

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

丹东市振兴区城市建设管理服务中心拟核实丹
东黄海汽车有限责任公司被征收资产补偿价值
资产评估报告书

辽华城评报字（2019）第 068-1 号

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

2019 年 11 月 22 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	25
附件.....	26

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的评估报告使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(七) 依法提供资产评估业务需要的资料 并保证资料的真实性、完整性、合法性，正确使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

(八) 执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估报告不对资产评估对象的法律权属提供保证。

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

辽华城评报字（2019）第 068-1 号

资产评估报告书摘要

项目名称：丹东市振兴区城市建设管理服务中心拟核实丹东黄海汽车有限责任公司被征收资产补偿项目（委估资产地址：丹东市振兴区黄海大街）

委托方：丹东市振兴区城市建设管理服务中心

产权所有者：丹东黄海汽车有限责任公司

评估目的：为房屋征收部门丹东市振兴区城市建设管理服务中心（委托方）与被征收人丹东黄海汽车有限责任公司确定被征收土地上有照房屋、无照房屋、构筑物、管网类、树木、可移动机器设备搬运费、不可移动机器设备、闲置物资搬运费、账外物资、电力增容补偿、水资源补偿费、已搬迁物资搬迁费用、国有出让土地使用权的补偿金额提供参考依据。

评估基准日：2019 年 10 月 24 日（经与委托方协商同意，认定为现场勘查日第一天为评估基准日。）

现场勘查日：2019 年 10 月 24 日、2019 年 10 月 25 日、2019 年 10 月 26 日

评估对象、评估范围：被征收人丹东黄海汽车有限责任公司拥有的位于丹东市振兴区黄海大街的有照房屋、无照房屋、构筑物、管网类、树木、可移动机器设备搬运费、不可移动机器设备、闲置物资搬运费、账外物资、电力增容补偿、水资源补偿费、已搬迁物资搬迁费用、国有出让土地使用权。

价值类型：本次评估采用的价值类型为市场价值。不考虑被征收资产租赁、抵押、查封等因素的影响。

评估方法：根据评估对象类型，本估价报告分别采用成本法、市场法等进行测算。

评估结论：实施了上述资产评估程序和方法后，在评估基准日 2019 年 10 月 24 日，委估资产评估总值取整为 438,912,537 元（人民币大写取整：肆亿叁仟捌佰玖拾壹万贰仟伍佰叁拾柒元），其中：

(一) 有照房屋：建筑面积合计为 57,585.79 平方米，评估值取整为人民币：168,445,760 元；

(二) 无照房屋：建筑面积合计为 13,575.07 平方米，评估值人民币 15,264,026 元；

(三) 构筑物：评估值取整为人民币 38,654,688 元；

(四) 不可移动设施及设备：评估值人民币 1,717,004 元；

(五) 可移动机器设备搬运费：评估值为人民币 90,000 元；

(六) 闲置物资搬运费：评估值为人民币 41,100 元；

(七) 树木：评估值为人民币 379,7611 元(详见辽华城评报字(2019)第 068-1-1 号报告)；

(八) 管网类：评估值取整为人民币 9,856,146 元；

(九) 电力扩容：评估值人民币 13,780,000 元；

(十) 账外物资：评估值人民币 46,300 元；

(十一) 水资源补偿费：评估值人民币 100,000 元；

(十二) 已搬迁费用：评估值取整为人民币 7,171,375 元；

(十三) 国有出让土地使用权：使用权面积为 367,992.9 平方米，评估值取整为 179,948,528 元。

评估报告有效期：一年。即 2019 年 10 月 24 日至 2020 年 10 月 23 日止。

特别提示：本报告书只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自辽华城评报字(2019)第 068-1 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，关注特别事项说明及使用限制说明。

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

LIAONING HUACHENG REAL ESTATE LAND ASSETS APPRAISERS CO.LTD

辽华城评报字（2019）第 068-1 号

资产评估报告

丹东市振兴区城市建设管理服务中心：

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对被征收资产所涉及的有照房屋、无照房屋、构筑物、管网类、树木、可移动机器设备搬运费、不可移动机器设备、闲置物资搬运费、账外物资、电力扩容补偿、水资源补偿费、已搬迁物资搬迁费用、国有出让土地使用权等进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2019 年 10 月 24 日所表现的市场价值做出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及其他资产评估报告使用人：

1. 委托方：丹东市振兴区城市建设管理服务中心

统一社会信用代码：12210603MB19770404

住所：丹东市振兴区春三路 20-9-4 号

法定代表人：曹悦

有效期：2018 年 8 月 22 日至 2023 年 8 月 22 日

2. 名称：丹东黄海汽车有限责任公司

统一社会信用代码：91210600744314221H

类型：有限责任公司

住所：辽宁省丹东市银泉三街 51 号

法定代表人：梁文利

注册资本：人民币陆亿柒仟玖佰柒拾壹万元整

经营范围：制造、销售：汽车（不含小轿车）、特种专用车、汽车底盘及零部件，溶解乙炔；广告设计、制作、发布；商务信息咨询服务；会议及展览服务；二手车销售，汽车维修；货物及技术进出口；道路普通货物运输及包装、搬运装卸服务；普通货物仓储服务；商品汽车发送；物流信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3. 其他资产评估报告使用人：无

二、评估目的：征收补偿。为房屋征收部门丹东市振兴区城市建设管理服务中心（委托方）与被征收人丹东黄海汽车有限责任公司确定被征收土地上有照房屋、无照房屋、构筑物、管网类、树木、可移动机器设备搬运费、不可移动机器设备、闲置物资搬运费、账外物资、电力扩容补偿、水资源补偿费、已搬迁物资搬迁费用、国有出让土地使用权的补偿金额提供参考依据。故委托辽宁华城房地产土地资产评估有限公司对纳入评估范围的资产价值进行评估。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象及评估范围均以委托方提供的《权属情况说明》为准。评估人员对房屋建筑面积进行简单测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《权属情况说明》提供建筑面积大体相当。纳入评估对象和评估范围的资产与委托评估时确定的资产对象和范围一致。评估对象的名称以产权持有者申报的内部名称为准。

（一）估价对象的名称及财产范围

本次估价对象估价范围包有照房屋、无照房屋、构筑物、管网类、树木、可移动机器设备搬运费、不可移动机器设备、闲置物资搬运费、账外物资、电力扩容补偿、水资源补偿费、已搬迁物资搬迁费用、国有出让土地使用权等。

（二）估价对象基本状况

1. 有照房屋

序号	权证号码	建筑物名称	结构	设计用途	总层数	建成时间	建筑面积 (M ²)	建筑物层数	备注
1	丹房权证振兴区字第 2008111807 号	仓库 (25 号库)	砖混	库房	1	1990	912.90	1	
2	丹房权证振兴区字第 2008111808 号	泵房 (江边回水)	混合	泵房	1	1992	136.24	1	
3	丹房权证振兴区字第 2008111809 号	办公 (车场值班)	混合	办公	2	1987	149.00	2	
4	丹房权证振兴区字第 2008111810 号	办公楼 (基建)	混合	办公	3	1987	1,016.00	3	
5	丹房权证振兴区字第 2008111811 号	2*20T 锅炉房	混合	锅炉房	4	1993	2,975.59	4	
6	丹房权证振兴区字第 2008111812 号	厂房 (乙炔站)	混合	厂房	1	1989	396.23	1	层高约 5 米含室外基础
7	丹房权证振兴区字第 2008111813 号	厂房 (薄板冲压)	钢混	厂房	3	1986	7,913.00	3	吊车梁, 牛腿柱
8	丹房权证振兴区字第 2008111814 号	回流车场休息室	其它	仓库	1	1984	1,072.80	1	
9	丹房权证振兴区字第 2008111815 号	办公 (北厂警卫室)	混合	办公	2	1984	99.00	2	
10	丹房权证振兴区字第 2008111816 号	办公 (物贸)	砖木	办公	1	1968	280.00	1	
11	丹房权证振兴区字第 2008111817 号	办公楼 (销售供应)	混合	办公	3	1982	1,630.00	3	临街
12	丹房权证振兴区字第 2008111818 号	其它 (热站附房)	混合	其它	1	1981	70.00	1	
13	丹房权证振兴区字第 2008111819 号	空压站	混合	空压站	2	1991	565.76	2	
14	丹房权证振兴区字第 2008111820 号	厂房 (动力泵房)	混合	厂房	2	1982	176.00	2	
15	丹房权证振兴区字第 2008111821 号	仓库 (供应配件)	砖木	库房	1	1985	394.25	1	
16	丹房权证振兴区字第 2008111823 号	厂房 (总装供应库)	混合	厂房	3	1958	5,054.00	3	
17	丹房权证振兴区字第 2008111824 号	收发 (车场岗楼)	混合	收发	2	1987	38.00	2	
18	丹房权证振兴区字第 2008111825 号	仓库 (供应配套)	砖木	仓库	1	1965	1,056.00	1	

19	丹房权证振兴区字第 2008111826 号	办公（北小门警卫）	混合	办公	1	1971	32.00	1	
20	丹房权证振兴区字第 2008111827 号	仓库（供应油）	混合	仓库	1	1971	478.00	1	
21	丹房权证振兴区字第 2008111828 号	泵房（科技）	混合	泵房	1	1990	111.51	1	
22	丹房权证振兴区字第 2008111829 号	仓库（供应 1）	砖木	仓库	1	1984	113.00	1	
23	丹房权证振兴区字第 2008111830 号	办公（北厂销售）	混合	办公	2	1984	99.00	2	
24	丹房权证振兴区字第 2008111831 号	办公（原厂部办公室）	砖混	办公	1	1990	4,110.00	1	
25	丹房权证振兴区字第 2008111832 号	服务（劳保浴池）	混合	服务	2	1979	568.00	2	
26	丹房权证振兴区字第 2008111833 号	库房（动力水暖件）	混合	仓库	1	1991	141.96	1	
27	丹房权证振兴区字第 2008111834 号	办公（供应办公室）	混合	办公	1	1981	65.00	1	
28	丹房权证振兴区字第 2008111835 号	厂房（热力站）	混合	厂房	2	1966	864.00	2	层高 6 米
29	丹房权证振兴区字第 2008111836 号	厂房（底盘热处理）	其它	厂房	2	1988	2,409.00	2	有吊车梁牛腿柱，层高 8 米-10 米
30	丹房权证振兴区字第 2008111837 号	仓库（供应 3）	砖木	仓库	1	1984	801.00	1	
31	丹房权证振兴区字第 2008111838 号	泵房（供应油）	混合	厂房	2	1973	71.50	2	
32	丹房权证振兴区字第 2008111839 号	库房（供应化工）	混合	库房	1	1988	244.75	1	
33	丹房权证振兴区字第 2008111840 号	仓库（17/18 号库）	其它	仓库	1	1971	970.00	1	
34	丹房权证振兴区字第 2008111841 号	板簧转动轴车间	钢混	仓库	1	1986	2,249.00	1	屋檐高约 10 米
35	丹房权证振兴区字第 2008111842 号	库房（隔热棉库）	砖木	库房	1	1992	224.94	1	
36	丹房权证振兴区字第 2008111843 号	厂房（供应库房 8）	砖木	厂房	1		60.00	1	

37	丹房权证振兴区字第 2008111844 号	仓库 (仓储库)	砖木	仓库	1	1991	445.00	1	
38	丹房权证振兴区字第 2008111845 号	厂房 (热处理库)	其它	厂房	1	1996	228.83	1	
39	丹房权证振兴区字第 2008111847 号	厂房 (基建烧水)	混合	厂房	1	1987	29.00	1	
40	丹房权证振兴区字第 2008111848 号	厂房 (基建)	其它	厂房	1	1987	1,041.00	1	
41	丹房权证振兴区字第 2008111850 号	仓库 (供应收发)	混合	库房	1	1999	68.00	1	
42	丹房权证振兴区字第 2008111852 号	仓库 (销售底盘)	钢混	仓库	1	1993	588.00	1	
43	丹房权证振兴区字第 2008111853 号	库房 (乙炔站电石)	砖木	库房	1	1993	77.52	1	
44	丹房权证振兴区字第 2008111854 号	库房 (基建水泥)	混合	库房	1	1990	582.00	1	
45	丹房权证振兴区字第 2008111855 号	厂房 (厚板冲压)	钢混	厂房	1	1991	2,441.72	1	50t, 29m, 层高约 15-20
46	丹房权证振兴区字第 2008111856 号	值班室 (乙炔站)	混合	值班室	1	1993	67.96	1	
47	丹房权证振兴区字第 2008111857 号	仓库 (20号库)	其它	仓库	1	1984	909.00	1	
48	丹房权证振兴区字第 2008111858 号	厂房 (地磅)	砖木	厂房	1	1972	92.00	1	有地磅基础
49	丹房权证振兴区字第 2008111859 号	仓库 (15/16号库)	其它	仓库	1	1977	1,050.00	1	
50	丹房权证振兴区字第 2008111860 号	仓库 (底盘散件)	砖混	库房	1	1990	333.00	1	层高 5 米
51	丹房权证振兴区字第 2008111861 号	仓库 (胶库)	砖木	库房	1	1980	202.00	1	层高 7 米
52	丹房权证振兴区字第 2008111862 号	警卫室 (科技)	混合	警卫室	1	1990	77.17	1	
53	丹房权证振兴区字第 2008111863 号	仓库 (销售活动房)	其它	仓库	1	1980	206.00	1	

54	丹房权证振兴区字第 2008111864 号	办公楼 (现厂部)	混合	办公室	3	1984	1,840.00	3	临街
55	丹房权证振兴区字第 2008111865 号	厂房(职工教室)	砖木	厂房	1	1968	503.94	1	
56	丹房权证振兴区字第 2008111866 号	库房(供应2)	砖木	库房	1	1980	445.00	1	
57	丹房权证振兴区字第 2008111867 号	库房(供应油料)	混合	库房	1	1984	194.58	1	
58	丹房权证振兴区字第 2008111868 号	实验室 (科技楼)	混合	实验室	8	1990	6,734.57	8	临街,有电梯
59	丹房权证振兴区字第 2008130664 号	办公(供应库房9)	混合	办公	1	1977	1,234.88	1	
60	丹房权证振兴区字第 2008111822 号	泵房	混合	泵房	1		85.49	1	
61	丹房权证振兴区字第 2008111846 号	库房	砖木	库房	1		497.70	1	
62	丹房权证振兴区字第 2008111851 号	车库	混合	车库	1		64.00	1	
	合计						57,585.79		

详见《有照房屋评估明细表》

2. 无照房屋

序号	建筑物名称	实际用途	结构	建成时间	层数	建筑面积(M ²)	备注
1	铝材库		简易钢结构/	2004/8/1	1	200.00	
2	东大门门垛及两个收发室		砖混	2006/12/1		50.40	
3	玻璃库房		简易棚厦轻钢 彩板	2008/9/30	1	360.00	
4	总装简易木工房		钢结构	2008/10/3 1	1	176.54	
5	总装内装内四班		砖木	2008/10/3 1	1	447.00	
6	平房污水排水泵房		砖混	2008/10/3 1	1	156.00	
7	乙炔站配电室		砖混	2008/10/3 1	1	18.43	
8	车场收发室		钢构	2008/10/3 1	1	63.00	
9	沉淀池过滤室		混凝土	2008/10/3 1		80.00	

10	二级泵站房		混凝土	2008/10/3 1	1	35.00	
11	一级泵站房		混凝土、彩钢 结构	2008/10/3 1	1	20.00	东大门厂区外 鸭绿江边水泵 房
12	车场值班室		混合		1	65.60	
13	值班室		砖混		1	100.80	
14	车库		砖混		1	100.00	中间有 200 平方 米部分倒塌没 计入面积
15	调漆间		砖混		1-2	214.40	新换塑钢门窗、 地板
16	气瓶库		钢结构有 0.9 米 基础		1	139.44	含基础
17	底盘散件库耳房		砖混		1	275.85	
18	物流办公室		钢支架		1	532.62	新换塑钢窗，底 部 0.8 米水泥
19	11 号库		砖混		1	837.10	
20	8 号库		砖混		1	459.00	
21	计量房		砖混		1	84.32	
22	动力二级库休息室		砖混		1	37.20	
23	水房		砖混		1	60.00	
24	底盘放料库房		钢架		1	169.28	
25	配件中心库		铁板		1	940.00	铝合金窗
26	配件库房		铁板		1	64.00	
27	玻璃库棚厦		钢构	2007/8/31	1	860.00	
28	2*20T 锅炉房煤棚		钢构	2008/10/3 1	1	1,100.00	槽钢支架底部 0.8 米高水泥地 面
29	供应配建棚厦		钢架结构		1	176.53	
30	8 号库棚厦		钢		1	85.36	
31	14 号简易库		钢		1	304.80	
32	19 号库		钢架含水泥地 面		1	321.60	
33	32 号库		钢架，毛石墙		1	282.07	
34	打卡机房		铁皮房		1	20.00	
35	木工房偏房		砖混		1	100.88	
36	33 号铜材库		砖混		1	230.00	

37	棚厦		钢架		1	140.00	
38	原 10T 锅炉煤棚		钢架		1	984.00	含基础
39	电子秤计量室及基础等	轻钢彩板			1	14.40	
40	旧料棚厦	钢架结构			1	650.00	
41	客一厂回流棚厦	棚厦轻钢 彩板			1	950.00	
42	简易棚厦	砖基础, 钢 构			1	715.00	
43	厦子	混合			1	60.00	
44	充瓶库房	砖混			1	90.00	
45	水暖件偏厦	砖混			1	36.60	
46	锅炉房棚厦	钢支架			1	129.60	水泥地面有砖 墙
47	二级库棚厦	砖混			1	36.08	三面砖墙, 有等 间距的砖砌柱 子
48	物流卷筒简易棚厦	钢架有基 础			1	288.00	
49	喷砂简易棚	钢架有基 础			1	20.91	
50	配件中心库棚厦 1	钢架			1	19.20	
51	配件中心库棚厦 2	钢架			1	68.06	
52	销售发车组活动房	简易钢构			1	206.00	
合计						13,575.07	

本次估价无照房屋范围包括估价对象房屋室内装饰装修, 不包括估价对象分摊的土地使用权, 不包括建筑物内可移动的设施及设备。

详见《无照房屋清查评估明细表》

3. 构筑物

序号	建筑物名称	结构	单位	面积(M ²)/长度 (M)	备注
1	整车调试场地		平方米	14,998.00	
2	东大门沥青路面		平方米	1,059.50	路面较好
3	废料回收 1	铁板房	平方米	16.40	
4	废料回收 2	铁板房	平方米	21.08	

5	沉淀池		平方米	1,920.00	两边有护坡
6	原 10T 锅炉烟囱		平方米		35m
7	2*20T 锅炉烟囱		平方米		45m
8	热处理油池(3个)	砖混	立方米	374.00	部分地上部分地下, 单位 m ³
9	客二回流车场		平方米	12,000.00	
10	客二回流车场检车台		平方米	264.12	两组 1 米高
11	检车台	高 1 米	平方米	96.60	
12	水泥地		平方米	12,619.89	
13	排水闸门室		平方米	7.00	
14	大棚	砖结构	平方米	390.00	三面砖墙内部墙面水泥抹面
15	板油路		平方米	945.00	
16	水泥地面		平方米	2,812.12	
17	沥青地面		平方米	278.30	
18	平台 1	高 0.8	平方米	36.00	
19	平台 2		平方米	69.20	
20	客二回流场地 2		平方米	22,400.00	矿料铺平
21	底盘散件库地面		平方米	2,854.25	
22	卸货平台	水泥, 高 1.5 米	平方米	63.30	
23	广告牌	铁板钢架	平方米	66.00	
24	块石地面		平方米	1,752.96	
25	回水井	砖结构	平方米	129.60	部分地面部分地下深度 4 米
26	油池	钢架有水泥台	平方米	30.16	4 米深
27	配件库房水泥地		平方米	173.58	
28	厂区外路面	水泥	平方米	2,143.68	
29	小门前路面	水泥	平方米	487.92	
30	小门到停车场路面 1	水泥	平方米	5,906.60	
31	路灯附近路面	板油	平方米	5,053.76	
32	40t 和冲压车间之间小路	水泥	平方米	721.50	
33	小门到停车场路面 2	水泥	平方米	832.66	
34	质量处板院 1	水泥	平方米	1,280.40	
35	质量处板院 2	柏油	平方米	1,934.60	
36	回收大队院内 1	水泥	平方米	410.38	
37	回收大队院内 2	块石	平方米	3,290.80	
38	工装存放区路	块石	平方米	331.20	
39	供应地面 1	部分水泥部分	平方米	5,559.00	

		沥青			
40	供应地面 2	水泥	平方米	8,564.00	
41	供应地面 3	沥青	平方米	9,138.00	
42	正大门内路面	沥青	平方米	8,218.84	
43	办公室后侧路面		平方米	2,430.00	
44	浴池后侧路面		平方米	506.00	
45	销售发车组路面 1		平方米	1,265.00	
46	销售发车组路面 2	水泥	平方米	840.00	
47	科技楼门口油漆路		平方米	1,260.00	
48	科技楼门前路面	水泥	平方米	13,020.00	
49	厂办和营销公司门口 围栏 1	铁丝网	米	164.60	1.5 以上
50	厂办和营销公司门口 围栏 2	铁栅栏	米	112.00	1.5 以上
51	营销公司停车场内围 墙 1	砖砌部分破损	米	100.00	1.5 以上
52	营销公司停车场内围 墙 2	铁皮部分破损	米	500.00	1.5 以上
53	锅炉房铁栅栏		米	290.00	1.5 以上
54	乙炔站内围墙		米	248.00	1.5 以上
55	物流处	浆砌围墙砖	米	380.00	1.5 以上
56	锅炉维修班铁栅栏		米	30.00	1.5 以上
57	东大门铁栅栏		米	50.00	1.5 以上
58	外围围墙		米	3,400.00	1.5 以上
59	北场小门车棚		米	130.00	

详见《构筑物及地上附着物评估明细表》

4. 不可移动机器设备

主要设备包括梁式吊车、蒸汽锅炉、配电柜等

详见《不可移动机器设备评估明细表》

5. 可移动机器设备搬运费

详见《可移动机器设备评估明细表》

6. 闲置物资搬运费

详见《闲置物资搬运费评估明细表》

7. 树木

详见《树木评估明细表》

8. 管网类

详见《管网类资产评估汇总表》

9. 电力增容补偿

详见《电力增容补偿费评估明细表》

10. 账外物资

详见《账外物资评估明细表》

11. 水资源补偿费

详见《取水许可证补偿费评估明细表》

12. 已搬迁物资搬迁费用

详见《已搬迁物资搬迁费用评估明细表》

13. 国有出让土地使用权

土地使用证号为丹东国用（2008）第 0632050093 号，土地使用权人为丹东黄海汽车有限责任公司，座落于振兴区黄海大街，地号 50091，使用权类型为出让，用途为工业用地，终止日期至 2057 年 3 月 19 日，使用权面积为 367,992.9 平方米，土地级别为工业三级，土地剩余使用年限为 37.4 年。宗地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖）和宗地内“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖及场地平整）。

详见《国有土地使用权评估明细表》

本次评估涉及的有照房屋、无照房屋、构筑物、管网类、树木、可移动机器设备搬运费、不可移动机器设备、闲置物资搬运费、账外物资、电力增容补偿、水资源补偿费、已搬迁物资搬迁费用、国有出让土地使用权的被征收补偿方均为丹东黄海汽车有限责任公司（证载房屋所有权人、土地使用权人均均为丹东黄海汽车有限责任公司）。

四、价值类型：

根据本次评估目的及适用条件，选择市场价值作为价值类型标准；市场价值是指由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收资产租赁、抵押、查封等因素的影响。

五、评估基准日：

本次资产评估价值标准的基准日期为 2019 年 10 月 24 日

经与委托方协商同意，认定为现场勘查日第一天为评估基准日。

本报告中的一切取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据：

根据国家资产评估的有关法律法规及规范要求，在本次资产评估中我们严格遵循了客观、独立、公正、科学性的评估原则及其他一般的评估原则。评估依据有：

（一）行为依据：

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司与委托方签定的《国有土地房屋征收评估业务合同书》，委托方提供的《拟土地收储范围图》。

（二）法规依据：

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日）
2. 《资产评估准则—基本准则》及相关专业准则；
3. 中华人民共和国城市房地产管理法；
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院令 590 号；
6. 《中华人民共和国物权法》；
7. 关于印发《丹东市国有土地上房屋征收与补偿标准》的通知（丹政发[2015]20 号）；
8. 住房和城乡建设部印发国有土地上房屋征收评估办法关于印发《国有土地上房屋征

收评估办法》的通知（建房[2011]77号）；

9. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
10. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
11. 其他相关法律、制度规定。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2017】31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2017】34号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（四）产权依据：

被征收方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《营业执照（副本）》和《权属情况说明》。

（五）取价依据：

1. 《2008年辽宁省建筑工程实物量消耗定额》；
2. 《2008年辽宁省装饰装修工程实物量消耗定额》；
3. 《2008年辽宁省建筑安装工程实物量消耗定额》；
4. 现行的贷款利率标准；
5. 市场调查获得的有效资料；

6. 评估人员现场勘查记录及有关询价和参考资料；

7. 委托方提供的相关资料。

七、评估方法：

接受委托后，我公司评估人员在有关人员的陪同下共同勘查了现场，对委估资产作了必要的鉴定和分析，在此基础上进行了市场调查以及我们认为必要的评估程序。具体如下：

(一) 有照房屋选用市场法和成本法评估。

1. 市场法

不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平。估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，由于估价对象中临街办公楼、科技楼、销售办公室周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，有较多类似房地产的交易案例，故确定运用市场法作为本次估价的基本方法。

市场法基本思路：将估价对象与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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i) q_i$$

其中：P—估价对象房地产单价

X_i —第 i 个可比实例成交价格

a_i —第 i 个可比实例交易情况修正系数

b_i —第 i 个可比实例市场状况调整系数

c_i —第 i 个可比实例房地产状况调整系数

q_i —第 i 个可比实例权重

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

2. 成本法

成本法是以重建该房产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利

息和应纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。

成本法估价的基本思路：首先测定待估建筑物在估价基准日的重置价格，其次勘察确定建筑物的成新情况，利用公式：估价值=重置价格×成新率获得待估标的物的估价值。

评估结论详见《有照房屋评估明细表》

（二）无照房屋和构筑物选用成本法评估。

成本法是以重建该房产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。

因本次评估的部分房屋尚未办理《房屋所有权证》，无照房屋价值测算时未包含建设时办理证照的各项费用。

成本法估价的基本思路：首先测定待估建筑物在估价基准日的重置价格，其次勘察确定建筑物的成新情况，利用公式：估价值=重置价格×成新率获得待估标的物的估价值。

评估结论详见《无照房屋评估明细表》《构筑物评估明细表》

（三）可移动设备及闲置物资搬运费

可移动机器设备搬运费及闲置物资采用市场法进行评估。

搬运费确定：首先，我公司评估人员对委估的可移动机器设备及闲置物资进行分类，确定搬运用车数量及运距，其次，我公司评估人员对搬运费进行了市场询价。

搬运费=（每车运费+人工费）×用车数量

评估结论详见《可移动机器设备评估明细表》、《闲置物资搬运费评估明细表》

（四）树木

树木采用市场法进行评估。

树木价值的确定：我公司评估人员对委估地上附着物厂内树木进行了现场勘查，确定了树木的生长年限、高度和径宽，根据市场法进行评估。

评估结论详见《树木评估明细表》

（五）管网类

管网类采用成本法进行评估。

管网类的确定：我公司评估人员进行了现场查勘，依据被征收方提供的相关施工图纸，确定了室外管网的走向、长度和材料规格，根据成本法进行评估。

成本法估价的基本思路：首先测定待估建筑物在估价基准日的重置价格，其次勘察确定管网成新情况，利用公式：估价值=重置价格×成新率获得待估标的物的估价值。

评估结论详见《管网类资产评估汇总表》

（六）电力扩容补偿

电力扩容采用市场法进行评估。

电力扩容的确定：我公司评估人员进行了现场查勘，依据被征收方提供的电力扩容合同及情况说明，根据市场法进行评估。

详见《电力扩容补偿费评估明细表》

（七）账外物资

账外物资采用成本法进行评估。

账外物资价值的确定：我公司评估人员进行了现场查勘，对被征收方账外物资进行现场测量，确定数量及尺寸，采用成本法进行评估。

成本法估价的基本思路：首先测定待估物在估价基准日的重置价格，其次勘察确定待估物资的成新情况，利用公式：估价值=重置价格×成新率获得待估标的物的估价值。

详见《账外物资评估明细表》

（八）水资源补偿费

水资源补偿费采用市场法进行评估。

取水许可证的确定：我公司评估人员根据企业提供的情况说明及《取水许可证》采用市场法进行评估。

（九）已搬迁物资搬迁费用

已搬迁物资搬迁费用采用市场法进行评估。

已搬迁物资搬迁费用的确定：根据企业提供的《已搬迁物资搬迁费用纳入评估范围的申请》及费用发票，其次我公司评估人员对搬运费进行了市场询价。

详见《已搬迁物资搬迁费用评估明细表》

(十) 国有出让土地使用权

本次委估的国有出让土地使用权采用基准地价法、成本逼近法进行评估。

1. 运用基准地价法进行土地估价

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

其公式： $P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$

P-待估宗地价格

P1b-基准地价

$\sum Ki$ -宗地地价修正系数

Kj-其他修正系数

D-土地开发程度修正值

本次评估采用公式： $P=P1b \times K1 \times K2 \times K3 (1 \pm \sum K4) \pm M$

公式中：P — 委估宗地价格；

P1b— 委估宗地所在区域的基准地价；

K1 — 期日修正系数；

K2 — 土地使用年限修正系数；

K3 — 容积率修正系数；

$\sum K4$ — 影响地价因素修正值系数之和；

M — 开发程度修正。

2. 运用成本逼近法进行土地估价

基本原理及计算公式

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息及应交纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

其数学表达式： $P=Ea+Ed+T+R1+ R2+ R3$

$$=PE+ R3$$

式中：P-待估宗地价格

R1-利息

Ea-土地取得费

R2-利润

Ed-土地开发费

R3-土地增值

T-税费

PE-土地成本价格

依据《城镇土地估价规程》的规定，对基准地价法和成本逼近法评估的地价结果进行客观分析和比较，经过对当地市场调查分析认为取基准地价法和成本逼近法计算结果的加权平均值比较适合当地地价，并以此价格作为本次评估委估宗地的最终价格。

评估结论详见《国有土地使用权清查评估明细表》

八、评估程序实施过程和情况：

我公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成评估项目组，于2019年10月24日开始评估工作。2019年10月24日、2019年10月25日、2019年10月26日进行了现场勘查。最终于2019年11月22日出具正式资产评估报告。整个评估程序包括：

1. 明确评估业务基本事项：了解委托方及评估对象的基本情况，进行风险分析，明确评估目的、评估对象及范围、选定评估基准日；
2. 签订业务合同书：在明确评估业务基本情况后，签署资产评估业务合同书；
3. 编制评估计划：拟定评估计划、方案和基本评估思路，搜集准备有关评估资料，设计资产评估申报表，交由委托方进行资产清查；
4. 现场调查：在听取了委估人员对本次评估有关情况的介绍，了解企业资产管理使

用状况，获取评估所需基础数据和资料后，我公司评估师、委托方代表、被征收方代表及第三方鉴证人共同对委托评估的资产进行了现场勘查；

5. 收集评估资料：根据现场调查获取的资料，进一步收集评估资料；

6. 评定估算：经调查研究和市场调查，采用相应的评估方法，谨慎、合理确定资产成新率，通过分析计算得出委估资产评估价值；

7. 编制和提交评估报告：对资产评估结果进行分析、讨论，并与有关委托方交换意见，编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿，经评估机构三级审核，进行必要的修改，经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设：

评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在假设和限定条件下成立。本次评估在产权利益主体变动的基础上基于以下评估假设前提成立：

1. 按现用途以及最高最佳利用原则进行评估；
2. 产权持有者合法取得资产所有权或使用权，以被征收方提供的《权属情况说明》为准；
3. 在评估基准日的市场为公开、平等、自愿的交易市场；
4. 在未来若干年内我国及丹东地区的经济将处于持续稳定发展状态；
5. 无其它不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响；
6. 国家有关法律、法规、政策、制度和其所在地的政治、经济环境无重大变化。

评估人员根据资产评估要求，认定上述假设条件在评估基准日成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当这些假设条件因未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论：

实施了上述资产评估程序和方法后，在评估基准日 2019 年 10 月 24 日，委估资产

评估总值取整为 438,912,537 元（人民币大写取整：肆亿叁仟捌佰玖拾壹万贰仟伍佰叁拾柒元）其中：

（一）有照房屋：建筑面积合计为 57,585.79 平方米，评估值取整为人民币：168,445,760 元；

（二）无照房屋：建筑面积合计为 13,575.07 平方米，评估值人民币 15,264,026 元；

（三）构筑物：评估值取整为人民币 38,654,688 元；

（四）不可移动设施及设备：评估值人民币 1,717,004 元；

（五）可移动机器设备搬运费：评估值为人民币 90,000 元；

（六）闲置物资搬运费：评估值为人民币 41,100 元；

（七）树木：评估值为人民币 379,7611 元（详见辽华城评报字（2019）第 068-1-1 号报告）；

（八）管网类：评估值取整为人民币 9,856,146 元；

（九）电力增容：评估值人民币 13,780,000 元；

（十）账外物资：评估值人民币 46,300 元；

（十一）水资源补偿费：评估值人民币 100,000 元；

（十二）已搬迁费用：评估值取整为人民币 7,171,375 元；

（十三）国有出让土地使用权：使用权面积为 367,992.9 平方米，评估值取整为 179,948,528 元。

十一、特别事项说明：

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。评估结论是辽宁华城房地产土地资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 被征收方提供给评估机构及评估人员的产权依据、资产的内容及数量等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。被征收方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如被征收方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由被征收方负责，本所不承担相关的法律责任。

3. 本次评估中尚未登记的房屋依照委托方提供的《权属情况说明》确认为无照房屋；房屋权属性质以被征收方提供的《权属情况说明》为准，归丹东黄海汽车有限责任公司所有；无照房屋建筑面积以委托方提供的《权属情况说明》记载的建筑面积为准，经现场测量建筑面积大体相当，如后续相关部门要求测绘，按测绘部门实际测绘面积为准。

4. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；亦未考虑该资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5. 本报告中，我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对被征收方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被征收方负责。

6. 评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册评估师及其所在评估机构无关。

7. 本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，所提出的估值意见。当前述原则、前提等发生变化时，评估结论一般会失效。

8. 本评估结果只对委托方及相关方实现评估目的做参考依据，不对该价值的实现作

保证。

9. 本报告评估所揭示的评估结论是对 2019 年 10 月 24 日这一基准日所评估资产价值的客观反映。我所对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

10. 在评估基准日至评估报告提出日期之间，评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

上述特别事项说明可能对评估结论产生相应影响，评估报告使用者应当予以关注。评估机构在此再次提请评估报告使用者注意应认真阅读本报告及所附附件，由于未能关注这些提醒事项而致使报告使用者使用报告不当所产生的一切后果，本评估机构和评估人员不承担任何责任。

十二、资产评估报告的使用限制说明：

1. 上述评估结果中的评估价值是在评估基准日的外部经济环境、政策条件、价格水平前提下为本报告所列明的目的而提出的价值意见，评估报告专为本评估报告所列明之评估目的和用途所使用，任何他用无效，由此引起的相关后果由委托方及产权持有者负责，本评估机构及评估人员不承担任何相关法律责任。

2. 本评估报告只能由本评估报告所列明之委托方及被征收方使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告及其复印件而成为评估报告使用者，任何其他使用者使用本报告无效，由此引起的相关后果由评估报告使用者负责，本评估机构及评估人员不承担任何因评估报告使用不当所造成后果的法律责任。

3. 未征得本评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律法规规定及相关当事方另有约定的除外。

4. 评估报告的使用有效期自评估基准日起有效期为一年。即 2019 年 10 月 24 日至 2020 年 10 月 23 日止。

十三、资产评估报告日

评估报告日：2019年11月22日

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

2019年11月22日

