评估公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

4、本次评估是以被评估资产权属清晰，且无权属纠纷，可以合法出售的房地产为假设前提。

十、评估值计算过程

（一）评估对象概况

1、所在区域概况

评估对象所处地区位于南岗区，南岗区是隶属于黑龙江省哈尔滨市，处东经 126° 45′ -126° 43′，北纬 45° 30′ -45° 40′。南岗区总面积 182.87 平方千米，其中城区面积 60 平方千米。南岗区辖 18 个街道、1 个镇、1 个民族镇。据初步核算，2016 年上半年，南岗区实现地区生产总值（GDP）472.6 亿元，同比增长 6.9%（按可比价格计算，下同）。总量占全市的 19.6%，占九区的 25.3%；增速低于全市 0.2 个百分点。

从三次产业看，第一产业实现增加值 0.7 亿元,同比下降 1.8%;第二产业实现增加值 126.3 亿元,同比增长 3.5%;第三产业实现增加值 345.6 亿元,同比增长 8.3%。

从三次产业贡献率和拉动指数上看，第二产业贡献率为 14.3%，拉动全区经济增长 1.0 个百分点，其中，工业贡献率为 11.2%，拉动经济增长 0.8 个百分点；第

三产业贡献率为 85.7%，拉动经济增长 5.9 个百分点。（第一产业占比偏低，在此不计算贡献率和拉动指数）

从三次产业结构上看，三次产业结构由上年同期的 0.2:25.8:74.0 调整为 0.2:26.7:73.1，第三产业所占比重同比降低 0.9 个百分点。

2016 年，南岗区共确定 4 个省重点项目，13 个市重点项目。上半年，4 个省重点项目全部开工，其中，3 个房地产开发项目，1 个基建项目，开工率为 100%。13 个市重点项目中有 11 个项目复工，共完成投资 10.1 亿元。其中基建项目 5 个，完成投资 6.8 亿元；房地产开发项目 6 个，完成投资 3.3 亿元。

2、评估对象基本情况

委估对象位于哈尔滨市南岗区金色路园小区，该小区建成于 2006 年，共 4 栋楼，其中 1#楼-1~3 层为商服用途，4 层及以上为住宅用途。金色路园 1 号楼-1~3 层为商铺，共六个铺面，其中 2#、3#、6#铺面已经售出，现 1#、4#、5#铺面 1-3 层由黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司关联单位使用，未签订相关租赁协议，也未收取租金。地下一层现为闲置状态。

评估对象的区域因素和个别因素如下：

1) 区域因素

（1）地理位置和繁华程度：金色路园地处哈尔滨市南岗区东部，香山路绕小区而过。周边配套设施完善，小区环境优美。

（2）设施状况：该项目周边商业配套完善，酒店、银行、医院、学校配设齐全。

（3）交通条件：公交：71 路、74 路、90 路、201 路、203 路、209 路。

（4）环境质量和景观：区域内环境较好，绿化率达 30%。

（5）区域总体规划：2016 年，南岗区共确定 4 个省重点项目，13 个市重点项目。上半年，4 个省重点项目全部开工，其中，3 个房地产开发项目，1 个基建项目，开工率为 100%。13 个市重点项目中有 11 个项目复工，共完成投资 10.1 亿元。其中基建项目 5 个，完成投资 6.8 亿元；房地产开发项目 6 个，完成投资 3.3 亿元。

2) 个别因素

（1）水电气暖保证度：水、电、气、暖属于市政供给，有较好的保证。

（2）临街状况：临交通次干道香山路。

(3) 容积率：2.69。

(4) 设施设备：闭路电视监控系统及周界防越报警、室外巡更系统、车辆出入与停放管理系统。

(5) 平面布局：一般（不可分割）。

(6) 楼层：一层。

(二) 市场法测算

评估人员通过市场调查并查询有关哈尔滨市南岗区商铺租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

(1) 交易案例概况

交易案例 A：黄河绿园底商

黄河绿园底商地处哈尔滨市南岗区东部，容积率：2.52；绿化率:35%。物业管理：哈尔滨衡顺物业管理公司。车位配比：1:7.69。占地面积：83000 平方米，总建筑面积：209200 平方米。规划户数 1500 户。建筑施工单位：哈尔滨宏威房地产开发有限公司。四周道路：东：红旗大街；南：黄河大厦；西：嵩山路；北：海河路。黄河绿园车位总数 200 个，其中地上 150 个、地下 50 个。黄河绿园底商装修状态为精装修，面积共 380 平方米，其中地上面积 130 平方米、地下一层 250 平方米。

交易案例 B：黄河路底商

宣西电业小区，其地理位置优越、交通便利、环境优雅，是质量较高、配套完善的住宅小区。黄河路底商为宣西电业小区底商，其装修状态为精装修，面积共 380 平方米。

交易案例 C：中植方洲苑底商

中植方洲苑位于哈尔滨市淮河路 365 号。项目以实用、舒适、分区合理为整体规划原则，户型选择丰富，居住实用率高。中植方洲苑底商装修状态为精装修，面积共 289 平方米。

案例综合因素详见下表：

实例名称	黄河绿园底商	黄河路底商	中植方洲苑底商
实例来源	网上查询、电话、实地调查	网上查询、电话、实地调查	网上查询、电话、实地调查
价格内涵	报价	报价	报价

实例名称	黄河绿园底商	黄河路底商	中植方洲苑底商
交易情况	正常	正常	正常
房产用途	底商	底商	底商
付款方式	按揭	按揭	按揭

(2)影响房地产价格的比较因素条件说明

影响房地产价格的比较因素说明表

	估价对象	黄河绿园底商	黄河路底商	中植方洲苑底商
交易价格	待估商铺 1 层	15700	19700	19000
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
建成年代	2006 年	2001 年	2003 年	2002 年
交易时间	2017/1/31	2017/2	2017/2	2017/2
位置	香山路	香山路	黄河路	淮河路
用途	底商	底商	底商	底商
区域因素	交通情况	公交：71 路、74 路、90 路、201 路、203 路、209 路	公交：71 路、74 路、90 路、201 路、203 路、209 路	公交：23 路;27 路;27 路区间;84 路;86 路;89 路;91 路;386 路
	公共配套设施条件	小区内部配套：棋牌室、洗衣店、美容美发、停车场	小区内部配套：棋牌室、洗衣店、美容美发、停车场	小区内部配套：棋牌室、洗衣店、美容美发、停车场
	基础设施条件	市政供给	市政供给	市政供给
	商业繁华度	商场：小区底商。	商场：小区底商。	商场：盛鑫超市、政德超市等。
	区域土地利用方向	综合	综合	综合
	环境质量	好	好	好
个别因素	临街条件	不临街	不临街	黄河路
	装修水平	毛坯	精装修	精装修
	所在楼层	一层	一层	一层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	平面布置	合理	合理	合理
	面积	183.11\169.33 \183.41 m ²	130 m ²	380 m ²

(3)房地产价值估算

①根据比较因素条件确定比较因素条件指数：

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为五个等级，好、略好、一般、较差、差。每差一个等级，指数相应增加或减少。

比较因素条件指数表

		估价对象	黄河绿园底商	黄河路底商	中植方洲苑底商
交易价格		待估	15700	19700	19000
交易情况		100	100	100	100
建成年代		100	98	98	98
交易时间		100	100	100	100
位置		100	100	108	108
用途		100	100	100	100
区域因素	交通情况	100	100	100	100
	公共配套设施条件	100	100	100	100
	基础设施条件	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	106	108
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	临街条件	100	100	116	114
	装修水平	100	108	108	108
	所在楼层	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	面积	100	100	98	98

②根据比较因素指数计算比较因素修整系数：

修整系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比较因素修整系数表

		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		15,700.00	19,700.00	19,000.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
建成年代		1.02	1.02	1.02
交易时间		1.00	1.00	1.00
位置		1.00	0.93	0.93
用途		1.00	1.00	1.00
区域因素	交通情况	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施条件	1.00	1.00	1.00
	基础设施条件	1.00	1.00	1.00

		案例 A	案例 B	案例 C
	商业繁华度	1.00	0.94	0.93
	区域土地利用方向	1.00	1.00	1.00
	环境质量	1.00	1.00	1.00
个别因素	临街条件	1.00	0.86	0.88
	装修水平	0.93	0.93	0.93
	所在楼层	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	平面布置	1.00	1.00	1.00
	面积	1.00	1.02	1.02
比准价格（元/平方米）		14,893.02	14,330.42	13,992.18
估价对象评估价格		14,400.00 元/平方米（取整）		

③评估值估算

综上，金色路园地上一层评估单价为 14,400.00 元/ m²。

对于其他商业销售单价根据底商层数不同，选用不同销售价格，经过测算确定地上一层的销售单价为 14,400.00 元/m²，地上二层销售单价为 9,100.00 元/ m²，地上三层销售单价为 7,200.00 元/ m²，地下一层销售单价为 3,600.00 元/ m²。

地上一层、地上二层、地上三层和地下一层可售面积分别为 535.85 m²、543.77 m²、543.77 m²、910.26 m²，则，

商业部分价值=地上一层销售单价×地上一层可售面积+地上二层销售单价×地上二层可售面积+地上三层销售单价×地上三层可售面积+地下一层销售单价×地下一层可售面积

$$\begin{aligned}
 &=14,400.00 \times 535.85 + 9,100.00 \times 543.77 + 7,200.00 \times 543.77 \\
 &\quad + 3,600.00 \times 910.26 \\
 &=19,856,600.00 \text{（元，取整）}
 \end{aligned}$$

综上，采用市场法进行评估后，本次纳入评估范围的房地产的评估值为 19,856,600.00 元。

（三）收益法测算

（1）租金的确定

根据查询哈尔滨房产网（<http://hb.cityhouse.cn/>），哈尔滨南岗区 2017 年 1 月在出租的商铺有 303 个，平均出租单价为 64.28 元/月/m²，考虑到统计中的商铺大

多数为地上一层，本次估价对象为地下一层，地上三层，综合考虑估价对象租金水平为 1.23 元/天/m²（38.13 元/月/m²），租金含税。

（2）估算有效租金收益

根据哈尔滨房产网（<http://hb.cityhouse.cn/>）统计数据，哈尔滨南岗区 2012 年至 2017 年 1 月商铺租金水平及增长率详见下表：

期间	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1 月	平均
平均租赁单价 (元/月/平)	52.09	59.63	66.91	53.27	58.02	64.28	59.03
增长率		14.47%	12.21%	-20.39%	8.92%	10.79%	5.2%

根据统计资料，选定该物业租金每年大概递增 5.2%。本次评估考虑出租性物业一般在前期设备运行情况良好，且根据市场统计，可保持其租金上涨，后续年份后由于设备、装饰、房地产主体结构老化等原因，其出租率及租金不再变化。故本次在不考虑通胀的情况下，前 20 年租金按每年递增 5.2%，后续年份保持不变。本次评估考虑各年空置率为 5%。该物业在收益期限内各年的租赁收入如下：

各年租金计算结果表

金额单位：元

序号	年期	出租面积 (m ²)	租金 (元/m ² .天)	空置率	含税租金收入	不含税租金收入
1	2017 年 2-12 月	2533.65	1.21	5%	946,539.97	901,466.64
2	2018 年	2533.65	1.27	5%	1,115,749.78	1,062,618.84
3	2019 年	2533.65	1.34	5%	1,177,247.80	1,121,188.38
4	2020 年	2533.65	1.41	5%	1,238,745.82	1,179,757.92
5	2021 年	2533.65	1.48	5%	1,300,243.84	1,238,327.47
6	2022 年	2533.65	1.56	5%	1,370,527.29	1,305,264.09
7	2023 年	2533.65	1.64	5%	1,440,810.75	1,372,200.71
8	2024 年	2533.65	1.73	5%	1,519,879.63	1,447,504.41
9	2025 年	2533.65	1.82	5%	1,598,948.51	1,522,808.10
10	2026 年	2533.65	1.91	5%	1,678,017.39	1,598,111.80
11	2027 年	2533.65	2.01	5%	1,765,871.71	1,681,782.58
12	2028 年	2533.65	2.11	5%	1,853,726.02	1,765,453.35
13	2029 年	2533.65	2.22	5%	1,950,365.77	1,857,491.21
14	2030 年	2533.65	2.34	5%	2,055,790.94	1,957,896.13
15	2031 年	2533.65	2.46	5%	2,161,216.12	2,058,301.07
16	2032 年	2533.65	2.59	5%	2,275,426.73	2,167,073.08
17	2033 年	2533.65	2.72	5%	2,389,637.33	2,275,845.08
18	2034 年	2533.65	2.86	5%	2,512,633.37	2,392,984.16

序号	年期	出租面积 (m ²)	租金 (元/m ² .天)	空置率	含税租金收入	不含税租金收入
19	2035 年	2533.65	3.01	5%	2,644,414.84	2,518,490.32
20	2036 年	2533.65	3.17	5%	2,784,981.75	2,652,363.57
21	2037 年	2533.65	3.33	5%	2,925,548.65	2,786,236.81
22	2038 年	2533.65	3.33	5%	2,925,548.65	2,786,236.81
23	2039 年	2533.65	3.33	5%	2,925,548.65	2,786,236.81
24	2040 年	2533.65	3.33	5%	2,925,548.65	2,786,236.81
25	2041 年	2533.65	3.33	5%	2,925,548.65	2,786,236.81
26	2042 年	2533.65	3.33	5%	2,925,548.65	2,786,236.81
27	2043 年	2533.65	3.33	5%	2,925,548.65	2,786,236.81
28	2044 年 1 月	2533.65	3.33	5%	248,471.26	236,639.30

(3) 确定年总运营费用

年总运营费用=年管理费+年房产税+年土地使用税+年税金附加+年修理费、保险费

①管理费：含税租金收入的 3%。

②房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税按租金收入的 12% 计算。根据《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）规定：“房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。在计征房产税等税种时，税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。”，房产税计算基础按租金不含税收入确定。

③土地使用税：根据当地现行税收政策，按土地面积 14 元/平米收取。

④税金及附加：包括城建税、教育费附加和地方教育费附加。

城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加以应交增值税为税基。

增值税税率：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。本次评估增值税税率选取为 5%。

税金及附加根据税法规定按应缴增值税的 12% 计算（其中：城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%），即税金及附加按不含税收入的 0.60% 计算。

⑤修理费、保险费：分别按照建安成本的 1.50% 和 0.20% 计算，委估资产建安成本单方造价约 1400 元/m²。

各年总运营费用测算如下表：

各年总运营费用测算表

金额单位：元

序号	年期	税金附加	房产税	土地使用税	管理费	维修费	保险费	年总费用
1	2017 年 2-12 月	5,408.80	108,176.00	12,039.59	28,396.20	48,772.76	6,503.04	209,296.39
2	2018 年	6,375.71	127,514.26	13,134.10	33,472.49	53,206.65	7,094.22	240,797.43
3	2019 年	6,727.13	134,542.61	13,134.10	35,317.43	53,206.65	7,094.22	250,022.14
4	2020 年	7,078.55	141,570.95	13,134.10	37,162.37	53,206.65	7,094.22	259,246.84
5	2021 年	7,429.96	148,599.30	13,134.10	39,007.32	53,206.65	7,094.22	268,471.55
6	2022 年	7,831.58	156,631.69	13,134.10	41,115.82	53,206.65	7,094.22	279,014.06
7	2023 年	8,233.20	164,664.09	13,134.10	43,224.32	53,206.65	7,094.22	289,556.58
8	2024 年	8,685.03	173,700.53	13,134.10	45,596.39	53,206.65	7,094.22	301,416.92
9	2025 年	9,136.85	182,736.97	13,134.10	47,968.46	53,206.65	7,094.22	313,277.25
10	2026 年	9,588.67	191,773.42	13,134.10	50,340.52	53,206.65	7,094.22	325,137.58
11	2027 年	10,090.70	201,813.91	13,134.10	52,976.15	53,206.65	7,094.22	338,315.73
12	2028 年	10,592.72	211,854.40	13,134.10	55,611.78	53,206.65	7,094.22	351,493.87
13	2029 年	11,144.95	222,898.95	13,134.10	58,510.97	53,206.65	7,094.22	365,989.84
14	2030 年	11,747.38	234,947.54	13,134.10	61,673.73	53,206.65	7,094.22	381,803.62
15	2031 年	12,349.81	246,996.13	13,134.10	64,836.48	53,206.65	7,094.22	397,617.39
16	2032 年	13,002.44	260,048.77	13,134.10	68,262.80	53,206.65	7,094.22	414,748.98
17	2033 年	13,655.07	273,101.41	13,134.10	71,689.12	53,206.65	7,094.22	431,880.57
18	2034 年	14,357.90	287,158.10	13,134.10	75,379.00	53,206.65	7,094.22	450,329.97
19	2035 年	15,110.94	302,218.84	13,134.10	79,332.45	53,206.65	7,094.22	470,097.20
20	2036 年	15,914.18	318,283.63	13,134.10	83,549.45	53,206.65	7,094.22	491,182.23
21	2037 年	16,717.42	334,348.42	13,134.10	87,766.46	53,206.65	7,094.22	512,267.27
22	2038 年	16,717.42	334,348.42	13,134.10	87,766.46	53,206.65	7,094.22	512,267.27
23	2039 年	16,717.42	334,348.42	13,134.10	87,766.46	53,206.65	7,094.22	512,267.27
24	2040 年	16,717.42	334,348.42	13,134.10	87,766.46	53,206.65	7,094.22	512,267.27
25	2041 年	16,717.42	334,348.42	13,134.10	87,766.46	53,206.65	7,094.22	512,267.27
26	2042 年	16,717.42	334,348.42	13,134.10	87,766.46	53,206.65	7,094.22	512,267.27
27	2043 年	16,717.42	334,348.42	13,134.10	87,766.46	53,206.65	7,094.22	512,267.27
28	2044 年 1 月	1,419.84	28,396.72	1,094.51	7,454.14	4,433.89	591.19	43,390.29

(4) 确定报酬率

本次评估报酬率采用风险累加法确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，安全利率可选取一年期存款年利率或一年期国债利率，综合考虑估价对象所在区域情况及商铺租赁市场情况，报酬率选取为 6%。

(5) 确定收益年限

根据物业尚可使用寿命及土地剩余使用年限孰低确定剩余收益年限。该房产为钢筋混凝土框架结构，建成于 2006 年 10 月，使用寿命年限为 60 年，尚可使用年限为 49.67 年；土地终止日期为 2044 年 2 月 4 日，尚可使用年限为 27.01 年。因此该物业的剩余收益年限为 27.01 年。

(6) 确定收益价值

委估资产的收益价值=第1年收益/(1+r)+第2年收益/(1+r)²+...+第27.01年收益/(1+r)^{27.01}≈18,147,100.00元(取整到百位)。

4、评估结果的选取

委估资产采用市场比较法测算评估值为19,856,600.00元,采用收益法测算的评估值为18,147,100.00元,评估结果相差不大,以两种结果的简单平均数作为最终评估结果。

$$\begin{aligned}\text{即委估资产的评估值} &= 19,856,600.00 \times 50\% + 18,147,100.00 \times 50\% \\ &= 19,001,900.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

十一、评估结论

纳入评估范围的哈尔滨市南岗区金色路园1号楼1、4、5号商铺评估值为1900.19万元。

十二、特别事项的说明

1、根据委托协议的约定,本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的产权持有人纳入评估范围的房地产资产市场价值,没有扣减正常交易时应发生的税费;同时,本报告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。

3、产权持有人承诺本次拟转让的房地产不存在他项权利。

4、本次评估是基于测量报告给出的建筑面积,如与未来办理的房产证证载面积不一致则以房产证面积为准。

5、根据国家的有关规定,本评估报告使用的有效期限为1年,自评估基准日2017年1月31日起,至2018年1月30日止。

十三、评估报告日

本评估报告日期为2017年3月7日。

(本页为报告签字盖章页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

袁义伟



资产评估师：

聂秋香



二〇一七年三月七日