



同致诚评估  
TOUCHSTONE

辽宁出版集团有限公司所有的位于沈阳  
经济开发区六号路 14 甲 3 号的 2 宗工业  
用地及宗地上的 4 幢房产市场价值评估

估价单位: 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

## 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：深同诚评字(2016A)10WYQC 第 001 号

估价项目名称：辽宁出版集团有限公司所有的位于沈阳经  
济开发区六号路 14 甲 3 号的 2 宗工业用  
地及宗地上的 4 幢房产市场价值评估

委托估价人：辽宁出版集团有限公司

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产评估师：陈 平（注册号：3619970098）

宫方强（注册号：4420100140）

估价报告出具日期：2016 年 10 月 11 日

电脑编号：2016-25800219

防伪查询“同致诚评估”官方网站：[www.tzcpq.com](http://www.tzcpq.com)

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据，

如有疑问，请致电：0755-82541265



防伪二维码

## 致估价委托人函

辽宁出版集团有限公司：

承蒙委托，我对辽宁出版集团有限公司所属的位于沈阳经济开发区六号路 14 甲 3 号的 2 宗工业用地及宗地上的 4 幢房产进行估价，其中 2 宗土地土地使用权总面积为 68658.48 平方米，分别为：（1）宗地 1：土地使用权面积为 67541.97 平方米；用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2060 年 2 月 9 日。（2）宗地 2：土地使用权面积为 1116.51 平方米；用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2061 年 4 月 8 日。

4 幢房产总计建筑面积为 99939.97 平方米，分别为（1）生产厂房，坐落于沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3 号，建筑面积 36779.89 平方米；（2）仓库：坐落于沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3-1 号，建筑面积 9719.96 平方米；（3）配送中心：坐落于沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3-2 号，建筑面积 42308.4 平方米；（4）办公楼：坐落于沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3-3 号，建筑面积 11131.72 平方米。

本次价值时点设定为 2016 年 9 月 22 日；估价目的是为估价委托人拟转让估价对象房地产提供房地产市场价值参考；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年（自二〇一六年十月十一日起至二〇一七年十月十日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象评估价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用成本法，确定估价对象于价值时点 2016 年 9 月 22 日的市场价值评估价值为 303,175,827 元，大写人民币叁亿零叁佰壹拾柒万伍仟捌佰贰拾柒元整，估价结果详见下页《估价结果明细表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：



二〇一六年十月十一日



房地产评估明细表

| 房屋所有权     |        |                   |        |       |                       |                           |             |
|-----------|--------|-------------------|--------|-------|-----------------------|---------------------------|-------------|
| 序号        | 估价对象名称 | 权证号码              | 建筑结构   | 总层数   | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 房产评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 房产评估总价(元)   |
| 1         | 生产厂房   | 经济开发字第N160017859号 | 框架结构   | 2     | 36,779.89             | 2,641                     | 97,135,689  |
| 2         | 仓库     | 经济开发字第N160017860号 | 门式钢架结构 | 1     | 9,719.96              | 2,086                     | 20,275,837  |
| 3         | 配送中心   | 经济开发字第N160017861号 | 框架结构   | 2     | 42,308.40             | 2,679                     | 113,344,204 |
| 4         | 办公楼    | 经济开发字第N160017862号 | 框架结构   | 5     | 11,131.72             | 3,619                     | 40,285,695  |
| 房产评估结果小计  |        |                   |        |       | 99939.97              |                           | 271,041,425 |
| 土地使用权     |        |                   |        |       |                       |                           |             |
| 序号        | 估价对象名称 | 权证号码              | 用途     | 使用权类型 | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 土地评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 土地评估值(元)    |
| 1         | 宗地1    | 沈开国用(2014)第0094号  | 工业     | 出让    | 67,541.97             | 468                       | 31,609,642  |
| 2         | 宗地2    | 沈开国用(2014)第0095号  | 工业     | 出让    | 1,116.51              | 471                       | 524,760     |
| 土地评估结果小计  |        |                   |        |       | 68,658.48             |                           | 32,134,402  |
| 房地产评估结果合计 |        |                   |        |       |                       |                           | 303,175,827 |

特别提示：本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

## 目 录

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 致估价委托人函 .....           | 111 |
| 估价师声明 .....             | 1   |
| 估价的假设和限制条件 .....        | 2   |
| 一、一般假设 .....            | 2   |
| 二、未定事项假设 .....          | 2   |
| 三、背离事实假设 .....          | 2   |
| 四、不相一致假设 .....          | 2   |
| 五、依据不足假设 .....          | 2   |
| 六、估价报告使用限制 .....        | 3   |
| 估价结果报告 .....            | 4   |
| 一、估价委托人 .....           | 4   |
| 二、房地产估价机构 .....         | 4   |
| 三、估价目的 .....            | 4   |
| 四、估价对象 .....            | 4   |
| 五、价值时点 .....            | 8   |
| 六、价值类型 .....            | 8   |
| 七、估价原则 .....            | 8   |
| 八、估价依据 .....            | 9   |
| 九、估价方法 .....            | 9   |
| 十、估价结果 .....            | 10  |
| 十一、注册房地产估价师 .....       | 11  |
| 十二、实地查勘期 .....          | 11  |
| 十三、估价作业期 .....          | 11  |
| 附    件 .....            | 12  |
| 一、估价委托书复印件 .....        | 12  |
| 二、估价对象位置图 .....         | 12  |
| 三、估价对象实地查勘情况和相关照片 ..... | 12  |
| 四、估价对象权属证明复印件 .....     | 12  |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 五、专业帮助情况和相关专业意见.....        | 12 |
| 六、估价所依据的其他文件资料 .....        | 12 |
| 七、房地产估价机构营业执照与资质证书复印件 ..... | 12 |
| 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....   | 12 |

## 估价师声明

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、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害，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。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行工作，撰写估价报告。

5、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

6、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据辽宁出版集团有限公司提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、对于价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托人提供的产权证记载为依据，无理由怀疑委托方提供的产权证的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

2、估价对象土地面积、建筑面积等有关数据，以估价委托人提供的产权证记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提。

3、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

4、估价对象位置、评估范围及使用状况等，均以领勘人描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

### 二、未定事项假设

估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

估价对象状况与实际状况无不一致事项，本次评估无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

估价对象无不一致事项，本次评估无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告和估价结果仅为估价委托人拟转让估价对象房地产提供市场价值参考，不可作为其他用途使用。
2. 本估价报告有效使用期为一年（自二〇一六年十月十一日起至二〇一七年十月十日止），若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。
3. 本估价结果包含估价对象对应的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，估价结果不能分割使用。
4. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况做出的，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。
5. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。
6. 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。
7. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。
8. 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：辽宁出版集团有限公司

住 所：沈阳市和平区十一纬路 25 号

法人 代表：杨建军

### 二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

资质等级：国家一级房地产估价机构（证书编号：建房估证字[2015]011 号）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A201144009 号）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

### 三、估价目的

为估价委托人拟转让估价对象房地产提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象区位状况

估价对象位于沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3 号，沈阳经济技术开发区位于沈阳市西南部，创建于 1988 年 6 月，1993 年 4 月经中华人民共和国国务院批准为国家级经济技术开发区，规划面积 35 平方公里。2002 年 6 月 18 日，沈阳经济技术开发区与老工业基地铁西区合署办公成立铁西新区，总规划面积 126 平方公里，其中开发区规划面积 86 平方公里。2007 年，原沈阳细河经济区并入沈阳经济技术开发区，总规划面积达到 444 平方公里，是国内第一大开发区。同时也是辽宁省和沈阳市的发展重点—沈西工业走廊的起点。经过 19 年的开发建设，现已聚集了 43 个国家和地区的外商在沈阳开发区投资兴业，共有 90 家跨国公司在开发区投资建厂，其中世界 500 强企业 32 家。开发区现已发展成为国内最具经济活力、最具竞争力、最具发展潜力的地区。开发区现已形成了以沈重、沈鼓等近 200 家企业为代表的装备制造业产业集群；以沈飞日野、华晨 E2 发动机等 150 多家企业为代表的汽车整车及零部件产业集群。以东药巴斯夫、石蜡化工等 60 多家企业为代表的医药化工产业集群；以可口可乐、中富包装等 30 家多企业为代表的食品饮料及包装产业集群；以印染工业园等 20 多家企业为代表的纺织服装及染整产

业集群；以天利摩托、麦科特摩托等企业为代表的摩托车及零部件产业集群；家电及电气、机泵阀、冶金、铸锻及有色金属等产业集群也正在加速建设和培育发展中，产业集聚效应日益显现。

估价对象东邻康师傅饮品公司，南临六号路，西临规划路，与北方重工集团公司毗邻，北邻润丰医疗器械公司。估价对象周围工业企业较多，所处区域产业集聚度较优。区域内道路四通八达，周围有沈新路等交通主次干道，距离沈新路不到 1 公里，距离沈阳站 17.3 公里，距离北李官高速公路口 4.1 公里，交通便捷度良好。基础配套设施较完善。配套程度达到“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）。

## （二）估价对象权属状况：

### 1、估价对象房产权属状况：

（1）生产厂房：房屋所有权证号为沈房权证经济技术开发区字第 N160017859 号，登记状况如下：房屋所有权人为辽宁出版集团有限公司；共有情况：无；坐落：沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3 号；规划用途为生产厂房；总层数为 2 层；建筑面积为 36779.89 平方米。

（2）仓库：房屋所有权证号为沈房权证经济技术开发区字第 N160017860 号，登记状况如下：房屋所有权人为辽宁出版集团有限公司；共有情况：无；坐落：沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3-1 号；规划用途为仓库；总层数为 1 层；建筑面积为 9719.96 平方米。

（3）配送中心：房屋所有权证号为沈房权证经济技术开发区字第 N160017861 号，登记状况如下：房屋所有权人为辽宁出版集团有限公司；共有情况：无；坐落：沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3-2 号；规划用途为配送中心；总层数为 2 层；建筑面积为 42308.4 平方米。

（4）办公楼：房屋所有权证号为沈房权证经济技术开发区字第 N160017862 号，登记状况如下：房屋所有权人为辽宁出版集团有限公司；共有情况：无；坐落：沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3-3 号；规划用途为办公楼；总层数为 5 层；建筑面积为 11131.72 平方米。

根据上述房屋所有权证记载，委估的 4 幢房产所有权人均为辽宁出版集团有限公司，于价值时点未有他项权利记载，因此设定为不存在他项权利。

### 2、国有土地使用证权属状况如下：

宗地 1: 根据《国有土地使用证》证号为沈开国用(2014)第 0094 号所载: 土地使用权人为辽宁出版集团有限公司, 座落: 沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3 号, 地类(用途)为工业用地, 使用权类型为出让, 使用权面积为 67541.97 平方米, 终止日期为 2060 年 2 月 9 日。四至: 东至用地界线, 南至用地界线, 西至用地界线, 北至用地界线(详见土地使用证附图), 登记机关: 沈阳市人民政府, 登记日期: 2014 年 12 月 26 日。

宗地 2: 根据《国有土地使用证》证号为沈开国用(2014)第 0095 号所载, 土地使用权人为辽宁出版集团有限公司, 座落: 沈阳经济技术开发区六号路 14 甲 3 号, 地类(用途)为工业用地, 使用权类型为出让, 使用权面积为 1116.51 平方米, 终止日期为 2061 年 4 月 18 日。四至: 东至用地界线, 南至用地界线, 西至用地界线, 北至用地界线(详见土地使用证附图), 登记机关: 沈阳市人民政府, 登记日期: 2014 年 12 月 26 日。

两宗地土地所有权均为国家所有, 根据国有土地使用证记载, 两宗土地的土地使用权均为辽宁出版集团有限公司, 使用权类型为出让, 证载两宗地的终止日期分别为 2060 年 2 月 9 日和 2061 年 4 月 18 日, 在估价基准日, 两宗土地剩余使用年限分别为 43.38 年、44.57 年。于价值时点未有他项权利记载, 因此设定为不存在他项权利。

### (三) 估价对象实地查勘概况

#### 1、4 幢房产实物状况

(1) 生产厂房: 于 2014 年竣工, 2015 年 7 月投入使用, 现用途为印刷厂及票据中心, 框架结构, 建筑面积为 36779.89 平方米, 地上总层数为 2 层(局部地下一层), 地上一层局部设夹层, 层高均为 6 米。1.2 米以下外墙为空心砖墙砌筑外刷灰色外墙涂料, 1.2 米以上外墙及雨棚采用浅灰色压型钢板, 彩钢板外门, 塑钢窗; 钢结构屋架, 浅灰色压型钢板屋面, 屋面设双层玻纹型树脂采光板; 厂房区地面采用水泥色耐磨地面, 内墙面及天棚为涂料; 卫生间采用防滑地砖地面, 瓷砖墙面, 铝扣板吊顶; 设备用房地面采用细石混凝土墙面或水泥色耐磨地面, 墙面及顶棚刷涂料; 其它房间地面均采用水泥色耐磨地面, 内墙面及天棚为涂料。竖向设 4 部货梯, 6 部步梯。配套设施有上下水、水源热泵空调、照明、10KV 配电系统、通讯。

(2) 仓库: 于 2014 年竣工, 2015 年 7 月投入使用。门式钢架结构, 建筑面积为 9719.96 平方米, 总层数为一层(局部二层), 层高为 8.9 米, 轻钢结构屋架, 浅灰色压型钢板屋面, 屋面设双层玻纹型树脂采光板。1.8 米以下外墙为空心砖墙砌筑外刷灰

色外墙涂料，1.8 米以上外墙及雨棚采用浅灰色压型钢板，彩钢板外门，塑钢窗；库房地面采用水泥色耐磨地面，设备用房采用细石混凝土地面，内墙及天棚均为刷涂料。竖向设 4 部货梯，6 部步梯，配套设施有水源热泵空调、照明、10KV 配电系统、通讯。

(3) 配送中心：于 2014 年竣工，2015 年 7 月投入使用。框架结构，建筑面积为 42308.4 平方米，总层数为 2 层，一层局部设夹层，层高均为 8 米，轻钢结构屋架，0.3 米以下外墙为空心砖墙砌筑，灰色外墙涂料，0.3 米以上外墙及雨棚采用浅灰色压型钢板，彩钢板及合金玻璃外门，塑钢窗；；钢结构屋架，浅灰色压型钢板屋面，屋面设双层玻纹型树脂采光板；库房地面采用水泥色耐磨地面，内墙面及天棚为涂料；卫生间采用防滑地砖地面，瓷砖墙面，铝扣板吊顶；设备用房地面采用细石混凝土墙面或水泥色耐磨地面，墙面及顶棚刷涂料；办公室地面均采用 10 厚地砖地面，内墙面及天棚为涂料。竖向设 4 部货梯，6 部步梯。配套设施有上下水、水源热泵空调、照明、10KV 配电系统、通讯。

(4) 办公楼：于 2014 年竣工，2015 年投入使用。框架结构，建筑面积为 11131.72 平方米，其中地下为 1 层，建筑面积为 1755.36 平方米，层高 4.5 米，主要功能为生活水箱间、变电所及消防水池；地上总层数为 5 层，建筑面积为 9376.36 平方米。外墙采用灰色真实漆面层，局部蓝色玻璃幕墙装饰，塑钢窗，合金玻璃外门，首层层高 5.4 米，功能为门厅及食堂；入门大堂采用瓷砖地面，内墙刷涂料，顶棚石膏板照型吊顶；食堂采用瓷砖地面，涂料内墙，矿棉板吊顶；2~5 层层高为 4.5 米，2~4 层为办公，5 层为职工宿舍。走廊及办公室内部地面均铺瓷砖，涂料内墙，矿棉板吊顶格栅灯照明，内门为复合木门；竖向两部客梯，两部步梯，楼梯间踏步贴瓷砖，不锈钢扶手；卫生间地面及墙面均镶贴瓷砖，顶棚 PVC 吊顶。配套设施有上下水、水源热泵空调、照明、10KV 配电系统、通讯、煤气。

## 2、估价对象——土地实地查勘情况

(1) 两宗土地实地查勘情况与《国有土地使用证》登记状况一致，土地座落一致，彼此相接。

(2) 于价值时点实际利用现状状况为工业用地，宗地内建有厂房及办公楼，共计 4 幢，均建成于 2015 年，总建筑面积为 99939.97 平方米，建筑容积率为 1.48。

(3) 基础设施条件：估价对象所在宗地外基础配套设施完善度较好，配套程度达“五通”（指通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地内基础配套设施能达到“七

通一平”，即（指通路、通电、通讯、通上水、通下水，通暖、通煤气，宗地内场地平整）。

### 3、附属工程及厂区配套设施状况

附属工程主要有围墙（铁艺围墙）、2座门卫室，园区路面（沥青混凝土路面），综合管网（室外给排水及消防、室外采暖工程、室外电气电讯管线工程）及绿化。

## 五、价值时点

本次价值时点设定为：二〇一六年九月二十二日。

## 六、价值类型

本报告中的评估价值是公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格，其中包含市场地价。

## 七、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，公平正直的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

要求评估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。

### 6、最高最佳利用

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，包括最佳用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 6、《关于印发城区土地级别基准地价出让金及租金标准的通知》（沈规国土法【2008】64号）；
- 7、辽宁省国土资源厅发《关于实施征地区片综合地价的通知》
- 8、《房屋所有权证》沈房权证经济技术开发区字第 N160017859 号复印件；
- 9、《房屋所有权证》沈房权证经济技术开发区字第 N160017860 号复印件；
- 10、《房屋所有权证》沈房权证经济技术开发区字第 N160017861 号复印件；
- 11、《房屋所有权证》沈房权证经济技术开发区字第 N160017862 号复印件；
- 12、《国有土地使用证》沈开国用（2014）第 0094 号复印件；
- 13、《国有土地使用证》沈开国用（2014）第 0095 号复印件；
- 14、《辽宁省建筑工程计价定额》2008；
- 15、《辽宁省安装工程计价定额》2008；
- 16、《辽宁省装饰装修工程计价定额》2008；
- 17、《2016 年辽宁工程造价信息》；
- 18、北京中联德晟工程项目管理咨询有限公司、辽宁华联会计师事务所有限责任公司出具的《关于辽宁出版集团有限公司现代绿化印刷、物流、发行、配送综合产业基地项目竣工决（结）算审计报告；
- 19、委托人提供的有关资料；

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和必要的调查之后认为，辽宁出版集团有限公司属于出版印刷行业。由于估价对象建筑物建造成本及开发利润等相关信息，成本资料较易取得，故本次估价方法的选用采用成本法进行估价。

成本法进行估价时采用了房产、土地分估的方法，即将土地及地上房产进行分别估价，然后再将两部分估价测算结果合并处理。其中：

对房屋建筑物的评估采用成本法：

#### (1) 估价方法定义

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

旧房产价格=建筑物的重新购建价格-建筑物折旧

a. 重新购建价格中包括：建设成本（勘查设计和前期工程费、建筑安装工程费、装饰装修工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发间税费）管理费、投资利息、销售税费以及投资利润等。

b. 折旧是指各种原因造成的建筑物价值的损失。包括物质上、功能上、经济上的折旧，也可称为建筑物成新率。

对土地使用权的估价方法采用市场比较法

土地评估中常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法和成本逼近法。根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，采用市场比较法用该方法测算土地价值最接近实际的土地市场，因此本次评估采用成本法进行地价评估。

#### (2) 市场比较法基本原理

市场比较法是在求取待估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与近期内同一供需圈内的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、个别因素、区域因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日价格的一种方法。

其基本公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易期日修正×交易情况修正×区域因素修正×个别因素修正

### 十、估价结果

我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象评估价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用成本法，确定估价对象于价值时点 2016 年 9 月 22 日的房地产市场价格价值评估价值为 303,175,827 元，大写人民币叁亿零叁佰壹拾柒万伍仟捌佰贰拾柒元整。估价结果详见下表：



### 房地产评估明细表

| 房屋所有权     |        |                   |        |       |                       |                           |             |
|-----------|--------|-------------------|--------|-------|-----------------------|---------------------------|-------------|
| 序号        | 估价对象名称 | 权证号码              | 建筑结构   | 总层数   | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 房产评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 房产评估总价(元)   |
| 1         | 生产厂房   | 经济开发字第N160017859号 | 框架结构   | 2     | 36,779.89             | 2,641                     | 97,135,689  |
| 2         | 仓库     | 经济开发字第N160017860号 | 门式钢架结构 | 1     | 9,719.96              | 2,086                     | 20,275,837  |
| 3         | 配送中心   | 经济开发字第N160017861号 | 框架结构   | 2     | 42,308.40             | 2,679                     | 113,344,204 |
| 4         | 办公楼    | 经济开发字第N160017862号 | 框架结构   | 5     | 11,131.72             | 3,619                     | 40,285,695  |
| 房产评估结果小计  |        |                   |        |       | 99939.97              |                           | 271,041,425 |
| 土地使用权     |        |                   |        |       |                       |                           |             |
| 序号        | 估价对象名称 | 权证号码              | 用途     | 使用权类型 | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 土地评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 土地评估值(元)    |
| 1         | 宗地1    | 沈开国用(2014)第0094号  | 工业     | 出让    | 67,541.97             | 468                       | 31,609,642  |
| 2         | 宗地2    | 沈开国用(2014)第0095号  | 工业     | 出让    | 1,116.51              | 471                       | 524,760     |
| 土地评估结果小计  |        |                   |        |       | 68,658.48             |                           | 32,134,402  |
| 房地产评估结果合计 |        |                   |        |       |                       |                           | 303,175,827 |

特别提示：本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期        |
|-----|------------|-----|-------------|
| 陈平  | 3619970098 | 陈平  | 2016年10月11日 |
| 宫方强 | 4420100140 | 宫方强 | 2016年10月11日 |

### 十二、实地查勘期

二〇一六年九月二十二日

### 十三、估价作业期

二〇一六年九月二十一日至二〇一六年十月十一日