

# 关于大连圣亚旅游控股股份有限公司位于大连市沙河口区中山路 608-8 号的 房地产估价报告

项 目 名 称：关于大连圣亚旅游控股股份有限公司位于大连市沙河口区中山路 608-8 号房地产的估价报告

估价机构名称：大连博合房地产评估有限公司

委 托 方：大连圣亚旅游控股股份有限公司

估价基准日期：2015 年 7 月 21 日

估价报告编号：博合房估字〔2015〕5411 号

# 目 录

一、 致估价委托人函.....	2
(一) 估价对象.....	2
(二) 估价目的.....	2
(三) 估价时点.....	2
(四) 估价结果.....	2
(五) 估价作业时期.....	3
二、 注册房地产估价师声明.....	4
三、 估价的假设和限制条件.....	5
(一) 估价假设.....	5
(二) 限制条件.....	5
(三) 估价报告使用提示.....	6
(四) 估价对象的风险分析.....	7
四、 估价结果报告.....	9
(一) 委托方.....	9
(二) 估价方.....	9
(三) 估价对象.....	9
(四) 估价目的.....	10
(五) 估价时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 估价作业日期.....	13
(十三) 估价报告应用的有效期.....	13
五、 附件.....	14

# 一、致估价委托人函

大连圣亚旅游控股股份有限公司：

我们受贵公司的委托，根据国家有关评估规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法，对估价对象进行了估价工作。现将估价过程及估价结果报告如下：

## (一) 估价对象

估价对象座落于大连市沙河口区中山路 608-8 号，项目地上建筑物为圣亚极地馆，本次评估的建筑面积为 8823.1 平方米，属钢混结构，房屋所有权人为大连圣亚旅游控股股份有限公司，设计用途为非住宅，实际用途为商服，土地权属性质为国有出让。

## (二) 估价目的

为委托方了解待估房地产年租金提供客观、公正、合理的市场价格以作为参考依据。

## (三) 估价时点

本报告的估价时点是 2015 年 7 月 21 日。

## (四) 估价结果

该委估标的在估价基准日下的年租金总估价值为人民币（大写）伍佰零肆万肆仟叁佰元整（504.43 万元）。

估算结果一览表

编号	估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> .天)	年租金 (万元)	备注
1	-1 层	803.1	1.29	37.81	楼梯间 70.3m <sup>2</sup>
2	1 层	3594.2	1.85	242.7	公共空间含楼梯间 1010.5m <sup>2</sup>
3	2 层	71.9	1.16	3.04	楼梯间 34.8m <sup>2</sup>
4	3 层	1232.2	1.42	63.86	楼梯间 52.2m <sup>2</sup>
5	4 层	1270.6	1.39	64.46	公共空间含楼梯 464.2m <sup>2</sup>
6	5 层	1851.1	1.37	92.56	公共空间含楼梯 347.2m <sup>2</sup>
7	合计	8823.1	---	504.43	---

该估价结果系价值类型所定义的价值，即为市场价值，评估价值与估价假设和限制条件一致。

在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、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市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在估价时点的市场价值为：

估价对象的年租金市场价值为人民币（大写）伍佰零肆万肆仟叁佰元整（504.43 万元）。

#### (五)估价作业时期

2015 年 7 月 15 日至 2015 年 9 月 18 日。

大连博合房地产评估有限公司



2015 年 9 月 18 日

## 二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、 我们与本估价报告中的估价对象没有（或有已载明的）利害关系，也与有关当事人没有（或有已载明的）个人利害关系或偏见；
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并审阅了估价委托人提供的权属等资料，勘察日期为 2015 年 7 月 21 日；
- 6、 我们对于房地产相关的当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系，无论现在或将来，我们和报告中所论及的不动产无任何关系；
- 7、 我们评估过程不受制于估价委托人的价值取向及估价值的大小；
- 8、 估价师没有得到他人的重要专业帮助；
- 9、 我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

估 价 师：

姓名	资格证书号	签字
卢立功	1120020177	 卢立功
陈秀丽	2120050127	 陈秀丽

### 三、估价的假设和限制条件

#### (一) 估价假设

1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行；

2、根据估价时点原则，处在不断变化之中影响价格的各因素，假设在估价时点是相对静止不变的。我们评估的是现时价格，即在评估期日对物业利益进行合理出租的市场价格，假设：

(1) 自愿出租的房主；

(2) 该物业可在公开市场上自由出租；

(3) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

(4) 在此期间物业价值将保持稳定；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

3、区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对地块的影响；

4、按估价时点用途在未来持续经营；

5、估价对象的抵押、担保情况只依委托方提供的证明为依据，未经有关部门确认；

6、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。

#### (二) 限制条件

1、本报告评估目的：为委托方了解待估房地产年租金提供客观、公正、合理的市场价格，不适用于其它任何目的；

2、本报告自估价完成之日起一年内有效，估价报告超过一年后，估价结果一般应失效；

3、本报告估价结果是估价对象在估价时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效；

4、本报告结果是对估价对象于估价时点和估价目的下房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑估价时点之后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房地产价值的影响；

5、本报告未经我们的同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体中；

6、本报告在委托方提供的以下限定条件下进行评估：租赁期10年以上；楼梯间、旋转楼梯、空中过廊及部分公共空间等面积均计算在总评估面积8823.1平方米中；总评估面积不进行分割出租；承租方自行负责对房屋的改造及装修等一系列的费用。

7、本报告复印无效。

### （三）估价报告使用提示

1、本次估价结果是估价对象于估价时点的状况以及估价时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及

房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。

2、可能产生的出租房地产风险有：

市场风险：房地产项目的市场定位往往成为市场风险的主要决定因素，其中价格和当地对该同类项目的供需情况是衡量的主要参考指标，易受房地产行业经济“泡沫”的影响。目前，我国连续出台的调控政策让市场经受了洗礼，不断推动行业转型，提高对开发企业资金要求、加强对市场产品结构控制，从而导致未来房地产竞争将更趋细化，房地产市场进一步稳定，故未来几年尚不会出现大的市场风险，房地产市场不会急剧下滑，也不会造成估价对象的大幅贬值。

信用风险：又称违约风险，是指承租人不按约按时交付租金而遭受的损失。

3、委托方应该遵循谨慎原则，在对以上风险进行必要的预测的基础上，合理使用本报告评估值。

4、由于房地产出租周期较长，房地产市场不断变化，委托方在租约期内，应定期对估价对象租金价值重新评估；在房地产市场出现明显波动时，也应该对估价对象的出租价值重新评估。

5、由于估价对象不进行分割出租，整体面积较大，对潜在的承租方进行了一定的限制，根据估价师经验，一般大型物业的整体出售出租对其价格有一定的不利影响。

#### （四）估价对象租金价值波动的风险分析

主要是来自房地产市场本身的风险，包括市场自身的周期性波动带来的需求供给关系的失衡和价格水平的波动、市场供给发生变化如



供给大量增加带来的竞争性风险和消费者需求变化导致的自己的产品不能完全满足市场需求的风险等等。

## 四、估价结果报告

### 关于大连圣亚旅游控股股份有限公司位于大连市沙河口区 中山路 608-8 号房地产年租金的估价结果报告

#### （一）委托方

大连圣亚旅游控股股份有限公司

#### （二）估价方

名 称：大连博合房地产评估有限公司

地 址：大连市沙河口区万岁街 118 号

营业执照注册号：大新工商企法字 2102312102199

资质证书编号：000010224

资质等级：三级

资格类型：《房地产价格估价机构资格证书》

法定代表人：卢立功

#### （三）估价对象

估价对象座落于大连市沙河口区中山路 608-8 号，估价对象分别位于地下一层、一层、二层、三层、四层及五层，总评估面积为 8823.1 平方米，属钢混结构，房屋所有权人为大连圣亚旅游控股股份有限公司，设计用途为非住宅，实际用途为商服。估价对象坐落对应的地块为商服用地，该地块北至星雨街、东临星海假日酒店、西至人行路、南至星海湾海域，土地最高使用期限为 40 年，地块开发程度为“七

通一平”，即通上下水、通电、通暖、通气、通讯、通路。

估价对象房屋结构为钢混结构，该建筑物为圣亚极地馆，内部结构复杂对使用功能造成一定限制，地下一层及地上一层无自然光线，估价对象已空置多年，楼内设有空调、通讯及消防设施。估价对象周边主要为度假酒店、旅馆及小型餐饮等旅游相关产业配套，旅游季节人流量大，商业繁华程度高，旅游淡季人流量急剧减少，商业繁华程度一般。

#### （四）估价目的

为委托方了解待估房地产年租金提供客观、公正、合理的市场价格以作为参考依据。

#### （五）估价时点

本报告的估价时点为 2015 年 7 月 21 日。

#### （六）价值类型

本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。是指估价咨询对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场上最可能形成的所有权价格。估价时，不考虑抵押权等他项权利的影响，不考虑租赁权及其他权利限制的影响。

#### （七）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 4、《中华人民共和国担保法》（国家主席令第 50 号）
- 5、建设部《城市房地产抵押管理办法》（建设部令 98 号）；

- 6、委托方提供的租赁平面图；
- 7、我们与估价委托人签订的《房地产评估委托书》；
- 8、估价对象现场勘察记录；
- 9、估价委托人提供的与本次评估相关的其他资料；
- 10、本评估机构掌握的房地产市场相关资料。

#### （八）估价原则

房地产估价应遵循下列基本原则：

1、合法原则：遵循合法原则，应以估价对象合法使用、合法处分为前提估价。

2、估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观、合理价格或价值。

3、替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

#### 5、综合分析的原则

房地产价格受自然、经济、社会、政策等诸多因素的影响，因此，估价时要充分考虑影响房地产价格的多种因素，抓住主导因素，进行比较分析，才能得出比较合理并切合实际的房地产价格。

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。

## （九）估价方法

### 1、估价方法确定理由

根据《房地产估价规范》，房产评估方法有市场比较法、成本法、收益还原法，假设开发法，本次估价采用收益还原法进行评估。

### 2、估价方法定义

根据评估目的和估价对象的特点，本报告采用收益还原法进行评估。收益法是通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的投资报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，本次评估通过房地产价格倒算出年租金，然后扣除相应的出租费用得出净租金。

## （十）估价结果


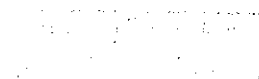
该委估标的在估价基准日下的年租金总估价值为人民币（大写）伍佰零肆万肆仟叁佰元整（504.43万元）。

估算结果一览表

编号	估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> .天)	年租金 (万元)	备注
1	-1层	803.1	1.29	37.81	楼梯间 70.3m <sup>2</sup>
2	1层	3594.2	1.85	242.7	公共空间含楼梯间 1010.5m <sup>2</sup>
3	2层	71.9	1.16	3.04	楼梯间 34.8m <sup>2</sup>
4	3层	1232.2	1.42	63.86	楼梯间 52.2m <sup>2</sup>
5	4层	1270.6	1.39	64.46	公共空间含楼梯 464.2m <sup>2</sup>
6	5层	1851.1	1.37	92.56	公共空间含楼梯 347.2m <sup>2</sup>
7	合计	8823.1	---	504.43	---

该估价结果系价值类型所定义的价值,即为市场价值,评估价值与估价假设和限制条件一致。

(十一) 估价人员

姓名	资格证书号	签字
卢立功	1120020177	 卢立功
陈秀丽	2120050127	 陈秀丽

(十二) 估价作业日期

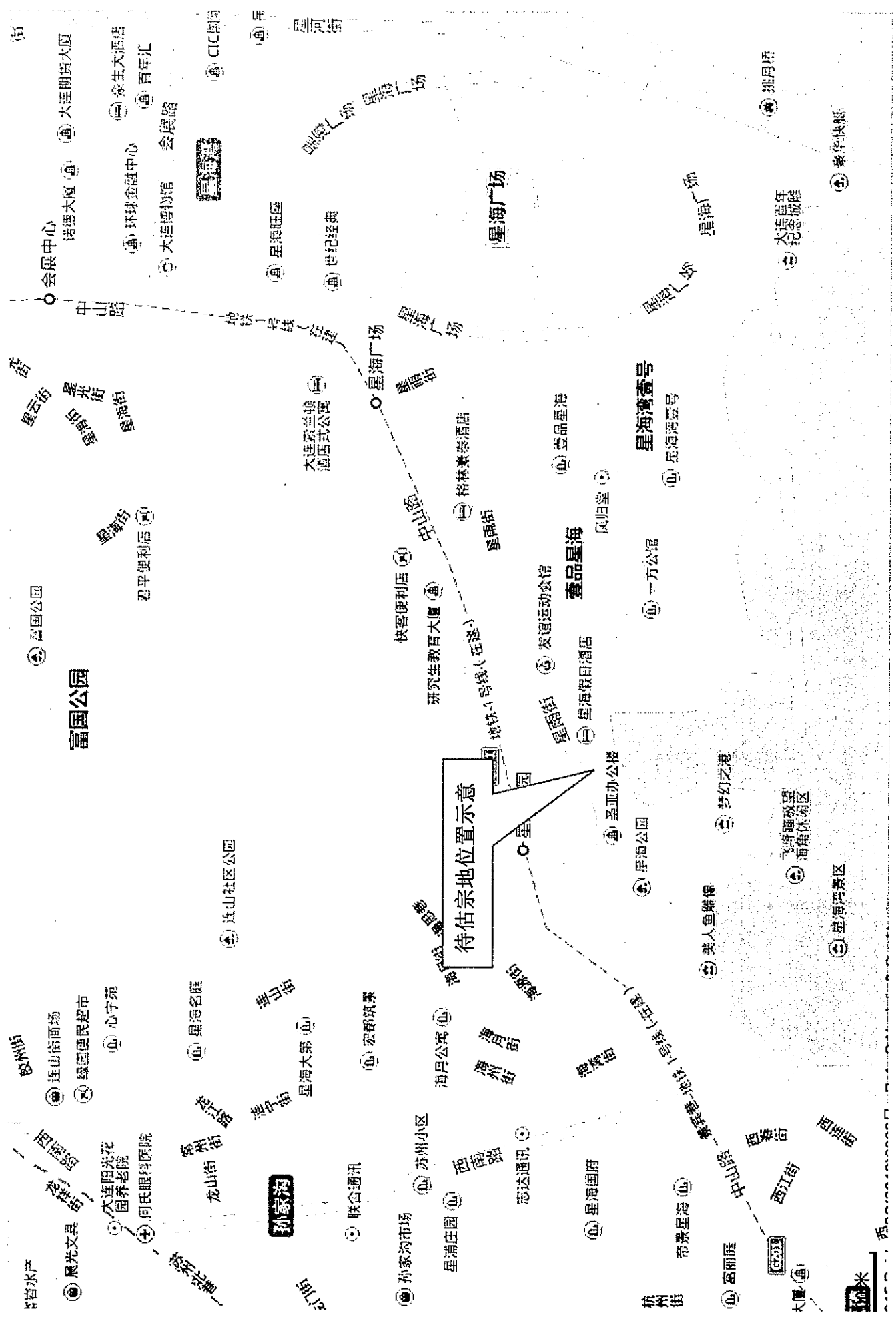
2015年7月21日至2015年9月18日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期设定自估价完成之日起为一年,即自2015年9月18日至2016年9月17日,当报告提及的评估目的尚未实现时有效期即为一年。

## 五、附件

- 1、 估价委托书复印件
- 2、 估价对象位置图
- 3、 估价对象照片
- 4、 权属证明复印件
- 5、 房地产估价机构营业执照复印件
- 6、 房地产估价机构资质证书复印件
- 7、 注册房地产估价师注册证书复印件

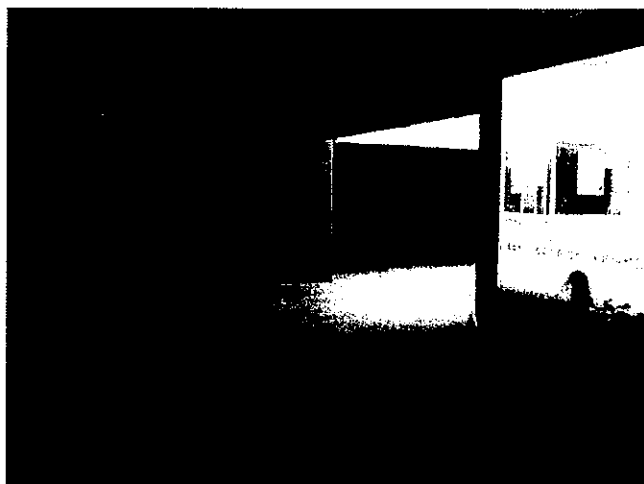
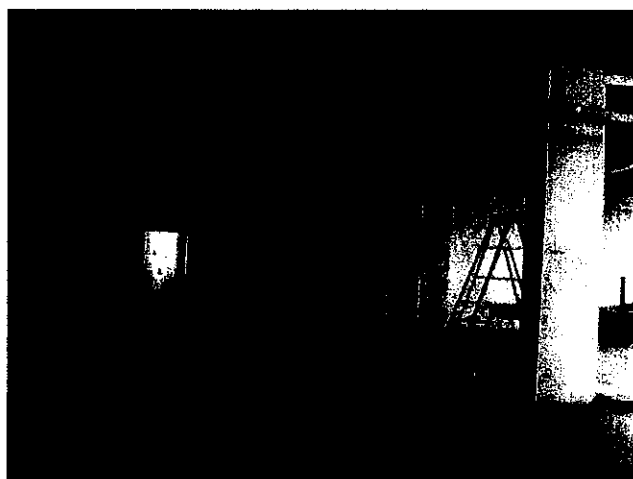


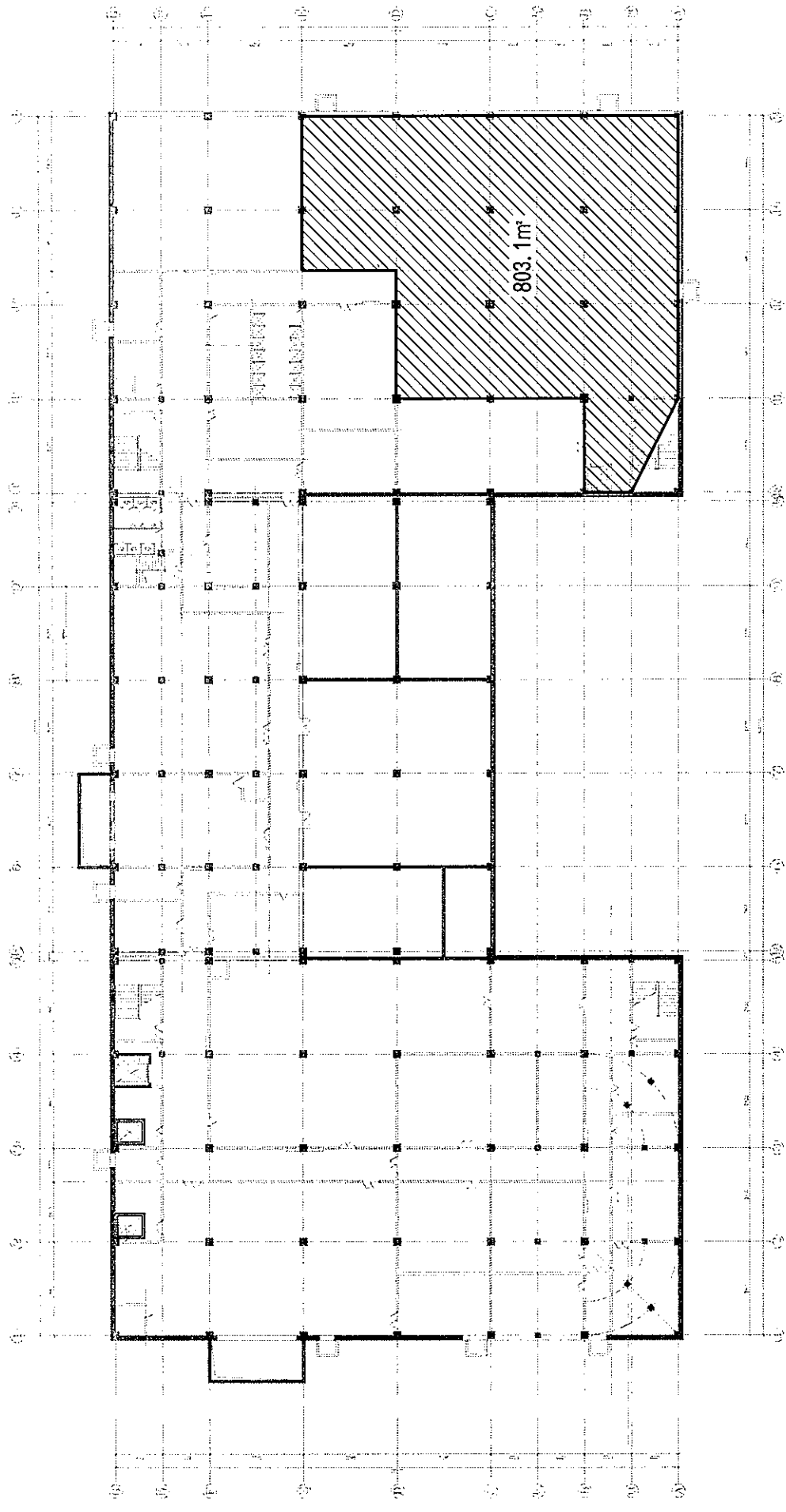
待估宗地位置示意

100米

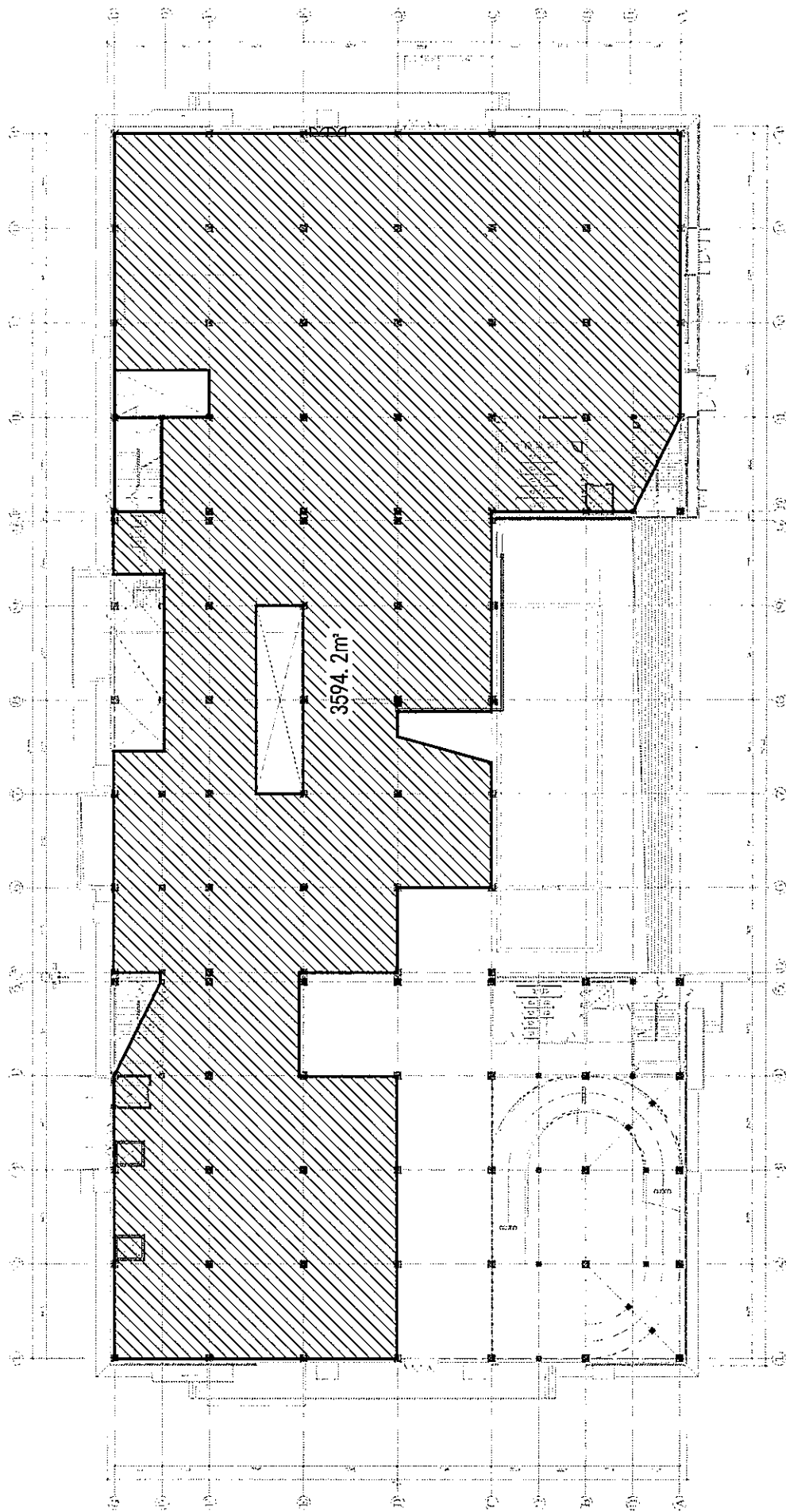


# 现场照片

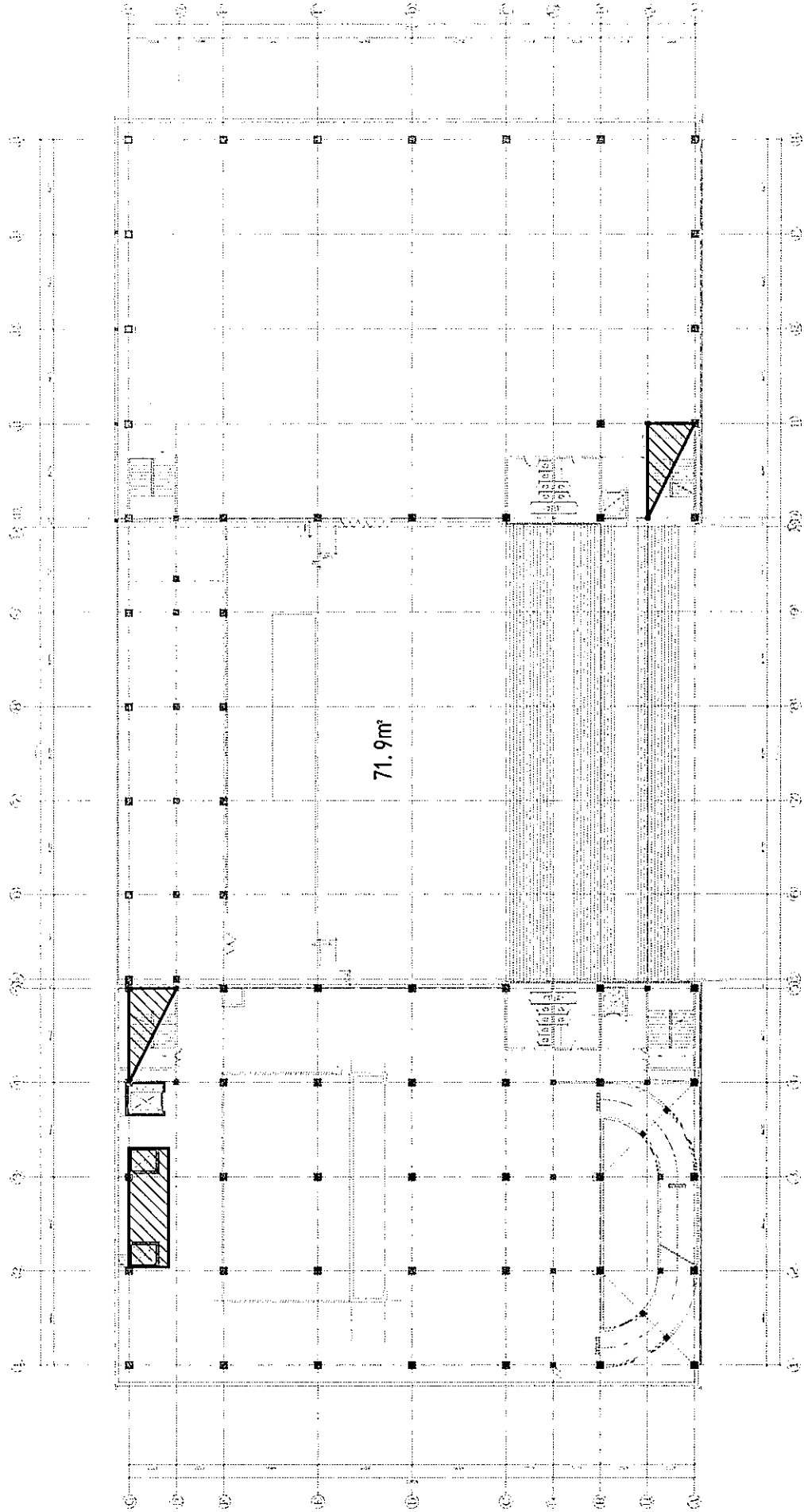




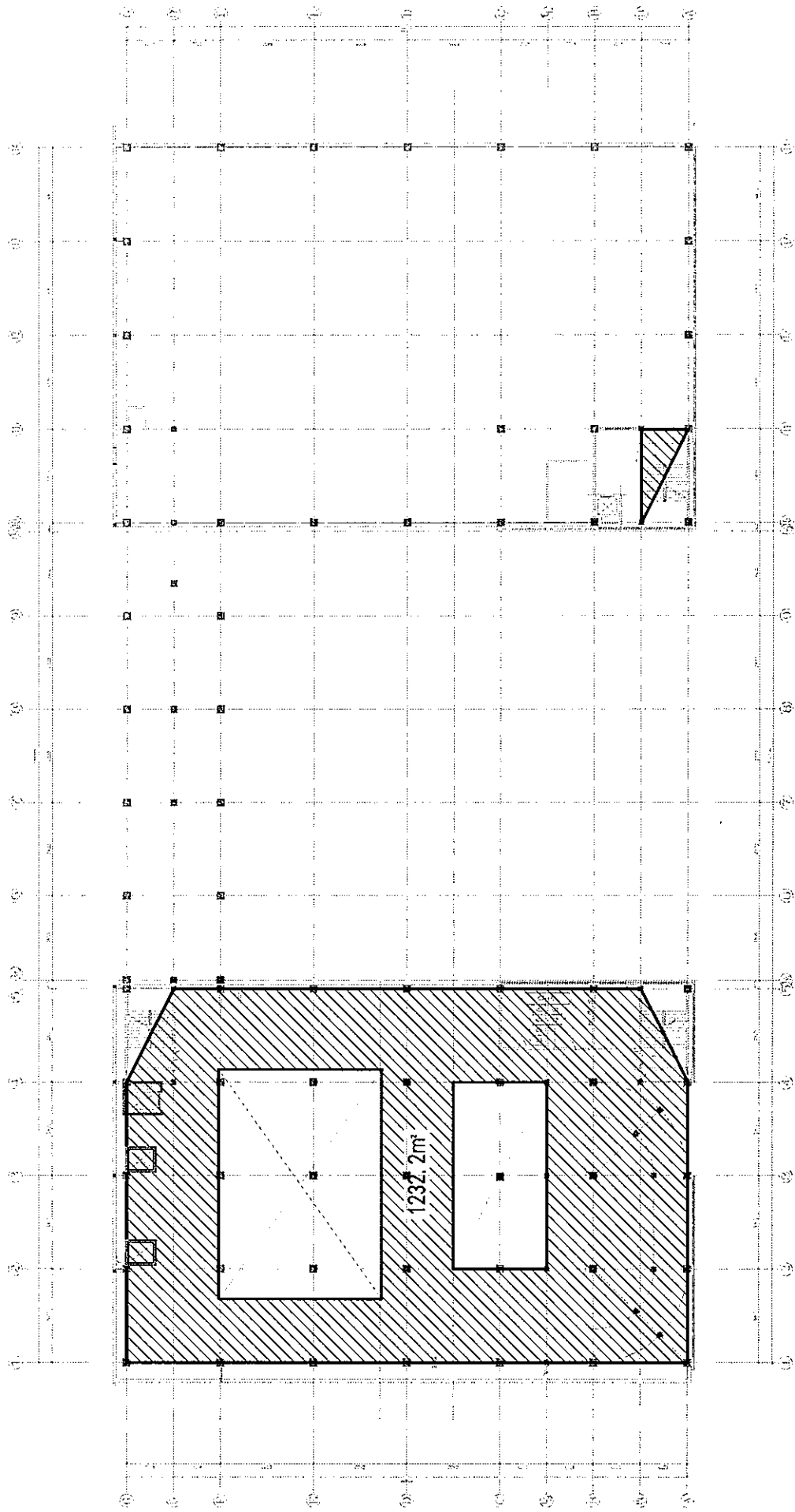
-1层面积: 803.1m²



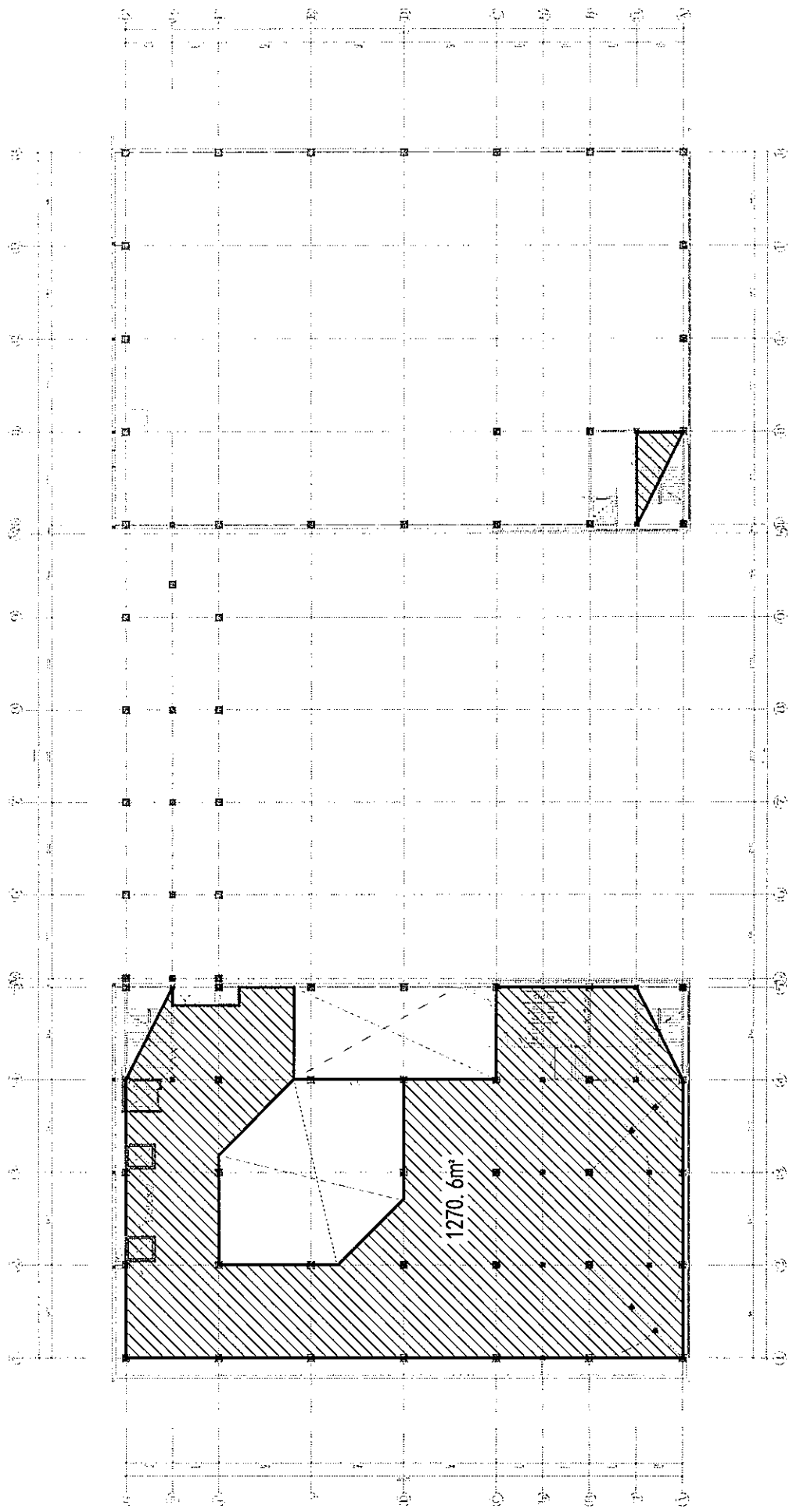
1层面积: 3594.2m<sup>2</sup>



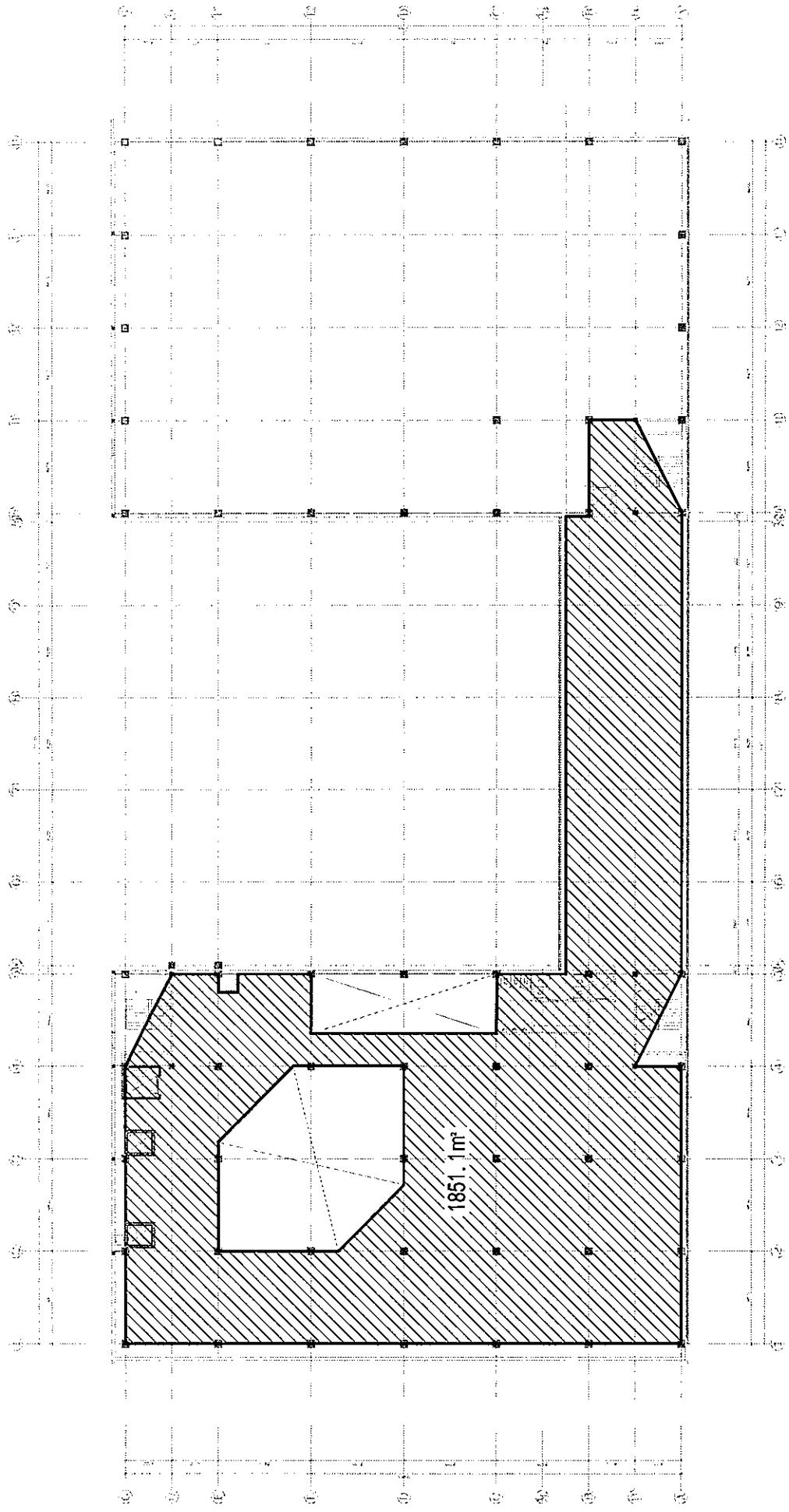
2层面积:  $71.9m^2$



**3层面积: 1232.2m<sup>2</sup>**



4层面积: 1270.6



5层面积: 1851.1m<sup>2</sup>





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00057771



姓名 / Full Name

卢立功

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

海文字第228579号

注册号 / Registration No.

1120020177

执业机构 / Employer

大连博合房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-3-27

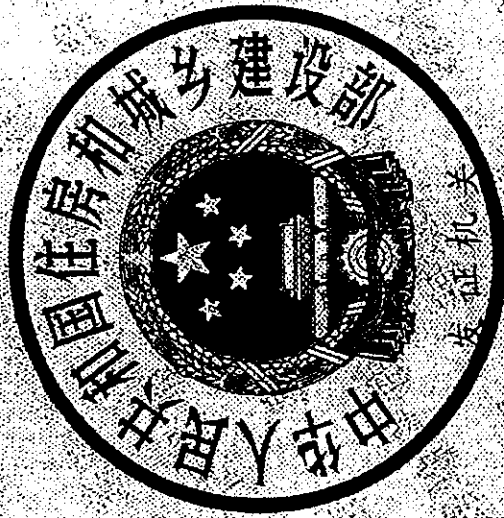
持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00057774



姓名 / Full name

陈秀丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230206196504010069

注册号 / Registration No.

2120050127

执业机构 / Employer

大连博合房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-3-27

持证人签名 / Bearer's signature