

- 估价项目名称：
江苏省连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 1、2、3 幢全部商业用房的房地产市场价格评估
- 估价委托人：
北京市海淀区人民法院
- 房地产估价机构：
北京康正宏基房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：
杨红英（注册号：1120070085）、叶凌（注册号:1119970111）
- 估价报告出具日期：
2017 年 4 月 18 日
- 估价报告编号：
康正评字 2017-1-0200-F01SFZC6 号



致估价委托人函

北京市海淀区人民法院:

受贵院的委托, 我公司对江苏省连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 1、2、3 幢全部商业用房的房地产市场价值进行了评估。

估价对象: 估价对象为江苏省连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 1、2、3 幢全部商业用房, 为连云港天泰房地产开发有限公司所有。根据估价委托人提供的《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号: 320700Q 222183]复印件, 估价对象 1 幢房屋建筑面积为 2116.96 平方米, 2 幢房屋建筑面积为 199.69 平方米, 3 幢房屋建筑面积为 75.26 平方米, 估价对象建筑面积共计为 2391.91 平方米; 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用(2008)第 4484 号]复印件, 估价对象出让国有建设用地使用权面积(以下简称“土地面积”)为 3101.8 平方米。容积率约为 0.77。

估价目的: 为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

价值时点: 2017 年 3 月 9 日。

价值类型: 根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求, 本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013], 市场价值是经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下, 在价值时点 2017 年 3 月 9 日, 估价对象用途设定为商业, 国有建设用地使用权类型为出让, 出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 25.81 年的房地产市场价值。

估价方法: 本次评估采用的主估价方法为收益法和成本法。

估价结果: 评估专业人员根据估价的目的, 按照估价的程序, 采用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 结合本次估价的特殊要求, 通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素, 确定估价对象在价值时



点的房地产评估价值，详见估价结果一览表（币种:人民币）。

估价结果一览表

结果表-1

相关结果		估价方法	成本法	收益法
		测算结果	楼面单价	3981
评估价值		楼面单价	3068	

单位：元、元/平方米

结果表-2

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产市场价格	
		总价(元)	楼面单价 (元/平方米)
江苏省连云港市赣榆区 青口镇2号小区1、2、3 幢全部商业用房	2391.91	7338380	3068
大写金额	柒佰叁拾叁万捌仟叁佰捌拾元整		

(以上估价结果中总价为楼面单价乘以建筑面积得出)

特别提示:

1.截至价值时点,估价委托人未提供《房屋所有权证》及《房屋他项权证》,根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用(2008)第4484号]复印件及《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号:320700Q 222183]复印件记载,截至价值时点,未见估价对象存在抵押权、地役权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在抵押权、地役权等他项权利为估价假设前提条件。

2.根据评估专业人员实地查勘,估价对象部分已出租。截至价值时点,估价委托人未提供有关估价对象租赁权的详细资料,因此对估价对象租赁权详



细信息不明确，故本报告测算中未考虑该租赁权对估价结果的影响，在此特提醒报告使用者注意。

3.本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一七年四月十八日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、市场背景描述与分析	15
六、价值时点	17
七、价值类型	17
八、估价原则	17
九、估价依据	19
十、估价方法	20
十一、估价结果	20
十二、参与本次估价工作的评估专业人员	22
十三、实地查勘期	22
十四、估价作业期	22
附件	23
● 《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》[(2016)京0108执6261号]	
● 估价对象所在位置示意图	
● 估价对象实地查勘情况和相关照片	
● 《国有土地使用证》[赣国用(2008)第4484号]复印件	
● 《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号: 320700Q 222183]复印件	
● 《赣榆县房地产分户平面图》复印件	
● 《国有土地使用权出让合同》[合同编号: 0001912]复印件	
● 《国有土地使用权转让合同(宗地转让)》复印件	
● 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件	
● 房地产估价机构资质证书复印件	
● 评估专业人员执业证书复印件	



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明:

(一) 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的, 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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

(三) 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益, 与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]以及相关房地产估价专项标准进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。

(五) 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。

(六) 本评估报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要交易双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑交易双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
3. 本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费后，估价对象能够正常上市交易。
4. 评估专业人员已对估价委托人所提供的、本报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
5. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件上载明的为依据；估价对象土地面积以估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]复印件上载明的为依据。
6. 评估专业人员对估价对象实物状况及其区位状况进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
7. 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。



8. 经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本估价报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。
9. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
10. 本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对房地产市场价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

1. 截至本评估报告出具之日，估价委托人未能提供《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]、《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]、《赣榆县房地产分户平面图》、《国有土地使用权出让合同》[合同编号：0001912]及《国有土地使用权转让合同（宗地转让）》原件供估价人员核对。本次评估以估价委托人提供的上述文件的复印件与原件一致为估价的假设前提。
2. 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]复印件记载，估价对象坐落为青口镇文化东路新世纪花园小区西侧新世纪市场；根据估价委托人提供的《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件记载，估价对象房屋坐落为青口



镇 2 小区，根据评估专业人员实地查勘，设定两个坐落地址为同一地址，本报告设定估价对象房屋坐落以估价委托人提供的《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件记载为准。

3. 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]复印件记载,估价对象土地用途为商业综合用地；根据估价委托人提供的《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件记载，估价对象房屋规划用途为非住宅；根据估价人员实地查勘，估价对象现状作为商业使用。按照合法性原则,本报告以估价对象土地用途——商业为估价的假设和限制条件，并产生相应的房地收益。若估价对象实际用途与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。
4. 在价值时点 2017 年 3 月 9 日，评估专业人员现场查勘时发现，部分房屋 2 幢、3 幢已改扩建，由于估价委托人及房屋所有权人未进行现场指认，本次估价结果完全以估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]复印件及《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件记载数据为准，若估价对象实际情况与设定不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。
5. 截至价值时点，估价委托人未提供《房屋所有权证》及《房屋他项权证》，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]复印件及《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件记载，截至价值时点，未见估价对象存在抵押权、地役权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在抵押权、地役权等他项权利为估价假设前提条件。
6. 根据评估专业人员实地查勘，估价对象部分已出租。截至价值时点，估价委托人未提供有关估价对象租赁权的详细资料，因此对估价对象租赁权详细信息不明确，故本报告测算中未考虑该租赁权对估价结果



的影响，在此特提醒报告使用者注意。

（三）估价报告使用限制

1. 估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前款规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。
2. 本报告估价目的是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。
3. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象登记用途、建筑面积或建筑物使用状况等评估条件发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。
4. 估价人员已于 2017 年 3 月 9 日对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照。本报告估价对象的装修情况以估价人员在价值时点实地查勘的调查记录为依据，本报告估价结果已包含装修价值，特此说明。
5. 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。
6. 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。
7. 本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2017 年 4 月 18 日至 2018 年 4 月 17 日）



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市丰台区人民法院

联系人：张翰文、冯远安、吴青

联系电话：010-82956083

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2016年9月18日至2019年9月17日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

法定代表人：齐宏

联系人：李诗霖

联系电话：010-82253558-235

三、估价目的

为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为江苏省连云港市赣榆区青口镇2号小区1、2、3幢全部商业用房。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象为江苏省连云港市赣榆区青口镇2号小区1、2、3幢全部商业用房，为连云港天泰房地产开发有限公司所有。根据估价委托人提供的《赣



榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件，估价对象 1 幢房屋建筑面积为 2116.96 平方米，2 幢房屋建筑面积为 199.69 平方米，3 幢房屋建筑面积为 75.26 平方米，估价对象建筑面积共计为 2391.91 平方米；根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]复印件，估价对象土地面积为 3101.8 平方米。容积率约为 0.77。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于江苏省连云港市赣榆区青口镇文化东路新世纪花园小区西侧新世纪市场土地及青口镇 2 号小区全部商业用房，为连云港天泰房地产开发有限公司所有。估价对象建筑面积 2391.91 平方米，用途设定为商业。

（转下页）



(三) 房地产基本状况青口镇2号小区

1. 房产基本状况

房产基本状况			
房屋所有权证号	---	房屋性质	---
不动产权利人	连云港天泰房地产开发有限公司	产别	---
房屋坐落	青口镇2号小区		
楼号或幢号	1幢	2幢	3幢
结构	其他	混合	混合
房屋总层数	1	1	1
所在层数	1	1	1
建筑面积 (m ²)	2116.96	199.69	75.26
总建筑面积 (m ²)	2391.91		
房屋用途	---	现状用途	商业
土地登记状况			
国有土地使用证号	赣国用(2008)第4484号	宗地土地使用权面积 (m ²)	3101.8
使用权类型	出让	地类用途	商业综合用地
终止日期	至2042年12月25日		
截至价值时点, 估价对象出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为25.81年			

备注: 截至价值时点, 估价委托人未提供《房屋所有权证》及《房屋他项权证》, 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用(2008)第4484号]复印件及《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号: 320700Q 222183]复印件记载, 截至价值时点, 未见估价对象存在抵押权、地役权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在抵押权、地役权等他项权利为估价假设前提条件。



2.规划限制条件:

根据估价委托人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。

(四) 权益状况

1.抵押权及地役权

截至价值时点，估价委托人未提供《房屋所有权证》及《房屋他项权证》，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第4484号]复印件及《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件记载，截至价值时点，未见估价对象存在抵押权、地役权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在抵押权、地役权等他项权利为估价假设前提条件。

2.租赁权

根据评估专业人员实地查勘，估价对象部分已出租。截至价值时点，估价委托人未提供有关估价对象租赁权的详细资料，因此对估价对象租赁权详细信息不明确，故本报告测算中未考虑该租赁权对估价结果的影响，在此特别提醒报告使用者注意。

(五) 实物状况

1.楼盘介绍

估价对象位于江苏省连云港市赣榆区青口镇文化东路新世纪花园小区西侧，北临新世纪花园38栋，西临青东四巷，南临文化路，东临新世纪花园17栋、文化路19号打井办宿舍楼。该估价对象距赣榆区青口镇繁华商业街仅500米，地理位置较好。



2.公共部分

装修及设备			
消防系统	火灾报警器		
安保系统	---		
物业管理	---		
基础设施情况			
供水系统	市政管网供水	排水系统	市政管网排水
供电系统	市政供电	采暖系统	市政供暖
燃气系统	---	空调系统	---
通讯系统	---		

3.户内部分

单元类型	平层			
外门窗	铁栅栏门、铁窗		内门	---
建设内容	顶棚	墙面	地面	建筑装饰配件及附属设备
市 场	涂料	---	地砖	---
储藏室	涂料	涂料	水泥	铁拉门
卫生间	涂料	墙砖	地砖	---

4.装修及设备的维护保养状况

	建设内容	折旧程度
装饰 装修 部分	外墙面	基本完好。
	顶棚	基本完好。
	内墙面	基本完好。
	门窗	开关灵活、五金件基本完好。
	地面	基本完好。
设备 部分	水卫	上、下水基本畅通。
	电照	线路和各种照明装置基本完好。
	特种设备	---

截至价值时点，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为 80%。



（六）区位状况

估价对象 所属楼宇四至	北至：新世纪花园 38 栋
	东至：新世纪花园 17 栋、文化路 19 号打井办宿舍楼
	南至：文化路
	西至：青东四巷
微观区位	估价对象位于赣榆区中心区位，区域内土地围观区位较好。
商业繁华度	商业繁华度：距离商业中心约 500 米、周边有深港步行街新东方市场、赣榆区农副产品综合交易市场等商业街，商业繁华度较好。
交通状况	紧临——城市支路文化路、青东四巷，周边无地铁、公交等公共交通工具，交通便捷度较差。
环境状况	以估价对象为中心半径 2 公里范围内无城市公园等自然环境、无博物馆、行政机关等人文设施，环境状况较差。
公共服务设施	商业设施：新东方市场、赣榆区农副产品综合交易市场等； 医疗卫生：县瑞慈医院、赣榆区中医医院、青口镇镇东社区卫生服务站等； 金融邮电：中国建设银行、江苏银行、赣榆县农村商业银行、中国邮政等； 教育：江苏省赣榆县实验中学、赣榆区实验小学、东方幼儿园、红旗幼儿园等； 综上，公共服务设施一般。

五、市场背景描述与分析

（一）连云港市赣榆区基本情况概述

连云港市位于中国沿海中部，江苏省东北部，东濒黄海，北与山东日照市接壤，西与山东临沂市和江苏徐州市毗邻，南连江苏宿迁市、淮安市和盐城市。东西最大横距约 129 公里，南北最大纵距约 132 公里。土地总面积 7499.9 平方公里，水域面积 1759.4 平方公里，市区建成区面积 120 平方公



里。连云港市地处中国海陆、南北过渡的结合部，是全国首批沿海 14 个对外开放城市之一、中国优秀旅游城市、中国水晶之都。

赣榆区是连云港市三个主城区之一。是全国首批沿海对外开放区、全国最具投资潜力中小城市百强、江苏沿海新的增长极，连续三届获得长三角最具投资价值县市“最具投资潜力奖”。素有“黄海明珠”、“徐福故里”之美名，赣榆城临海而建、逐海而生，是江苏近海亲海第一区。赣榆经济开发区于 1993 年经省人民政府批准设立，总体规划面积 73.8 平方公里。赣榆经济开发区作为串联赣榆县城和连云港市区的工业长廊，是连云港“一体两翼”发展战略和“T”型产业布局的重要组团之一，南接长三角、北融环渤海经济圈。在全省经济开发区一级经济指标“发展速度”评价中位居首位，被评为长三角最具投资潜力开发区。区内分为工业综合区、物流中心区、商务办公区、生态绿地地区四大功能板块，已初步形成科技制管、机械制造、生物医药、服装玩具等六大主导产业。先后引进投资 2.5 亿美元的嘉宝科技制管、5000 万美元的协鑫热电等企业 120 家，其中投产 91 家，从业人员达 2 万多人。与日本、韩国、美国、香港、台湾等 30 多个国家和地区建立了经济技术协作关系，有 20 多个国家和地区客商在赣榆投资兴办了 400 多个合作项目。高起点、高标准、高品位规划建设了省级赣榆经济开发区、省级海洋经济开发区、海州湾生物科技园、柘汪临港产业区等沿海摆布的四大园区，构建起沿海百里工业长廊。

（二）估价对象所在区域商业综合用房房地产市场状况

2016 年赣榆区在新房推出量上，据连云港房产网数据研究中心统计，2016 年赣榆区共计新推出房源 2608 套，房源建筑面积约为 335125.48 平方米。非住宅类房源 340 套，房源建筑面积约为 36818 平方米。2016 年赣榆区繁华商业街商业用房出售价格约为 3800 元/平方米，出租价格不超过 15 元/平方米/月。2016 年，是赣榆区房地产发展态势良好的一年。从贷款利率的



下调到楼盘公示要求变严格,对物业管理上纲上线等等,会影响整个 2017 年。楼市的各方面也会因为政策的变化而变化,而价格的波动则是最明显的体现。

六、价值时点

2017 年 3 月 9 日 (评估专业人员实地查勘之日)

七、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求,本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013],市场价值是经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下,在价值时点 2017 年 3 月 9 日,估价对象用途设定为商业,国有建设用地土地使用权取得方式为出让,出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 25.81 年的房地产市场价格。

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

1.独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则,也是房地产市场价格估价中的最高行为准则。

2.合法原则

房地产估价遵循合法原则,应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《国



有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》[中华人民共和国主席令第 72 号]，估价对象符合上市交易、司法拍卖的法律规定。

3.最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]，用途为商业综合用地，符合最高最佳利用原则。

4.替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

5.价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为



价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

九、估价依据

（一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第 28 号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第 46 号]
3. 《中华人民共和国物权法》[中华人民共和国主席令第 62 号]
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[中华人民共和国主席令第 72 号]
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[中华人民共和国国务院令第 55 号]
6. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
7. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]
8. 《赣榆县城城区地价动态监测与基准地价更新报告》
9. 《赣榆区征收城市基础设施建设费暂行办法》

（二）估价委托人提供的资料

1. 《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》[(2016)京 0108 执 6261 号]
2. 《国有土地使用证》[赣国用（2008）第 4484 号]复印件
3. 《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件
4. 《赣榆县房地产分户平面图》复印件



5. 《国有土地使用权出让合同》[合同编号: 0001912]复印件

6. 《国有土地使用权转让合同(宗地转让)》复印件

(三) 评估专业人员实地查勘的有关资料

(四) 估价机构资质证书

十、估价方法

由于本次评估是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料,并通过对邻近地区同类物业调查的基础上,根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]的估价程序,选用收益法、成本法为主方法进行估价。估价方法简述如下:

收益法: 收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法: 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产,均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用,又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

本次估价的技术路线: 首先分别采用收益法、成本法求取房地产价值。再依据各方法的估价结果,算术平均确定估价对象房地产市场价值。

十一、估价结果

估价人员根据估价的目的,按照估价的程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,结合本次估价的特殊要求,通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素,确定估价对象在价值时点的房地产评估



价值，详见估价结果一览表（币种:人民币）。

估价结果一览表

结果表-1

相关结果		估价方法	成本法	收益法
		测算结果	楼面单价	3981
评估价值		楼面单价	3068	

单位：元、元/平方米

结果表-2

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产市场价格	
		总价(元)	楼面单价 (元/平方米)
江苏省连云港市赣榆区 青口镇2号小区1、2、3 幢全部商业用房	2391.91	7338380	3068
大写金额	柒佰叁拾叁万捌仟叁佰捌拾元整		

(以上估价结果中总价为楼面单价乘以建筑面积得出)



十二、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨红英	1120070085	_____	年 月 日
叶 凌	1119970111	_____	年 月 日

其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
李诗霖	_____	_____	年 月 日

十三、实地查勘期

2017年3月9日

十四、估价作业期

2017年3月9日至2017年4月18日



附件

1. 《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》[(2016)京 0108 执 6261 号]
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《国有土地使用证》[赣国用(2008)第 4484 号]复印件
5. 《赣榆区房屋登记簿信息证明》[房屋编号: 320700Q 222183]复印件
6. 《赣榆县房地产分户平面图》复印件
7. 《国有土地使用权出让合同》[合同编号: 0001912]复印件
8. 《国有土地使用权转让合同(宗地转让)》复印件
9. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
10. 估价机构资质证书复印件
11. 评估专业人员执业证书复印件