



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省
沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价格

资产评估说明

中水致远评报字[2018]第010192号

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年十二月十六日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分	资产核实情况说明	5
一、	评估对象与评估范围说明	5
二、	资产核实总体情况说明	16
三、	资产核实结论	17
第四部分	评估技术说明	19
一、	评估范围	19
二、	资产概况	19
三、	评估程序	31
四、	评估方法	31
五、	评估过程	33
六、	评估结果及增减值分析	56
第五部分	评估结论及其分析	57
一、	评估结果	57
二、	评估结论成立的条件	65
三、	特别事项说明	66

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用，除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

中水致远资产评估有限公司
二〇一八年十二月十六日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人及产权持有人撰写，具体内容请见附件一：“关于进行资产评估有关事项的说明”。

（本页以下无正文。）

第三部分 资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

根据本次评估目的，评估对象和评估范围是评估基准日委托人暨产权持有单位提供的资产评估申报表载明的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号的194套房地产，总建筑面积为28,999.89 m²。该评估对象和范围与委托评估时确定的资产范围一致，纳入本次评估范围的房地产账面原值为232,375,658.00元，账面净值为137,906,470.08元。

（二）实物资产的分布情况及特点

本次评估对象为位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号的194套房地产，分布在2幢建筑物，分别为财富中心D座及E座，总建筑面积为28,999.89平方米。D座建筑面积为1,182.97平方米，结构为钢混，房屋总层数为25层，建成年代为2005年，评估对象为地上第3层，共计15套，目前作为办公使用，已全部打通，处于空置状态。E座总建筑面积为27,816.92平方米，结构为钢混，房屋总楼层数为29层，建成年代为2005年，评估对象位于5-9层、11-18层、20层、23-24层、27层、19与21层局部，共计179套，目前部分楼层或房间打通使用，除部分空置外，其余均对外出租。

评估对象于评估基准日装修情况为：外墙1-3层贴花岗岩，4层及以上为玻璃幕墙，室内为简单装修，瓷砖地面、部分铺木地板、地毯，墙面刷乳胶漆、部分贴壁纸，石膏板吊顶；部分楼层或房屋室内由租户根据经营需要自行装修；断桥铝合金窗，入户门为不锈钢防盗门。D、E座楼宇内均配有高低电梯（分别为4、6部，其中高、低层电梯各一半）、中央空调、烟感喷淋、消防等设备，其中。于评估基准日，委估对象室内顶棚局部有脱落现象，个别管线外露，墙面大部分有脏污现象，壁纸有脏污卷翘，地面地毯脏污有破损，整体外观成新度一般。

本次评估根据评估对象实际情况、本次评估目的及委托人的要求设定评估对象于评估基准日装修情况为室内简单装修；根据《国有土地使用证》，评估对象

D、E座所在宗地证载用途均为商业，D、E座实际用途均为办公，办公属于商业范畴，根据合法性原则，本次评估D、E座用途均设定为办公。。

评估对象所在宗地取得了《国有土地使用证》，证号为沈阳国用（2004）字第0183号，证载土地使用者为沈阳英特纳房地产开发有限公司，座落为沈阳市沈河区北站路南侧，地号为020100408-1，用途为商业用地，土地等级为二级，使用权类型为出让，终止日期为2044年3月8日，使用权总面积为12329.5平方米。

根据委托人提供的名称变更通知，北京城乡贸易中心股份有限公司现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司。评估对象均取得了《房屋所有权证》或《不动产权证书》，共计194套（其中23套房屋证载权利人为北京城乡商业（集团）股份有限公司，权利人已完成变更；其他171套房屋权利人正在进行变更中）。D座房屋坐落为沈河区北站路57号，共有情况为单独所有，总层数为27层，登记时间为2010年8月13日，规划用途为住宅，结构为钢混。E座房屋坐落为沈河区北站路59号，总层数为31层，房屋结构为钢混。完成权利人更名的23套房产已取得《不动产权证书》，权利人为北京城乡商业（集团）股份有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利类型为出让/一，用途为商业用地/写字楼，使用期限均为国有建设用地使用权至2044年03月08日止，其他171套房产房屋所有权人为北京城乡贸易中心股份有限公司（现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司），规划用途为写字楼。

房屋所有权证或不动产权证书具体信息如下：

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积（平方米）	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
1	57	3-1	沈河区北站路57号（3-1）	—	3	67.98	沈房权证中心字第NO20018944号	北京城乡贸易中心股份有限公司
2		3-2	沈河区北站路57号（3-2）			89.66	沈房权证中心字第NO20018945号	
3		3-3	沈河区北站路57号（3-3）			68.61	沈房权证中心字第NO20018953号	
4		3-4	沈河区北站路57号（3-4）			100.24	沈房权证中心字第NO20018955号	
5		3-5	沈河区北站路57号（3-5）			100.65	沈房权证中心字第NO20018954号	
6		3-6	沈河区北站路57号（3-6）			111.57	沈房权证中心字第NO20018946号	
7		3-7	沈河区北站路57号（3-7）			117.16	沈房权证中心字第NO20018947号	
8		3-8	沈河区北站路57号（3-8）			54.49	沈房权证中心字第NO20018942号	
9		3-9	沈河区北站路57			79.84	沈房权证中心字	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
			号(3-9)				第NO20018952号	
10		3-10	沈河区北站路57号(3-10)			54.76	沈房权证中心字第NO20018943号	
11		3-11	沈河区北站路57号(3-11)			68.99	沈房权证中心字第NO20018951号	
12		3-12	沈河区北站路57号(3-12)			69.00	沈房权证中心字第NO20018950号	
13		3-12A	沈河区北站路57号(3-12A)			55.32	沈房权证中心字第NO20018949号	
14		3-12B	沈河区北站路57号(3-12B)			78.60	沈房权证中心字第NO20018948号	
15		3-15	沈河区北站路57号(3-15)			66.10	沈房权证中心字第NO20018941号	
小计	—	—	—	—	—	1,182.97	—	—
16		5-1	沈河区北站路59号(5-1)	210103001005GB00002F00010331		140.94	辽(2018)沈阳市不动产权第0399306号	
17		5-2	沈河区北站路59号(5-2)	210103001005GB00002F00010330		137.70	辽(2018)沈阳市不动产权第0399313号	
18		5-3	沈河区北站路59号(5-3)	210103001005GB00002F00010430		139.65	辽(2018)沈阳市不动产权第0399331号	
19		5-4	沈河区北站路59号(5-4)	210103001005GB00002F00010433		137.05	辽(2018)沈阳市不动产权第0399334号	
20	59	5-5	沈河区北站路59号(5-5)	210103001005GB00002F00010518	5	356.10	辽(2018)沈阳市不动产权第0399338号	北京城乡商业(集团)股份有限公司
21		5-6	沈河区北站路59号(5-6)	210103001005GB00002F00010434		137.05	辽(2018)沈阳市不动产权第0399340号	
22		5-7	沈河区北站路59号(5-7)	210103001005GB00002F00010525		139.65	辽(2018)沈阳市不动产权第0399341号	
23		5-8	沈河区北站路59号(5-8)	210103001005GB00002F00010332		137.70	辽(2018)沈阳市不动产权第0399344号	
24		5-9	沈河区北站路59号(5-9)	210103001005GB00002F00010333		140.97	辽(2018)沈阳市不动产权第0399349号	
25		5-10	沈河区北站路59号(5-10)	210103001005GB00002F00010329		87.99	辽(2018)沈阳市不动产权第0399355号	
小计	-	—	—	—	—	1,554.80	—	—
26		6-1	沈河区北站路59号(6-1)			140.94	沈房权证中心字第N060160807号	
27		6-2	沈河区北站路59号(6-2)			137.70	沈房权证中心字第N060178347号	
28	59	6-3	沈河区北站路59号(6-3)	—	6	139.65	沈房权证中心字第N060178187号	北京城乡贸易中心股份有限公司
29		6-4	沈河区北站路59号(6-4)			137.05	沈房权证中心字第N060178185号	
30		6-5	沈河区北站路59号(6-5)			356.10	沈房权证中心字第N060178185号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
			号(6-5)				第N060160801号	
31		6-6	沈河区北站路59号(6-6)			137.05	沈房权证中心字第N060178183号	
32		6-7	沈河区北站路59号(6-7)			139.65	沈房权证中心字第N060178182号	
33		6-8	沈河区北站路59号(6-8)			137.70	沈房权证中心字第N060178180号	
34		6-9	沈河区北站路59号(6-9)			140.95	沈房权证中心字第N060178179号	
35		6-10	沈河区北站路59号(6-10)			87.99	沈房权证中心字第N060177890号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—
36	59	7-1	沈河区北站路59号(7-1)	—	7	140.94	沈房权证中心字第N060178020号	北京城乡 贸易中心 股份有限 公司
37		7-2	沈河区北站路59号(7-2)			137.70	沈房权证中心字第N060178028号	
38		7-3	沈河区北站路59号(7-3)			139.65	沈房权证中心字第N060178022号	
39		7-4	沈河区北站路59号(7-4)			137.05	沈房权证中心字第N060178017号	
40		7-5	沈河区北站路59号(7-5)			356.10	沈房权证中心字第N060160645号	
41		7-6	沈河区北站路59号(7-6)			137.05	沈房权证中心字第N060178374号	
42		7-7	沈河区北站路59号(7-7)			139.65	沈房权证中心字第N060178367号	
43		7-8	沈河区北站路59号(7-8)			137.66	沈房权证中心字第N060178356号	
44		7-9	沈河区北站路59号(7-9)			140.96	沈房权证中心字第N060178349号	
45		7-10	沈河区北站路59号(7-10)			87.99	沈房权证中心字第N060178353号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
46	59	8-1	沈河区北站路59号(8-1)	—	8	140.94	沈房权证中心字第N060160794号	北京城乡 贸易中心 股份有限 公司
47		8-2	沈河区北站路59号(8-2)			137.70	沈房权证中心字第N060177976号	
48		8-3	沈河区北站路59号(8-3)			139.65	沈房权证中心字第N060178033号	
49		8-4	沈河区北站路59号(8-4)			137.05	沈房权证中心字第N060178030号	
50		8-5	沈河区北站路59号(8-5)			356.10	沈房权证中心字第N060161534号	
51		8-6	沈河区北站路59号(8-6)			137.05	沈房权证中心字第N060177991号	
52		8-7	沈河区北站路59号(8-7)			139.65	沈房权证中心字第N060177970号	
53		8-8	沈河区北站路59号(8-8)			137.66	沈房权证中心字第N060177972号	
54		8-9	沈河区北站路59号(8-9)			140.96	沈房权证中心字第N060177988号	
55		8-10	沈河区北站路59号(8-10)			87.99	沈房权证中心字第N060178015号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
56	59	9-1	沈河区北站路59号(9-1)	—	9	140.94	沈房权证中心字第N060160644号	北京城乡 贸易中心 股份有限 公司
57		9-2	沈河区北站路59号(9-2)			137.70	沈房权证中心字第N060177797号	
58		9-3	沈河区北站路59号(9-3)			139.65	沈房权证中心字第N060177804号	
59		9-4	沈河区北站路59号(9-4)			137.05	沈房权证中心字第N060177810号	
60		9-5	沈河区北站路59号(9-5)			356.10	沈房权证中心字第N060161536号	
61		9-6	沈河区北站路59号(9-6)			137.05	沈房权证中心字第N060178014号	
62		9-7	沈河区北站路59号(9-7)			139.65	沈房权证中心字第N060178012号	
63		9-8	沈河区北站路59号(9-8)			137.70	沈房权证中心字第N060178021号	
64		9-9	沈河区北站路59号(9-9)			140.95	沈房权证中心字第N060160800号	
65		9-10	沈河区北站路59号(9-10)			87.99	沈房权证中心字第N060178013号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—
66	59	11-1	沈河区北站路59号(11-1)	21010300105GB00002F00010575	11	140.94	辽(2018)沈阳市不动产权第0380613号	北京城乡 商业(集 团)股份 有限公司
67		11-2	沈河区北站路59号(11-2)			137.70	辽(2018)沈阳市不动产权第0380595号	
68		11-3	沈河区北站路59号(11-3)			139.65	辽(2018)沈阳市不动产权第0380672号	
69		11-4	沈河区北站路59号(11-4)			137.05	辽(2018)沈阳市不动产权第0380667号	
70		11-5	沈河区北站路59号(11-5)			356.10	辽(2018)沈阳市不动产权第0380657号	
71		11-6	沈河区北站路59号(11-6)			137.05	辽(2018)沈阳市不动产权第0380627号	
72		11-7	沈河区北站路59号(11-7)			139.65	辽(2018)沈阳市不动产权第0380663号	
73		11-8	沈河区北站路59号(11-8)			137.66	辽(2018)沈阳市不动产权第0380560号	
74		11-9	沈河区北站路59号(11-9)			140.96	辽(2018)沈阳市不动产权第0380583号	
75		11-10	沈河区北站路59号(11-10)			87.99	辽(2018)沈阳市不动产权第0380573号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
76	59	12-1	沈河区北站路59号(12-1)	—	12	140.94	沈房权证中心字第N060200642号	北京城乡 贸易中心

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
77		12-2	沈河区北站路59号(12-2)			137.70	沈房权证中心字第N060200635号	股份有限公司
78		12-3	沈河区北站路59号(12-3)			139.65	沈房权证中心字第N060200631号	
79		12-4	沈河区北站路59号(12-4)			137.05	沈房权证中心字第N060200588号	
80		12-5	沈河区北站路59号(12-5)			356.10	沈房权证中心字第N060199976号	
81		12-6	沈河区北站路59号(12-6)			137.05	沈房权证中心字第N060200007号	
82		12-7	沈河区北站路59号(12-7)			139.65	沈房权证中心字第N060200004号	
83		12-8	沈河区北站路59号(12-8)			137.70	沈房权证中心字第N060199982号	
84		12-9	沈河区北站路59号(12-9)			140.95	沈房权证中心字第N060199980号	
85		12-10	沈河区北站路59号(12-10)			87.99	沈房权证中心字第N060200702号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	
86		13-1	沈河区北站路59号(13-1)			140.94	沈房权证中心字第N060178264号	北京城乡 贸易中心 股份有限公司
87		13-2	沈河区北站路59号(13-2)			137.70	沈房权证中心字第N060178267号	
88		13-3	沈河区北站路59号(13-3)			139.65	沈房权证中心字第N060178269号	
89		13-4	沈河区北站路59号(13-4)			137.05	沈房权证中心字第N060178272号	
90	59	13-5	沈河区北站路59号(13-5)	—	13	356.10	沈房权证中心字第N060178274号	
91		13-6	沈河区北站路59号(13-6)			137.05	沈房权证中心字第N060178276号	
92		13-7	沈河区北站路59号(13-7)			139.65	沈房权证中心字第N060178282号	
93		13-8	沈河区北站路59号(13-8)			137.66	沈房权证中心字第N060178286号	
94		13-9	沈河区北站路59号(13-9)			140.96	沈房权证中心字第N060178287号	
95		13-10	沈河区北站路59号(13-10)			87.99	沈房权证中心字第N060178310号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
96		14-1	沈河区北站路59号(14-1)			140.94	沈房权证中心字第N060178314号	北京城乡 贸易中心 股份有限公司
97		14-2	沈河区北站路59号(14-2)			137.70	沈房权证中心字第N060178316号	
98		14-3	沈河区北站路59号(14-3)			139.65	沈房权证中心字第N060180081号	
99	59	14-4	沈河区北站路59号(14-4)	—	14	137.05	沈房权证中心字第N060178319号	
100		14-5	沈河区北站路59号(14-5)			356.10	沈房权证中心字第N060178321号	
101		14-6	沈河区北站路59号(14-6)			137.05	沈房权证中心字第N060178325号	
102		14-7	沈河区北站路59号(14-7)			139.65	沈房权证中心字第N060178328号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
103		14-8	沈河区北站路59号(14-8)			137.66	沈房权证中心字第N060178332号	
104		14-9	沈河区北站路59号(14-9)			140.96	沈房权证中心字第N060178283号	
105		14-10	沈河区北站路59号(14-10)			87.99	沈房权证中心字第N060178336号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
106	59	15-1	沈河区北站路59号(15-1)	—	15	140.94	沈房权证中心字第N060178191号	北京城乡 贸易中心 股份有限 公司
107		15-2	沈河区北站路59号(15-2)			137.70	沈房权证中心字第N060178190号	
108		15-3	沈河区北站路59号(15-3)			139.65	沈房权证中心字第N060177855号	
109		15-4	沈河区北站路59号(15-4)			137.05	沈房权证中心字第N060177835号	
110		15-5	沈河区北站路59号(15-5)			356.10	沈房权证中心字第N060177830号	
111		15-6	沈河区北站路59号(15-6)			137.05	沈房权证中心字第N060177846号	
112		15-7	沈河区北站路59号(15-7)			139.65	沈房权证中心字第N060200649号	
113		15-8	沈河区北站路59号(15-8)			137.70	沈房权证中心字第N060200676号	
114		15-9	沈河区北站路59号(15-9)			140.95	沈房权证中心字第N060200673号	
115		15-10	沈河区北站路59号(15-10)			87.99	沈房权证中心字第N060177849号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—
116	59	16-1	沈河区北站路59号(16-1)	—	16	140.94	沈房权证中心字第N060161517号	北京城乡 贸易中心 股份有限 公司
117		16-2	沈河区北站路59号(16-2)			137.70	沈房权证中心字第N060178019号	
118		16-3	沈河区北站路59号(16-3)			139.65	沈房权证中心字第N060178016号	
119		16-4	沈河区北站路59号(16-4)			137.05	沈房权证中心字第N060177894号	
120		16-5	沈河区北站路59号(16-5)			356.10	沈房权证中心字第N060161518号	
121		16-6	沈河区北站路59号(16-6)			137.05	沈房权证中心字第N060177866号	
122		16-7	沈河区北站路59号(16-7)			139.65	沈房权证中心字第N060177870号	
123		16-8	沈河区北站路59号(16-8)			137.66	沈房权证中心字第N060177875号	
124		16-9	沈河区北站路59号(16-9)			140.96	沈房权证中心字第N060160795号	
125		16-10	沈河区北站路59号(16-10)			87.99	沈房权证中心字第N060177880号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
126	59	17-1	沈河区北站路59号(17-1)	—	17	140.94	沈房权证中心字第N060161520号	北京城乡 贸易中心 股份有限 公司
127		17-2	沈河区北站路59号(17-2)			137.70	沈房权证中心字第N060163205号	
128		17-3	沈河区北站路59号(17-3)			139.65	沈房权证中心字第N060163205号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有人或权利人
			号(17-3)				第N060163196号	
129		17-4	沈河区北站路59号(17-4)			137.05	沈房权证中心字第N060163207号	
130		17-5	沈河区北站路59号(17-5)			356.10	沈房权证中心字第N060160649号	
131		17-6	沈河区北站路59号(17-6)			137.05	沈房权证中心字第N060163796号	
132		17-7	沈河区北站路59号(17-7)			139.65	沈房权证中心字第N060163209号	
133		17-8	沈河区北站路59号(17-8)			137.70	沈房权证中心字第N060163195号	
134		17-9	沈河区北站路59号(17-9)			140.95	沈房权证中心字第N060161525号	
135		17-10	沈河区北站路59号(17-10)			89.04	沈房权证中心字第N060163801号	
小计	—	—	—	—	—	1,555.83	—	—
136		18-1	沈河区北站路59号(18-1)	210103001005GB00002F00010325		140.98	辽(2017)沈阳市不动产权第0096303号	北京城乡商业(集团)股份有限公司
137		18-2	沈河区北站路59号(18-2)			137.67	沈房权证中心字第N060178194号	
138		18-3	沈河区北站路59号(18-3)			139.65	沈房权证中心字第N060178188号	
139		18-4	沈河区北站路59号(18-4)			137.05	沈房权证中心字第N060178200号	
140	59	18-5	沈河区北站路59号(18-5)		18	356.10	沈房权证中心字第N060178193号	北京城乡贸易中心股份有限公司
141		18-6	沈河区北站路59号(18-6)			137.05	沈房权证中心字第N060178137号	
142		18-7	沈河区北站路59号(18-7)			139.65	沈房权证中心字第N060178136号	
143		18-8	沈河区北站路59号(18-8)			137.66	沈房权证中心字第N060178135号	
144		18-9	沈河区北站路59号(18-9)			141.04	沈房权证中心字第N060161524号	
145		18-10	沈河区北站路59号(18-10)			89.08	沈房权证中心字第N060178112号	
小计	—	—	—	—	—	1,555.93	—	—
146		19-5	沈河区北站路59号(19-5)			356.10	沈房权证中心字第N060161522号	
147		19-6	沈河区北站路59号(19-6)			137.05	沈房权证中心字第N060164592号	
148	59	19-7	沈河区北站路59号(19-7)		19	139.65	沈房权证中心字第N060163183号	北京城乡贸易中心股份有限公司
149		19-8	沈河区北站路59号(19-8)			137.67	沈房权证中心字第N060162843号	
150		19-9	沈河区北站路59号(19-9)			140.85	沈房权证中心字第N060160648号	
151		19-10	沈河区北站路59号(19-10)			89.04	沈房权证中心字第N060163181号	
小计	—	—	—	—	—	1,000.36	—	—
152	59	20-1	沈河区北站路59号(20-1)		20	140.98	沈房权证中心字第N060161527号	北京城乡贸易中心

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
153		20-2	沈河区北站路59号(20-2)			137.66	沈房权证中心字第N060178138号	股份有限公司
154		20-4	沈河区北站路59号(20-4)	210103001005GB00002F00010499		137.05	辽(2017)沈阳市不动产权第0086935号	北京城乡商业(集团)股份有限公司
155		20-5	沈河区北站路59号(20-5)			356.10	沈房权证中心字第N060178208号	北京城乡贸易中心股份有限公司
156		20-6	沈河区北站路59号(20-6)	——		137.05	沈房权证中心字第N060177822号	
157		20-7	沈河区北站路59号(20-7)			139.65	沈房权证中心字第N060177814号	
158		20-8	沈河区北站路59号(20-8)	210103001005GB00002F00010422		137.67	辽(2017)沈阳市不动产权第0086933号	北京城乡商业(集团)股份有限公司
159		20-9	沈河区北站路59号(20-9)			140.85	沈房权证中心字第N060161528号	北京城乡贸易中心股份有限公司
160		20-10	沈河区北站路59号(20-10)	——		89.04	沈房权证中心字第N060221635号	
小计	—	——	——	——	—	1,416.05	——	——
161	59	21-6	沈河区北站路59号(21-6)		21	137.05	沈房权证中心字第N060200670号	北京城乡贸易中心股份有限公司
162		21-7	沈河区北站路59号(21-7)	——		139.65	沈房权证中心字第N060200594号	
163		21-8	沈河区北站路59号(21-8)			137.66	沈房权证中心字第N060201444号	
164		21-9	沈河区北站路59号(21-9)			140.84	沈房权证中心字第N060221631号	
小计	—	——	——	——	—	555.20	——	——
165	59	23-1	沈河区北站路59号(23-1)		23	140.98	沈房权证中心字第N060178162号	北京城乡贸易中心股份有限公司
166		23-2	沈河区北站路59号(23-2)			137.66	沈房权证中心字第N060178156号	
167		23-3	沈河区北站路59号(23-3)			139.63	沈房权证中心字第N060178161号	
168		23-4	沈河区北站路59号(23-4)			137.05	沈房权证中心字第N060178158号	
169		23-5	沈河区北站路59号(23-5)			356.10	沈房权证中心字第N060178160号	
170		23-6	沈河区北站路59号(23-6)			137.05	沈房权证中心字第N060178157号	
171		23-7	沈河区北站路59号(23-7)			139.65	沈房权证中心字第N060178206号	
172		23-8	沈河区北站路59号(23-8)			137.67	沈房权证中心字第N060178212号	
173		23-9	沈河区北站路59号(23-9)			140.85	沈房权证中心字第N060178213号	
174		23-10	沈河区北站路59号(23-10)			89.04	沈房权证中心字第N060178209号	
小计	—	——	——	——	—	1,555.68	——	——
175	59	24-1	沈河区北站路59号(24-1)		24	140.94	沈房权证中心字第N060161530号	北京城乡贸易中心股份有限公司
176		24-2	沈河区北站路59号(24-2)			137.70	沈房权证中心字第N060161530号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
			号(24-2)				第N060163176号	公司
177		24-3	沈河区北站路59号(24-3)			139.65	沈房权证中心字第N060163179号	
178		24-4	沈河区北站路59号(24-4)			137.05	沈房权证中心字第N060162846号	
179		24-5	沈河区北站路59号(24-5)			356.10	沈房权证中心字第N060160804号	
180		24-6	沈河区北站路59号(24-6)			137.05	沈房权证中心字第N060163263号	
181		24-7	沈河区北站路59号(24-7)			139.65	沈房权证中心字第N060163384号	
182		24-8	沈河区北站路59号(24-8)			137.66	沈房权证中心字第N060163237号	
183		24-9	沈河区北站路59号(24-9)			140.84	沈房权证中心字第N060161532号	
184		24-10	沈河区北站路59号(24-10)			89.04	沈房权证中心字第N060161533号	
小计	—	—	—	—	—	1,555.68	—	
185	59	27-1	沈河区北站路59号(27-1)	—	27	140.94	沈房权证中心字第N060200677号	北京城乡 贸易中心 股份有限 公司
186		27-2	沈河区北站路59号(27-2)			134.99	沈房权证中心字第N060200628号	
187		27-3	沈河区北站路59号(27-3)			134.99	沈房权证中心字第N060200585号	
188		27-4	沈河区北站路59号(27-4)			132.40	沈房权证中心字第N060202276号	
189		27-5	沈河区北站路59号(27-5)			343.94	沈房权证中心字第N060202275号	
190		27-6	沈河区北站路59号(27-6)			132.44	沈房权证中心字第N060202277号	
191		27-7	沈河区北站路59号(27-7)			135.03	沈房权证中心字第N060202274号	
192		27-8	沈河区北站路59号(27-8)			135.03	沈房权证中心字第N060202273号	
193		27-9	沈河区北站路59号(27-9)			140.97	沈房权证中心字第N060202030号	
194		27-10	沈河区北站路59号(27-10)			89.04	沈房权证中心字第N060202029号	
小计	—	—	—	—	—	1,519.77	—	—
合计	—	—	—	—	—	28,999.89	—	—

根据委托人提供的《2018沈阳财富中心租户情况表》，评估对象部分已对外出租，部分空置，房屋租赁期均为短租租赁，具体租赁情况详见下表：

楼层	房间号	房屋使用现状	租赁单位
E5	整层	打通使用	恒安标准人寿保险有限公司辽宁分公司
E15	7, 8	打通使用	
E6	整层	均打通使用	空置
E7	整层		
E8	整层		
E9	整层		
E11	1	—	沈阳中金世纪进出口贸易有限公司

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

楼层	房间号	房屋使用现状	租赁单位
	2-7	打通使用	飞利浦（中国）投资有限公司
	E18-10	---	
	8, 9	打通使用	北京汉森智网投资有限公司
	10	---	沈阳景宏管道有限公司
E12	整层	打通使用	空置
E13	2、3、4、6、7	打通使用	中美联泰大都会人寿保险有限公司辽宁分公司
	1、5、10	1、5、10	空置
	8, 9	打通使用	空置
14	1	---	北京远程睿智商务咨询有限公司
	2	---	
	3	---	
	10	---	
	4	---	
	5	---	
	6	---	
E15	7-9	打通使用	空置
	1-4	打通使用	空置
	5, 6	打通使用	赛诺菲（中国）投资有限公司
	9	---	空置
	10	---	沈阳市铁西区琥珀教育咨询服务中心
E16	整层	打通使用	空置
E17	3-9	打通使用	中国银河证券沈阳北站证券营业部
	2	---	中国银河期货有限公司沈阳营业部
	1, 10	打通使用	空置
E18	1	---	空置
	2	---	空置
	3	---	空置
	4	---	空置
	5	---	空置
	6, 7	打通使用	空置
	8, 9	打通使用	空置
E19	5, 6	打通使用	中国国际期货股份有限公司沈阳分公司
	7	---	空置
	8, 9	打通使用	空置
	10	---	空置
20	1, 2, 10	打通使用	空置
	4	---	英国豪迈国际有限公司沈阳代表处
	5	---	空置
	6, 7	打通使用	北京利通汽车咨询服务有限公司
	8	---	费森尤斯医药用品（上海）有限公司
	9	---	华信航空股份有限公司沈阳代表处
E21	6, 7	打通使用	北京现代汽车有限公司销售分公司
	8, 9	打通使用	新湖财富投资有限公司
E23	整层	打通使用	中美联泰大都会人寿保险有限公司辽宁分公司
E24	整层	打通使用	

楼层	房间号	房屋使用现状	租赁单位
E27	整层	打通使用	空置
D3	整层	打通使用	空置

评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号，地理位置优越，紧临北站路等道路，有多条公交线路经过，距离地铁2号线沈阳北站地铁站约400米，交通便利，区域内配套设施较齐全。

根据委托人提供的《北京城乡商业（集团）股份有限公司关于进行资产评估有关事项的说明委托人说明》，评估对象不存在抵押、担保及法律纠纷等其他事项。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，就企业评估范围内的资产情况进行清查核实。

自2018年10月10日到2018年10月11日，评估项目组对申报委估的资产进行了核实和现场勘察。现将情况说明如下：

（二）资产核实主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产、申报相关数据并收集准备资料

先期资产评估专业人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查委托人提供的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过翻阅有关资料，了解评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表。

3、现场实地勘察和数据核实

资产评估专业人员核查了委估资产的形成过程及相关资料，在企业的陪同下对房地产进行现场勘察和了解。主要核对房屋的地址、坐落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的

装修、设施及其使用状况。

4、修改和完善评估申报表并与相关部门人员进行交流

根据现场实地勘察情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表，向企业相关人员和负责人了解委估资产情况等。

5、核实产权证明文件

对评估范围的委估资产的形成原因、房地产的权属进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰，并取得房屋所有权证或不动产权证书等重要权属资料复印件。

(三)资产核实的主要方法

在核实该项工作中，资产评估专业人员主要获得了房屋所有权证等主要文件复印件；抽查了企业相关资产入账凭证。进行现场勘查、了解资产目前使用、维护情况等。

(四)影响资产核实的事项及处理方法

对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

除以上事项外，本次清查过程中资产评估专业人员未发现有影响资产清查的其他重大事项。

三、资产核实结论

资产评估专业人员经履行以上评估清查核实程序，我们对委估资产情况有了全面的了解。清查结果与所申报的资料一致，得出以下相关企业核实结论。

(一)资产产权清查中发现的需要披露的情况

1. 评估对象于评估基准日部分空置，部分对外出租，本次评估根据评估对象实际情况、本次评估目的及委托人的要求设定评估对象于评估基准日装修情况均为室内简单装修；根据《国有土地使用证》，评估对象 D、E 座所在宗地证载用途均为商业，其中 D 座《房屋所有权证》证载用途为住宅，实际用途为办公，E 座《房屋所有权证》/《不动产权证书》证载用途为写字楼，使用用途为办公，办公属于商业范畴，故本次评估 D、E 座均设定为办公用途。

2. 根据委托人提供的名称变更通知，北京城乡贸易中心股份有限公司现已

变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司。本次评估对象均取得了《房屋所有权证》或《不动产权证书》，共计194套，其中23套房屋权利人已完成变更，现记载为北京城乡商业（集团）股份有限公司；其余171套房屋证载权利人为北京城乡贸易中心股份有限公司，《房屋所有权证》变更工作正在进行中。

除此之外，未发现其他需要披露的情况。

（二）资产核实中发现的需要说明的情况

根据委托人提供的资料及介绍，评估对象部分已对外出租，租赁期限自评估基准日至租赁到期日均较短。

除此之外，未发现其他需要说明的情况。

（三）抵押、担保情况说明

评估对象不存在抵押、担保等情况。

（四）资产核实总体结论

通过核实，我们对评估对象及评估范围的全部资产有了全面的了解。

第四部分 评估技术说明

一、评估范围

根据本次评估目的，评估范围是位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产，建筑面积为 28,999.89 m²。该评估对象和范围与委托评估时确定的资产范围一致，纳入本次评估范围的房地产账面原值为 232,375,658.00 元，账面净值为 137,906,470.08 元。

二、资产概况

1. 房屋建筑物分布状况

本次评估对象所涉及的房地产，位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套，建筑面积为28,999.89平方米。

2. 账面价值构成

北京城乡商业（集团）股份有限公司外购的房屋建筑物账面原值为原始入账价值，包含购房款等费用。账面净值为原始入账价值扣除累积折旧后的金额。

2. 房产权属状况、装修状况、目前使用情况

本次评估对象为位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产，分布在 2 幢建筑物，分别为财富中心 D 座及 E 座，总建筑面积为 28,999.89 平方米。D 座建筑面积为 1,182.97 平方米，结构为钢混，房屋总层数为 25 层，建成年代为 2005 年，评估对象为地上第 3 层，共计 15 套，目前作为办公使用，已全部打通，处于空置状态。E 座总建筑面积为 27,816.92 平方米，结构为钢混，房屋总楼层数为 29 层，建成年代为 2005 年，评估对象位于 5-9 层、11-18 层、20 层、23-24 层、27 层、19 与 21 层局部，共计 179 套，目前部分楼层或房间打通使用，除部分空置外，其余均对外出租。

评估对象于评估基准日装修情况为：外墙1-3层贴花岗岩，4层及以上为玻璃幕墙，室内为简单装修，瓷砖地面、部分铺木地板、地毯，墙面刷乳胶漆、部分贴壁纸，石膏板吊顶；部分楼层或房屋室内由租户根据经营需要自行装修；断桥铝合金窗，入户门为不锈钢防盗门。D、E座楼宇内均配有高低电梯（分别为4、

6部，其中高、低层电梯各一半）、中央空调、烟感喷淋、消防等设备，其中。于评估基准日，委估对象室内顶棚局部有脱落现象，个别管线外露，墙面大部分有脏污现象，壁纸有脏污卷翘，地面地毯脏污有破损，整体外观成新度一般。

本次评估根据评估对象实际情况、本次评估目的及委托人的要求设定评估对象于评估基准日装修情况为室内简单装修；根据《国有土地使用证》，评估对象D、E座所在宗地证载用途均为商业，D、E座实际用途均为办公，办公属于商业范畴，根据合法性原则，本次评估D、E座用途均设定为办公。。

评估对象所在宗地取得了《国有土地使用证》，证号为沈阳国用（2004）字第0183号，证载土地使用者为沈阳英特纳房地产开发有限公司，座落为沈阳市沈河区北站路南侧，地号为020100408-1，用途为商业用地，土地等级为二级，使用权类型为出让，终止日期为2044年3月8日，使用权总面积为12329.5平方米。

根据委托人提供的名称变更通知，北京城乡贸易中心股份有限公司现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司。评估对象均取得了《房屋所有权证》或《不动产权证书》，共计194套（其中23套房屋证载权利人为北京城乡商业（集团）股份有限公司，权利人已完成变更；其他171套房屋权利人正在进行变更中）。D座房屋坐落为沈河区北站路57号，共有情况为单独所有，总层数为27层，登记时间为2010年8月13日，规划用途为住宅，结构为钢混。E座房屋坐落为沈河区北站路59号，总层数为31层，房屋结构为钢混。完成权利人更名的23套房产已取得《不动产权证书》，权利人为北京城乡商业（集团）股份有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利类型为出让/一，用途为商业用地/写字楼，使用期限均为国有建设用地使用权至2044年03月08日止，其他171套房产房屋所有权人为北京城乡贸易中心股份有限公司（现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司），规划用途为写字楼。

房屋所有权证或不动产权证书具体信息如下：

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积（平方米）	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	房屋所有权人或权利人
1	57	3-1	沈河区北站路57号（3-1）	—	3	67.98	沈房权证中心字第NO20018944号	北京城乡贸易中心股份有限公司
2		3-2	沈河区北站路57号（3-2）			89.66	沈房权证中心字第NO20018945号	
3		3-3	沈河区北站路57号（3-3）			68.61	沈房权证中心字第NO20018953号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有人 或权利人
4		3-4	沈河区北站路 57号(3-4)			100.24	沈房权证中心字第 NO20018955号	
5		3-5	沈河区北站路 57号(3-5)			100.65	沈房权证中心字第 NO20018954号	
6		3-6	沈河区北站路 57号(3-6)			111.57	沈房权证中心字第 NO20018946号	
7		3-7	沈河区北站路 57号(3-7)			117.16	沈房权证中心字第 NO20018947号	
8		3-8	沈河区北站路 57号(3-8)			54.49	沈房权证中心字第 NO20018942号	
9		3-9	沈河区北站路 57号(3-9)			79.84	沈房权证中心字第 NO20018952号	
10		3-10	沈河区北站路 57号(3-10)			54.76	沈房权证中心字第 NO20018943号	
11		3-11	沈河区北站路 57号(3-11)			68.99	沈房权证中心字第 NO20018951号	
12		3-12	沈河区北站路 57号(3-12)			69.00	沈房权证中心字第 NO20018950号	
13		3-12A	沈河区北站路 57号(3-12A)			55.32	沈房权证中心字第 NO20018949号	
14		3-12B	沈河区北站路 57号(3-12B)			78.60	沈房权证中心字第 NO20018948号	
15		3-15	沈河区北站路 57号(3-15)			66.10	沈房权证中心字第 NO20018941号	
小计	—	—	—	—	—	1,182.97	—	—
16		5-1	沈河区北站路 59号(5-1)	21010300100 5GB00002F0 0010331		140.94	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399306号	
17		5-2	沈河区北站路 59号(5-2)	21010300100 5GB00002F0 0010330		137.70	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399313号	
18		5-3	沈河区北站路 59号(5-3)	21010300100 5GB00002F0 0010430		139.65	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399331号	
19		5-4	沈河区北站路 59号(5-4)	21010300100 5GB00002F0 0010433		137.05	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399334号	
20	59	5-5	沈河区北站路 59号(5-5)	21010300100 5GB00002F0 0010518	5	356.10	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399338号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司
21		5-6	沈河区北站路 59号(5-6)	21010300100 5GB00002F0 0010434		137.05	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399340号	
22		5-7	沈河区北站路 59号(5-7)	21010300100 5GB00002F0 0010525		139.65	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399341号	
23		5-8	沈河区北站路 59号(5-8)	21010300100 5GB00002F0 0010332		137.70	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399344号	
24		5-9	沈河区北站路 59号(5-9)	21010300100 5GB00002F0 0010333		140.97	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0399349号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价格·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有人 或权利人
25		5-10	沈河区北站路 59号(5-10)	21010300100 5GB00002F0 0010329		87.99	辽(2018)沈阳市 不动产第 0399355号	
小计	-	——	——	——	—	1,554.80	——	——
26	59	6-1	沈河区北站路 59号(6-1)	——	6	140.94	沈房权证中心字第 N060160807号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
27		6-2	沈河区北站路 59号(6-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178347号	
28		6-3	沈河区北站路 59号(6-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178187号	
29		6-4	沈河区北站路 59号(6-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178185号	
30		6-5	沈河区北站路 59号(6-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060160801号	
31		6-6	沈河区北站路 59号(6-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178183号	
32		6-7	沈河区北站路 59号(6-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178182号	
33		6-8	沈河区北站路 59号(6-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060178180号	
34		6-9	沈河区北站路 59号(6-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060178179号	
35		6-10	沈河区北站路 59号(6-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060177890号	
小计	—	——	——	——	—	1,554.78	——	——
36	59	7-1	沈河区北站路 59号(7-1)	——	7	140.94	沈房权证中心字第 N060178020号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
37		7-2	沈河区北站路 59号(7-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178028号	
38		7-3	沈河区北站路 59号(7-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178022号	
39		7-4	沈河区北站路 59号(7-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178017号	
40		7-5	沈河区北站路 59号(7-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060160645号	
41		7-6	沈河区北站路 59号(7-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178374号	
42		7-7	沈河区北站路 59号(7-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178367号	
43		7-8	沈河区北站路 59号(7-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178356号	
44		7-9	沈河区北站路 59号(7-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060178349号	
45		7-10	沈河区北站路 59号(7-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178353号	
小计	—	——	——	——	—	1,554.75	——	——
46	59	8-1	沈河区北站路 59号(8-1)	——	8	140.94	沈房权证中心字第 N060160794号	北京城 乡贸易 中心股 份有限
47		8-2	沈河区北站路 59号(8-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060177976号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有人 或权利人 公司				
48		8-3	沈河区北站路 59号(8-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178033号	公司				
49		8-4	沈河区北站路 59号(8-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178030号					
50		8-5	沈河区北站路 59号(8-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060161534号					
51		8-6	沈河区北站路 59号(8-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060177991号					
52		8-7	沈河区北站路 59号(8-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060177970号					
53		8-8	沈河区北站路 59号(8-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060177972号					
54		8-9	沈河区北站路 59号(8-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060177988号					
55		8-10	沈河区北站路 59号(8-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178015号					
小计		—	—			—	—		—	1,554.75	—	—
56		59	9-1			沈河区北站路 59号(9-1)			9	140.94	沈房权证中心字第 N060160644号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
57	9-2		沈河区北站路 59号(9-2)	137.70	沈房权证中心字第 N060177797号							
58	9-3		沈河区北站路 59号(9-3)	139.65	沈房权证中心字第 N060177804号							
59	9-4		沈河区北站路 59号(9-4)	137.05	沈房权证中心字第 N060177810号							
60	9-5		沈河区北站路 59号(9-5)	356.10	沈房权证中心字第 N060161536号							
61	9-6		沈河区北站路 59号(9-6)	137.05	沈房权证中心字第 N060178014号							
62	9-7		沈河区北站路 59号(9-7)	139.65	沈房权证中心字第 N060178012号							
63	9-8		沈河区北站路 59号(9-8)	137.70	沈房权证中心字第 N060178021号							
64	9-9		沈河区北站路 59号(9-9)	140.95	沈房权证中心字第 N060160800号							
65	9-10		沈河区北站路 59号(9-10)	87.99	沈房权证中心字第 N060178013号							
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—				
66	59	11-1	沈河区北站路 59号(11-1)	21010300100 5GB00002F0 0010575	11	140.94	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380613号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司				
67		11-2	沈河区北站路 59号(11-2)	21010300100 5GB00002F0 0010398		137.70	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380595号					
68		11-3	沈河区北站路 59号(11-3)	21010300100 5GB00002F0 0010532		139.65	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380672号					
69		11-4	沈河区北站路 59号(11-4)	21010300100 5GB00002F0 0010354		137.05	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380667号					
70		11-5	沈河区北站路	21010300100 5GB00002F0		356.10	辽(2018)沈阳市					

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
			59号(11-5)	0010550			不动产权第 0380657号	
71		11-6	沈河区北站路 59号(11-6)	21010300100 5GB00002F0 0010539		137.05	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380627号	
72		11-7	沈河区北站路 59号(11-7)	21010300100 5GB00002F0 0010391		139.65	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380663号	
73		11-8	沈河区北站路 59号(11-8)	21010300100 5GB00002F0 0010415		137.66	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380560号	
74		11-9	沈河区北站路 59号(11-9)	21010300100 5GB00002F0 0010339		140.96	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380583号	
75		11-10	沈河区北站路 59号(11-10)	21010300100 5GB00002F0 0010378		87.99	辽(2018)沈阳市 不动产权第 0380573号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
76		12-1	沈河区北站路 59号(12-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060200642号	
77		12-2	沈河区北站路 59号(12-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060200635号	
78		12-3	沈河区北站路 59号(12-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060200631号	
79		12-4	沈河区北站路 59号(12-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060200588号	
80	59	12-5	沈河区北站路 59号(12-5)	—	12	356.10	沈房权证中心字第 N060199976号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
81		12-6	沈河区北站路 59号(12-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060200007号	
82		12-7	沈河区北站路 59号(12-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060200004号	
83		12-8	沈河区北站路 59号(12-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060199982号	
84		12-9	沈河区北站路 59号(12-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060199980号	
85		12-10	沈河区北站路 59号(12-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060200702号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—
86		13-1	沈河区北站路 59号(13-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060178264号	
87		13-2	沈河区北站路 59号(13-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178267号	
88	59	13-3	沈河区北站路 59号(13-3)		13	139.65	沈房权证中心字第 N060178269号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
89		13-4	沈河区北站路 59号(13-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178272号	
90		13-5	沈河区北站路 59号(13-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178274号	
91		13-6	沈河区北站路 59号(13-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178276号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有人 或权利人
92		13-7	沈河区北站路 59号(13-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178282号	
93		13-8	沈河区北站路 59号(13-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178286号	
94		13-9	沈河区北站路 59号(13-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060178287号	
95		13-10	沈河区北站路 59号(13-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178310号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
96		14-1	沈河区北站路 59号(14-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060178314号	
97		14-2	沈河区北站路 59号(14-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178316号	
98		14-3	沈河区北站路 59号(14-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060180081号	
99		14-4	沈河区北站路 59号(14-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178319号	
100	59	14-5	沈河区北站路 59号(14-5)		14	356.10	沈房权证中心字第 N060178321号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
101		14-6	沈河区北站路 59号(14-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178325号	
102		14-7	沈河区北站路 59号(14-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178328号	
103		14-8	沈河区北站路 59号(14-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178332号	
104		14-9	沈河区北站路 59号(14-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060178283号	
105		14-10	沈河区北站路 59号(14-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178336号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
106		15-1	沈河区北站路 59号(15-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060178191号	
107		15-2	沈河区北站路 59号(15-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178190号	
108		15-3	沈河区北站路 59号(15-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060177855号	
109		15-4	沈河区北站路 59号(15-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060177835号	
110	59	15-5	沈河区北站路 59号(15-5)		15	356.10	沈房权证中心字第 N060177830号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
111		15-6	沈河区北站路 59号(15-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060177846号	
112		15-7	沈河区北站路 59号(15-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060200649号	
113		15-8	沈河区北站路 59号(15-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060200676号	
114		15-9	沈河区北站路 59号(15-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060200673号	
115		15-10	沈河区北站路 59号(15-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060177849号	
小	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价格·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有人 或权利人	
计									
116	59	16-1	沈河区北站路 59号(16-1)	—	16	140.94	沈房权证中心字第 N060161517号	北京城 乡贸易 中心有 限公司	
117		16-2	沈河区北站路 59号(16-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178019号		
118		16-3	沈河区北站路 59号(16-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178016号		
119		16-4	沈河区北站路 59号(16-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060177894号		
120		16-5	沈河区北站路 59号(16-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060161518号		
121		16-6	沈河区北站路 59号(16-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060177866号		
122		16-7	沈河区北站路 59号(16-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060177870号		
123		16-8	沈河区北站路 59号(16-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060177875号		
124		16-9	沈河区北站路 59号(16-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060160795号		
125		16-10	沈河区北站路 59号(16-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060177880号		
小 计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—	
126	59	17-1	沈河区北站路 59号(17-1)	—	17	140.94	沈房权证中心字第 N060161520号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司	
127		17-2	沈河区北站路 59号(17-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060163205号		
128		17-3	沈河区北站路 59号(17-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060163196号		
129		17-4	沈河区北站路 59号(17-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060163207号		
130		17-5	沈河区北站路 59号(17-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060160649号		
131		17-6	沈河区北站路 59号(17-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060163796号		
132		17-7	沈河区北站路 59号(17-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060163209号		
133		17-8	沈河区北站路 59号(17-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060163195号		
134		17-9	沈河区北站路 59号(17-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060161525号		
135		17-10	沈河区北站路 59号(17-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060163801号		
小 计	—	—	—	—	—	1,555.83	—	—	
136	59	18-1	沈河区北站路 59号(18-1)	21010300100 5GB00002F0 0010325	18	140.98	辽(2017)沈阳市不 动产权第0096303 号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司	
137		18-2	沈河区北站路 59号(18-2)			137.67	沈房权证中心字第 N060178194号		北京城 乡贸易 中心股
138		18-3	沈河区北站路			139.65	沈房权证中心字第		

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人	
			59号(18-3)				N060178188号	份有限 公司	
139		18-4	沈河区北站路 59号(18-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178200号		
140		18-5	沈河区北站路 59号(18-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178193号		
141		18-6	沈河区北站路 59号(18-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178137号		
142		18-7	沈河区北站路 59号(18-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178136号		
143		18-8	沈河区北站路 59号(18-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178135号		
144		18-9	沈河区北站路 59号(18-9)			141.04	沈房权证中心字第 N060161524号		
145		18-10	沈河区北站路 59号(18-10)			89.08	沈房权证中心字第 N060178112号		
小计	—	—	—	—	—	1,555.93	—		—
146		19-5	沈河区北站路 59号(19-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060161522号		北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
147		19-6	沈河区北站路 59号(19-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060164592号		
148		19-7	沈河区北站路 59号(19-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060163183号		
149	59	19-8	沈河区北站路 59号(19-8)		19	137.67	沈房权证中心字第 N060162843号		
150		19-9	沈河区北站路 59号(19-9)			140.85	沈房权证中心字第 N060160648号		
151		19-10	沈河区北站路 59号(19-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060163181号		
小计	—	—	—	—	—	1,000.36	—	—	
152		20-1	沈河区北站路 59号(20-1)			140.98	沈房权证中心字第 N060161527号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司	
153		20-2	沈河区北站路 59号(20-2)			137.66	沈房权证中心字第 N060178138号		
154		20-4	沈河区北站路 59号(20-4)	21010300100 5GB00002F0 0010499		137.05	辽(2017)沈阳市不 动产权第0086935 号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司	
155	59	20-5	沈河区北站路 59号(20-5)		20	356.10	沈房权证中心字第 N060178208号		
156		20-6	沈河区北站路 59号(20-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060177822号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司	
157		20-7	沈河区北站路 59号(20-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060177814号		
158		20-8	沈河区北站路 59号(20-8)	21010300100 5GB00002F0 0010422		137.67	辽(2017)沈阳市不 动产权第0086933 号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司	
159		20-9	沈河区北站路			140.85	沈房权证中心字第		

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
			59号(20-9)				N060161528号	乡贸易 中心股 份有限 公司
160		20-10	沈河区北站路 59号(20-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060221635号	
小计	—	—	—	—	—	1,416.05	—	—
161	59	21-6	沈河区北站路 59号(21-6)	—	21	137.05	沈房权证中心字第 N060200670号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
162		21-7	沈河区北站路 59号(21-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060200594号	
163		21-8	沈河区北站路 59号(21-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060201444号	
164		21-9	沈河区北站路 59号(21-9)			140.84	沈房权证中心字第 N060221631号	
小计	—	—	—	—	—	555.20	—	—
165	59	23-1	沈河区北站路 59号(23-1)	—	23	140.98	沈房权证中心字第 N060178162号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
166		23-2	沈河区北站路 59号(23-2)			137.66	沈房权证中心字第 N060178156号	
167		23-3	沈河区北站路 59号(23-3)			139.63	沈房权证中心字第 N060178161号	
168		23-4	沈河区北站路 59号(23-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178158号	
169		23-5	沈河区北站路 59号(23-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178160号	
170		23-6	沈河区北站路 59号(23-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178157号	
171		23-7	沈河区北站路 59号(23-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178206号	
172		23-8	沈河区北站路 59号(23-8)			137.67	沈房权证中心字第 N060178212号	
173		23-9	沈河区北站路 59号(23-9)			140.85	沈房权证中心字第 N060178213号	
174		23-10	沈河区北站路 59号(23-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060178209号	
小计	—	—	—	—	—	1,555.68	—	—
175	59	24-1	沈河区北站路 59号(24-1)	—	24	140.94	沈房权证中心字第 N060161530号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
176		24-2	沈河区北站路 59号(24-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060163176号	
177		24-3	沈河区北站路 59号(24-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060163179号	
178		24-4	沈河区北站路 59号(24-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060162846号	
179		24-5	沈河区北站路 59号(24-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060160804号	
180		24-6	沈河区北站路 59号(24-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060163263号	
181		24-7	沈河区北站路 59号(24-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060163384号	
182		24-8	沈河区北站路			137.66	沈房权证中心字第	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有人 或权利人
			59号(24-8)				N060163237号	
183		24-9	沈河区北站路 59号(24-9)			140.84	沈房权证中心字第 N060161532号	
184		24-10	沈河区北站路 59号(24-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060161533号	
小计	—	—	—	—	—	1,555.68	—	—
185	59	27-1	沈河区北站路 59号(27-1)	—	27	140.94	沈房权证中心字第 N060200677号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
186		27-2	沈河区北站路 59号(27-2)			134.99	沈房权证中心字第 N060200628号	
187		27-3	沈河区北站路 59号(27-3)			134.99	沈房权证中心字第 N060200585号	
188		27-4	沈河区北站路 59号(27-4)			132.40	沈房权证中心字第 N060202276号	
189		27-5	沈河区北站路 59号(27-5)			343.94	沈房权证中心字第 N060202275号	
190		27-6	沈河区北站路 59号(27-6)			132.44	沈房权证中心字第 N060202277号	
191		27-7	沈河区北站路 59号(27-7)			135.03	沈房权证中心字第 N060202274号	
192		27-8	沈河区北站路 59号(27-8)			135.03	沈房权证中心字第 N060202273号	
193		27-9	沈河区北站路 59号(27-9)			140.97	沈房权证中心字第 N060202030号	
194		27-10	沈河区北站路 59号(27-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060202029号	
小计	—	—	—	—	—	1,519.77	—	—
小计合计	—	—	—	—	—	28,999.89	—	—

根据《2018沈阳财富中心租户情况合同》，评估对象部分已对外出租，部分空置，房屋租赁期均为短租租赁，具体租赁情况详见下表：

楼层	房间号	房屋使用现状	租赁单位
E5	整层	打通使用	恒安标准人寿保险有限公司辽宁分公司
E15	7, 8	打通使用	
E6	整层	均打通使用	空置
E7	整层		
E8	整层		
E9	整层		
E11	1	—	沈阳中金世纪进出口贸易有限公司
	2-7	打通使用	飞利浦（中国）投资有限公司
	E18-10	—	
	8, 9	打通使用	北京汉森智纲投资有限公司
	10	—	沈阳景宏管道有限公司
E12	整层	打通使用	空置
E13	2、3、4、6、7	打通使用	中美联泰大都会人寿保险有限公司辽宁分

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

楼层	房间号	房屋使用现状	租赁单位
			公司
	1、5、10	1、5、10	空置
	8, 9	打通使用	空置
14	1	---	北京远程睿智商务咨询有限公司
	2	---	
	3	---	
	10	---	
	4	---	
	5	---	
	6	---	
	7-9	打通使用	空置
E15	1-4	打通使用	空置
	5, 6	打通使用	赛诺菲(中国)投资有限公司
	9	---	空置
	10	---	沈阳市铁西区琥珀教育咨询服务中心
E16	整层	打通使用	空置
E17	3-9	打通使用	中国银河证券沈阳北站证券营业部
	2	---	中国银河期货有限公司沈阳营业部
	1, 10	打通使用	空置
E18	1	---	空置
	2	---	空置
	3	---	空置
	4	---	空置
	5	---	空置
	6, 7	打通使用	空置
	8, 9	打通使用	空置
E19	5, 6	打通使用	中国国际期货股份有限公司沈阳分公司
	7	---	空置
	8, 9	打通使用	空置
	10	---	空置
20	1, 2, 10	打通使用	空置
	4	---	英国豪迈国际有限公司沈阳代表处
	5	---	空置
	6, 7	打通使用	北京利通汽车咨询服务有限公司
	8	---	费森尤斯医药用品(上海)有限公司
	9	---	华信航空股份有限公司沈阳代表处
E21	6, 7	打通使用	北京现代汽车有限公司销售分公司
	8, 9	打通使用	新湖财富投资有限公司
E23	整层	打通使用	中美联泰大都会人寿保险有限公司辽宁分公司
E24	整层	打通使用	
E27	整层	打通使用	空置
D3	整层	打通使用	空置

评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号，地理位置优越，紧临北站路等道路，有多条公交线路经过，距离地铁2号线沈阳北站地铁站约400米，

交通便利，区域内配套设施较齐全。

根据委托人提供的《北京城乡商业（集团）股份有限公司关于进行资产评估有关事项的说明委托人说明》，评估对象不存在抵押、担保及法律纠纷等其他事项。

3. 室外配套工程

室外配套工程，主要分为公共设施配套，包括道路、给排水、电力、燃气及通讯。

委估房屋建筑物维护、维修较好，能满足正常的使用需要。

三、评估程序

1. 收集资料及准备

根据北京城乡商业（集团）股份有限公司提供的评估申报表，进行账表核对，并核对房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；查看有关建筑物的图纸等资料，填写“房屋建筑物状况调查表”。

2. 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构型式、层高、构件材质、内外装修、使用维护、施工质量、水电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

3. 评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据评估房屋建筑物的具体情况，进行评估作价和撰写有关说明。

四、评估方法

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》等有关评估准则规定，评估主要方法可以选择市场法、收益法和成本法。根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域

的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法和收益法进行评估。

选用评估方法的理由：

市场法：评估对象本次评估设定用途为办公，且区域内交易市场比较活跃，可收集到充足的可比交易案例，适宜选用市场法。

收益法：评估对象本次评估设定用途为办公，于评估基准日有租约限制，均为短期租赁，且区域内租赁市场比较活跃，属于收益性或潜在收益性房地产，适宜选用收益法。

成本法：评估对象本次评估设定用途为办公，于评估基准日有租约限制，成本法所得评估测算结果为成本价值，难以准确体现评估对象的市场价值，故未选取成本法。

（一）市场法

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场法基本公式为：

比准价格=比较案例价格×交易情况指数/比较案例交易情况指数×交易日期指数/比较案例交易日期指数×区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

（二）收益法

收益法，是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中：A，未来第1年的净收益（元，元/m²）；

Y，资本化率（%）；

g，净收益增长率（%）；

n，未来可获收益的年限（年）。

收益法的具体步骤如下：

1. 收益预测

资产评估专业人员在企业提供的相关资料基础上进行市场调查和论证，测算了未来评估对象的有效收入、成本、费用、税金以及净收益。对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径，并推算未来相关费用率的基础上确定预测数。

2. 收益期限的确定

根据评估对象的具体情况，参考房地产的一般耐用年限和尚可使用年限、土地使用权剩余使用年限，综合确定收益期限。

3. 资本化率的确定

资本化率又称还原化率、收益率，它与银行利率一样也是一种利率。资本化率是把资本投入到不动产所带来的收益率，即资本化率反映的是不同投资领域的获利能力。从理论上讲，应等于获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。

本次评估采用累加法求取资本化率。

五、评估过程

（一）影响因素分析

1、一般因素：

（1）地理位置

沈阳位于中国东北地区南部，辽宁省中部，以平原为主，山地、丘陵集中在东南部，辽河、浑河、秀水河等途经境内。属温带半湿润大陆性气候，全年气温在-35℃~36℃之间。

平均气温8.3℃，全年降水量500毫米，全年无霜期183天。受季风影响、降水集中、温差较大、四季分明。

沈阳是东北地区最大的中心城市，有“东方鲁尔”、“共和国第一长子”的美誉。沈阳是正在建设中的沈阳经济区（沈阳都市圈）的核心城市。地处东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，工业门类齐全，具有重要的战略地位。以沈阳为中心，半径150公里的范围内，集中了以基础工业和加工工业为主的8大城市，构成了资源丰富、结构互补性强、技术关联度高的辽宁中部城市群。沈阳拥有东北地区最大的民用航空港，全国最大的铁路编组站和全国最高等级的“一环四射”高速公路网。沟通世界各大港口的大连港、正在开发建设在营口新港和锦州港，距沈阳均

不超过400公里，具有得天独厚的地理区位优势，作为东北中心城市的沈阳，对周边乃至全国都具有较强的吸纳力、辐射力和带动力。

（2）自然人文环境

沈阳，文化底蕴深厚，素有“一朝发祥地、两代帝王城”之称，现有清故宫、福陵、昭陵三处世界文化遗产和新乐遗址、锡伯族家庙、明清四塔七寺、张氏帅府等 1500 多处历史文化遗迹，1986 年国务院公布的第二批国家历史文化名城。

沈阳位于中国东北地区南部，辽宁省中部，属于温带季风气候，年平均气温 6.2~9.7℃，自 1951 年有完整的记录以来，沈阳极端最高气温为 38.3℃（1952 年 7 月 18 日），中心城区极端最低气温为-32.9℃（2001 年 1 月 15 日），近郊近年来最低气温为-35.4℃（沈北新区 2001 年 1 月 11 日）；之前沈阳还观测到 39.3℃（1920 年）的高温，和-33.1℃（1950 年）的低温。全年降水量 600~800 毫米，1951 年至 2010 年市区年平均降水量 716.2mm，全年无霜期 155~180 天。受季风影响，降水集中在夏季，温差较大，四季分明。冬寒时间较长，近六个月，降雪较少，最大降雪为 2007 年 3 月 4 日 47.0 毫米的特大暴雪；夏季时间较短，多雨，1973 年 8 月 21 日曾下过 215.5 毫米的大暴雨。春秋两季气温变化迅速，持续时间短：春季多风，秋季晴朗。

（3）文化产业

沈阳是历史文化名城。是一座历史悠久的特大城市。因地处古沈水（今浑河）之北而得名（南面有浑河，山南水北为阳）。沈阳地区蕴育了辽河流域的早期文化。3 万年前，沈阳地区已有人类活动。早在 7200 多年前的新石器时代就有上古人类先民在此繁衍生息。从春秋战国时期燕国设立方城（侯城前身）起，沈阳的建城史已 2600 余年。沈阳素有“一朝发祥地，两代帝王都”之称。1625 年，清太祖努尔哈赤建立的后金迁都于此，更名盛京。1636 年，皇太极在此改国号为“清”，建立满清国。1644 年清世祖福临，率满清军队攻入关内定都北京后，以盛京为陪都。清初皇宫所在地——沈阳故宫，是中国现今仅存最完整的两座皇宫建筑群之一。

沈阳作为老牌的中心城市，共和国的总装备部，东北的核心。环境方面也一改传统重工业城市的弊病，其最大的进步就是在 2009 年 6 月 11 日联合国环境规划署将沈阳市列为联合国生态示范城，这也是中国惟一入选该项目的城市。

沈阳是建国初期国家重点建设起来的以装备制造业为主的全国重工业基地之一。经过几十年的发展，沈阳的工业门类已达到142个，到2013年为止规模以上工业企业4000多家，地区生产总值7000多亿元。

2010年4月，经国务院同意，国家发改委正式批复沈阳经济区为国家新型工业化综合配套改革试验区。标志着沈阳经济区建设上升为国家战略建设以沈阳为中心的由沈阳、鞍山、抚顺、本溪、营口、阜新、辽阳、铁岭八城市组成沈阳经济区。8大城市集中了以基础工业和加工工业，构成了资源丰富、结构互补性强、技术关联度高的辽宁中部城市群。得天独厚的地理区位优势，使沈阳对周边具有较强的吸纳力、辐射力和带动力。

2012年美国智库布鲁金斯学会发布一份研究报告称，在全球200个经济规模最大的城市中，沈阳名列第10，为排名前10的4个中国城市之一。中国上海的发展速度名列全球第一。（该报告以人均收入和就业率的增长来衡量一个城市的发展速度）

2016年4月，沈阳高新技术产业开发区和大连高新技术产业区升级为沈大国家自主创新示范区，成为全国14个国家自主创新示范区之一。沈大示范区定位为“四区一中心”，即东北老工业基地高端装备研发制造集聚区、东北老工业基地转型升级引领区、东北老工业基地创新创业生态区、东北老工业基地开放创新先导区、东北亚地区科技创新创业中心。辽宁省科技厅表示，建设沈大国家自主创新示范区，将更加突出改革创新在振兴发展中的核心位置，打造全面深化改革的“试验田”。辽宁还将以此为契机，破解创新体系的“孤岛现象”和推动示范区与“两院十校”建立长期稳定的合作关系等。推动高等学校、科研机构科技成果处置权管理的改革，探索市场化科技成果定价机制。

沈阳将建成国家中心城市、国家先进制造业重要基地，以期进一步提升沈阳在国家城市中的地位。到2020年，沈阳市常住户籍人口将达到1000万，城镇化水平达到87%；到2030年，常住户籍人口达到1200万，城镇化水平达到90%，同时将全面实现建设国家中心城市和国际竞争力优势明显的东北亚最重要城市的目标。

（4）交通状况

沈阳是东北地区最大的铁路、公路、航空交通枢纽中心，拥有东北地区最大

的民用航空港，全国最大的铁路编组站和全国最高等级的“一环四射”高速公路网。沈阳有5条干线在此交汇并连接着8条支线，通往全国各地，是国际联运通往朝鲜、俄罗斯的必经之路高速公路四通八达，通往全省各市和北京、天津、南京、长春、哈尔滨等地都可“朝发夕至”。沈阳桃仙国际机场也是东北地区规模最大的航空枢纽，航线连接着50余个国内城市和韩国、日本、新加坡、马来西亚、俄罗斯、德国、泰国、美国、加拿大、法国、澳大利亚等国的30余个城市。

2017年末，城市公交运营线路310条，其中新开、调整公交线路30条，增加运营里程576.7公里，公交运营线路长度达到5075.3公里；公交运营车辆5902台，年内新增、更新公交车辆1000台，全部为新能源和清洁能源公交车；试点推广公交电子站牌55处。全年公共交通客运总量10.4亿人次。年末全市出租汽车21676辆，其中市区内出租车17549辆。地铁实现常态化延时运营，地铁1、2号线运营里程达到656.5万列公里，客运量30644.7万乘次。浑南有轨电车运营里程342万列公里，客运量1266.2万人次。

（5）沈阳市1-8月社会经济发展状况

1-8月份，沈阳市经济继续保持平稳运行。

①工业经济稳定运行

1-8月份，沈阳市规模以上工业增加值同比增长8.9%，比1-7月回落1.0个百分点，增速有所放缓。一是装备制造业主体地位稳固，占沈阳市规模以上工业增加值比重68.8%，同比增长7.5%。其中专用设备制造业增长19.6%，汽车制造业增长12.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长10.0%。二是大中型企业稳定增长，小微企业增速快。1-8月，大中型企业增加值同比增长7.7%，小微企业增加值增长13.6%。三是重点产品增势较好。1-8月份，沈阳市重点关注的52种主要工业产品中有33种产品产量为正增长。其中，气体压缩机增长46.5%，大米增长45.3%，纸制品增长28.5%，聚氯乙烯树脂增长22.6%，汽车增长5.1%。新兴产品增长较快，新能源汽车增长10.3倍，光缆增长39.9%，工业机器人增长20.4%。

②固定资产投资保持较快增长

1-8月份，沈阳市固定资产投资1267.1亿元，同比增长27.9%，增幅比1-7月回落4.2个百分点。一是制造业投资结构改善。沈阳市工业投资194.4亿元，增长0.6%，其中制造业投资140.4亿元，下降1.4%。制造业中，技改投资41.3

亿元，增长 16.0%，占制造业投资的 29.4%，同比提高 4.4 个百分点；高技术制造业投资 19.7 亿元，增长 3.5%，占制造业投资的 14.0%，同比提高 0.7 个百分点。二是基础设施投资显著增长。沈阳市基础设施投资 245.7 亿元，增长 35.6%，增幅比 1-7 月提高 0.1 个百分点；占沈阳市投资的 19.4%，同比提高 0.9 个百分点。其中，服务业基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）191.7 亿元，增长 47.0%。从行业看，生态保护和环境治理业增长 7.0 倍，航空运输业增长 1.9 倍，公共设施管理业增长 1.0 倍。三是民间投资活力强。沈阳市民间投资 787.1 亿元，增长 28.7%，高于沈阳市投资 0.8 个百分点，占沈阳市投资的 62.1%，同比提高 0.4 个百分点。其中，制造业占全部民间投资的 13.2%，房地产开发投资占 75.0%，合计占 88.2%。

③消费品市场表现平稳

1-8 月份，沈阳市限额以上社会消费品零售额 1070.4 亿元，可比增长 5.1%，增幅比 1-7 月回落 0.5 个百分点。一是新业态继续快速增长。1-8 月份，沈阳市线上单位网上商品零售额 164.0 亿元，增长 37.1%，同比提高 7.9 个百分点；占线上零售额比重 15.3%，同比提高 5.2 个百分点。二是消费升级类商品销售形势较好。1-8 月份，沈阳市电子出版物及音像制品类商品零售额增长 43.5%；文化办公用品类商品零售额增长 21.5%；石油及制品类商品零售额增长 65.8%；金银珠宝类增长 14.3%。

④对外经济贸易保持增长

1-8 月份，沈阳市实现进出口总额 631.2 亿元，同比增长 15.8%，增幅比 1-7 月提高 0.6 个百分点。其中，出口总额 225.9 亿元，增长 9.0%；进口总额 405.3 亿元，增长 19.9%。

1-8 月份，沈阳市实际利用外商直接投资 9.2 亿美元，同比增长 1.2 倍。

⑤财政收支平稳增长

1-8 月份，沈阳市一般公共预算收入 496.3 亿元，同比增长 12.0%，增幅比 1-7 月提高 1.6 个百分点。沈阳市税收收入完成 401 亿元，增长 9.5%。主要税种较快增长，其中第三产业税收 243.5 亿元，增长 6.8%；国内增值税 155.8 亿元，增长 6.0%；企业所得税 74.1 亿元，增长 12.4%；个人所得税 23.8 亿元，增长 15.1%。

1-8 月份，沈阳市一般公共预算支出完成 585.6 亿元，同比增长 9.6%。财政重点支出继续保持增长。其中，科学技术支出 8.8 亿元，增长 97.4%；社会保障

和就业支出完成 174.6 亿元，增长 12.1%；医疗卫生支出完成 42 亿元，增长 20.3%；城乡社区事务支出完成 91.4 亿元，增长 20.3%；住房保障支出完成 12.1 亿元，增长 9.1%。

（6）2018 年上半年沈阳市房地产市场分析

上半年市场销量相比去年同期有所回落，整体市场供小于求，库存量与出清周期连续降低，市场以住宅为主力；商品房价格同比去年仍以较大幅度上升，上半年后期政策出台，住宅价格受到限制，一定程度拉低商品房整体价格走势；商业属性产品的市场较为平淡，其中写字间销量近几年保持低位，存量积压严重，且去化难度大，公寓产品由于政策引导，近几年去化效果提升明显，商业产品量跌价升，存量去化压力大。

商品房市场近几年处于供小于求态势，成交量稳步上升，供应量有小幅下降趋势，近三年价格涨幅明显，2018 年 6 月均价达到 9749 元/m²；商品房库存连续四年保持下降趋势，出清周期由最高的 43 个月降至 23 个月，去库存成效显著。

2018 年前两个月处于市场淡季，量价较低，3 月份开始，市场热度升高，供销量价持续增加，且整体市场供小于求，5 月份价格达到最高 10244 元/m²；商品房中住宅成交仍占绝对主力位置，占比 92%，公寓、写字间、商业占比均较低；住宅库存最高，但出清周期仅为 14 个月，处于较合理水平，商业及写字间去化压力较大。

上半年浑南区供销量领跑各区，其次为于洪区和沈北新区，且区域市场供应量小于成交量，老城区供销量较低，价格处于高位，沈河区均价达到 13981 元/m²，和平区紧随其后；浑南区库存量最高，但同时区域销量较高，去化周期为 19 个月，处于较低水平，和平区由于商业写字间库存积压，导致去化周期较长。

从 2017 年开始，公寓市场供应量大幅度降低，且成交量大幅增加，去化明显，价格波动性明显，整体价格较为稳定；随着 2017 年供应量远远小于成交量，库存量由升转降，降低明显，出清周期降低至 48 个月，仍然偏高。

整体成交量大于供应量，整体价格处于上升趋势，上涨 17%；仅和平、浑南两区公寓有新增供应，浑南区公寓销量位于全市首位，沈北及苏家屯区公寓销量处于低位，价格方面和平区价格最高为 11730 元/m²；奥体板块公寓销量最大，其次为卫工板块及东站板块。

写字间供应量远大于成交量，市场热度不高，去化难度较大，近两年市场销量仍有小幅上升趋势，价格逐渐降低；供应量明显大于成交，导致库存量持续显著增加，出清周期波动性明显，2018年6月为201个月。

写字间市场低迷，成交量处于低位，整体价格处于波动性下降趋势；铁西区销量首位，其次为浑南区，于洪、沈北、苏家屯三区写字间市场空白。

整体供应量大于成交量，且销量呈下降趋势，价格相比2017年大幅上涨，达到17433元/m²；商业市场库存呈现波动性上升趋势，近两年供应量大于成交量，库存回升，出清周期为80个月。

市场供大于求，销量上升幅度较小，6月和平区商业集中供应，供应量明显增加，价格上涨幅度较大，上涨24%；和平区供应量远高各区，浑南、于洪成交量领先，大东区成交价格居首位，为23943元/m²。

（7）沈阳市2018年房地产政策

沈阳楼市“沈七条”调控政策

①进一步加大新增土地供应，供应规模不低于2017年水平，在坚持国有土地使用权招拍挂出让的前提下，灵活采取“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”“限地价、竞配建”“限地价、竞自持”和“限地价、竞租赁住房”等竞价方式。各区、县（市）政府要加大存量土地攻坚力度，挖潜存量土地资源，保证土地供应后备资源。积极盘活空置土地，对施工进度缓慢、停缓建等开发不充分的项目，督促其加大投资力度、加快建设进程，确保尽早入市销售。

②扩大商品住房价格监控指导范围，对“59号文件”确定的价格监控指导以外区域（不含辽中区、新民市、康平县、法库县）的所有在售商品住房项目，也要实行价格监控指导。对外扩区域内所有2017年8月7日前下发商品房预售许可证的未售房源，一律暂停合同网签备案并重新申报商品住房预售价格。

未售房源重新申报均价不得超过2018年3月的备案均价。在3月未发生备案行为的，其未售房源申报均价不得超过3月前最近成交月份的备案均价。

③将购买商品住房和二手住房的限售范围由“三环区域及浑南区全域（不含沈抚新区）内”扩展至“全市行政区域（不含辽中区、新民市、康平县、法库县）内”，限售政策按照“59号文件”执行。

④个人住房公积金贷款额度实行资金流动性系数调节。资金流动性系数与公积金资金使用率挂钩，资金使用率大于等于95%时，流动性调节系数为0.8；资

金使用率大于等于 90%且小于 95%时，流动性调节系数为 0.9；资金使用率小于 90%时，流动性调节系数为 1。资金使用率和流动性调节系数由市住房公积金中心定期向社会公布。

⑤调整提取公积金后还贷时限。将贷款申请条件中“借款人及共同申请人 6 个月内无现金提取公积金(不含委托还贷)记录”调整为“借款人及共同申请人 12 个月内无现金提取公积(不含委托还贷)记录”。

⑥加大对开发企业违法违规行为的查处力度。市规划国土局负责对开发企业“批而未建”行为依法查处；市房产局负责对开发企业“未许先售”“许而不售”等违法违规行为依法查处。对发现的违法违规问题，将严格依法处罚。

⑦坚决遏制投机炒房行为，防止局部区域房价过快上涨，对沈河区、和平区、浑南区（三环内）3 个区域（以下简称“限购区域”）实行限购政策。

本市户籍居民家庭(含购房人、配偶及未成年子女，下同)在沈阳市行政区域内拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售限购区域的商品住房。

非沈阳市户籍居民家庭在沈阳市行政区域内拥有 1 套及以上住房的，暂停向其销售限购区域的商品住房。非沈阳市户籍居民家庭在沈阳市行政区域内没有住房的，可在限购区域购买 1 套商品住房，购房时需提供购房申请之日起前 2 年内在本市连续缴纳 6 个月及以上个人所得税或社会保险证明，通过补缴的个人所得税或社会保险证明不予认定。

因回迁安置、司法判决等方式取得的商品住房，不在限购范围。个人所得税或社会保险等证明材料由相关部门按照各自职责核查认定。商品住房限购认定时间以购房合同网签备案时间为准。

2、个别因素

（1）位置、交通状况

评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套，地理位置优越，紧临北站路等道路，有多条公交线路经过，距离地铁2号线沈阳北站地铁站约400米，交通便利，区域内配套设施较齐全。

（2）基础设施

①供电

该区域使用市政供电系统，供电可靠性较强。

②通路

该区域使用市政道路，道路通达度较高。

③通讯

该区域使用市政的通讯网络，并接入宽带互联网。

④供水

该区域市政自来水供水管网，保证日供水满足。

⑤排水

该区域雨污分流，有市政排水管网铺设，红线内有组织排水。

⑥供燃气

由市政天然气管网供气。

⑦供暖

由中央空调供暖。

(3) 周边配套

评估房地产位于北站商圈中心位置，该区域以办公、商业为主，周边有超市、医院、银行、小学、幼儿园等配套设施，公共配套较完善，生活便利度较高；周边有财富中心A、B、C座，新港澳国际大厦，沈阳联合大厦、光达大厦、新地中心、华府天地、沈阳华府新天地、金融中心等写字楼及商业，办公聚集度高。

(二) 评估测算过程

案例一：财富中心E座E15-9号

● 市场法评估过程

1、可比实例选取

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的成交案例进行比较求出评估对象房地产价值，选择原则如下：

选择案例原则：

- 与评估对象类似的房地产；
- 成交日期与估价时点相近，不宜超过一年；
- 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

评估对象位于沈阳市沈河区，周边有新港澳国际大厦，沈阳联合大厦、光达大厦、新地中心、华府天地、沈阳华府新天地、金融中心等项目，办公聚集度高。

根据以上案例选取原则，本次评估从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例，本次评估市场法选用的可比实例市场价格均为不含增值税价格，其基本情况如表一所示：

比较案例基本情况表

比较案例	项目名称	位置	用途	成交单价 (元/平方米)	交易日期	成交价格内涵	建筑面积 (平方米)	室内装修状况
A	沈阳财富中心C座2号	辽宁省沈阳市沈河区北站路55号	办公	9,800	2018年9月	公开市场价值	163	精装修
B	沈阳财富中心B座	辽宁省沈阳市沈河区北站路53号	办公	8,530	2018年9月	公开市场价值	381	精装修
C	沈阳财富中心D座D16-4	辽宁省沈阳市沈河区北站路57号	办公	9,700	2018年9月	公开市场价值	246	精装修

备注：本次评估所选取的可比实例价格均来源于现场市调或是搜房网电话咨询价格水平。

2、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对评估对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素，通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况、交易方式、用途、区位因素、个别因素等因素进行比较，详见下表。

因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	辽宁省沈阳市沈河区北站路 59 号沈阳财富中心 E 座 E15-9	辽宁省沈阳市沈河区北站路 55 号沈阳财富中心 C 座 2 号	辽宁省沈阳市沈河区北站路 53 号沈阳财富中心 B 座	辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号沈阳财富中心 D 座 D16-4
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2018 年 9 月 30 日	2018 年 9 月	2018 年 9 月	2018 年 9 月
交易价格（元/建筑平方米）	待估	9800	8530	9700
交易方式	出售	出售	出售	出售
用途	办公	办公	办公	办公
区域因素	办公聚集度 评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 59 号沈阳财富中心，位于北站商圈，办公聚集度高	评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 55 号沈阳财富中心，位于北站商圈，办公聚集度高	评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 53 号沈阳财富中心，位于北站商圈，办公聚集度高	评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号沈阳财富中心，位于北站商圈，办公聚集度高

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
个 别 因 素	道路通达度	附近有北站路、迎宾街等道路，南距东西快速干道（哈尔滨路高架）约 400 米，道路通达度较高	附近有北站路、迎宾街等道路，南距东西快速干道（哈尔滨路高架）约 400 米，道路通达度较高	附近有北站路、迎宾街等道路，南距东西快速干道（哈尔滨路高架）约 400 米，道路通达度较高
	交通便捷度	附近有 228、265、214、247、209 等十余条公交线路；距离地铁 2 号线沈阳北站地铁站约 400 米；距沈阳北站火车站约 600 米，交通便捷度优	附近有 228、265、214、247、209 等十余条公交线路；距离地铁 2 号线沈阳北站地铁站约 400 米；距沈阳北站火车站约 600 米，交通便捷度优	附近有 228、265、214、247、209 等十余条公交线路；距离地铁 2 号线沈阳北站地铁站约 400 米；距沈阳北站火车站约 600 米，交通便捷度优
	人文自然环境	区域内街道整洁，自然环境较好；区域以办公、商业为主，人文环境较好。	区域内街道整洁，自然环境较好；区域以办公、商业为主，人文环境较好。	区域内街道整洁，自然环境较好；区域以办公、商业为主，人文环境较好。
	基础设施状况	“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖、通天然气）	“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖、通天然气）	“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖、通天然气）
	公共配套设施状况	附近恒辉超市、来福多多超市、亿欧百货、沈阳市光明中学、首都师范大学附属育新学校、白龙江小学、喜乐天幼儿园、招商银行、沈阳市第四人民医院等基本配套，生活便利度较高	附近恒辉超市、来福多多超市、亿欧百货、沈阳市光明中学、首都师范大学附属育新学校、白龙江小学、喜乐天幼儿园、招商银行、沈阳市第四人民医院等基本配套，生活便利度较高	附近恒辉超市、来福多多超市、亿欧百货、沈阳市光明中学、首都师范大学附属育新学校、白龙江小学、喜乐天幼儿园、招商银行、沈阳市第四人民医院等基本配套，生活便利度较高
	所在楼层	15 层/31 层	中层/25 层	中层/25 层
临街情况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
物业等级	设定甲级	甲级	甲级	甲级
设备设施	安装有电梯、扶梯、楼梯、中央空调气等，设施设备齐全，综合认为设备设施状况较好	安装有电梯、扶梯、楼梯、中央空调气、暖气等，设施设备齐全，综合认为设备设施状况较好	安装有电梯、扶梯、楼梯、中央空调气等，设施设备齐全，综合认为设备设施状况较好	安装有电梯、扶梯、楼梯、中央空调气等，设施设备齐全，综合认为设备设施状况较好
公共部分装修	精装修	精装修	精装修	精装修
室内装修	简单装修	精装修	精装修	精装修
空间布局	布局较合理	布局较合理	布局一般	布局较合理
朝向	东	南北	南北	南
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
出租方式	整租-不可分割	整租-不可分割	整租-不可分割	整租-不可分割

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
停车条件	有偿使用，较充足	有偿使用，较充足	有偿使用，较充足	有偿使用，较充足
成新率	约八成新	八五成	八五成	八五成
建筑面积 (m ²)	140.95	163	381	246

比较因素修正

根据对房地产价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行修正。

以评估对象条件为100，将比较案例条件与之比较，一般分为五个等级，好（优）、较好（较优）、一般、较差、差。每差一个等级，指数增加或减少1-5%。

委估房地产与案例房地产相比差异主要在于室内装修、空间布局、朝向、成新率及建筑面积。

待估房地产室内装修为简单装修，案例房地产一、二、三临街状况均为精装修，通过调查评估对象周边同类物业装修状况对市场价格的影响程度结合评估对象实际情况，案例一、二、三均修正3%；

待估房地产空间布局为布局较合理，案例房地产一、二、三临街状况分别为布局较合理、布局一般、布局较合理，通过调查评估对象周边同类物业空间布局状况对市场价格的影响程度结合评估对象实际情况，案例一、二、三分别修正0、-1%、0；

待估房地产朝向为东，案例房地产一、二、三朝向分别为南北、南北、南，通过调查评估对象周边同类物业朝向对市场价格的影响程度结合评估对象实际情况，案例一、二、三分别修正2%、2%、1%；

待估房地产成新率设定为八成，案例房地产一、二、三成新率均为八五成，通过调查评估对象周边同类物业成新率对租金价格的影响程度结合评估对象实际情况，案例一、二、三分别修正3%；

待估房地产面积为140.95平方米，案例房地产一、二、三面积分别为163平方米、381平方米、246平方米，通过调查评估对象周边同类物业面积对租金价格的影响程度结合评估对象实际情况，案例一、二、三分别修正0、1%及1%。

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元/建筑平方米）	待估	9800	8530	9700
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易方式		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域因素	办公聚集度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	人文自然环境	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
个别因素	所在楼层	100	100	100	100
	临街情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	物业等级	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	公共部分装修	100	100	100	100
	室内装修	100	103	103	103
	空间布局	100	100	99	100
	朝向	100	102	102	101
	租约限制	100	100	100	100
	出租方式	100	100	100	100
	停车条件	100	100	100	100
	成新率	100	103	103	103
	建筑面积 (m ²)	100	100	101	101

根据以上比较结果，确定各因素修正系数。

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/建筑平方米)		9800	8530	9700
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	办公聚集度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	人文自然环境	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	临街情况	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	物业等级	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100/100	100/100	100/100
	室内装修	100/103	100/103	100/103
	空间布局	100/100	100/99	100/100
	朝向	100/102	100/102	100/101
	租约限制	100/100	100/100	100/100
	出租方式	100/100	100/100	100/100
	停车条件	100/100	100/100	100/100

	成新率	100/103	100/103	100/103
	建筑面积（m ² ）	100/100	100/101	100/101
	修正系数	0.9241	0.9242	0.9240

求取比准价格

比较案例市场价格调整表

比较实例	交易价格	修正系数	比准价格 (元/建筑平方米)	评估对象价格 (元/建筑平方米)
实例 A	9800	0.9241	9056	8634
实例 B	8530	0.9242	7883	
实例 C	9700	0.9240	8963	

$$\text{比准价格} = (9056 + 7883 + 8963) \div 3 = 8634 \text{ (元/建筑平方米)}$$

本次评估对象为位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号的194套房地产，分布在2幢建筑物，分别为财富中心D座及E座，总建筑面积为28,999.89平方米。D座建筑面积为1,182.97平方米，结构为钢混，房屋总层数为25层，建成年代为2005年，评估对象为地上第3层，共计15套，目前作为办公使用，已全部打通，处于空置状态。E座建筑面积为27,816.92平方米，结构为钢混，房屋总楼层数为29层，建成年代为2005年，评估对象位于5-9层、11-18层、20层、23-24层、27层、19与21层局部，共计179套，目前部分楼层或房间打通使用，除部分空置外，其余均对外出租。

评估案例财富中心E座E15-9号为单套房地产，建筑面积为140.95平方米，位于15层，朝向为东，空间布局较合理。

办公用房的价格影响因素主要有位置、交通、外观形象、集聚程度、周边环境、楼层、面积、空间布局、朝向等，本次评估案例与其他193套房地产主要在楼层、面积、空间布局、朝向等方面有区别，故根据评估专业人员的调查与评估经验，对此4项影响因素作出适当的修正从而求出其他193套房地产的市场价值，具体如下表：

序号	房号	建筑面积 (平方米)	面积 修正	楼 层 修 正	朝 向 修 正	空 间 布 局 修 正	评估单 价 (元/ 平方 米)	评估总价 (元)	备注
1	D3-1	67.98	0.96	0.95	1.01	1.01	8,032	9,501,615.04	打通使用
2	D3-2	89.66							
3	D3-3	68.61							
4	D3-4	100.24							
5	D3-5	100.65							
6	D3-6	111.57							

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	房号	建筑面积 (平方米)	面积 修正	楼 层 修 正	朝 向 修 正	空 间 布 局 修 正	评估单 价(元/ 平方 米)	评估总价(元)	备注
7	D3-7	117.16							
8	D3-8	54.49							
9	D3-9	79.84							
10	D3-10	54.76							
11	D3-11	68.99							
12	D3-12	69.00							
13	D3-12A	55.32							
14	D3-12B	78.60							
15	D3-15	66.10							
16	E5-1	140.94							
17	E5-2	137.70							
18	E5-3	139.65							
19	E5-4	137.05							
20	E5-5	356.10	0.96	0.96	1.01	1.01	8,117	12,620,311.60	打通使用
21	E5-6	137.05							
22	E5-7	139.65							
23	E5-8	137.70							
24	E5-9	140.97							
25	E5-10	87.99							
26	E6-1	140.94							
27	E6-2	137.70							
28	E6-3	139.65							
29	E6-4	137.05							
30	E6-5	356.10	0.96	0.96	1.01	1.01	8,117	12,620,149.26	打通使用
31	E6-6	137.05							
32	E6-7	139.65							
33	E6-8	137.70							
34	E6-9	140.95							
35	E6-10	87.99							
36	E7-1	140.94							
37	E7-2	137.70							
38	E7-3	139.65							
39	E7-4	137.05							
40	E7-5	356.10	0.96	0.97	1.01	1.01	8,202	12,752,059.50	打通使用
41	E7-6	137.05							
42	E7-7	139.65							
43	E7-8	137.66							
44	E7-9	140.96							
45	E7-10	87.99							
46	E8-1	140.94							
47	E8-2	137.70							
48	E8-3	139.65							
49	E8-4	137.05							
50	E8-5	356.10	0.96	0.97	1.01	1.01	8,202	12,752,059.50	打通使用
51	E8-6	137.05							
52	E8-7	139.65							
53	E8-8	137.66							
54	E8-9	140.96							
55	E8-10	87.99							

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	房号	建筑面积 (平方米)	面积 修正	楼 层 修 正	朝 向 修 正	空 间 布 局 修 正	评估单 价(元/ 平方 米)	评估总价(元)	备注
56	E9-1	140.94	0.96	0.97	1.01	1.01	8,202	12,752,305.56	打通使用
57	E9-2	137.70							
58	E9-3	139.65							
59	E9-4	137.05							
60	E9-5	356.10							
61	E9-6	137.05							
62	E9-7	139.65							
63	E9-8	137.70							
64	E9-9	140.95							
65	E9-10	87.99							
66	E11-1	140.94	1	0.97	1.01	1	8,459	1,192,211.46	——
67	E11-2	137.70	0.97	0.97	1.01	1.01	8,287	8,678,146.40	打通使用
68	E11-3	139.65							
69	E11-4	137.05							
70	E11-5	356.10							
71	E11-6	137.05							
72	E11-7	139.65							
73	E11-8	137.66	1.01	0.97	1	1.01	8,543	2,380,250.66	打通使用
74	E11-9	140.96	0.99	0.97	0.99	1	8,208	722,221.92	——
75	E11-10	87.99							
76	E12-1	140.94	0.96	0.98	1.01	1.01	8,286	12,882,907.08	打通使用
77	E12-2	137.70							
78	E12-3	139.65							
79	E12-4	137.05							
80	E12-5	356.10							
81	E12-6	137.05							
82	E12-7	139.65							
83	E12-8	137.70							
84	E12-9	140.95							
85	E12-10	87.99							
86	E13-1	140.94	1	0.98	1.01	1	8,546	1,204,473.24	——
87	E13-2	137.70	1.01	0.98	1.01	1.01	8,718	3,612,739.20	打通使用
88	E13-3	139.65							
89	E13-4	137.05	1.01	0.99	1.01	0.99	8,632	3,073,855.20	——
90	E13-5	356.10	1.01	0.98	1	1	8,546	2,364,678.20	打通使用
91	E13-6	137.05							
92	E13-7	139.65	1.01	0.98	1	1	8,546	2,381,086.52	打通使用
93	E13-8	137.66							
94	E13-9	140.96	0.99	0.98	0.99	1	8,293	729,701.07	——
95	E13-10	87.99							
96	E14-1	140.94	0.97	0.99	1.01	1.01	8,542	9,707,812.16	打通使用, 包含 10室
97	E14-2	137.70							
98	E14-3	139.65							
99	E14-4	137.05							
100	E14-5	356.10							
101	E14-6	137.05							
102	E14-7	139.65	1.02	0.99	1	1.01	8,719	3,646,896.13	打通使用
103	E14-8	137.66							
104	E14-9	140.96							

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	房号	建筑面积 (平方米)	面积 修正	楼 层 修 正	朝 向 修 正	空 间 布 局 修 正	评估单 价(元/ 平方 米)	评估总价(元)	备注
105	E14-10	87.99	—	—	—	—	8,542	—	与1室打通使用
106	E15-1	140.94	1.01	1	1.01	1.02	8,984	4,989,174.56	打通使用
107	E15-2	137.70							
108	E15-3	139.65							
109	E15-4	137.05							
110	E15-5	356.10	1.02	1	1	0.99	8,719	4,299,774.85	打通使用
111	E15-6	137.05							
112	E15-7	139.65	1.01	1	1	1	8,720	2,418,492.00	打通使用
113	E15-8	137.70							
114	E15-9	140.95	1	1	1	1	8,634	1,216,962.30	—
115	E15-10	87.99	0.99	1	0.99	1	8,462	744,571.38	—
116	E16-1	140.94	0.96	1	1.01	1.01	8,455	13,145,411.25	打通使用
117	E16-2	137.70							
118	E16-3	139.65							
119	E16-4	137.05							
120	E16-5	356.10							
121	E16-6	137.05							
122	E16-7	139.65							
123	E16-8	137.66							
124	E16-9	140.96							
125	E16-10	87.99							
126	E17-1	140.94	1.01	1.01	1.01	1.01	8,985	2,066,370.30	与10室打通使用
127	E17-2	137.70	1	1.01	1.01	1	8,808	1,212,861.60	—
128	E17-3	139.65	0.97	1.01	1.01	1.01	8,629	10,252,546.35	打通使用
129	E17-4	137.05							
130	E17-5	356.10							
131	E17-6	137.05							
132	E17-7	139.65							
133	E17-8	137.70							
134	E17-9	140.95							
135	E17-10	89.04	—	—	—	—	8,985	—	与1室打通使用
136	E18-1	140.98	1	1.01	1.01	1.01	8,896	1,254,158.08	—
137	E18-2	137.67	1	1.01	1.01	1.01	8,896	1,224,712.32	—
138	E18-3	139.65	1	1.01	1.01	1.01	8,896	1,242,326.40	—
139	E18-4	137.05	1	1.01	1.01	1.01	8,896	1,219,196.80	—
140	E18-5	356.10	1.01	1.01	1.01	0.99	8,807	3,136,172.70	—
141	E18-6	137.05	1.01	1.01	1	1.01	8,896	2,461,523.20	打通使用
142	E18-7	139.65							
143	E18-8	137.66	1.01	1.01	1	1.01	8,896	2,479,315.20	打通使用
144	E18-9	141.04							
145	E18-10	89.08	0.99	1.01	0.99	1.01	8,632	768,938.56	—
146	E19-5	356.10	1.02	1.02	1	0.99	8,893	4,385,582.95	打通使用
147	E19-6	137.05							
148	E19-7	139.65	1	1.02	1	1	8,807	1,229,897.55	—
149	E19-8	137.67	1.01	1.02	1	0.99	8,806	2,452,591.42	打通使用
150	E19-9	140.85							

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	房号	建筑面积 (平方米)	面积 修正	楼 层 修 正	朝 向 修 正	空 间 布 局 修 正	评估单 价(元/ 平方 米)	评估总价(元)	备注
151	E19-10	89.04	0.99	1.02	0.99	1	8,631	768,504.24	——
152	E20-1	140.98	1.01	1.03	1.01	1.01	9,162	3,368,684.16	打通使用, 包含10室
153	E20-2	137.66							
154	E20-4	137.05	1	1.03	0.99	1	8,804	1,206,588.20	——
155	E20-5	356.10	1.01	1.03	0.99	1	8,892	3,166,441.20	——
156	E20-6	137.05	1.01	1.03	1	1.01	9,072	2,510,222.40	打通使用
157	E20-7	139.65							
158	E20-8	137.67	1	1.03	1	1	8,893	1,224,299.31	——
159	E20-9	140.85	1	1.03	1	1	8,893	1,252,579.05	——
160	E20-10	89.04	——	—	——	1	9,162	-	与1室打通使用
161	E21-6	137.05	1.01	1.03	1	1.01	9,072	2,510,222.40	打通使用
162	E21-7	139.65							
163	E21-8	137.66	1.01	1.03	1	1.01	9,072	2,526,552.00	打通使用
164	E21-9	140.84							
165	E23-1	140.98	0.96	1.04	1.01	1.01	8,793	13,679,794.30	打通使用
166	E23-2	137.66							
167	E23-3	139.63							
168	E23-4	137.05							
169	E23-5	356.10							
170	E23-6	137.05							
171	E23-7	139.65							
172	E23-8	137.67							
173	E23-9	140.85							
174	E23-10	89.04							
175	E24-1	140.94	0.96	1.04	1.01	1.01	8,793	13,679,794.30	打通使用
176	E24-2	137.70							
177	E24-3	139.65							
178	E24-4	137.05							
179	E24-5	356.10							
180	E24-6	137.05							
181	E24-7	139.65							
182	E24-8	137.66							
183	E24-9	140.84							
184	E24-10	89.04							
185	E27-1	140.94	0.96	1.05	1.01	1.01	8,878	13,492,518.06	打通使用
186	E27-2	134.99							
187	E27-3	134.99							
188	E27-4	132.40							
189	E27-5	343.94							
190	E27-6	132.44							
191	E27-7	135.03							
192	E27-8	135.03							
193	E27-9	140.97							
194	E27-10	89.04							
194	总计	28,999.89	——	—	——	——	——	247,162,259.09	——

市场法求取评估对象总价值为247,162,259.09元。

●收益法评估过程

I. 求取收益期内的净收益现值

收益法通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，即可得出委估房地产的评估值。其基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中：A，未来第1年的净收益（元，元/m²）；

Y，资本化率（%）；

g，净收益增长率（%）；

n，未来可获收益的年限（年）。

1、有效毛收入的确定

（1）租金水平的确定

根据被评估单位提供的相关资料，评估对象于评估基准日尚未出租，无租约限制。根据市调情况，确定评估对象租金含增值税标准为2.16元/平方米·天。

物业名称	含税但不含物业取暖费日租金（元/m ² /天）	建筑面积（平方米）	面积修正系数	装修状况	装修状况修正系数	楼层	楼层修正系数	修正后日租金（元/m ² /天）
新地中心	2.19	238	100/98	精装修	100/103	10/10	100/105	2.07
华府新天地	2.11	202	100/98	精装修	100/103	35/41	100/104	2.01
财富中心D座	2.39	246	100/98	精装修	100/103	16/25	100/99	2.39

（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，故不考虑有效出租面积对评估对象评估价格的影响。

（3）空置率的确定

参考评估对象所在区域相同物业类型的出租状况，确定评估对象办公用房空置率为15%。

（4）确定不含税年租金收益

$$\text{年租金收益} = \text{日租金} / 1.05 \times 365 \times (1 - \text{空置率}) \times \text{建筑面积}$$

2.其他收入

根据委托人提供的资料及介绍，其他收入主要是押金利息。押金年收益即房

房屋租赁所收的押金产生的利息收入。

根据评估对象周边同类物业的支付方式，押金多为3个月的租金，按中国银行公布的同期一年期整存整取的存款利率1.50%计算押金年收益。即：

$$\text{租约期外押金年收益} = \text{年租金收益} / 12 \times 3 \times 1.50\%$$

3.运营费用

运营费用是维持房地产正常使用或营业所必要的费用，包括房产税、保险费、人员工资及办公费用、保持房地产正常运转的成本等。具体包括：

(1) 税费

税费主要包括房产税、增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市建设维护税、印花税等，根据国家统一税收政策，本次评估税费具体情况如下：

税费明细表

项目内容	说明
A.房产税	房产不含税租金×12%
B.增值税	年租金收益×5%
C.教育费附加	增值税×3%
D.城市建设维护税	增值税×7%
E.地方教育费附加	增值税×2%
F.印花税	含税年租金收益×0.1%

(2) 房屋租赁管理费

房屋租赁管理费用是指出租经营过程中发生的广告宣传、交通、通讯、办公、人员工资等成本。

根据市场调查，评估对象类似管理费约为年租金收益的1%~5%，结合评估对象所属的物业类型及同类物业的管理费用支出情况，本次评估按年租金收益的2%计算。即：

$$\text{房屋租赁管理费} = \text{年租金收益} \times 2\%$$

(3) 维修管理费

维修管理费是指为保证房屋正常使用而需每年支付的小修费用，通常按建筑物重置价的1%~5%计算。

重置价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置价主要由前期费用、综合造价、其他费用、筹资成本和资金机会成本几项构成。

根据评估对象建筑结构、装修标准、设备设施状况等，综合确定房屋重置单

价为3,000元/平方米，本次评估维修管理费按房屋重置价的1%计算。即：

$$\text{维修管理费}=\text{房屋重置价}\times 1\%$$

（4）保险费

保险费主要是指保障自然灾害或意外事故造成的房屋损失需支付的费用。根据评估对象建筑结构及装修标准、设备设施状况等，确定房屋重置单价为3000元/平方米。根据评估对象的建成年代及维修保养等具体情况，确定房屋成新率为80%，保险费通常按建筑物现价（房屋重置价×成新率）的0.2%计算。即

$$\text{保险费}=\text{房屋重置值}\times 80\%\times 0.2\%$$

4.确定年租金净收益

年租金净收益是指年租金收益加上其他收入（主要是押金收入）且扣除的费用后的余额。即：

$$\text{年租金净收益}=\text{年租金收益}+\text{押金收益}-\text{运营费用}$$

5.确定年净收益增长率

评估对象所在项目建成约2005年，评估对象所在区域办公密集度高，办公项目仍有一定需求，从长远看，租金水平呈缓慢上升趋势，预计该项目租金净收益水平在未来收益期限中呈一定比例上升，根据资产评估专业人员对市场的调查、分析及对评估对象实际状况的综合判断，确定评估对象在收益期限内以每年1%的比率递增；评估对象未来的运营费用大部分与其出租所产生的有效毛收入呈正比关系。

6.资本化率的确定

资本化率即报酬率，为投资回报与所投入资本的比率。本次评估采用累加法确定报酬率。计算公式为：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠

结合评估对象的具体情况，无风险报酬率取中国人民银行公布的1年期定期存款利率1.5%，综合考虑委估物业的系统风险、投资风险、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠等因素，确定评估对象报酬率为6%。

7.收益期限的确定

根据委托人提供的资料及资产评估专业人员的勘察，评估对象主要建筑物建成约2005年，为钢混结构建筑，根据原国家建设部颁布的标准，钢混结构建筑经

济耐用年限是60年，至评估基准日，评估对象剩余经济耐用年限约为47年。至评估基准日，根据《国有土地使用证》，至评估基准日评估对象剩余土地使用年限为25.45年。故根据孰短原则，评估对象收益年限取土地剩余使用年限25.45年。

8.求取按收益期计算的价值

总价= 1,021,369.00元

收益法测算

项目内容	参数及说明	
年期	根据年限孰短原则确定	25.45
不含税年租金收益	(日租金收益*365/1.05*(1-空置率)* 建筑面积	89,958.32
空置率	根据市场调查	15%
折现率	——	6.00%
增长率	根据市场调查	1.00%
年总费用	A+B+C+D+E+F+G+H+I	18,133.44
A.房产税	年租金收益×12%	10,795.00
B.增值税	年租金收益×5%	4,497.92
C.教育费附加	增值税×3%	134.94
D.城市建设维护税	增值税×7%	314.85
E.地方教育费	增值税×2%	89.96
F.印花税	含税年租金收益×0.1%	94.46
G.房屋租赁管理费	年租金收益×2%（1%~5%）	1,799.17
H.维修管理费	建筑物重置价×2%（1%~5%）	4,228.50
I.保险费	建筑物现值×0.2%	676.56
押金年收益	押金×年利率 押金一般为3个月租金	337.34
年租金纯收益	年租金收益-扣减项目+押金年收益	72,162.22
收益价值	$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$	1,021,369.00
评估单价	收益价值/建筑面积	7246

9.求取收益单价

综上，评估对象评估单价为7246元/平方米。

II. 求取土地使用权到期后的建筑物价值

根据委托人提供的资料及介绍，评估对象主要建筑物建成约2005年，为钢混结构建筑，根据原国家建设部颁布的标准，钢混结构建筑经济耐用年限是60年，至土地期限届满，评估对象剩余经济耐用年限约为21年。评估对象在土地使用权到期后，未明确约定土地期限届满后是否申请续期。根据本次评估目的，假设土地使用权期满后，地上建筑物仍有剩余价值。

结合评估对象建筑物的具体情况，无风险报酬率取中国人民银行公布的1年

期定期存款利率1.5%，综合考虑委估物业的系统风险、投资风险、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠等因素，确定建筑物报酬率为8%。建筑物折现期（自评估基准日至土地使用权届满日）为25.45年，则

单位面积建筑物折现价值

$$= \text{重置价} \times 80\% \times \left[\frac{(60-39)}{60} \right] \div \left[(1+8\%)^{25.45} \right]$$

$$= 118.48 \text{ (元/平方米)}$$

III. 求取评估对象总价值

评估对象单价

$$= \text{收益期内的净收益单位价值} + \text{剩余经济寿命的建筑物单位面积折现价值}$$

$$= 7246 + 118.48$$

$$= 7365 \text{ (元/平方米)}$$

评估总价

$$= \text{评估单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 7365 \times 140.95$$

$$= 1,038,068.74 \text{ (元)}$$

评估案例财富中心E座E15-9号为单套房地产，建筑面积为140.95平方米，位于15层，朝向为东，空间布局较合理。

办公用房的价格影响因素主要有位置、交通、外观形象、集聚程度、周边环境、楼层、面积、空间布局、朝向等，本次评估案例与其他193套房地产主要在楼层、面积、空间布局、朝向等方面有区别，故根据评估专业人员的调查与评估经验，对此4项影响因素作出适当的修正从而求出其他193套房地产的市场价值(同市场法)，则，评估对象总价值为210,827,583.06元。

●评估值的确定

市场法评估结果为247,162,259.09元，收益法评估结果为210,827,583.06元，两种评估方法的结果相差36,334,676.03元，两种评估方法的评估测算结果存在较大的差异。尽管目前房地产市场价格近几年增长幅度较小，但租金增长率明显要低于房产价格增长率，且目前交易市场更认可房地产市场成交价格，故市场法的评估测算结果具有更好的可靠性和说服力。

根据以上分析内容，本报告采用市场法的评估测算结果作为评估结论，即：

评估对象市场值为247,162,259.09元。

六、评估结论及增减值分析

经评估，于评估基准日2018年9月30日，北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置所涉及的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号的194套房地产的市场法评估结果为247,162,259.09元，收益法评估结果为210,827,583.06元，两种评估方法的结果相差36,334,676.03元，两种评估方法的评估测算结果存在较大的差异。尽管目前房地产市场价格近几年增长幅度较小，但租金增长率明显要低于房产价格增长率，且目前交易市场更认可房地产市场成交价格，故市场法的评估测算结果具有更好的可靠性和说服力。根据以上分析内容，本报告采用市场法的评估测算结果作为评估结论，即评估总值为247,162,259.09元，金额大写：人民币贰亿肆仟柒佰壹拾陆万贰仟贰佰伍拾玖元零玖分，与账面价值137,906,470.08元相比，增值109,255,789.01元，增值率79.22%。

主要增值原因是评估对象约购置于2012年，近几年来虽然沈阳市房地产价格上涨幅度不大，但与账面净值相比仍有一定的涨幅，因此造成评估增值。



第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置的房地产市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）市场评估结果

经市场法评估，北京城乡公司拟处置的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产于 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 247,162,259.09 元，金额大写：人民币贰亿肆仟柒佰壹拾陆万贰仟贰佰伍拾玖元零玖分，与账面价值 137,906,470.08 元相比，增值 109,255,789.01 元，增值率 79.22%。具体见下表：

建筑物名称	账面价值（元）		评估价值（元）		增减值（元）	增减率%
	原值	净值	原值	净值		
财富中心D、E座194套房地产	232,375,658.00	137,906,470.08	247,162,259.09	247,162,259.09	109,255,789.01	79.22

（二）收益法评估结果

经评估，于评估基准日2018年9月30日，用收益法评估的北京城乡公司拟处置的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号的194套房地产于2018年9月30日的市场价值为人民币210,827,583.06元，与账面净值137,906,470.08元相比，增值72,921,112.98元，增值率52.88%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法和市场法评估结果相对账面值都存在不同程度的增值，其中收益法的评估结果比市场法的评估结果低36,334,676.03元，相差较大。由于目前房地产市场价格近几年有小幅增长，而租金增长率较低，且目前交易市场更认可房地产市场成交价格，故市场法的评估结果具有更好的可靠性和说服力，故本次采用市场法评估结果。

（四）评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日，评估对象

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产评估总值为247,162,259.09万元，金额大写：人民币贰亿肆仟柒佰壹拾陆万贰仟贰佰伍拾玖元零玖分，与账面价值137,906,470.08元相比，增值109,255,789.01元，增值率79.22%。

建筑物名称	账面价值（元）		评估价值（元）		增减值（元）	增减率%
	原值	净值	原值	净值		
财富中心D座及E座194套的房地产	232,375,658.00	137,906,470.08	247,162,259.09	247,162,259.09	109,255,789.01	79.22

主要增值原因是评估对象约购置于2012年，近几年来虽然沈阳市房地产价格上涨幅度不大，但与账面净值相比仍有一定的涨幅，因此造成评估增值。

房地产分楼层或房号评估结果为：

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）	备注
1	沈房权证沈河字第N020018944号	D3-1	27	3	67.98	8,032	9,501,615.04	打通使用
2	沈房权证沈河字第N020018945号	D3-2	27	3	89.66			
3	沈房权证沈河字第N020018953号	D3-3	27	3	68.61			
4	沈房权证沈河字第N020018955号	D3-4	27	3	100.24			
5	沈房权证沈河字第N020018954号	D3-5	27	3	100.65			
6	沈房权证沈河字第N020018946号	D3-6	27	3	111.57			
7	沈房权证沈河字第N020018947号	D3-7	27	3	117.16			
8	沈房权证沈河字第N020018942号	D3-8	27	3	54.49			
9	沈房权证沈河字第N020018952号	D3-9	27	3	79.84			
10	沈房权证沈河字第N020018943号	D3-10	27	3	54.76			
11	沈房权证沈河字第N020018951号	D3-11	27	3	68.99			
12	沈房权证沈河字第N020018950号	D3-12	27	3	69.00			
13	沈房权证沈河字第N020018949号	D3-12A	27	3	55.32			
14	沈房权证沈河字第N020018948号	D3-12B	27	3	78.60			
15	沈房权证沈河字第N020018941号	D03-15	27	3	66.10			
16	辽（2018）沈阳市不动产权第0399306号	E5-1	31	5	140.94	8,117	12,620,311.60	打通使用
17	辽（2018）沈阳市不动产权第0399313号	E5-2	31	5	137.70			
18	辽（2018）沈阳市不动产权第0399331号	E5-3	31	5	139.65			

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注			
19	辽(2018)沈阳市不动产权第0399334号	E5-4	31	5	137.05						
20	辽(2018)沈阳市不动产权第0399338号	E5-5	31	5	356.10						
21	辽(2018)沈阳市不动产权第0399340号	E5-6	31	5	137.05						
22	辽(2018)沈阳市不动产权第0399341号	E5-7	31	5	139.65						
23	辽(2018)沈阳市不动产权第0399344号	E5-8	31	5	137.70						
24	辽(2018)沈阳市不动产权第0399349号	E5-9	31	5	140.97						
25	辽(2018)沈阳市不动产权第0399355号	E5-10	31	5	87.99						
26	沈房权证中心字第N060160807号	E6-1	31	6	140.94				8,117	12,620,149.26	打通使用
27	沈房权证中心字第N060178347号	E6-2	31	6	137.70						
28	沈房权证中心字第N060178187号	E6-3	31	6	139.65						
29	沈房权证中心字第N060178185号	E6-4	31	6	137.05						
30	沈房权证中心字第N060160801号	E6-5	31	6	356.10						
31	沈房权证中心字第N060178183号	E6-6	31	6	137.05						
32	沈房权证中心字第N060178182号	E6-7	31	6	139.65						
33	沈房权证中心字第N060178180号	E6-8	31	6	137.70						
34	沈房权证中心字第N060178179号	E6-9	31	6	140.95						
35	沈房权证中心字第N060177890号	E6-10	31	6	87.99						
36	沈房权证中心字第N060178020号	E7-1	31	7	140.94	8,202	12,752,059.50	打通使用			
37	沈房权证中心字第N060178028号	E7-2	31	7	137.70						
38	沈房权证中心字第N060178022号	E7-3	31	7	139.65						
39	沈房权证中心字第N060178017号	E7-4	31	7	137.05						
40	沈房权证中心字第N060160645号	E7-5	31	7	356.10						
41	沈房权证中心字第N060178374号	E7-6	31	7	137.05						
42	沈房权证中心字第N060178367号	E7-7	31	7	139.65						
43	沈房权证中心字第N060178356号	E7-8	31	7	137.66						
44	沈房权证中心字第N060178349号	E7-9	31	7	140.96						
45	沈房权证中心字第	E7-10	31	7	87.99						

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
	N060178353号							
46	沈房权证中心字第N060160794号	E8-1	31	8	140.94	8,202	12,752,059.50	打通使用
47	沈房权证中心字第N060177976号	E8-2	31	8	137.70			
48	沈房权证中心字第N060178033号	E8-3	31	8	139.65			
49	沈房权证中心字第N060178030号	E8-4	31	8	137.05			
50	沈房权证中心字第N060161534号	E8-5	31	8	356.10			
51	沈房权证中心字第N060177991号	E8-6	31	8	137.05			
52	沈房权证中心字第N060177970号	E8-7	31	8	139.65			
53	沈房权证中心字第N060177972号	E8-8	31	8	137.66			
54	沈房权证中心字第N060177988号	E8-9	31	8	140.96			
55	沈房权证中心字第N060178015号	E8-10	31	8	87.99			
56	沈房权证中心字第N060160644号	E9-1	31	9	140.94	8,202	12,752,305.56	打通使用
57	沈房权证中心字第N060177797号	E9-2	31	9	137.70			
58	沈房权证中心字第N060177804号	E9-3	31	9	139.65			
59	沈房权证中心字第N060177810号	E9-4	31	9	137.05			
60	沈房权证中心字第N060161536号	E9-5	31	9	356.10			
61	沈房权证中心字第N060178014号	E9-6	31	9	137.05			
62	沈房权证中心字第N060178012号	E9-7	31	9	139.65			
63	沈房权证中心字第N060178021号	E9-8	31	9	137.70			
64	沈房权证中心字第N060160800号	E9-9	31	9	140.95			
65	沈房权证中心字第N060178013号	E9-10	31	9	87.99			
66	辽(2018)沈阳市不动产权第0380613号	E11-1	31	11	140.94	8,459	1,192,211.46	——
67	辽(2018)沈阳市不动产权第0380595号	E11-2	31	11	137.70	8,287	8,678,146.40	打通使用
68	辽(2018)沈阳市不动产权第0380672号	E11-3	31	11	139.65			
69	辽(2018)沈阳市不动产权第0380667号	E11-4	31	11	137.05			
70	辽(2018)沈阳市不动产权第0380657号	E11-5	31	11	356.10			
71	辽(2018)沈阳市不动产权第0380627号	E11-6	31	11	137.05			

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
72	辽(2018)沈阳市不动产权第0380663号	E11-7	31	11	139.65	8,543	2,380,250.66	打通使用
73	辽(2018)沈阳市不动产权第0380560号	E11-8	31	11	137.66			
74	辽(2018)沈阳市不动产权第0380583号	E11-9	31	11	140.96			
75	辽(2018)沈阳市不动产权第0380573号	E11-10	31	11	87.99	8,208	722,221.92	
76	沈房权证中心字第N060200642号	E12-1	31	12	140.94	8,286	12,882,907.08	打通使用
77	沈房权证中心字第N060200635号	E12-2	31	12	137.70			
78	沈房权证中心字第N060200631号	E12-3	31	12	139.65			
79	沈房权证中心字第N060200588号	E12-4	31	12	137.05			
80	沈房权证中心字第N060199976号	E12-5	31	12	356.10			
81	沈房权证中心字第N060200007号	E12-6	31	12	137.05			
82	沈房权证中心字第N060200004号	E12-7	31	12	139.65			
83	沈房权证中心字第N060199982号	E12-8	31	12	137.70			
84	沈房权证中心字第N060199980号	E12-9	31	12	140.95			
85	沈房权证中心字第N060200702号	E12-10	31	12	87.99			
86	沈房权证中心字第N060178264号	E13-1	31	13	140.94	8,546	1,204,473.24	——
87	沈房权证中心字第N060178267号	E13-2	31	13	137.70	8,718	3,612,739.20	打通使用
88	沈房权证中心字第N060178269号	E13-3	31	13	139.65			
89	沈房权证中心字第N060178272号	E13-4	31	13	137.05			
90	沈房权证中心字第N060178274号	E13-5	31	13	356.10	8,632	3,073,855.20	——
91	沈房权证中心字第N060178276号	E13-6	31	13	137.05	8,546	2,364,678.20	打通使用
92	沈房权证中心字第N060178282号	E13-7	31	13	139.65			
93	沈房权证中心字第N060178286号	E13-8	31	13	137.66	8,546	2,381,086.52	打通使用
94	沈房权证中心字第N060178287号	E13-9	31	13	140.96			
95	沈房权证中心字第N060178310号	E13-10	31	13	87.99	8,293	729,701.07	——
96	沈房权证中心字第N060178314号	E14-1	31	14	140.94	8,542	9,707,812.16	打通使用,包含10
97	沈房权证中心字第N060178316号	E14-2	31	14	137.70			
98	沈房权证中心字第	E14-3	31	14	139.65			

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
	N060180081号							室
99	沈房权证中心字第N060178319号	E14-4	31	14	137.05			
100	沈房权证中心字第N060178321号	E14-5	31	14	356.10			
101	沈房权证中心字第N060178325号	E14-6	31	14	137.05			
102	沈房权证中心字第N060178328号	E14-7	31	14	139.65			
103	沈房权证中心字第N060178332号	E14-8	31	14	137.66	8,719	3,646,896.13	打通使用
104	沈房权证中心字第N060178283号	E14-9	31	14	140.96			
105	沈房权证中心字第N060178336号	E14-10	31	14	87.99	8,542	-	与1室打通使用
106	沈房权证中心字第N060178191号	E15-1	31	15	140.94			
107	沈房权证中心字第N060178190号	E15-2	31	15	137.70	8,984	4,989,174.56	打通使用
108	沈房权证中心字第N060177855号	E15-3	31	15	139.65			
109	沈房权证中心字第N060177835号	E15-4	31	15	137.05			
110	沈房权证中心字第N060177830号	E15-5	31	15	356.10	8,719	4,299,774.85	打通使用
111	沈房权证中心字第N060177846号	E15-6	31	15	137.05			
112	沈房权证中心字第N060200649号	E15-7	31	15	139.65	8,720	2,418,492.00	打通使用
113	沈房权证中心字第N060200676号	E15-8	31	15	137.70			
114	沈房权证中心字第N060200673号	E15-9	31	15	140.95	8,634	1,216,962.30	——
115	沈房权证中心字第N060177849号	E15-10	31	15	87.99	8,462	744,571.38	——
116	沈房权证中心字第N060161517号	E16-1	31	16	140.94			
117	沈房权证中心字第N060178019号	E16-2	31	16	137.70			
118	沈房权证中心字第N060178016号	E16-3	31	16	139.65			
119	沈房权证中心字第N060177894号	E16-4	31	16	137.05	8,455	13,145,411.25	打通使用
120	沈房权证中心字第N060161518号	E16-5	31	16	356.10			
121	沈房权证中心字第N060177866号	E16-6	31	16	137.05			
122	沈房权证中心字第N060177870号	E16-7	31	16	139.65			
123	沈房权证中心字第N060177875号	E16-8	31	16	137.66			

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
124	沈房权证中心字第N060160795号	E16-9	31	16	140.96			
125	沈房权证中心字第N060177880号	E16-10	31	16	87.99			
126	沈房权证中心字第N060161520号	E17-1	31	17	140.94	8,985	2,066,370.30	与10室打通使用
127	沈房权证中心字第N060163205号	E17-2	31	17	137.70	8,808	1,212,861.60	——
128	沈房权证中心字第N060163196号	E17-3	31	17	139.65			
129	沈房权证中心字第N060163207号	E17-4	31	17	137.05			
130	沈房权证中心字第N060160649号	E17-5	31	17	356.10			
131	沈房权证中心字第N060163796号	E17-6	31	17	137.05	8,629	10,252,546.35	打通使用
132	沈房权证中心字第N060163209号	E17-7	31	17	139.65			
133	沈房权证中心字第N060163195号	E17-8	31	17	137.70			
134	沈房权证中心字第N060161525号	E17-9	31	17	140.95			
135	沈房权证中心字第N060163801号	E17-10	31	17	89.04	8,985	-	与1号打通使用
144	辽(2017)沈阳市不动产权第0096303号	E18-1	31	18	140.98	8,896	1,254,158.08	——
136	沈房权证中心字第N060178194号	E18-2	31	18	137.67	8,896	1,224,712.32	——
137	沈房权证中心字第N060178188号	E18-3	31	18	139.65	8,896	1,242,326.40	——
138	沈房权证中心字第N060178200号	E18-4	31	18	137.05	8,896	1,219,196.80	——
139	沈房权证中心字第N060178193号	E18-5	31	18	356.10	8,807	3,136,172.70	——
140	沈房权证中心字第N060178137号	E18-6	31	18	137.05	8,896	2,461,523.20	打通使用
141	沈房权证中心字第N060178136号	E18-7	31	18	139.65			
142	沈房权证中心字第N060178135号	E18-8	31	18	137.66	8,896	2,479,315.20	打通使用
143	沈房权证中心字第N060161524号	E18-9	31	18	141.04			
145	沈房权证中心字第N060178112号	E18-10	31	18	89.08	8,632	768,938.56	——
146	沈房权证中心字第N060161522号	E19-5	31	19	356.10	8,893	4,385,582.95	打通使用
147	沈房权证中心字第N060164592号	E19-6	31	19	137.05			
148	沈房权证中心字第	E19-7	31	19	139.65	8,807	1,229,897.55	——

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号194套房地产市场价值·资产评估说明

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
	N060163183号							
149	沈房权证中心字第N060162843号	E19-8	31	19	137.67	8,806	2,452,591.42	打通使用
150	沈房权证中心字第N060160648号	E19-9	31	19	140.85			
151	沈房权证中心字第N060163181号	E19-10	31	19	89.04	8,631	768,504.24	——
152	沈房权证中心字第N060161527号	E20-1	31	20	140.98	9,162	3,368,684.16	打通使用,包含10室
153	沈房权证中心字第N060178138号	E20-2	31	20	137.66			
154	辽(2017)沈阳市不动产权第0086935号	E20-4	31	20	137.05	8,804	1,206,588.20	——
155	沈房权证中心字第N060178208号	E20-5	31	20	356.10	8,892	3,166,441.20	——
156	沈房权证中心字第N060177822号	E20-6	31	20	137.05	9,072	2,510,222.40	打通使用
157	沈房权证中心字第N060177814号	E20-7	31	20	139.65			
158	辽(2017)沈阳市不动产权第0086933号	E20-8	31	20	137.67	8,893	1,224,299.31	——
159	沈房权证中心字第N060161528号	E20-9	31	20	140.85	8,893	1,252,579.05	——
160	沈房权证中心字第N060221635号	E20-10	31	20	89.04	9,162	-	与1室打通使用
161	沈房权证中心字第N060200670号	E21-6	31	21	137.05	9,072	2,510,222.40	打通使用
162	沈房权证中心字第N060200594号	E21-7	31	21	139.65			
163	沈房权证中心字第N060201444号	E21-8	31	21	137.66	9,072	2,526,552.00	打通使用
164	沈房权证中心字第N060221631号	E21-9	31	21	140.84			
165	沈房权证中心字第N060178162号	E23-1	31	23	140.98	8,793	13,679,794.30	打通使用
166	沈房权证中心字第N060178156号	E23-2	31	23	137.66			
167	沈房权证中心字第N060178161号	E23-3	31	23	139.63			
168	沈房权证中心字第N060178158号	E23-4	31	23	137.05			
169	沈房权证中心字第N060178160号	E23-5	31	23	356.10			
170	沈房权证中心字第N060178157号	23-6	31	23	137.05			
171	沈房权证中心字第N060178206号	E23-7	31	23	139.65			
172	沈房权证中心字第N060178212号	E23-8	31	23	137.67			
173	沈房权证中心字第	E23-9	31	23	140.85			

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
	N060178213号							
174	沈房权证中心字第N060178209号	E23-10	31	23	89.04			
175	沈房权证中心字第N060161530号	E24-1	31	24	140.94	8,793	13,679,794.30	打通使用
176	沈房权证中心字第N060163176号	E24-2	31	24	137.70			
177	沈房权证中心字第N060163179号	E24-3	31	24	139.65			
178	沈房权证中心字第N060162846号	E24-4	31	24	137.05			
179	沈房权证中心字第N060160804号	E24-5	31	24	356.10			
180	沈房权证中心字第N060163263号	E24-6	31	24	137.05			
181	沈房权证中心字第N060163384号	E24-7	31	24	139.65			
182	沈房权证中心字第N060163237号	E24-8	31	24	137.66			
183	沈房权证中心字第N060161532号	E24-9	31	24	140.84			
184	沈房权证中心字第N060161533号	E24-10	31	24	89.04			
185	沈房权证中心字第N060200677号	E27-1	31	27	140.94	8,878	13,492,518.06	打通使用
186	沈房权证中心字第N060200628号	E27-2	31	27	134.99			
187	沈房权证中心字第N060200585号	E27-3	31	27	134.99			
188	沈房权证中心字第N060202276号	E27-4	31	27	132.40			
189	沈房权证中心字第N060202275号	E27-5	31	27	343.94			
190	沈房权证中心字第N060202277号	E27-6	31	27	132.44			
191	沈房权证中心字第N060202274号	E27-7	31	27	135.03			
192	沈房权证中心字第N060202273号	E27-8	31	27	135.03			
193	沈房权证中心字第N060202030号	E27-9	31	27	140.97			
194	沈房权证中心字第N060202029号	E27-10	31	27	89.04			
合 计		—	—	—	28,999.89	—	247,162,259.09	—

二、评估结论成立的条件

1. 评估结论系根据报告中所述原则、依据、前提、方法、程序得出的；
2. 评估结论仅为本次评估已说明目的服务，评估结论仅限于此，如有其他

用途，需根据当时特定目的另行评估。

3. 评估结论只有在报告中所述原则、依据、前提存在的条件下成立；
4. 本评估结论没有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的影响；

三、特别事项说明

- 1.假设评估现场勘察日的委估资产的状况与评估基准日时点的状况一致。
- 2.本次评估房地产价格为不含增值税价格。
- 3.评估对象于评估基准日部分空置，部分对外出租，本次评估根据评估对象实际情况、本次评估目的及委托人的要求设定评估对象于评估基准日装修情况均为室内简单装修；根据《国有土地使用证》，评估对象 D、E 座所在宗地证载用途均为商业，其中 D 座《房屋所有权证》证载用途为住宅，实际用途为办公，E 座《房屋所有权证》/《不动产权证书》证载用途为写字楼，使用用途为办公，办公属于商业范畴，故本次评估 D、E 座均设定为办公用途。
4. 本次评估根据委托人提供的资料及介绍，已对外出租的房屋，均为短期，本次评估设定为无租约限制。
5. 根据委托人提供的名称变更通知，北京城乡贸易中心股份有限公司现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司。本次评估对象均取得了《房屋所有权证》或《不动产权证书》，共计194套，其中23套房屋权利人已完成变更，现记载为北京城乡商业（集团）股份有限公司；其余171套房屋证载权利人为北京城乡贸易中心股份有限公司，《房屋所有权证》变更工作正在进行中。
- 6、本次评估根据委托人介绍及评估人员现场查勘，评估对象于评估基准日存在楼层或房号打通使用状况，且评估对象最终以利用现状进行对外处置，本次评估考虑了该利用现状对评估结果的影响。
- 7.本次评估中未考虑可能存在的本说明中未揭示的权益瑕疵对评估对象的影响。

附件一：“关于进行资产评估有关事项的说明”。