

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称： 安徽桑铎钢构有限公司所属位于宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧
134021.827 平方米工业用地国有建设用地使用权及 1#生产车间（建筑面积 13545 平方米）用房市场价值核定评估

估 价 委 托 人： 安徽省宿州市埇桥区人民法院

房地产估价机构： 安徽国华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 马利敏（注册号：3420070048）

汪武平（注册号：3420000100）

注册土地估价师： 马利敏（资格证书号：2006340021）

估价报告出具日期： 2017 年 8 月 14 日

估价报告编号： 皖国华评（估）字第 201706092-1 号

致估价委托人函

安徽省宿州市埇桥区人民法院：

受贵院之委托，我公司对安徽桑铎钢构有限公司所属位于宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧 134021.827 平方米工业用地国有建设用地使用权及 1#生产车间（建筑面积 13545 平方米）进行市场价值评估，为委托方审理执行案件提供参考依据而评估房地产价值，不作其它使用。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学、谨慎的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序，且在对委托范围内的房地产进行了实地查勘、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格的因素，运用适宜的估价方法对估价对象进行了估价。

根据委托方提供的资料确认，安徽桑铎钢构有限公司合法拥有评估对象的产权，估价对象土地证号为宿国用（2006）第 0660086 号，土地使用权人为安徽桑铎钢构有限公司，坐落在宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，使用权面积为 134021.827 平方米，终止日期为 2056 年 9 月。厂区内建有多栋厂房，均未办理房地产证，且经过当地房地产管理部门及规划部门调取有关规划审批资料，确认宿州经济技术开发区委员会建设规划局于 2012 年批准了该项目整个厂区内建

筑物总体规划方案，具体详见建构筑物一览表，而在具体施工图纸报批时，仅通过 1#生产车间，批准时间为 2007 年，详见附件，其余均不符合当地有关政策要求。截止价值时点，场区内已建有 1#生产车间及其他厂房等 11 栋，除了 1#生产车间通过规划审批外，其他均未通过规划审批文件，故仅土地及地上 1#生产车间具备评估条件，其他厂房无法评估。

表 1 建构筑物一览表（厂区规划）

名称	占地面积	建筑面积
1#生产车间	12960 m ²	25812 m ²
2#生产车间	2112 m ²	2112 m ²
3#生产车间	1920 m ²	1920 m ²
4#生产车间	2112 m ²	2112 m ²
5#生产车间	1920 m ²	1920 m ²
6#生产车间	2112 m ²	2112 m ²
7#生产车间	1920 m ²	1920 m ²
8#生产车间	2112 m ²	2112 m ²
9#生产车间	1920 m ²	1920 m ²
10#生产车间	2520 m ²	2520 m ²
11#生产车间	3060 m ²	3060 m ²
12#生产车间	2520 m ²	2520 m ²
13#生产车间	3060 m ²	3060 m ²
14#生产车间	2520 m ²	2520 m ²
15#生产车间	3060 m ²	3060 m ²
16#生产车间	4410 m ²	4410 m ²
17#生产车间	2295 m ²	2295 m ²
18#生产车间	4224 m ²	8448 m ²
19#生产车间	3840 m ²	7680 m ²
综合楼 1	760 m ²	3040 m ²
综合楼 2	760 m ²	3040 m ²
倒班宿舍 1	756 m ²	4536 m ²
倒班宿舍 2	756 m ²	4536 m ²
露天跨	3721 m ²	3721 m ²
门卫	76 m ²	76 m ²
合计	67406 m ²	100442 m ²

根据 2007 年宿州经济技术开发区规划局批准的《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审核合格书》（编号：（2007）第 0106 号）资料，厂区内实际通过审批的仅有 1#生产车间，且批准面积为 13545 平方米，其余均不符合规范要求，在勘查现场时发现厂区实际建设建筑物有 11 栋，结合规划局审批意见，仅有 1#生产车间合法，其他建筑物没有相应审批资料，无法确定合法性，鉴于此也无法纳入评估范围。

根据委托方提供的其他资料确认，估价对象存在抵押权，土地他项权利人为九江银行股份有限公司合肥望江西路支行，抵押面积 134021.827 平方米，债权数额 3015 万元，设定日期为 2014 年 9 月 5 日。根据估价目的需要，本次评估未考虑估价对象优先受偿权对评估价值的影响。综上所述，本次纳入评估范围的土地面积为 134021.827 平方米，1#生产车间建筑面积为 13545 平方米。

通过估价人员的实地查看和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取适宜的估价方法测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：总价为 3057.78 万元，具体详见表 2《估价对象结果一览表》。

表 2 估价对象结果一览表

估价对象	用途	面积 (m ²)	建筑 结构	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧 1#生产车间	厂房	13545	钢结构	615	833.02
土地坐落		土地面积 (m ²)		单价 (元/m ²)	总价 (万元)
宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧		134021.827		166	2224.76
总计		/		/	3057.78
大写：人民币叁仟零伍拾柒万柒仟捌佰元整					

故，估价对象在价值时点二〇一七年五月十二日的市场价值：
总价为 3057.78 万元，大写：人民币叁仟零伍拾柒万柒仟捌佰元
整。

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

2. 由于本次标的较大，结合场区实际对内、对外交通情况，对场区内多栋厂房进行分割处理可能更便于快速变现。

3. 根据委托书评估内容，本次评估仅对评估范围内的土地及其合法建筑物评估，凡缺少合法审批手续的，无法评估。

此 致



安徽国华房地产土地评估有限公司

法人代表人：马利敏

二〇一七年八月十四日

房地产估价结果报告

皖国华评(估)字第201706092-1号

一、估价委托人

委托方：安徽省宿州市埇桥区人民法院

联系电话：0557-3927581

委托方地址：宿州市淮河西路148号

二、房地产估价机构

单位名称：安徽国华房地产土地评估有限公司

单位地址：合肥市太湖西路国华大厦六楼

法人代表：马利敏

估价资质等级：贰级

估价资质证书编号：GA092002

估价资质有效期：二〇一五年一月七日至二〇一八年一月六日

联系电话：0551-63442807

邮政编号：230051

三、估价目的

为委托方审理执行案件提供相关价格参考依据而评估房地产市场价值，不作它用。

四、估价对象

1、估价对象基本状况：

估价对象位于宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧，根据委托方提供的资料确认，安徽桑铌钢构有限公司合法拥有评估对象的产权，土地产权证号为【宿国用(2006)第0660086号】，土地面积为134021.827平方米，1#生产车间建筑面积为13545平方米。

2、土地基本状况:

本次估价范围含所占土地，土地证号为宿国用（2006）第0660086号，土地使用权人为安徽桑铌钢构有限公司，坐落在宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧，地类（用途）为工业，使用权类型为出让，使用权面积为134021.827平方米，终止日期为2056年9月。

3、建筑物基本状况:

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审核合格书》（编号：（2007）第0106号）资料，厂区内实际通过审批的仅有1#生产车间，批准面积为13545平方米，其余均不符合规范要求，在勘查现场时发现厂区实际建设建筑物有11栋，结合规划局审批意见，仅有1#生产车间合法，其他建筑物没有相应审批资料，无法确定合法性，鉴于此也无法纳入评估范围。

综上所述，本次纳入评估范围的土地面积为134021.827平方米，1#生产车间建筑面积为13545平方米。

估价对象建筑物位于宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧，1#生产车间建筑面积为13545平方米，建筑主体无不均匀沉降，水、电等设施齐全，建筑结构均为钢结构，层高约为6米，塑钢窗，防水屋面，建筑设计良好，保养维护状况良好。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》，本次估价的时点为：二〇一七年五月十二日（评估人员完成现场查勘之日）。

估价对象宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧为工业用地，目前该区域内土地取得费、土地开发费及有关税费等有资料可查，资料比较充分，测算出的土地价格能真实反映估价对象价值，因此宜采用市场比较法进行土地评估。

（二）土地评估方法

估价对象宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧位于宿州市基准地价覆盖范围内，基准地价价值时点时间离本次评估价值时点相隔时间较近，具备现势性，且相关详细资料容易查到，评估结果比较接近客观实际，故宜采用基准地价系数修正法。

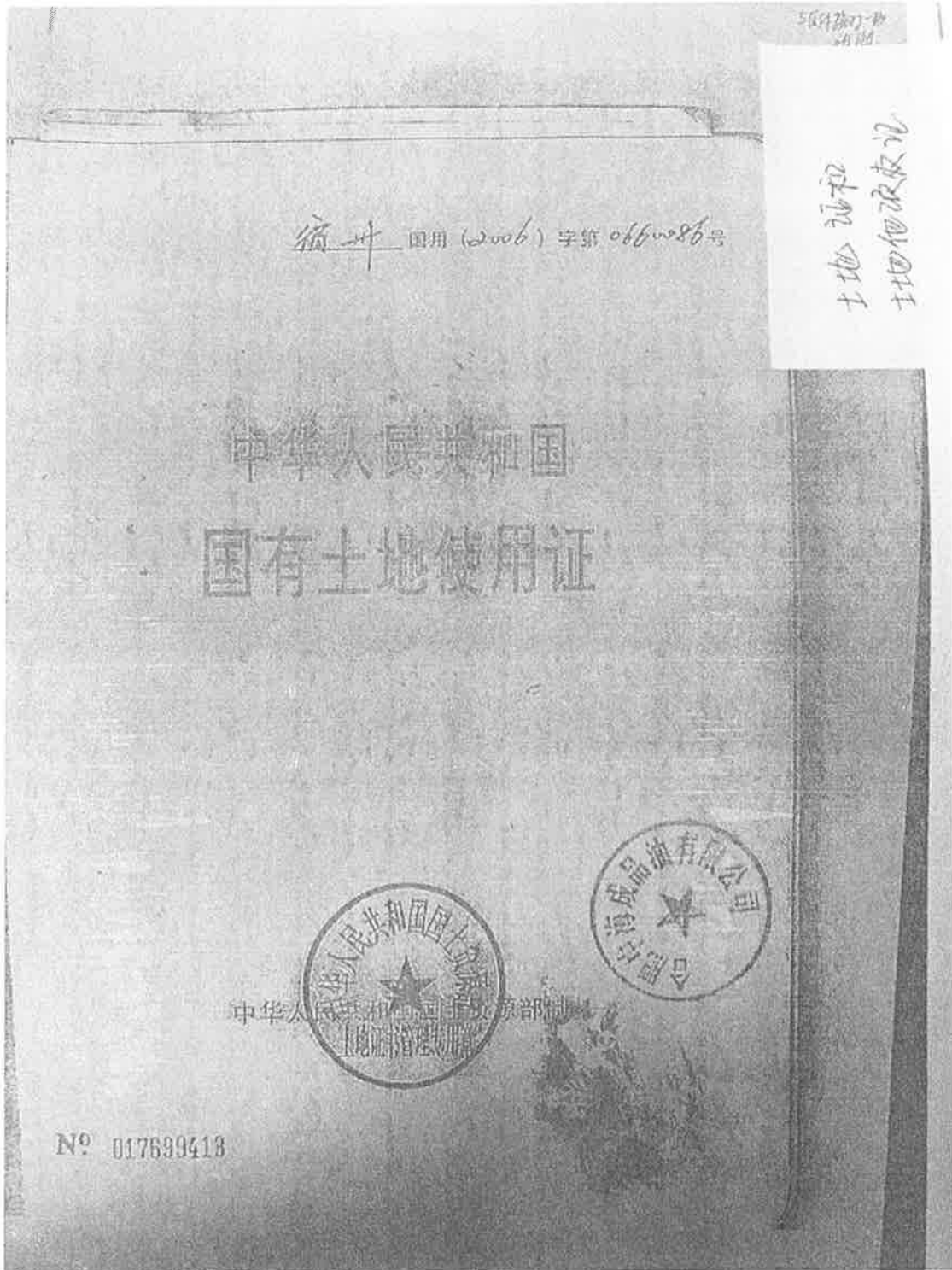
综上所述，本次评估宿州经济技术开发区外环路南侧、金海五路西侧工业用地采用市场比较法和基准地价系数修正法估价，在上述两种方法测算结果的基础上，再结合市场行情进一步分析，从而得出委估宗地的最终估价结果。

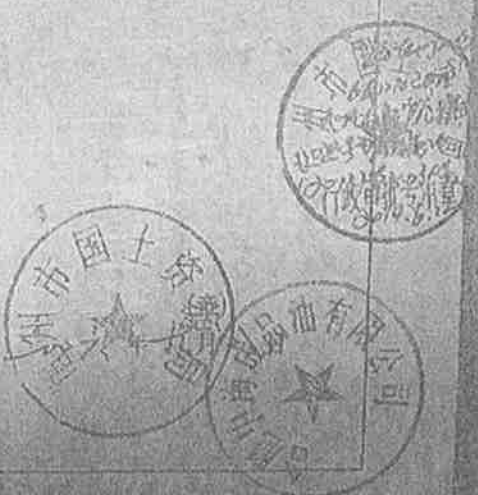
十、估价结果

通过估价人员的实地查看和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取成本法测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：总价为 3057.78 万元，详见表 2。

故估价对象在价值时点二〇一七年五月十二日的市场价值：总价为 3057.78 万元，大写：人民币叁仟零伍拾柒万柒仟捌佰元整。

附件二 土地使用权证复印件



土地使用者	安徽聚锐钢结构有限公司		
座落	经济开发区外经路南侧(合裕王路东侧)		
地号	图号		
用途	工业用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2056年9月
使用权面积	3001.187 m ²		
其中共用分摊面积			
填证机关			

记 事	
日期	内 容
	<p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p> <p>设立地号2005.11.3.经批(建)办力里土地使用权抵押登记,抵押面积134021.82平方米,抵押期限壹年,即2006年11月2日至2007年11月2日,房地地号权利证明书号第国他(建)2006.11.3.第15号。</p>

他项权利登记申请书

土地权利人	九江市明股份有限公司在江州		
义务人	九江明股份有限公司		
座落	九江市明股份有限公司在江州		
宗地号	四号	使用面积	15402.5㎡
宗地用途	国有	抵押类型	抵押

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

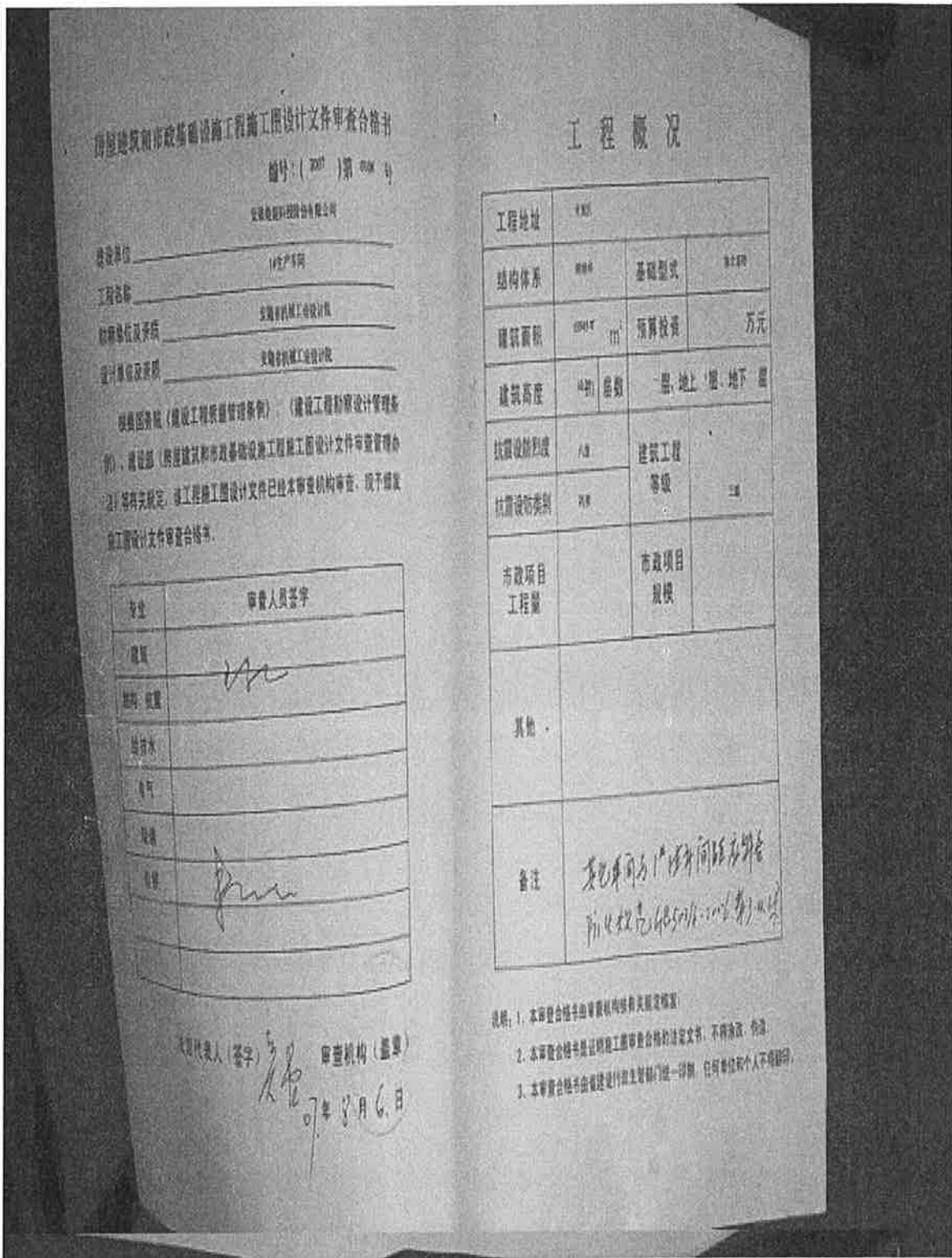
他项权利种类及范围	抵押权：国有土地使用权抵押 抵押面积：15402.5㎡ 抵押期限：305天（自2014年9月5日起） 抵押利率：见抵押合同 抵押人：九江市明股份有限公司 抵押权人：九江市明股份有限公司 抵押合同签订日期：2014年9月5日		
设定日期	2014年9月5日		
权利顺序	第一		
存续期限			
备注			

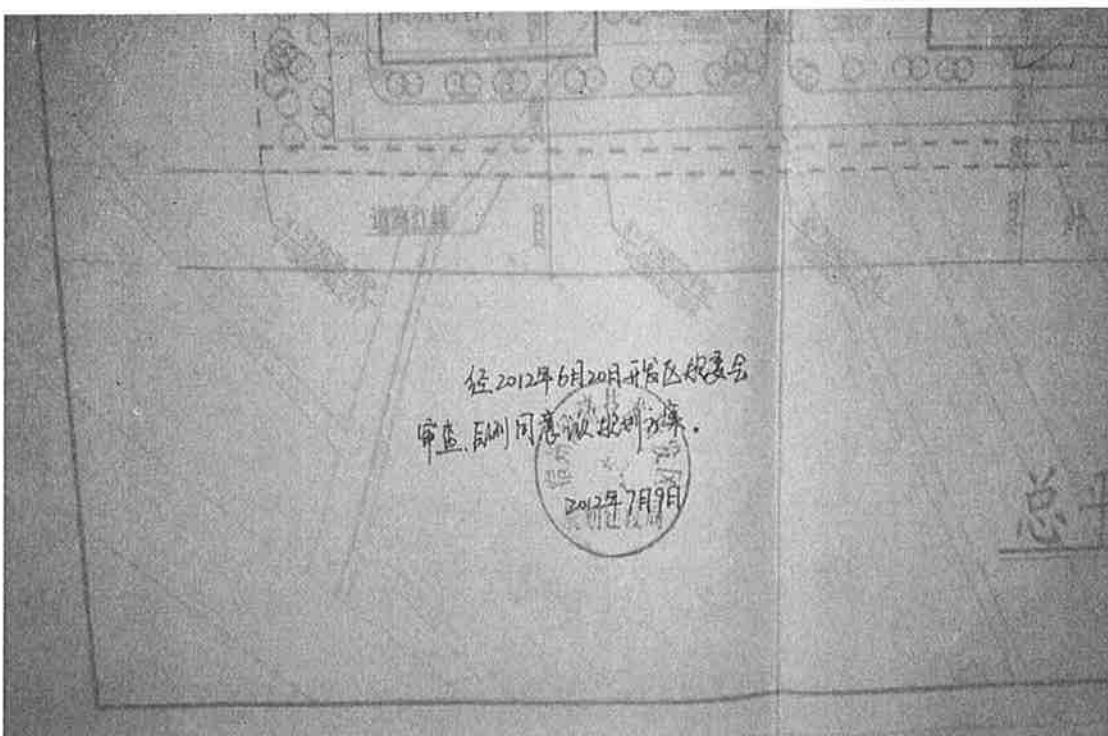
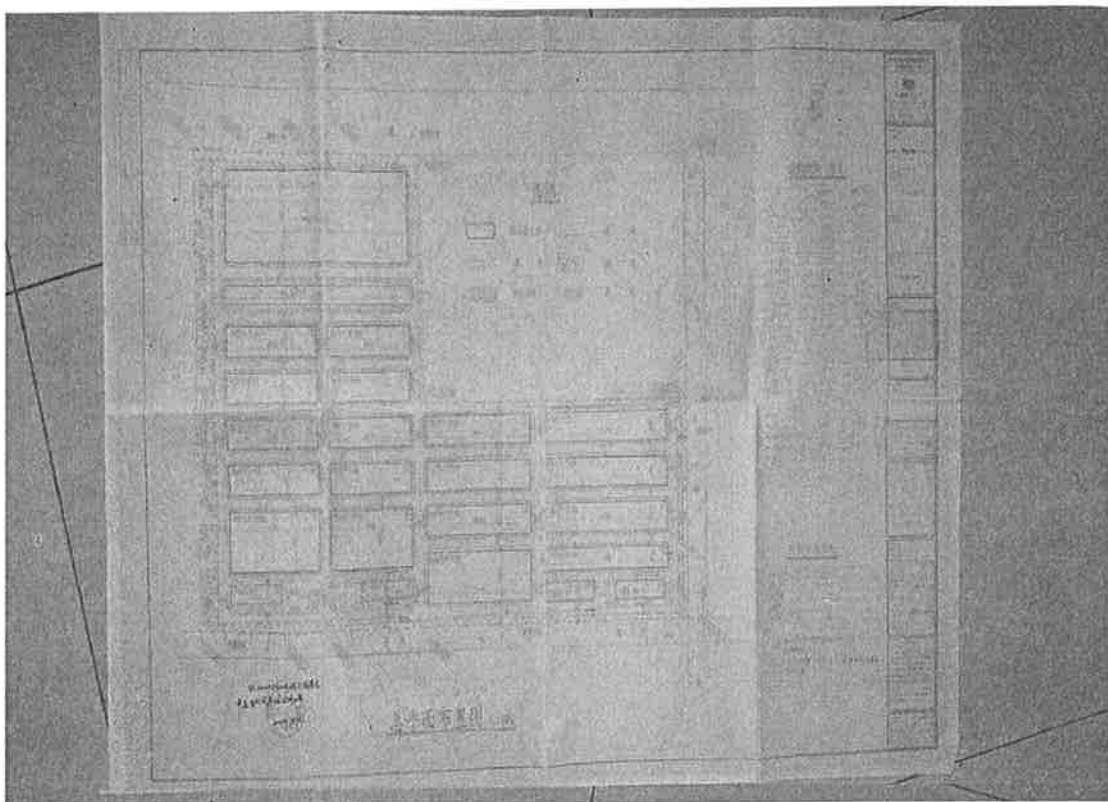
证书登记机关

九江市国土资源局
土地登记专用章
2014年9月5日

领取人：九江市明股份有限公司

附件四 工程审查合格书及厂区规划图





1:1000

建构筑物一览表

名称	占地面积	建筑面积
1#生产车间	12860m ²	25512m ²
2#生产车间	2112m ²	2112m ²
3#生产车间	1920m ²	1920m ²
4#生产车间	2112m ²	2112m ²
5#生产车间	1920m ²	1920m ²
6#生产车间	2112m ²	2112m ²
7#生产车间	1920m ²	1920m ²
8#生产车间	2112m ²	2112m ²
9#生产车间	1920m ²	1920m ²
10#生产车间	2520m ²	2520m ²
11#生产车间	3060m ²	3060m ²
12#生产车间	2520m ²	2520m ²
13#生产车间	3060m ²	3060m ²
14#生产车间	2520m ²	2520m ²
15#生产车间	3060m ²	3060m ²
16#生产车间	4680m ²	4680m ²
17#生产车间	2220m ²	2220m ²
18#生产车间	4224m ²	4224m ²
仓库	78m ²	78m ²
办公室	760m ²	1342m ²
辅助用房	756m ²	1536m ²
倒班宿舍	258m ²	4126m ²
门卫房	372m ²	821m ²
合计	75468m ²	105442m ²

中华人民共和国
注册房地产估价师
姓名：徐大
注册号：3460642-0
工作单位：安徽国华

关于安徽桑铎钢构有限公司项目地面建筑物规划许可情况的说明

合肥市蜀山区人民法院：

你院调查令收悉，经查，该公司于2008年6月26日获得编号为（建字341301200800153）的1#生产车间的《建设工程规划许可证》。

特此说明。

