

## 房地产征收估价报告

估价报告编号：辽宁天力渤海（2020）房估字第阜0003号

估价项目名称：阜新封闭母线有限责任公司征收所涉及的海州区新华路46号33栋工业房产、所占23786平方米宗地、厂区内构筑物及附属设施、临时安置费的征收补偿价值评估

估价委托人：阜新封闭母线有限责任公司

房地产估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

注册估价师：郭洪生（注册号2008210073）

闫占利（注册号2120110114）

王军（注册号47130022）

估价出具日期：2020年04月21日

## 致估价委托人函

阜新封闭母线有限责任公司：

因贵方征收的需要，我公司接受委托，选派专业注册房地产、土地、资产评估师，遵循公认的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，工业房屋采用成本法；工业土地采用市场比较法、成本逼近法，对位于海州区新华路 46 号厂区内的 33 栋工业房产、所占 23786 平方米宗地、厂区内构筑物及附属设施、临时安置费的征收补偿价值进行了专业分析、测算和判断，有关结果见下表：

表 1 估价结果摘要

估价目的	为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋及所在范围内房地产价值的补偿提供参考依据，评估被征收的房地产价值		
估价对象	名称	阜新封闭母线有限责任公司征收所涉及的海州区新华路 46 号 33 栋工业房产、所占 23786 平方米宗地、厂区内构筑物及附属设施、临时安置费的征收补偿价值评估	
	坐落	海州区新华路 46 号	
	范围	估价对象为 33 栋工业房产、占用范围内的 23786 平方米土地使用权（含应分摊的土地使用权）、厂区内构筑物及附属设施、临时安置费	
	规模	工业用房、车间、仓库等 33 栋工业房地产总建筑面积 13952.92 m <sup>2</sup> 及占用范围内的土地使用权面积 23786 m <sup>2</sup> ；厂区内设施设备不可恢复使用项目 15 项；可搬迁机器设备 118 项；临时安置费等	
	用途	设计用途分别为工业用房、车间、仓库等，实际用途分别为工业用房、车间、仓库等	
	权属	阜新封闭母线有限责任公司	
价值时点	2020 年 1 月 3 日	价值类型	征收补偿价值

注册估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘和市场调查，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素，经过分析、测算和判断，最终确定估价对象在满足全部假设限制条件下于价值时点 2020 年 1 月 3 日的市场价值合计为：RMB 3080.36 万元，大写（人民币）叁仟零捌拾万零叁仟陆佰元整。

评估结果汇总表见下表：

## 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2020年1月3日

表 1

产权持有人：阜新封闭母线有限责任公司

金额单位：人民币万元

项 目	序 号	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		1,854.91		
其中：建筑物	4		1,686.20		
构筑物	5		23.89		
机器设备	6		140.90		
林木资产	7		3.92		
无形资产	8				
其中：土地使用权	9		1,141.73		
临时安置费	10		83.72		
资产总计	11		<b>3,080.36</b>		

评估机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

(备注：详细评估明细表附后)

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月二十一日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告使用期限.....	17
附    件.....	18
1. 估价对象现场勘查照片	
2. 估价对象位置示意图	
3. 估价对象房屋所有权证及不动产权证复印件	
4. 关于设备搬迁费用的说明	
5. 关于四辊卷板机、卷环机损坏的说明	
6. 委托方企业营业执照复印件	
7. 委托方企业法人身份证复印件	
8. 房地产估价机构营业执照复印件	
9. 房地产估价机构资质证书复印件	
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
11. 各项资产价值评估明细表	

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)我们在本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。

(二)本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三)我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(四)我们是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》、《资产评估准则》，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五)估价人员已于2020年1月3日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并做了实地查勘记录和现状拍照。估价人员对估价对象查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但仅限于估价对象的外观和使用状况。价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

(六)没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭洪生	2011210008 土地		2020年4月21日
闫占利	2120110114 房产		2020年4月21日
王军	47130022 资产		2020年4月21日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 于价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。本次估价未考虑抵押、典当等他项权利对房地产价格的影响。

2. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响，也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。而且在报告有效期内市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4. 本报告估价结果是根据本次估价目的、估价原则、估价依据、估价方法、估价程序得出的，该估价结果只有在上述目的、原则、依据存在的条件下成立。

### 二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

### 三、背离实际情况假设

本报告无背离实际情况假设。

### 四、不相一致假设

本报告中已考虑估价对象中的工业房屋层数及实际层数不一致对估价结果的影响，本次评估按实际工业房屋层数进行评估。

### 五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1. 估价委托人提供的资料是此次估价的重要依据，对于该资料的真

实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

(1) 本次评估由于评估师现场勘查时机器设备已经搬迁完毕，评估以委托人提供的机器设备名称、数量、规格型号等为准，如与事实不符，委托人承担全部责任；

(2) 本次评估我公司仅以委托人所提供的评估申报明细表等相关资料作为评估依据，而非对资产的完整产权进行界定；

(3) 本公司未对委托人提供的说明等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

2. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3. 本报告需加盖估价机构印章，并由估价师签字后方具有效力。

4. 本报告使用期限自完成估价报告之日起为壹年。超过了报告应用的有效期限使用估价报告的，我们不承担因此造成损失的责任。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：阜新封闭母线有限责任公司

坐落：阜新市海州区新华路 46 号

业务联系人：闫四新

联系电话：13700031031

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：辽宁省锦州市古塔区良安里66-43号

联系电话：0416-2910315

社会统一信用代码：91210700692673619N

资质等级：一级

证书编号：第071100005号

有效期限：2017年5月8日至2020年5月7日止

### 三、估价目的

评估估价对象海州区新华路 46 号三十三栋工业房产及占用范围内的 23786 平方米土地使用权和厂区内设施设备不可恢复使用项目、可搬迁机器设备、临时安置费等价值时点的征收补偿价值，为房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产价值的补偿提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象范围

估价对象为阜新市海州区新华路 46 号三十三栋工业房产、占用范围内的 23786 平方米土地使用权（含应分摊的土地使用权）、厂区内设施

设备不可恢复使用项目 15 项、可搬迁机器设备 118 项、临时安置费等。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物状况

经实地查勘，估价对象包括三十三栋工业房产及所占宗地 23786 平方米土地。三十三栋工业房产总建筑面积 13952.92 m<sup>2</sup>及占用范围内的土地使用权面积 23786 m<sup>2</sup>。其中四栋工业房屋顶坍塌，其余根据房屋的结构、装修、设备的完损程度，确定为基本完好房。建筑物状况详见下表：

表 2-1 建筑物基本状况一览表

序号	建筑名称	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	基本状况
1	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	1878.44	房屋为混合结构，权证所在层数 1 层，总层数 1 层，实际使用层数 4 层，总层数 4 层，塑钢窗，地面铺设地砖，刮大白，铁皮门。室内水、电、暖等设施设备齐全，维护及完损程度较优。
2	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	858.00	房屋为混合结构，作为实验大厅使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，举架约为 9 米。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
3	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	1054.00	房屋为混合结构，作为准备车间使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，举架约为 9 米。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
4	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	786.00	房屋为混合结构，作为机加车间使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，举架约为 9 米。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
5	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	892.70	房屋为混合结构，作为连跨厂房使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，举架约为 9 米。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
6	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	1337.00	房屋为混合结构，作为变压器车间使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面为自流平漆，外墙面为涂漆，铁皮门，举架约为 9 米。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较优。

7	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	858.00	房屋为混合结构，作为仓库使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，举架约为 9 米。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
8	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	107.00	房屋为混合结构，作为变电所使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
9	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	142.50	房屋为其他结构，作为东简易库使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，部分房顶已坍塌未修补。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较差。
10	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	122.00	房屋为砖木结构，作为电瓶库茶炉使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，房顶已坍塌未进行修补。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度差。
11	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	55.00	房屋为混合结构，作为休息室使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面铺地砖，墙面均为大白，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
12	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	147.54	房屋为混合结构，作为热压机厂房使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较差。
13	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	75.00	房屋为混合结构，作为油房使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较差。
14	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	164.00	房屋为砖木结构，作为休息室使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
15	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	523.00	房屋为砖木结构，作为酸洗车间使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
16	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	873.00	房屋为混合结构，作为焊接车间使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门，举架约为 6 米。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度一般。
17	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	25.00	房屋为混合结构，作为干燥房使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均

估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司  
电话：(0418)6264566

通讯地址：阜新市海州区经纬路 12-6 号  
邮编：123000

				为水泥, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度差。
18	油库	阜新市海州区 新华路 46 号	288.00	房屋为砖木结构, 作为酸洗车间使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面墙面均为水泥, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度一般。
19	工业用房	阜新市海州区 新华路 46 号	67.50	房屋为混合结构, 作为探伤室使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面铺地砖, 墙面均为大白, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度一般。
20	仓库	阜新市海州区 新华路 46 号	72.00	房屋为砖木结构, 作为烘炉综合厂办使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面墙面均为水泥, 铁皮门, 房顶已坍塌未进行修补。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度差。
21	车间	阜新市海州区 新华路 46 号	175.00	房屋为砖木结构, 作为老锅炉房使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面墙面均为水泥, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度较差。
22	工交	阜新市海州区 新华路 46 号	48.38	房屋为混合结构, 作为浴池使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面墙面均为瓷砖, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度较差。
23	工业用房	阜新市海州区 新华路 46 号	113.00	房屋为砖木结构, 作为半成品库使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面墙面均为水泥, 铁皮门, 部分房顶已坍塌未修补。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度较差。
24	工交	阜新市海州区 新华路 46 号	300.00	房屋为混合结构, 作为托儿所, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面铺地砖, 墙面均为大白, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度一般。
25	工业用房	阜新市海州区 新华路 46 号	28.00	房屋为混合结构, 作为水泵房使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面墙面均为水泥, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度较差。
26	工业(办公)	阜新市海州区 新华路 46 号	493.00	房屋为混合结构, 作为老办公室, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面铺地砖, 墙面均为大白, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度一般。
27	工业用房	阜新市海州区 新华路 46 号	304.00	房屋为砖木结构, 作为老东仓库使用, 所在层数 1 层, 塑钢窗, 地面墙面均为水泥, 铁皮门。室内水、电等设施设备齐全, 维护及完损程度较

估价机构: 辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司  
电话: (0418)6264566

通讯地址: 阜新市海州区经纬路 12-6 号  
邮编: 123000

				差。
28	工业	阜新市海州区新华路 46 号	167.00	房屋为简易结构，作为简易仓库使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较差。
29	工业用房	阜新市海州区新华路 46 号	179.00	房屋为砖木结构，作为三角库使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较差。
30	工业	阜新市海州区新华路 46 号	45.00	房屋为钢混结构，作为污水池使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面墙面均为水泥，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较差。
31	工交	阜新市海州区新华路 46 号	1709.00	房屋为混合结构，作为侧办公楼使用使用，层数 4 层，总层数 4 层，塑钢窗，地面铺设地砖，刮大白，铁皮门。室内水、电、暖等设施设备齐全，维护及完损程度较优。
32	值班室	阜新市海州区新华路 46 号	27.36	房屋为混合结构，作为值班室使用，所在层数 1 层，塑钢窗，地面铺地砖，墙面为大白，铁皮门。室内水、电等设施设备齐全，维护及完损程度较差。
33	公厕	阜新市海州区新华路 46 号	38.50	房屋为混合结构，作为公厕使用，所在层数 1 层，地面墙面均为水泥，无门。维护及完损程度较差。
合 计			13952.92	

## 2. 土地状况

估价对象工业房产所占用范围的土地使用权面积为23786平方米，该宗地坐落于阜新市海州区新华路46号，宗地形状为较规则，地势平坦，地质条件稳定，对土地利用无不良影响。宗地位于阜新市工业一级地范围内，估价对象周边多为商住用地，距市中心约1.9公里，距火车站阜新南站、阜新站均4公里，估价对象位于阜新市市中心位置，距离阜新市周边高速均约为8公里，对外交通方便；估价对象宗地区域内工业集聚度较低，商业繁华度较高；宗地实际开发程度为红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通暖气、通燃气），红线内“六通一平”

(即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通暖气及土地平整)，能满足生产生活需要。

### (三)估价对象权益状况

#### 1. 建筑物权益状况

估价委托人提供的房权证权属证明的记载，估价对象工业房产权利人为阜新封闭母线有限责任公司。《不动产权证》及《房屋所有权证》权属证明的记载的建筑物具体权利等情况如下：

序号	估价对象类型	所有人	权证编号	坐落	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030473号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	1878.44
2	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030444号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	858.00
3	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030454号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	1054.00
4	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030456号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	786.00
5	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030472号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	892.70
6	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030438号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	1337.00
7	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030440号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	858.00
8	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030446号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	107.00
9	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030449号	海州区新华路46号	其他	1-1/1	142.50
10	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030452号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	122.00
11	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030463号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	55.00
12	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030465号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	147.54
13	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030466号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	75.00

估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司  
电话：(0418)6264566

通讯地址：阜新市海州区经纬路12-6号  
邮编：123000

14	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030467号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	164.00
15	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030468号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	523.00
16	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030469号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	873.00
17	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030448号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	25.00
18	油库	阜新封闭母线有限责任公司	阜房证号222-28	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	288.00
19	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030462号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	67.50
20	仓库	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030458号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	72.00
21	车间	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030450号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	175.00
22	工交	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030442号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	48.38
23	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030464号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	113.00
24	工交	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030475号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	300.00
25	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030471号	海州区新华路46号	混合	1-1/1	28.00
26	工业(办公)	阜新封闭母线有限责任公司	阜房证号:222-05	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	493.00
27	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030470号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	304.00
28	工业	阜新封闭母线有限责任公司	阜房证号222-18	海州区新华路46号	简易	1-1/1	167.00
29	工业用房	阜新封闭母线有限责任公司	辽(2018)阜新市不动产权第0030474号	海州区新华路46号	砖木	1-1/1	179.00
30	工业	阜新封闭母线有限责任公司	阜房证号222-24	海州区新华路46号	钢混	1-1/1	45.00
31	工交	阜新封闭母线厂	阜房权证海州区字第222-43号	海州区新华路46号	混合	1-4/4	1709.00
32	值班室	阜新封闭母线有限责任公司	---	海州区新华路46号	混合	1-1/1	27.36
33	公厕	阜新封闭母线有限责任公司	---	海州区新华路46号	混合	1-1/1	38.50

估价机构: 辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司  
电话: (0418)6264566

通讯地址: 阜新市海州区经纬路12-6号  
邮编: 123000

建筑物小计	13952.92
-------	----------

## 2. 土地使用权利状况

(1)土地所有权：估价对象占用土地为国有土地，所有权归国家所有。

(2)土地使用权：工业用地权利人为阜新封闭母线有限责任公司，用途为工业用地，工业用地使用期限为 1994 年 05 月 31 日至 2044 年 05 月 30 日止，剩余年限为 25.59 年。

(3)目前使用情况：

①土地利用现状：工业房产所占范围内土地使用权现作为工业用地使用。②出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料，估价对象土地使用权在价值时点存在租赁土地使用情况。

## 五、价值时点

根据估价目的，经向估价委托人确认，价值时点确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日，即 2020 年 1 月 3 日。

## 六、价值类型

根据国家有关法律法规的规定、征收当事人提供的资料以及本公司估价人员现场查勘的实际情况，本估价报告中的估价结果是指评估估价对象目前状况下满足估价的假设和限制条件下，于价值时点的公开市场价格，此公开市场价格指由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋抵押、查封等因素的影响。

## 七、估价原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。技术性原则如下：

### 1. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律



保护，并体现其权益价值。

## 2. 最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

## 3. 替代原则

有相同或相似利用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

## 4. 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

# 八、估价依据

## (一) 主要法律、法规和部门规章

1. 中华人民共和国物权法(国家主席令第 62 号)；
2. 中华人民共和国城市房地产管理法(国家主席令第 72 号)；
3. 中华人民共和国土地管理法（国家主席令第 28 号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）；
6. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（2011 年 1 月 21 日中华人民共和国国务院第 590 号令）；
7. 《阜新市人民政府办公室关于做好阜新市城市国有土地上房屋征

收补偿安置工作的通知》（阜政办发[2013]41号）；

（二）技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
3. 财政部财资[2017]43号《资产评估基本准则》；
4. 中评协[2017]30号《资产评估职业道德准则》；
5. 中评协[2017]31号《资产评估执业准则——资产评估程序》；
6. 中评协[2017]32号《资产评估准则——评估咨询报告》；
7. 中评协[2017]33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
8. 中评协[2017]39号《资产评估执业准则——机器设备》；
9. 中评协[2017]47号《资产评估价值类型指导意见》；
10. 中评协[2017]46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
11. 中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
12. 其他与本项房地产资产评估有关的法律法规、准则、规范等。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 估价对象房屋所有权证及不动产权证复印件；
2. 估价对象两栋工业房产面积证明；
3. 已搬迁设备明细表；
4. 已搬迁机器设备情况说明；
5. 搬迁过程中损坏设备修复费用说明；
6. 委托人企业营业执照复印件；
7. 委托人企业法人身份证复印件；

（四）房地产估价机构和注册估价师所搜集掌握的有关资料

1. 现行房地产市场价格及信息；
2. 注册估价师实地查勘取得的有关资料、通过市场询价取得的其他

资料及本公司积累的相关资料。

## 九、估价方法

估价对象为 33 栋工业房产、所占 23786 平方米土地、厂区内设施设备不可恢复使用项目 15 项、可搬迁机器设备 118 项、临时安置费以及 6 户出租厂商相关损失等。估价师认为工业房地产最合适的估价技术路线为房地分估的方式，对工业用地采取市场比较法和成本法进行评估，地上建筑物工业房产采取成本法进行评估，厂区内设施设备不可恢复使用及搬迁补助费采用成本法和市场法，临时安置费根据阜政发[2013]41 号文件《阜新市人民政府办公室关于做好阜新市城市国有土地上房屋征收补偿安置工作的通知》确定，然后将各部分价值合并为最终估价结果。

### 2. 估价方法的定义

#### (1) 土地估价方法的定义：

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地地价的方法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

#### (2) 工业房产估价方法的定义：

成本法定义：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本减去折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值的方法。

#### (3) 厂区内设施设备不可恢复使用及搬迁补助等估价方法的定义：

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。

## 十、估价结果

注册估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘和市场调查，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响价格因素，经过分析、测算和判断，最终确定估价对象在满足全部假设限制条件下于价值时点 2020 年 1 月 3 日的市场价值合计为：**RMB 3080.36 万元**，大写（人民币）**叁仟零捌拾万零叁仟陆佰元整**。

### 十一、注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭洪生	2011210008 土地		2020年4月21日
闫占利	2120110114 房产		2020年4月21日
王军	47130022 资产		2020年4月21日

### 十二、实地查勘期

注册估价师实地查勘估价对象的日期为 2020 年 1 月 3 日。

### 十三、估价作业期

2020 年 1 月 3 日至 2020 年 4 月 21 日。

### 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自完成估价报告之日起为壹年，即从 2020 年 4 月 21 日至 2021 年 4 月 20 日。

## 附 件

1. 估价对象现场勘查照片
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象房屋所有权证及不动产权证复印件
4. 关于设备搬迁费用的说明
5. 关于四辊卷板机、卷环机损坏的说明
6. 委托方企业营业执照复印件
7. 委托方企业法人身份证复印件
8. 房地产估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构资质证书复印件
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件
11. 各项资产价值评估明细表