

备案号：3414117DA0010

查询码：5E43CCED



土地估价报告

项目名称：安徽赵氏源养生油脂有限公司位于安徽省小庙镇两宗共 13306.67 平方米国有工业出让土地使用权市场价值评估

受托估价单位：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：安徽财苑（2017）（估）字第 0401 号

提交估价报告日期：2017 年 4 月 5 日

估价报告备案日期：2017 年 4 月 12 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

安徽赵氏源生油脂有限公司位于安徽省小庙镇两宗共 13306.67 平方米国有工业出让土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

委托单位：合肥市瑶海区人民法院

三、估价目的

为委托方审理案件，司法拍卖了解土地使用权市场价值提供参考依据

四、估价基准日

二〇一七年三月三十日

五、估价日期

二〇一七年三月三十日至二〇一七年四月五日

六、价格定义

按照地价评估的技术规程，根据委托方提供的资料及现场查勘，待估宗地土地登记用途为工业用地，此次评估设定用途按工业用途设定。至估价基准日待估宗地的权属性质为国有出让土地，估价设定使用年限按出让土地使用权剩余使用年限设定。土地使用权终止日期分别为 2061 年 12 月 19 日、2062 年 1 月 19 日，于估价基准日土地的剩余年限分别为 44.71 年、44.81 年。

待估宗地的实际土地开发程度一般指宗地内和宗地外的现状基础设施状况，本次评估设定的土地开发程度均为宗地外的基础设施状况和宗地内基础设施状况。

故本次评估土地价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于估价基准日 2017 年 3 月 30 日工业用地出让土地使用权市场价值。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表：

表 1 待估宗地地价定义一览表

宗地名称	产证号	位置	地号	估价期日的实际用途	估价设定的用途	评估设定剩余使用年限(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	备注
安徽赵氏源生油脂有限公司位于	合国用(2014)第405号	小庙镇香怡路	S76014	工业用地	工业用地	44.71	宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”	宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”	红线外“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

七、估价结果

评估土地面积：13306.67 平方米

单位面积地价：397 元/平方米


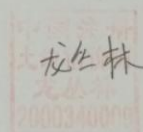
评估土地总地价：528.28 万元

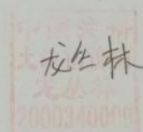
大写：伍佰贰拾捌万贰仟捌佰元整。

(货币种类：人民币)

估价结果详见土地估价结果一览表(附表 1-1)

八、土地估价师签名

姓名	土地估价师资格证书号	签名(或盖章)
张小玲	2004340120	 张小玲
龙丛林	2000340009	 龙丛林

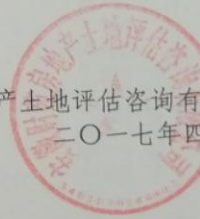


九、土地估价机构

估价机构负责人签字：(盖章)



安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司
二〇一七年四月五日



土地权利人 杭州民和房地产开发有限公司

所属镇街名称 小层镇镇街

座落	图号	取得价格
地号	24-50-05-00, 25-00-05-00	

地类 (用途)	工业	终止日期
		2061年12月18日

使用面积	其中	分摊面积
3013.03 M ²	中	19640.00 M ²

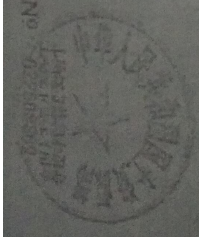
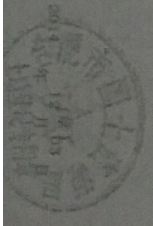
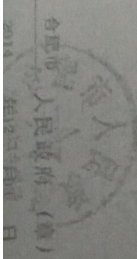
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》

保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所涉土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记簿

登记机关

证书编号



房地产估价报告

估价项目名称：位于安徽省合肥市蜀山区小庙工业聚集区香怡路 28 号综合楼 201、101、301 房屋、3 号生产车间夹 01、101、夹 02、1 号车间房地产市场价格估价

委托人：合肥市瑶海区人民法院

估价方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马保 张小玲

估价作业日期：2017 年 3 月 30 日-2017 年 4 月 5 日

估价报告编号：皖财苑房评字[2017]第 035 号

致委托方函

合肥市瑶海区人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：【位于安徽省合肥市蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号综合楼201、101、301房屋、3号生产车间夹01、101、夹02、1号车间，房屋产权人：安徽赵氏源养生油脂有限公司，房地产产权登记情况如下表。在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》等法律法规，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点（2017年3月30日）的市场价值为：

总价：799.17万元，大写金额：柒佰玖拾玖万壹仟柒佰元整。（货币种类：人民币）具体见下表：

编号	产权人	权证字号	坐落	房号	设计结构	建成年代	规划用途	所在层/总层	建筑面积/m ²	单价元/m ²	总价万元
1	安徽赵氏源养生油脂有限公司	房权证合蜀字第8140096746号	蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号综合楼	101	钢筋混凝土结构	2013年	办公用房	1层/3层	435.17	1783	77.59
2	安徽赵氏源养生油脂有限公司	房权证合蜀字第8140096746号	蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号综合楼	201	钢筋混凝土结构	2013年	办公用房	2层/3层	435.17	1783	77.59
3	安徽赵氏源养生油脂有限公司	房权证合蜀字第8140096746号	蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号综合楼	301	钢筋混凝土结构	2013年	办公用房	3层/3层	435.17	1783	77.59
4	安徽赵氏源养生油脂有限公司	房权证合蜀字第8140096747号	蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号3号生产车间	101	钢结构	2013年	工业用房	1层/1层	3839.44	1131	434.24

5	安徽赵氏源养生油脂有限公司	房权证合蜀字第8140096747号	蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号3号生产车间	夹01	钢结构	2013年	工业用房	1层/1层	137.48	1131	15.55
6	安徽赵氏源养生油脂有限公司	房权证合蜀字第8140096747号	蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号3号生产车间	夹02	钢结构	2013年	工业用房	1层/1层	91.92	1131	10.40
7	安徽赵氏源养生油脂有限公司	房权证合蜀字第8140096748号	蜀山区小庙工业聚集区香怡路28号1号生产车间	/	钢结构	2013年	工业用房	1层/1层	939.11	1131	106.21
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	6313.46	/	799.17

需要说明的是：
本报告价值时点为2017年3月30日，评估结果有效期为一年（自完成并提交估价报告日起）。

(房地产估价师) 法定代表人：
安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司
二零一七年四月五日

房屋登记簿

受理编号: 12171761 其他部分(查封登记)第 1 页

序号	1	2
业务宗号	43995340	45406167
查封机关	合肥市蜀山区人民法院	合肥市瑶海区人民法院
查封文件		
查封文号	(2016)皖0104民初6946号	(2016)皖0102执3256号
查封时间	2016-11-01	2016-12-09
查封期限	2016-11-01至2019-10-31	2016-12-09至2019-12-08
登记时间	2016-11-03	2016-12-14
终审人/登簿人	钱晓英 / 钱晓英	钱晓英 / 钱晓英
查封注销业务宗号		
解除查封文件		
解除查封文号		
解除查封时间		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/

权利人: 安徽赵氏源养生油脂有限公司 产权证号: 房权证合蜀字第8140096748号, 房权证合蜀字第8140096747号

房屋状况附表

申请编号: 28704252 受理编号: 8280499 受理时间: 2015-05-28 09:59:50

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或间数	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)
				地上	地下	房屋规划用途	房屋使用用途			
综合楼	101	钢筋混凝土结构		3/0	1	办公用房	办公用房		435.17	401.4
综合楼	201	钢筋混凝土结构		3/0	2	办公用房	办公用房		435.17	401.4
综合楼	301	钢筋混凝土结构		3/0	3	办公用房	办公用房		435.17	401.4

建筑面积: 1305.51 (平方米); 套内面积: 1204.89 (平方米);

年 月 日

填表人:

本页由申请人填写

房屋登记簿

业务编号: 12171875	序号	1	所有权利部分第 1 页
业务宗号	28704540		
所有权人	安徽赵氏源养生油脂有限公司		
身份证明号	340123000008221(1-1)		
户籍所在地			
共有情况	单独所有		
房屋取得方式	新建		
房屋性质			
所有权证号	房屋权证字第 8140098747号		
登记时间	2015-05-28		
终审人/登簿人	马安江 / 王安刚		
注销业务宗号			
登记时间			
终审人/登簿人			

业务编号: 28704540

房屋编号: 12171875, 12171877, 12171876

土地使用类型: 有偿(出让)

附记

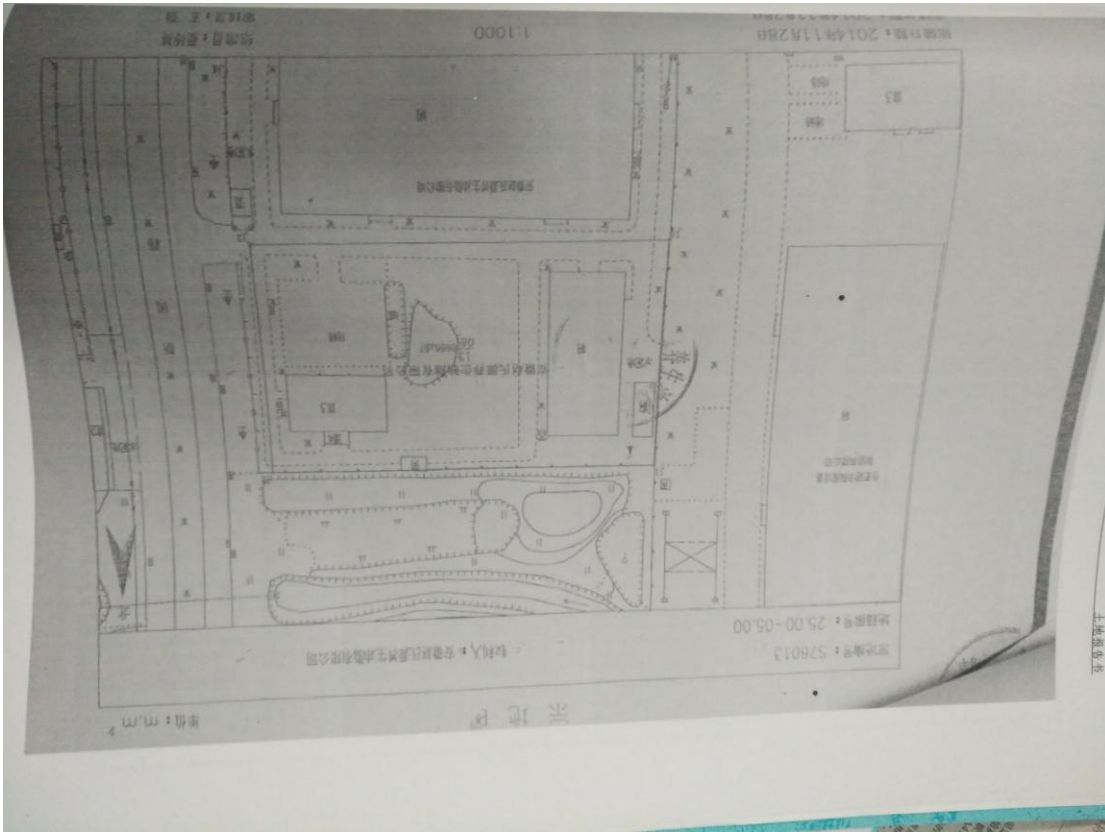
房屋登记簿

业务编号: 12171875	序号	1	其他部分(查封登记)第 1 页
业务宗号	45406160		
查封机关	合肥市瑶海区人民法院		
查封文件			
查封文号	(2016)皖0102执3255号		
查封时间	2016-12-09		
查封期限	2016-12-09至2019-12-08		
登记时间	2016-12-14		
终审人/登簿人	钱晓英 / 钱晓英		
查封注销业务宗号			
解除查封文件			
解除查封文号			
解除查封时间			
登记时间			
终审人/登簿人			

房屋登记簿

房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋用途
1	1	1	1	1
房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋用途
28704437	28704437	28704437	28704437	28704437
所有人	安徽赵氏源养生油苗有限公司	身份证号码	34012300008221(1-1)	户籍所在地
共有情况	单独所有	房屋取得方式	新建	房屋性质
所有权证号	房屋权证合属字第 S140096748号	登记时间	2015-05-28	共有人/登簿人
马安江 / 王安源	马安江 / 王安源	注销业务宗号		登记时间
		共有人/登簿人		

业务编号: 28704437
 房屋编号: 12171761
 土地使用类型: 有偿(出让)



土地用途

