



扫描二维码获取报告信息

# 房地产估价报告

皖新房估报字[2017]59

估价项目名称：安徽京田机械股份有限公司所属位于合肥市瑶海区东二环路珍珠路交口东北侧的工业用房、土地使用权及地上附属物的市场价值评估

委托方：合肥市中级人民法院

估价方：安徽新安房地产评估有限公司

估价人员：聂雯、刘长福

估价作业日期：2015-9-17 - 2017-4-5

报告备案编号：1873541273524

[可在皖房网报告查询平台查询真伪](#)

报告日期2017-4-5



由 扫描全能王 扫描创建

## 致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

我单位接受贵院的委托，对合肥市瑶海区东二环路珍珠路交口东北侧的工业用房及工业用地土地使用权和地上附属物【土地权证字号：合瑶海国用（2010）第008号，房地产权利人：安徽京田机械股份有限公司，房屋及地上附属物详见《评估明细表》】在现状利用条件下的市场价值进行估价测算，估价目的为贵院依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据。

我们的估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据特定的估价目的与相关的估价依据，依据科学的估价程序，遵循估价原则，选择合适的估价方法，经过测算，确定估价对象在价值时点2016年12月7日的估价结果：

总价（人民币）：26721298元

大写（人民币）：贰仟陆佰柒拾贰万壹仟贰佰玖拾捌圆整

序号	项目名称	评估价值（元）	备注
1	房屋建筑物	12409011	不含土地使用权
2	土地使用权	13560665	
3	构筑物	714611	
4	苗木、树木等	37010	
合计		26721298	

注：估价结果应用的有效期自本估价报告出具之日（2017年4月5日）起壹年内有效；估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



# 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
一、估价的假设.....	6
二、应用的限制条件.....	7
三、特殊事项说明.....	8
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	13
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
十四、估价报告应用的有效期.....	20
十五、变现能力分析风险提示.....	20
估价技术报告.....	23
一、实物状况描述与分析.....	23
二、权益状况描述与分析.....	25
三、区位状况描述与分析.....	27
四、市场背景描述与分析.....	27
五、最高最佳利用分析.....	31
六、估价方法适用性分析.....	32
七、估价测算过程.....	34
八、估价结果确定.....	62
附件（均为复印件）	
一、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》	
二、估价对象位置图	
三、与估价对象相关的照片	
四、《房地产权证》、《房地产他项权证》	
五、《国有土地使用证》	
六、估价机构营业执照	
七、估价机构资质证书	
八、估价师执业资格证书	



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本估价报告是由估价师完成的，有相关专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和估价报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价师不承担相应的责任。

7、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用。对仅使用报





告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

8、本报告由安徽新安房地产评估有限公司负责解释。

姓名	注册号	签章	签名日期
聂雯	3419980017	 聂雯	2017年4月5日
刘长福	3420060018	 刘长福	2017年4月5日



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设

#### 1、一般假设

(1) 注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒。

(2) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染。

(3) 假设估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4) 假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6) 假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7) 假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。



(S) 本次估价时，注册房地产估价师未对估价对象隐蔽工程进行勘察、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

## 2、未定事项假设

无

## 3、背离事实假设

无

## 4、不相一致假设

无

## 5、依据不足假设

无

## 二、应用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托人依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据，不得另做它用。

2、此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的公开市场价值。

3、本次价值时点为实地查勘结束之日，即 2016 年 12 月 7 日；估价结果的应用有效期自本估价报告出具之日（2017 年 4 月 5 日）起壹年内有效。

4、与该估价对象相关的房地产市场行情或估价对象本身若在本估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象应予重新评估。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属状况的披露不能作为对实际权属



认的依据，估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。

6、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的现有使用状态下的市场价值。

7、发现本报告的文字或数字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

8、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小数或取整。因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果和最终估价结果的准确性。

### 三、特殊事项说明

于价值时点估价对象处于出租状态，根据委托人提供的《房屋租赁合同》得知，租赁期限为8年，至2020年12月31日截止，如果甲方在租赁期内，第四年第五年用于开发或其他项目，甲方可在提前告知的前提下无偿终止合同，结束租赁，导致估价师无法确定最终合同租赁期限；另该租赁合同中关于租金的条款存在前后冲突，且租金金额相差较大，导致估价师无法准确测算租赁合同对估价对象价值的影响。经与委托人协商，本次评估不考虑租赁合同对估价对象价值的影响，仅披露估价对象存在租赁状况的事实，在此提醒报告使用者注意。





# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：合肥市中级人民法院

地址：合肥市政务文化新区怀宁路

## 二、估价机构

名称：安徽新安房地产评估有限公司

法定代表人：聂雯

公司地址：合肥市六安南路 27 号 1# 楼

估价资格：贰级

资质证书号：GA062001

## 三、估价对象

### (一) 估价对象的概况

#### 1、房产状况

编号	房地产权利人	名称	房地坐落	建筑结构	层数	建成年代(年)	产权证号	建筑面积(㎡)	规划用途
1	安徽京田机械股份有限公司	2#配件车间	瑶海工业区当涂北路	钢结构	1	2008	房地权证合产字第 110188683 号	4033.04	工业
2		维修车间		钢结构	1	2008	房地权证合产字第 110188687 号	4044.96	工业
3		综合楼		钢混	2	2008	房地权证合产字第 110052605 号	1057.24	其他
4		仓库		钢结构	1	2008	房地权证合产字第 110052608 号	3094.53	工业
5		接待中心		钢混	1	2008	房地权证合产字第 110052610 号	532.66	其他



他项权状况	根据委托人提供的《房地产他项权证》【房地产权证合产字第 8210067962 号】得知，房地产他项权利人为陈德根，他项权利种类为一般抵押，债权数额为 1500 万元，登记时间为 2014 年 7 月 30 日。
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2、土地基本状况

土地使用权人	安徽京田机械股份有限公司	权证字号	合瑶海国用(2010)第 008 号
地类(用途)	工业	使用权类型	出让
地号	Y43028	地号	31.00-31.05 31.00-32.00
使用权面积	27285.04 m <sup>2</sup>	终止日期	2056 年 11 月 (剩余 39.92 年)
座落	瑶海工业园区当涂北路		
四至	东至合肥长源液压件有限责任公司用地，西临当涂北路，南临珍珠路，北至安徽百大合家福连锁超市股份有限公司用地		
开发程度	估价师经实地查勘确定宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整)。		

### (二) 区域状况

地理位置	合肥市瑶海工业园区当涂北路与珍珠路交口东北侧
四至	东至合肥长源液压件有限责任公司用地，西临当涂北路，南临珍珠路，北至安徽百大合家福连锁超市股份有限公司用地
交通状况	有 12、49、127、701、706、路公交车在附近经停，在建中的轨道交通 4 号线途经估价对象西侧的当涂北路，并在估价对象南侧约 550 米处设有新海大道停靠站，交通便捷。
周边状况	周边有合肥长源液压件公司、百大集团物流配送中心、新鼎明创新创业基地、安徽省泰源工程机械公司、合肥国轩高科动力能源股份有限公司等工业企业，有新海公园、中国铁建安徽大厦、尚贤家园、帝豪星港湾、合肥长兴康复医院等在其周边，估价对象距南侧的瑶海家具大世界仅约 1.7 公里。
基础配套设施	达到“五通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯，场地平整)。
公共配套设施	估价对象周边有中国银行、中国移动、轩环商务酒店、中国建设银行、合肥长兴康复医院等公共配套设施。

### (三) 估价对象实物概况

本次评估范围包括房屋建筑物(包括有产权证部分和无产权证部分)、构筑物、苗木及土地使用权，其中有产权证的房屋建筑物(下表编号 1-5 项)



的相关信息依据委托人提供的《房地产权证》确定，土地使用权的相关信息依据委托人提供的《国有土地使用证》确定，无产权证的房屋建筑物（下表编号 6-10 项）、构筑物及苗木的相关信息依据我公司估价人员丈量并由资产占有方现场人员签字确定的《评估申报表》确定。具体详见下表：

一、房屋建筑物							
编号	名称	结构	建成年代(年)	产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	实物状况	
1	2#配件车间	钢结构	2008	房地产权证合产字第 110188683 号	4033.04	2 跨，檐高约 7.2 米，水泥地面，无行车，屋顶有保温层，已出租作为仓库使用	
2	维修车间	钢结构	2008	房地产权证合产字第 110188687 号	4044.96	2 跨，檐高约为 7.2 米，水泥地面，无行车，屋顶有保温层	
3	综合楼	钢混	2008	房地产权证合产字第 110052605 号	1057.24	2 层，净高约 3.6 米，地面地板砖，内墙乳胶漆，外墙刷涂料，顶部石膏板吊顶，局部为矿棉板吊顶，室内木门、铝合金窗，现已出租，作为办公场所使用	
4	仓库	钢结构	2008	房地产权证合产字第 110052608 号	3094.53	2 跨，檐高约 6.8 米，水泥地面，无行车，夹芯板屋顶	
5	接待中心	钢混	2008	房地产权证合产字第 110052610 号	532.66	1 层，净高约 3.2 米，外墙刷涂料，内墙乳胶漆，顶部部分为石膏板吊顶，部分为矿棉板吊顶，地面白色地板砖，房屋为回型建筑，中间有加建的钢架透明顶棚及假山。	
6	展厅(综合楼西侧)	砖混	2008	无证	405.22	外墙涂料，室内地砖，局部木地板，塑钢窗及不锈钢防盗窗，顶部石膏板吊顶，局部塑料扣板吊顶及刷涂料，H=3.5m	
7	西门值班室	砖混	2008		15.75	外墙涂料，内墙乳胶漆，地面地板砖，木门、铝合金窗，H=3.06m(净)	
8	西门公厕	砖混	2008		29.32	地面地板砖，内外墙水泥抹面，一面借墙，H=2.5m(净)	
9	仓库北侧公厕	砖混	2008		20.64		
10	南门值班室	砖混	2008		35.25	外墙干挂大理石，内墙乳胶漆，地板砖地面，顶部乳胶漆，H=3.3m(净)	
二、构筑物							
编号	名称	建成年代(年)	结构/材质	长度(m)	宽/高(m)	面积(m <sup>2</sup> )	备注
11	西门值班室东侧地坎	2008	砼	18.8	22	413.60	
12	西门主干道	2008	砼	120.4	6	722.40	面层 20cm，两侧路侧石







13	维修车间北门前道路	2008	砼	9.4	4	37.60	面层 15cm
14	维修车间北侧停车场	2008	水泥砖	84	8.4	705.60	
15	维修车间西侧地面	2008	草坪砖	87.6	34	2978.40	
16	维修车间南侧地面	2008	碎石	85	30	2550.00	厚 25cm
17	综合楼前地面	2008		36	3	108.00	水泥地坪+大理石边角料, 路肩(砖砌+贴大理石): 长 72m, 宽 0.2m, 高 0.15m
18		2008		13	5.6	72.80	水泥地坪+大理石边角料, 路肩(砖砌+贴大理石): 长 26m, 宽 0.3m, 高 0.5m
19	接待中心前地面	2008		8.1	2.16	17.50	水泥地坪+大理石边角料
20	南门主干道	2008	砼	143.2	6	859.20	面层 20cm, 两侧路侧石
21	维修车间东侧地面	2008	水泥砖	36.35	3.1	112.69	
22	维修车间东门前道路	2008	砼	11.2	4.4	49.28	面层 15cm
23	配件车间北侧道路	2008	砼	88	6	528.00	面层 20cm, 两侧路侧石
24	北围墙	2008	砖混	118.5	3	355.50	柱距 4m, 柱: 0.37*0.37*3, 与北边厂区公用, 各一半
25	东侧围墙	2008	砖混	48	3.3	158.40	柱距 4.5m, 柱: 0.37*0.37*3.3m, 与东边厂区公用, 各一半
26	西侧围墙	2008	砖混+铁艺	132.85	2.2	292.27	砖墙及柱子均贴砖(150*250), 柱距 4.5m, 柱: 0.37*0.37*2.2m
27	南侧围墙	2008	砖混+铁艺	197.9	2.2	435.38	砖墙及柱子均贴砖(150*250), 柱距 4.5m, 柱: 0.37*0.37*2.2m
28	维修车间西侧筒棚	2008	简易铁	13.2	6.56	86.59	无维护, 一面借墙, H=3.53m
29	南门门楼	2008	砖混	宽 5.85m, 高 5.4m, 宽 1.9m,			干挂大理石
30	双头路灯	2008		H=3.5m, 共 15 根			
31	西门公厕边水池	2008	砖砌	长 5.4m, 宽 0.7m, 高 0.9m,			水泥抹面
32	西门值班室旁斜坡停车台	2008	砖混	长 7m, 宽 3m, 均高 0.95m			

## 三、苗木

编号	名称	直径 (cm)	高度 (m)	冠幅 (m)	数量 (棵)	备注
33	蜀桧		3		8	
34	蜀桧		1.8		10	
35	香樟	25			2	分支点较低
36	香樟	28			1	
37	香樟	15			14	
38	香樟	18			1	
39	香樟	20			3	
40	香樟	10			6	
41	香樟	30			1	分支点较低





42	红叶亭		2	2.5	1	
----	-----	--	---	-----	---	--

#### 四、估价目的

为估价委托人依法处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

#### 五、价值时点

本次确定本项目的价值时点为现场勘察结束之日,即2016年12月7日,本价值时点的选取是较接近与估价目的所要求的经济行为合理实现日期,并经委托人同意。

#### 六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点,采用公开市场价值标准而确定的房屋建筑物、土地及地上附属物客观合理价格。

公开市场价值,是估价对象经适当营销后,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。

#### 七、估价依据

##### (一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号)
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号)
- 3、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号)
- 4、《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日中华人民共和国主席令第62号)
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(主席令12届第46号)



- 6、《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》（1990年7月14日中华人民共和国国务院令第256号）
- 7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）
- 8、《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）
- 9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）
- 10、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）
- 11、《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税[2016]12号）

#### （二）部门规章、规范性文件、地方法规

- 1、《安徽省房地产估价管理办法》（建房字[1995]第540号）
- 2、《城市房地产市场估价管理暂行办法》（建房[1992]579号）
- 3、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）
- 4、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见》（皖高法〔2016〕324号）
- 5、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号）

#### （三）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《安徽省房地产估价管理办法》（建房字[1995]第540号）



- 4、《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字[1984]第 678 号）
- 5、《资产评估准则—基本准则》（2004）
- 6、《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004）
- 7、2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表合肥地区价目表》
- 8、1999 年《全国统一装饰工程基础定额安徽省综合估价表合肥地区价目表》
- 9、2000《全国统一安装工程预算定额安徽省单位估价表》
- 10、《合肥建设工程市场价格信息》

（四）委托人提供的有关资料（复印件）

- 1、《房地产权证》
- 2、《国有土地使用证》
- 3、《房地产他项权证》
- 4、委托人提供的有关资料

（五）估价方调查收集的资料

- 1、实地查勘资料
- 2、市场调查资料
- 3、估价师收集的其他资料

## 八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价工作应遵循以下估价原则：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。





1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1)依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2)依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3)依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4)依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价





值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

## 九、估价方法

### （一）房屋建筑物

估价师结合所掌握的资料判断，可采用重置成本法对估价对象进行价值评估。

重置成本法：是用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产评估净值的一种资产评估方法。

重置成本法确定评估值也可首先估算被评资产与其全新状态相比的成新率，再与重置成本相乘，所得乘积作为评估净值。

计算公式：房屋建筑物的评估价值=重置价值×成新率

房屋建筑物的重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本+销售税费+开发利润

### （二）土地使用权



根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地房地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的进行。

#### 1、采用的方法

①由于待估宗地所在区域房地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例近年来较多，适宜选用市场比较法评估。

②待估宗地为工业用地，土地取得费及需要缴纳的相关税费等相关数据容易取得，因此也适宜采用成本逼近法进行评估。

#### 2、不采用的方法

①待估宗地的收益和费用等相关参数及数据难以取得，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

②与待估宗地上房屋类似物业的成交价格不易调查和收集，待估宗地开发完成后的房地产价格也不易预测，根据假设开发法评估的适宜范围以及评估中必备的资料，待估宗地不宜采用假设开发法。

③2016年8月11日，合肥市人民政府批准公布新一轮合肥市城区土地定级与基准地价成果，并定于2016年9月1日起执行。但本次估价师未能取得合肥市基准地价修正体系，故无法选用基准地价系数修正法进行评估。

综上，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估采用市场比较法及成本逼近法进行地价测算。

### （三）构筑物



估价人员根据现场勘查及测量，结合委托方及资产占有方提供的资料，确定该部分估价对象的工程量，先依据现有造价定额、费率标准及价值时点的材料价格信息对其原值予以估算，得出附属物的重置价值；再乘以价值时点该附属物的成新率，最终得到附属物的评估价值。即采用成本法对附属物进行估算，其计算公式：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置价值} = \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本}$$

#### （四）苗木

树木的评估价值依据价值时点同类别、类似冠径和高度的树木种类的市场价值确定。

### 十、估价结果

估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点（2016年12月7日）的估价结果：

总价（人民币）：26721298 元

大写（人民币）：贰仟陆佰柒拾贰万壹仟贰佰玖拾捌圆整

序号	项目名称	评估价值（元）	备注
1	房屋建筑物	12409011	不含土地使用权
2	土地使用权	13560665	
3	构筑物	714611	
4	苗木、树木等	37010	
合计		26721298	





## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
聂雯	3419980017	 聂雯	2017年4月5日
刘长福	3420060018	 刘长福	2017年4月5日

## 十二、实地查勘期

2016年12月7日

## 十三、估价作业期

2015年9月17日至2017年4月5日

## 十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起有效期为壹年。

## 十五、变现能力及风险提示

## (一) 风险提示

1、变现风险。估价对象若在价值时点拍卖或变卖，在正常情况下，其最可能实现的价格与评估价格可能有偏差，且短期内不易变现。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响。估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房





房地产市场现象，作为房地产涉案拍卖之目的，提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。

3、在价值时点后，拍卖处置日期之前，有效期内若房地产市场价格发生较大变动，并对估价对象价值已产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构重新确定其市场价值。

## （二）变现能力分析

1、通用性分析：估价对象的用途为厂房，其建筑形式符合一般工业厂房需要，故通用性较强。

2、估价对象的独立使用性。估价对象为厂房，其使用和经营不受其他房地产的影响，故独立使用性较强。

3、估价对象的整体价值量较大。一般地说，价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买主，变现能力就越弱。

4、可分割转让性分析：根据合法用途、产权状况、使用功能，估价对象可分割性一般，但可转让性较强。

5、在价值时点拍卖或者变卖最可能实现的价格与估价结果的差异程度。这种可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。而这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定要比评估的市场价值（指合理的市场价值）要低。

6、购买群体的心理：由于估价对象为涉案资产，可能会通过“拍卖或变卖”的方式予以资产处置；购买群体在购买时可能存在一定的排斥心理，一定程度上影响估价对象的处置变现。



## 7、拍卖处置的费用、税金的种类

拍卖处置的费用与税金：一般情况下，房地产的处置都需要经过司法程序，这个过程中产生的费用可统称为诉讼费用。根据《诉讼费用交纳办法》（中华人民共和国国务院令 第481号），人民法院收取的诉讼费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际支出费用，包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用，有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出的费用。估价对象若在价值时点进行拍卖处置，其过程中要支付拍卖佣金、评估费、法律诉讼费及保全费等费用；房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。处分房地产应缴纳的税费主要包括营业税金及附加、印花税、交易费等。





# 估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述	土地使用权人	安徽京田机械股份有限公司	权证字号	合瑶海国用(2010)第008号
	地类(用途)	工业	使用权类型	出让
	地号	Y43028	地号	31.00-31.05 31.00-32.00
	使用权面积	27285.04 m <sup>2</sup>	终止日期	2056年11月 (剩余39.92年)
	座落	瑶海工业园区当涂北路		
	四至	东至合肥长源液压件有限责任公司用地,西临当涂北路,南临珍珠路,北至安徽百大合家福连锁超市股份有限公司用地		
土地实物状况分析	综上所述,估价对象四至界限清晰,用途符合规划且为最佳用途,土地形状规则便于利用,地势平坦,所在宗地基础设施已达“五通一平”,对估价对象房地产价值具有提升作用。			

### 2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于合肥市瑶海工业园区当涂北路与珍珠路交叉口东北侧,本次评估范围包括房屋建筑物(包括有产权证部分和无产权证部分)、构筑物、苗木及土地使用权,其中有产权证的房屋建筑物(下表编号1-5项)的相关信息依据委托人提供的《房地产权证》确定,土地使用权的相关信息依据委托人提供的《国有土地使用证》确定,无产权证的房屋建筑物(下表编号6-10项)、构筑物及苗木的相关信息依据我公司估价人员丈量并由资产占有方现场人员签字确定的《评估申报表》确定。具体状况详见下表:

一、房屋建筑物						
编号	名称	结构	建成年代(年)	产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	实物状况
1	2#配件车间	钢结构	2008	房地产权证合产字第110188683号	4033.04	2跨,檐高约7.2米,水泥地面,无行车,屋顶有保温层,已出租作为仓库使用
2	维修车间	钢结构	2008	房地产权证合产字第110188687号	4044.96	2跨,檐高约为7.2米,水泥地面,无行车,屋顶有保温层



3	综合楼	钢混	2008	房地权证合产字第 110052605 号	1057.24	2层, 净高约 3.6 米, 地面地板砖, 内墙乳胶漆, 外墙涂料, 顶部石膏板吊顶, 局部为矿棉板吊顶, 室内木门, 铝合金窗, 现已出租, 作为办公场所使用
4	仓库	钢结构	2008	房地权证合产字第 110052608 号	3094.53	2 跨, 檐高约 6.8 米, 水泥地面, 无行车, 夹芯板屋顶
5	接待中心	钢混	2008	房地权证合产字第 110052610 号	532.66	1 层, 净高约 3.2 米, 外墙涂料, 内墙乳胶漆, 顶部部分为石膏板吊顶, 部分为矿棉板吊顶, 地面白色地板砖, 房屋为回型建筑, 中间有加建的钢架透明顶棚及假山。
6	展厅 (综合楼西侧)	砖混	2008	无证	405.22	外墙涂料, 室内地砖, 局部木地板, 塑钢窗及不锈钢防盗窗, 顶部石膏板吊顶, 局部塑料扣板吊顶及涂料, H=3.5m
7	西门值班室	砖混	2008		15.75	外墙涂料, 内墙乳胶漆, 地面地板砖, 木门, 铝合金窗, H=3.06m (净)
8	西门公厕	砖混	2008		29.32	地面地板砖, 内外墙水泥抹面, 一面借墙, H=2.5m (净)
9	仓库北侧公厕	砖混	2008		20.64	
10	南门值班室	砖混	2008		35.25	外墙干挂大理石, 内墙乳胶漆, 地板砖地面, 顶部乳胶漆, H=3.3m (净)

## 二、构筑物

编号	名称	建成年代 (年)	结构/材质	长度 (m)	宽/高 (m)	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
11	西门值班室东侧地坪	2008	砼	18.8	22	413.60	
12	西门主干道	2008	砼	120.4	6	722.40	面层 20cm, 两侧路侧石
13	维修车间北门前道路	2008	砼	9.4	4	37.60	面层 15cm
14	维修车间北侧停车场	2008	水泥砖	84	8.4	705.60	
15	维修车间西侧地面	2008	草坪砖	87.6	34	2978.40	
16	维修车间南侧地面	2008	碎石	85	30	2550.00	厚 25cm
17	综合楼前地面	2008		36	3	108.00	水泥地坪+大理石边角料, 路肩 (砖砌+贴大理石): 长 72m, 宽 0.2m, 高 0.15m
18		2008		13	5.6	72.80	水泥地坪+大理石边角料, 路肩 (砖砌+贴大理石): 长 26m, 宽 0.3m, 高 0.5m
19	接待中心前地面	2008		8.1	2.16	17.50	水泥地坪+大理石边角料
20	南门主干道	2008	砼	143.2	6	859.20	面层 20cm, 两侧路侧石
21	维修车间东侧地面	2008	水泥砖	36.35	3.1	112.69	





22	维修车间东门前道路	2008	砼	11.2	4.4	49.28	面层 15cm
23	配件车间北侧道路	2008	砼	88	6	528.00	面层 20cm, 两侧路侧石
24	北围墙	2008	砖混	118.5	3	355.50	柱距 4m, 柱: 0.37*0.37*3, 与北边厂区公用, 各一半
25	东侧围墙	2008	砖混	48	3.3	158.40	柱距 4.5m, 柱: 0.37*0.37*3.3m, 与东边厂区公用, 各一半
26	西侧围墙	2008	砖混+铁艺	132.85	2.2	292.27	砖墙及柱子均贴砖(150*250), 柱距 4.5m, 柱: 0.37*0.37*2.2m
27	南侧围墙	2008	砖混+铁艺	197.9	2.2	435.38	砖墙及柱子均贴砖(150*250), 柱距 4.5m, 柱: 0.37*0.37*2.2m
28	维修车间西侧筒棚	2008	简易铁	13.2	6.56	86.59	无维护, 一面借墙, H=3.53m
29	南门门楼	2008	砖混	宽 5.85m, 高 5.4m, 宽 1.9m, 干挂大理石			
30	双头路灯	2008		H=3.5m, 共 15 根			
31	西门公厕边水池	2008	砖砌	长 5.4m, 宽 0.7m, 高 0.9m, 水泥抹面			
32	西门值班室旁斜坡停车台	2008	砖混	长 7m, 宽 3m, 均高 0.95m			
三、苗木							
编号	名称	直径 (cm)	高度 (m)	冠幅 (m)	数量 (棵)	备注	
33	蜀桧		3		8		
34	蜀桧		1.8		10		
35	香樟	25			2	分支点较低	
36	香樟	28			1		
37	香樟	15			14		
38	香樟	18			1		
39	香樟	20			3		
40	香樟	10			6		
41	香樟	30			1	分支点较低	
42	红叶李		2	2.5	1		

## 二、权益状况描述与分析

本次评估范围包括房屋建筑物（包括有产权证部分和无产权证部分）、构筑物、苗木及土地使用权，具体状况如下：

### （一）土地使用权

根据委托人提供估价对象的《国有土地使用证》【权证字号：合瑶海国用（2010）第 008 号】得知，土地使用权人为安徽京田机械股份有限公司，



地类（用途）为工业，使用权类型为出让，地号为 Y43028，使用权面积为 27285.04 平方米，使用权终止日期为 2056 年 11 月。

### （二）有产权证的房屋建筑物

具体权属状况详见下表：

编号	房地产权利人	名称	房地坐落	建筑结构	层数	建成年代（年）	产权证号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	规划用途
1	安徽京田机械股份有限公司	2#配件车间	瑶海工业园当涂北路	钢结构	1	2008	房地产权证合产字第 110188683 号	4033.04	工业
2		维修车间		钢结构	1	2008	房地产权证合产字第 110188687 号	4044.96	工业
3		综合楼		钢混	2	2008	房地产权证合产字第 110052605 号	1057.24	其他
4		仓库		钢结构	1	2008	房地产权证合产字第 110052608 号	3094.53	工业
5		接待中心		钢混	1	2008	房地产权证合产字第 110052610 号	532.66	其他
他项权状况		根据委托人提供的《房地产他项权证》【房地他证合产字第 8210067962 号】得知，房地产他项权利人为陈德根，他项权利种类为一般抵押，债权数额为 1500 万元，登记时间为 2014 年 7 月 30 日。							

### （三）无证房产、构筑物及苗木

本次评估范围内除上述有证房产部分外，另有部分无证房产、构筑物和苗木，根据委托人提供的《国有土地使用证》得知，土地使用权人为安徽京田机械股份有限公司，而无证房产、地上附属物及苗木均位于该宗土地上之上，则本次评估中，该部分无证房产、构筑物及苗木的所有权人均为安徽京田机械股份有限公司。

权益状况分析：估价对象权益状况合法，至价值时点有证部分的房产存在他项权，对房屋权利有所影响，但该因素对估价对象正常市场价值无影响。





### 三、区位状况描述与分析

#### 1、位置状况

估价对象位于合肥市瑶海工业园区当涂北路与珍珠路交口东北侧；西临当涂北路，估价对象所在区域为合肥市瑶海区工业园区，周边工业企业较多，工业聚集度较高，估价对象距南侧的瑶海家具大世界仅约 1.7 公里。

#### 2、交通状况

估价对象位于合肥市瑶海工业园区当涂北路与珍珠路交口东北侧，有 12、49、127、701、706 路公交车在附近经停，在建中的轨道交通 4 号线途径估价对象西侧的当涂北路，并在估价对象南侧约 550 米处设有新海大道停靠站，交通捷度。

#### 3、公共配套设施和基础设施状况

估价对象周边有中国银行、中国移动、轩环商务酒店、中国建设银行、合肥长兴康复医院等公共配套设施。

经实地查勘，区域内基础设施开发程度已达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），且保证率较高，基础设施总体状况良好。

#### 4、自然与人文环境状况

估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较为整洁，绿化及空气质量较好，区域治安状况较好，区域整体环境质量较好，自然与人文环境较好。

区位状况分析：随着城市的发展和该区域进一步规划完善，估价对象的房地产市场价格将有一定的升值空间。

### 四、市场背景描述与分析



## 1、宏观经济形势和相关政策简况

2010年3月以来,我国经济进入缓慢的下行趋势,增长压力不断加大。面对复杂严峻的国内外形势,我国坚定不移推进供给侧结构性改革,适度扩大总需求,加快培育新动能,通过积极的财政政策和稳健灵活的货币政策稳定经济增长,成效显著,经济呈现企稳向好态势。2016年前三季度,我国经济运行状况总体平稳。2016年房地产行业发展势头良好,出现供需两旺,对稳定经济增长发挥了重要作用。前三季度我国商品房销售面积同比增长26.9%,销售额同比增长41.3%。市场的相对繁荣对房地产相关的投资、消费具有直接的拉动作用,前三季度,房地产行业对GDP的贡献率达到8.02%,虽较上半年下降0.18%,但远远高于去年3.2%的水平。贡献率较一、二季度有所下降主要是因为多地针对今年房价的大幅上涨陆续出台了一系列措施,三季度厦门、武汉、南京、苏州、合肥、杭州相继开始实施不同程度的限购或限贷措施。而自9月30日至10月8日的仅仅9天内,北京、天津等21个城市[6]先后发布了新的楼市调控政策。随着调控政策效应的显现,预计四季度房地产行业对经济增长的贡献度将有所下降。

## 2、当地房地产市场总体状况

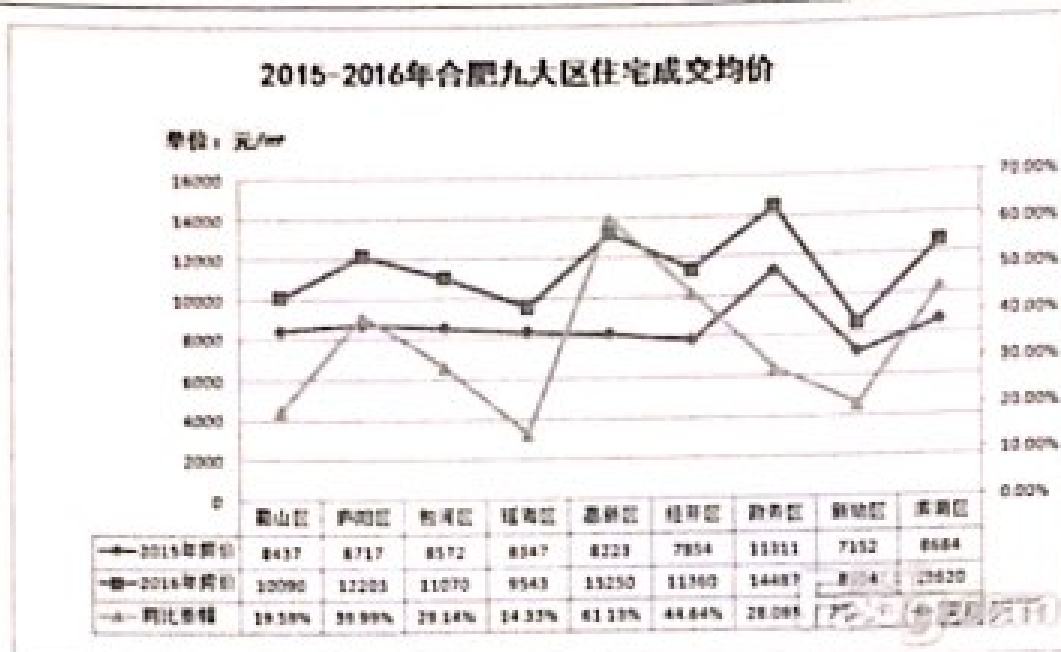
在刚刚过去的2016年,楼市可谓是经历了风起云涌。在上半年,合肥市楼市迅速升温,量价齐涨,而在十月合肥市出台调控措施。截止到2016年3季度末,合肥市区商业可售套数22584套,相比去年同期减少了9614套,合肥市区商业类库存完全去化周期约为12.6个月,受季度内平均成交影响,较2015年3季度末减少了26个月的时间,总体去化走势看,2016年来,合肥商业物业投资环境有明显改善,入市量增加的同时,商品房依旧





保持较好的去化率，商业去化周期呈不断下降态势；合肥市场的整体回暖也刺激了开发商加大了办公用房入市房源量，看好未来市场行情。根据监测的市场行情来看，自2015年第3季度开始，合肥办公市场的供应和成交量呈直线上升状态，但总体上仍然是供应大于成交量；2016年合肥市区（九大区）住宅类商品房成交75896套，同比下跌16.94%；住宅成交均价11269元/平方米，同比上涨31.29%。合肥市区（九大区）住宅成交量前三的区域分别为：新站区17149套、滨湖区12770套、庐阳区10013套。合肥三县住宅类商品房成交66119套，其中，长丰县住宅成交25249套（均价6890元/平方米），肥西县住宅成交22852套（均价7662元/平方米），肥东县住宅成交18018套（均价7178元/平方米）。合肥住宅类商品房共计成交142015套。2016年合肥九大区住宅成交均价为：蜀山区住宅成交均价10090元/平方米，同比上涨19.59%；庐阳区住宅成交均价12203元/平方米，同比上涨39.99%；包河区住宅成交均价11070元/平方米，同比上涨29.14%；瑶海区住宅成交均价9543元/平方米，同比上涨14.33%；高新区住宅成交均价13250元/平方米，同比上涨61.13%；经开区住宅成交均价11360元/平方米，同比上涨44.64%；政务区住宅成交均价14487元/平方米，同比上涨28.08%；新站区住宅成交均价8584元/平方米，同比上涨20.02%；滨湖区住宅成交均价12620元/平方米，同比上涨45.32%。





数据显示，截至2016年11月30日，合肥住宅市场已累计成交住宅近73000套，其主要成交集中于前三季度，超70000套。从成交总数上看限购政策实施前合肥楼市是非常之火爆。从各区销量来看，新站区销量最高，为17677套；滨湖区排在第二，为13119套；庐阳区10312套位列第三。其余各区成交量均在万套以下，分别为：包河区8489套，高新区8404套，经开区7772套，瑶海区5229套，蜀山区4915套，政务区2029套。

### 3、同类房地产市场状况

作为工业企业，工业地产不仅仅是生产资料，更是一项可以融资的资产，而且，随着工业地产价值的逐步发现，工业地产更可以实现企业资产保值、增值的功能。目前，住宅楼市在强有力的调控下，特别是楼市调控向二三城市扩大，国内工业地产兴起，正走向繁荣。不论是一般的投资客或是开发商的现金，依然是哪里有利润就往哪里去，从住宅地产到商业地产，如今又开始走向相对沉寂的工业地产。同时，随着中国经济的快速发展，越来越多的



境外企业来华投资，并且不少企业在中国设置生产基地，工业地产投资日趋升温。在国内一些城市，为适应发展的需要，工业用地逐渐升级为符合新经济和新型工业化发展的产业需要，不少的住宅地产企业也转型走工业地产投资路线。

在国内制造业的升级和转移、国家推动重点工业园区建设、跨国企业的投资落户和扩张行动等因素的推动下，国内工业地产需求持续增长。工业地产的投资价值正在逐步显现。

### 五、最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1、合法性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2、技术可能性：即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用。要在技术可能的前提下确定最高最佳使用方式进行估价。

3、经济可行性：即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。





4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在房地产的最高最佳价值利用方式的选择上，价值最大的为商业，其次为住宅。但最高最佳价值得最大必须是在合法的基础上进行，其利用前提为合法使用。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及估价目的分析，待估房地产的法定规划和实际用途，房地产使用合法有效。实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，按照谨慎原则本报告中以估价对象的法定用途为最高最佳使用。

## 六、估价方法适用性分析

### （一）房屋建筑物

估价师结合所掌握的资料判断，可采用重置成本法对估价对象进行价值评估。

**重置成本法：**是用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧





贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产评估净值的一种资产评估方法。

重置成本法确定评估值也可首先估算被评资产与其全新状态相比的成新率，再与重置成本相乘，所得乘积作为评估净值。

计算公式：房屋建筑物的评估价值=重置价值×成新率

房屋建筑物的重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本+销售税费+开发利润

## （二）土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的进行。

### 1、采用的方法

①由于待估宗地所在区域地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例近年来较多，适宜选用市场比较法评估。

②待估宗地为工业用地，土地取得费及需要缴纳的相关税费等相关数据容易取得，因此也适宜采用成本逼近法进行评估。

### 2、不采用的方法

①待估宗地的收益和费用等相关参数及数据难以取得，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

②与待估宗地上房屋类似物业的成交价格不易调查和收集，待估宗地开发完成后的房地产价格也不易预测，根据假设开发法评估的适宜范围以及评



估中必备的资料，待估宗地不宜采用假设开发法。

③2016年8月11日，合肥市人民政府批准公布新一轮合肥市城区土地定级与基准地价成果，并定于2016年9月1日起执行。但本次估价师未能取得合肥市基准地价修正体系，故无法选用基准地价系数修正法进行评估。

综上，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估采用市场比较法及成本逼近法进行地价测算。

### （三）构筑物

估价人员根据现场勘查及测量，结合委托方及资产占有方提供的资料，确定该部分估价对象的工程量，先依据现有造价定额、费率标准及价值时点的材料价格信息对其原值予以估算，得出附属物的重置价值；再乘以价值时点该附属物的成新率，最终得到附属物的评估价值。即采用成本法对附属物进行估算，其计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本

### （四）苗木

树木的评估价值依据价值时点同类别、类似冠径和高度的树木种类的市场价值确定。

## 七、估价测算过程

### （一）房屋建筑物

以综合楼【权证字号：房地权证合产字第110052605号，建筑结构：钢混，建筑面积：1057.24平方米，建成年代：2008年，层数：2层】为例进



行测算演示。

房屋建筑物评估值=重置价值×成新率

房屋建筑物重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本+销售税费+开发利润

### (1) 工程概况

估价对象是位于合肥市瑶海工业园区当涂北路与珍珠路交口东北侧，依据委托人提供的《房地产权证》【房地权证合产字第 110052605 号】及估价师实地查勘得知，估价对象建筑结构为钢混，建筑年代为 2008 年，实际用途为办公，建筑面积为 1057.24 平方米，层数为 2 层。

### (2) 评估测算过程

#### ① 工程造价的确定

工程造价是指在社会平均资源消耗量水平下，建造建筑物所需的费用，包括：土建工程、外装饰工程、安装工程等。

估价师搜集当地市场上类似工程（在用途、建筑结构、所处地区相同或类似的工程）的工程经济指标分析，且结合《安徽省建设工程补充定额估价表》、《合肥市建筑工程信息价》的工程造价信息，比较委评对象与类似工程的结构特征进行修正，并根据估价师的经验估算出委评对象的单方造价为 1280 元/平方米。

#### ② 前期费用

前期费用由政府政策性收费和项目前期准备工作中的勘查设计费等组成。政府政策性收费系指即地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取。本



次亦按此估算，具体明细详见下表：

序号	费用名称	取费标准	取费依据
1	勘察、设计费	4%	皖价服【2012】201号
2	环境影响评价费	1.5‰	《建设项目环境影响评价收费标准》（计价格【2002】125号）
3	防雷减灾收费	1.1元/m <sup>2</sup>	安徽省物价局《关于核定防雷技术服务收费项目及标准的函》（皖价费【2006】195号）
4	建设工程施工图审查费	1.6元/m <sup>2</sup>	皖价服【2012】201号
5	城市基础设施配套费	0元/m <sup>2</sup> (免征范围)	合政办(2013)61号
6	白蚁防治费	2元/m <sup>2</sup>	
7	新型墙体材料专项费	0元/m <sup>2</sup> (缓征)	
8	散装水泥建设基金	0元/m <sup>2</sup> (缓征)	皖政办(2013)29号
9	规划技术服务费	2.1元/m <sup>2</sup>	皖价房【2005】293号

则：

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= 1280 \times (4\% + 1.5\%) + 1.1 + 1.6 + 0 + 2 + 0 + 0 + 2.1 \\ &= 59.92 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

### ③管理费用的确定

管理费用主要分为两类：建设单位管理费和工程建设监理费。

建设单位管理费，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，人员工资及福利费、办公费、差旅费等。本次评估中按照工程造价的1.5%计取，即：

$$\text{建设单位管理费} = 1280 \times 1.5\% = 19.2 \text{ 元/平方米}$$

工程建设监理费是按《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》上的有关规定执行，参考《施工监理服务收费基价表》来确定。本次评估中按照工程造价的3.3%计取，即：

$$\text{工程建设监理费} = 1280 \times 3.3\% = 42.24 \text{ 元/平方米}$$





$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= \text{建设单位管理费} + \text{工程建设监理费} \\ &= 19.2 + 42.24 = 61.44 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

#### ④ 资金成本

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，分别按价值时点（2016年12月7日）中国人民银行公布的半年、一年、三年期贷款利率4.35%、4.35%、4.75%计算。工程造价较小且建设期在三个月以下的小项目不计算其资金成本。

假设估价对象在定额建设工期内，其工程造价、管理费用是均匀投入的，按定额建设工期的一半时间计算出综合造价及管理费用的利息（按复利计算）；又假设估价对象的前期费用是在工程建设期初一次性投入的，按全部定额建设工期的时间计算得出前期费用的利息（按复利计算）；这两部分利息之和即为估价对象的资金成本。参考工期定额，确定估价对象的工期为一年。

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= [\text{①} + \text{③}] \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] + \text{②} \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] \\ &= 31.47 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

#### ⑤ 销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产所必需的费用，包括广告宣传费、增值税、城建税、教育附加费等，按重置价值的8%估算。则：

$$\text{销售税费} = (\text{重置价值} \times 8\%) \text{ 元/平方米}$$

#### ⑥ 利润

该估价对象的证载用途为厂房，根据估价对象的用途、特点及所处区域的房地产市场状况，确定合理的成本利润率为10%，即



$$\begin{aligned}\text{利润} &= [①+②+③+④+⑤] \times 10\% \\ &= (1280+59.92+61.44+31.47+\text{重置价值} \times 8\%) \times 10\% \\ &= (143.28+\text{重置价值} \times 0.8\%) \text{元/平方米}\end{aligned}$$

### ⑦重置单价

重置单价=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本+销售税费+利润

$$\begin{aligned}\text{重置单价} &= 1280+59.92+61.44+31.47+(\text{重置单价} \times 8\%) + (143.28+\text{重置单价} \\ &\times 0.8\%) \end{aligned}$$

通过上式，可算出：重置单价=1728元/平方米（取整至个位）

### （3）成新率的确定

采用理论成新率和技术鉴定成新率相结合的方法综合确定成新率。采用理论成新率法确定成新率时按房屋建筑物已使用年限和经济耐用年限进行计算。采用技术鉴定成新率法确定成新率时，根据房屋建筑物结构、装饰、设备的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出技术鉴定成新率。最终成新率取理论成新率的40%与技术鉴定成新率的60%之和确定。

#### ①理论成新率

估价对象建成于2008年，至价值时点已使用8年，房屋为钢混结构，耐用年限为60年，故建筑物尚可使用年限为52年。根据委托提供的《国有土地使用证》【合瑶海国用（2010）第008号】得知，估价对象所在宗地为国有出让性质工业用地，土地使用权终止日期为2056年11月，则至价值时点，土地剩余使用年限为39.92年。

估价对象的尚可使用年限按土地尚可使用年限与建筑物尚可使用年限孰短的原则确定，由此得出截止价值时点，估价对象尚可使用为39.92年。



$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 8 / (8 + 39.92) \times 100\% \approx 83\% \end{aligned}$$

## ②技术鉴定成新率

将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、承重构件、非承重构件、屋面、楼地面）、装饰（门窗、外墙、内墙、顶棚）、设备（水卫、电气、通讯、其他）等分项，通过计算建筑造价中待估房屋各项所占的比重确定各项标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合实地查勘实际确定分项评估完好值。

$$\text{技术鉴定成新率} = \sum \text{各部位权重} \times \text{该部位打分法成新率}$$

权重系数根据建筑物结构、装饰、设备三部分占总造价的比例，结合实地查勘、建筑物使用强度等因素确定。

根据实地查勘情况，鉴定房屋建筑物的新旧程度并根据建筑物的建成时间、维护保养、使用情况等确定打分法成新率。同时考虑其功能性或经济性贬值的影响。

根据《房屋完损等级评定标准》，分别对估价对象的结构、装修、设备三部分的现状进行勘察，详见下表：

项目	名称	标准分数	评定分数
结构 G  (权重0.65)	基础	25	22
	承重构件	25	22
	非承重墙	15	14
	屋面	20	17
	地面	15	13
	小计	100	88
	0.65 × 88%		
装饰 S	门窗	30	25
	内粉饰	20	17
	外粉饰	20	16





(权重0.2)	地面	20	16
	其他	10	9
	小计	100	83
	0.2×83%		16.6
设备 B (权重0.15)	给排水	30	25
	供电	60	52
	其他	10	8
	小计	100	85
	0.15×85%		12.75
合计			87

技术鉴定成新率=G+S+B=57.2+16.6+12.75≈87%

### ③综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

$$=83% \times 40% + 87% \times 60%$$

$$\approx 85%$$

### (4) 房屋建筑物评估价值的确定

房屋建筑物评估单价=重置单价×成新率

$$=1728 \text{ 元/平方米} \times 85\%$$

$$=1469 \text{ 元/平方米}$$

房屋建筑物评估总价=1469 元/平方米×1057.24 平方米

$$=1552874 \text{ 元}$$

上述为综合楼的测算过程，其余房屋附属物的测算方式均与此类似，在此不做赘述，详见下表：

一、房屋建筑物									
编号	名称	结构	建成年代(年)	产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	重置单价(元/m <sup>2</sup> )	成新率	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	2#配件车间	钢结构	2008	房地权证合产字第110188683号	4033.04	1110	0.80	888	3581340



2	维修车间	钢结构	2008	房地权证合 产字第 110188687号	4044.96	1110	0.80	888	3591924
3	综合楼	钢混	2008	房地权证合 产字第 110052605号	1057.24	1728	0.85	1469	1552874
4	仓库	钢结构	2008	房地权证合 产字第 110052608号	3094.53	1056	0.80	845	2614259
5	接待中心	钢混	2008	房地权证合 产字第 110052610号	532.66	1594	0.85	1355	721701
6	展厅(综合 楼西侧)	2008	砖混	无证	405.22	853	0.80	682	276525
7	西门值班室	2008	砖混		15.75	897	0.80	718	11302
8	西门公厕	2008	砖混		29.32	853	0.75	640	18754
9	仓库北侧公 厕	2008	砖混		20.64	853	0.75	640	13204
10	南门值班室	2008	砖混		35.25	962	0.80	770	27128
小计					13269				12409011

## (二) 土地使用权

### 1、市场比较法

市场比较法：即根据替代原理将待估宗地在价值时点近期交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格进行适当修正，以估算评估对象的客观合理的价格。其公式：

待估宗地的价格=比较实例的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×土地使用年限修正

#### (1) 比较实例的选择

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）

- a、用途相同
- b、交易类型相同



- c、区域及个别因素条件相近
- d、估价期日接近
- e、统一价格基础

根据以上要求，选择与待估宗地条件类似的三个交易案例，其基本情况如下：

序号	出让方式	土地座落	面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	出让年限	成交单价(元/m <sup>2</sup> )	成交总价(元)	成交日期
实例 A	挂牌	铜陵北路与珠城路口西北	133295.84	工业	50	384	51185603	2015年3月
实例 B	挂牌	东方大道与新蚌埠路东南侧	189780.89	工业	50	384	72875862	2016年7月
实例 C	挂牌	包公大道与大众路口东南	210231.42	工业	50	384	80728865	2016年1月

## (2) 比较因素选择

根据待估宗地与比较案例的用途、位置及区域、个别因素等条件，选择影响土地价格的主要因素如下：

- ①交易日期
- ②交易情况

市场交易情况修正，是指排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差，根据评估人员市场调查，我们认为对待估宗地进行情况修正主要因素应是交易形式的修正，即要剔除比较交易案例和待估土地之间因具体交易形式不同造成价格差别。主要的交易形式有挂牌出让、协议出让和拍卖出让三种。

- ③区域因素





本次评估选择比较的区域因素有交通条件、基础设施、环境质量等。

#### ④个别因素

本次评估选择比较的个别因素有面积、形状、地基、地形状况、宗地内基础设施、规划限制等。

#### (3) 比较因素条件说明

根据上述所述的因素，并结合特尔菲法，我们选定如下区域及个别因素作为比较因素条件。将待估宗地的各影响因素与比较案例的各影响因素条件列表进行比较，待估宗地与比较实例的因素条件列表说明如下表：

比较因素条件说明

影响因素	待估宗地	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格	——	384 元/m <sup>2</sup>	384 元/m <sup>2</sup>	384 元/m <sup>2</sup>
交易日期	——	2015.3	2016.7	2016.1
交易情况	——	挂牌	挂牌	挂牌
土地使用年限	39.92	50	50	50
区域因素	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平
	道路通达度	较好	较好	较好
	公共设施状况	较化	一般	一般
	社会因素	人口平均素质较优	人口平均素质较优	人口平均素质较优
	环境因素	较好	一般	一般
	区域规划限制	以工业为主，无特殊限制	以工业为主，无特殊限制	以工业为主，无特殊限制
个别因素	宗地面积	面积一般，对土地利用一般	面积较大，对土地利用较有利	面积较大，对土地利用较有利
	宗地内基础设施	较完备	不完备	不完备
	宗地临路条件	主干道	主干道	主干道
	宗地地形	规则	规则	规则
	工业聚集度	较高	较高	较高
	临街、邻接道路等级、通达性	较好	较好	较好
	宗地排水保证率	较高	较高	较高
	宗地供电保证率	较高	较高	较高
宗地洪涝灾害概率	100年一遇	100年一遇	100年一遇	



#### (4) 因素条件指数编制

##### ①交易日期

可比实例均为近期交易的案例，市场情况变化不大，不予修正。

##### ②交易情况

待估宗地与比较案例A、B、C均属于挂牌出让，且比较案例A、B、C均为正常交易，以待估宗地为基准，系数设为100，可比实例交易情况修正系数分别为100、100、100。

##### ③区域因素

A、基础设施状况：以待估宗地所在区域基础设施状况为基准，因素条件指数为100%，比较宗地所在区域基础设施状况相对与标准每增加或减少“一通”，因素条件指数增加或减少5%。

B、道路通达度：按好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为基准，每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加3%。

C、公共设施状况：按优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为100%，比较宗地公共设施状况相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加3%。

D、社会因素：按优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为100%，比较宗地公共设施状况相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加2%。

E、环境因素：按优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为100%，比较宗地环境质量相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加2%。

F、规划限制：按较大限制、有一定限制、无特殊限制三个等级，以待





估宗地规划限制为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地规划限制相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 3%。

#### ⑤个别因素

A、面积：按适宜、较适宜、一般、较不适宜、不适宜五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地面积相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数作相应调整。

B、宗地内基础设施：按完备、较完备、一般、不完备四个等级，以待估宗地所在区域基础设施状况为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域基础设施状况相对与标准每增加或减少一个等级，因素条件指数增加或减少 3%。

C、宗地临路条件：按主干道、次干道、支路三个等级，以待估宗地所在区域宗地临路条件为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地宗地临路条件相对与标准每增加或减少一个等级，因素条件指数增加或减少 3%。

D、地形：按规则、较规则、一般、不规则五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地地形、地基状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

E、工业聚集度：按好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地工业聚集度状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 5%。

F、临街、邻接道路等级、通达性状况：按差、较差、一般、较好、好五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地地形、地基状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

G、宗地排水保证率：按高、较高、一般、较低、低五等级，以待估宗





地宗地排水保证率为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地排水保证率相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

H、宗地供电保证率：按高、较高、一般、较低、低五等级，以待估宗地供电保证率为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地供电保证率相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

I、宗地洪涝灾害概率：按 100 年一遇、50 年一遇、20 年一遇、10 年一遇、经常淹没区五个等级，以待估宗地洪涝灾害概率为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地洪涝灾害概率相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

#### (6) 土地使用年期修正

年期修正系数按下式计算

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

K——年期修正系数；

r——土地还原率 7% [土地还原率按估价基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计]；

m——待估宗地使用年期；

n——该用途土地法定使用年限。

待估宗地剩余使用年期为 39.92 年，则见下表：

项目	待估宗地	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用年期	39.92	50	50	50
使用年期修正系数	0.9656	1.0000	1.0000	1.0000
比准系数		0.9656	0.9656	0.9656

#### (7) 比较因素条件指数表的确定



根据因素条件说明表中，待估宗地与比较实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

影响因素	权重	待估宗地	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期	--	100	100	100	100
交易情况	--	100	100	100	100
土地使用年限		100	103.558	103.558	103.558
区域因素	基础设施状况	0.25	100	100	100
	区域道路通达度	0.20	100	100	100
	公共设施状况	0.15	100	97	97
	社会因素	0.10	100	100	100
	环境因素	0.10	100	98	98
	区域规划限制	0.20	100	100	100
合计	1.00	100	99.35	99.35	99.8
个别因素	宗地面积	0.12	100	102	102
	宗地内基础设施	0.12	100	94	94
	宗地临路条件	0.12	100	100	100
	宗地地形	0.12	100	100	100
	工业聚集度	0.12	100	100	100
	临街、邻接道路等级、通达性	0.12	100	100	100
	宗地排水保证率	0.10	100	100	100
	宗地供电保证率	0.09	100	100	100
	宗地洪涝灾害概率	0.09	100	100	100
合计	1.00	100	99.52	99.52	99.52

在因素条件指数表的基础上，将待估宗地的因素条件指数与比较实例因素条件进行比较，得到各因素修正系数表，如下表：

比较因素条件指数表

影响因素	实例一	实例二	实例三
交易价格	384	384	384
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000





	土地使用年期修正	0.9656	0.9656	0.9656
区域因素	基础设施状况	1.0065	1.0065	1.0020
	区域道路通达度			
	公共设施状况			
	社会因素			
	环境因素			
区域规划限制				
个别因素	宗地面积	1.0048	1.0048	1.0048
	宗地内基础设施			
	宗地临路条件			
	宗地地形			
	工业聚集度			
	临街、邻接道路等级、通达性			
	宗地排水保证率			
	宗地供电保证率			
宗地洪涝灾害概率				
	修正价格	375.03	375.03	373.34
	比准价格(取整)	374		

## 2、成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地出让金(或土地增值收益)}$$

### (1) 土地取得费

#### a、土地补偿费

根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政[2015]24号)，并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料，本次评估宗地按合肥市瑶海区瑶海社区征地补偿标准进行补偿，即35480元/亩，则约为53.22元/平方米。

#### b、安置补助费





根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政[2015]24号),并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料,本次评估宗地按合肥市瑶海区瑶海社区征地补偿标准进行补偿,即53220元/亩,则安置补助费为79.83元/平方米。

#### c、青苗补偿费

根据《合肥市人民政府关于调整合肥市被征土地上青苗房屋及其他附着物补偿标准的通知(合政秘[2015]121号)》,并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料,青苗补偿费为3000元/亩,即青苗补偿费为4.5元/平方米。

土地取得费= $a+b+c=53.22+79.83+4.5=137.55$ 元/平方米

### (2) 相关税费

#### a、耕地开垦费

安徽省财政厅、国土资源厅、物价局《关于印发〈安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则〉的通知》(财综[2001]1061号),合肥市耕地开垦费按照9元/平方米征收。

#### b、耕地占用税

按照安徽省人民政府关于贯彻执行新修订的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知(皖政[2008]36号),待估宗地位于合肥市,耕地占用税按37.5元/平方米征收。

#### c、地方水利建设基金

根据安徽省人民政府《(安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法)的通知》(皖政[2000]号03号),新征的建设用地,每亩征收500



元地方水利建设基金，即 0.75 元 / 平方米。

#### d、不可预见费

根据安徽省物价局、财政厅、国土资源厅《关于规范征地管理费有关问题的通知》（皖价房[2002]47号）不可预见费按征地费（含耕地开垦费）总额的 3% 征收，则：

不可预见费 =  $(137.55 + 9) \times 3\% \approx 4.40$  元 / 平方米；

则，相关税费 =  $a + b + c + d = 51.65$  元 / 平方米

土地取得费及相关税费合计 = (1) + (2)

故：土地取得费及相关税费合计为 189.2 元 / 平方米；

#### (3) 土地开发费

根据委托方提供的资料和估价师实地勘查，确定此次评估土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整”。土地开发费用一览表及待估宗地设定开发程度条件下的开发程度修正计算详见下表。

土地开发费用一览表

单位：元 / 平方米

开发项目	通路	供水	排水	供电	通讯	通气	场地平整
红线外 (元/m <sup>2</sup> )	45	25	20	30	10	20	-
红线内 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	15

设定开发程度土地开发费一览表

宗地名称	设定开发程度	开发费 (元/平方米)
瑶海工业园区当涂路与珍珠路东北侧一宗工业用地	宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整	145

#### (4) 投资利息

根据土地开发程度及规模，假设宗地开发周期为一年，投资利息率取评



估期日一年期资金贷款利率 4.35%，资金在开发期内均匀投入：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times [(1+r)^n - 1] + \text{土地开发费} \times [(1+r)^{n/2} - 1]$$

式中：r—投资利息率

n—开发周期

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= 189.2 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + 145 \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 23.13 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### (5) 投资利润

通过调查当地土地开发及投资状况，并结合本行业投资收益实际情况，本次评估取土地开发的投资利润率为 20%，则投资利润为：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (137.55 + 51.65 + 145) \times 20\% = 66.84 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### (6) 土地增值收益

土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的一定比例计，且土地增值收益不得低于财政部、国土资源部规定的当地新增建设用地有偿使用费标准《中华人民共和国行政区划简册 2004》。结合注册房地产估价师对所在区域工业用地市场调查分析及自身经验判断，土地增值收益率取为 25%，根据土地增值收益公式：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= (137.55 + 51.65 + 145 + 23.13 + 66.84) \times 25\% \\ &= 106.04 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$





### (7) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 6 项加和即得无限年期土地使用权价格。即：

$$\begin{aligned}\text{无限年期土地价格} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) \\ &= 137.55 + 51.65 + 145 + 23.13 + 66.84 + 106.04 \\ &= 530.20 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

### (8) 剩余使用年期 (39.92 年) 土地使用权价格

待估宗地设定年期地价测算公式：

$$V_n = V_\infty \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： $V_n$  —— 待估宗地设定年期土地使用权价格 (元/平方米)

$V_\infty$  —— 无限年期土地使用权价格 (元/平方米)

$r$  —— 土地还原率 [根据该地区的有关资料，在选取土地还原利率时取中国人民银行公布的现行固定资产一年期贷款利率并结合土地投资风险情况，综合考虑确定土地还原利率取 7.0%]：

$$\begin{aligned}\text{待估宗地设定年期土地使用权价格} &= 530.20 \times [1 - 1 / (1 + 7\%)^{39.92}] \\ &\approx 495 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(9) 上述计算出的地价是在待估宗地所在区域取得有限使用年期土地使用权的平均价格，该地价根据待估宗地在区域内的位置和宗地自身条件进行区位因素修正后，才可确定为具体宗地土地价格。本次评估参照《合肥市基准地价更新成果及修正体系》中制定宗地基准地价时考虑的影响因素以及相应的修正幅度，确定成本逼近法评估时区位修正的影响因素及其修正幅度如下表：



比较因素			因素说明	优劣度	修正系数	
区域因素	交通状况	道路类型	交通型与混合型并重	2	0.0048	
		道路等级	主干道与次干道并重	2	0.0039	
		交通便捷状况	交通极为便捷	1	0.0083	
	基础设施状况		供水、供电保证率达98%以上，排水通畅	1	0.0089	
	环境状况		污染排放能得到处理	2	0.0042	
	工业区成熟度	工业未来发展趋势	较好	2	0.0036	
		产业集聚类型	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	3	0	
		产业集聚程度	较高	2	0.0033	
		配套协作状况	有比较合理的配套协作企业和设施	2	0.0034	
	城市规划限制		未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	2	0.0039	
	其他区域因素状况		较好	2	0.0021	
	个别因素	宗地地形状况		平坦，起伏（2米）	2	0.0024
		宗地地基状况		较好	2	0.0027
		宗地形状		近似矩形	2	0.0027
宗地面积		对土地利用略有影响	3	0		
宗地利用状况		利用相对合理，布局整齐	3	0		
宗地临路状况		临混合型主干道	2	0.0028		
宗地位置		处于十字路口	1	0.0036		
土地使用限制		规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	3	0		
宗地基础设施条件		供水、供电保证率95-98%，排水较通畅	2	0.004		
接近交通设施程度		距火车站距离	3000-4000米	4	0	
		距汽车站距离	3000-4000米	4	0	
		距码头距离	>4000米	5	0	
		距高速公路出入口距离	>4000米	5	0	
其他个别因素状况		较好	2	0.0011		
合计					0.0657	

根据基准地价系数修正法中待估宗地地价影响因素说明、优劣度及修正系数表中得出估价对象宗地因素修正系数之和为0.0657。

则：待估宗地地价=待估宗地相同开发程度设定有限年期地价×（1+待估宗地地价影响修正系数）=495×（1+0.0657）≈527元/平方米（取整）

### 3、土地使用权的估价结果





### (1) 地价的确定方法

市场比较法是估价师利用近期发生的与待估宗地具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算出待估宗地的价格，能比较客观地反映某一时期土地市场交易价格水平；待估宗地为较成熟的工业用地，企业投入较多土地开发费，因此成本逼近法一定程度上能体现待估宗地的真实价值。根据以上计算结果可以看出：待估宗地采用两种方法评估的结果差异较小，故估价师结合待估宗地所在区域地价水平综合分析，最终采用加权平均数作为最终结果，则待估宗地评估单价详见下表：

土地价格评估结果取值表 单位：元/平方米

市场比较法	成本逼近法	最终单价	说明
374 元/m <sup>2</sup>	527 元/m <sup>2</sup>	497 元/m <sup>2</sup>	市场比较法占 0.8，成本逼近法占 0.2

$$\begin{aligned} \text{土地使用权总价} &= 497 \text{ 元/平方米} \times 27285.04 \text{ 平方米} \\ &\approx 13560665 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (三) 构筑物

本次评估附属物价值时，采用重置成本法进行评估，先对附属物进行现场勘查、测量，按照现有造价定额、费率标准及价值时点的材料价格信息对其原值予以估算，再乘以价值时点该附属物的成新度，最终得到附属物的估价现值。

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本}$$

#### 1、重置成本的确定

##### ①工程造价的确定





A、土建工程部分套用 2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表合肥地区价目表》，装饰工程部分套用 1999 年《全国统一装饰工程基础定额安徽省综合估价表合肥地区价目表》，安装工程部分套用 2000《全国统一安装工程预算定额安徽省单位估价表》；

B、材料价格依据现场勘验按《合肥建设工程市场价格信息》及市场价计取；

C、工程取费按相应工程类别取费；

D、定额人工费依据《关于调整合肥市建设工程定额人工费的通知》【合造价（2013）13 号】进行调整，税金按 3.539%计取；

根据以上测算，综合确定其附属物工程造价合计约为 1088778 元，具体详见下表。

土建工程预（决）算表

序号	定额号	定额名称	单位	工程量	定额基价	定额合价
西门值班室东侧地坪, 150 厚						
1	05-018 换	无筋砼垫层`厚度 1cm`〔泵送〕C20 砼	100m <sup>2</sup>	4.136	244.82	1012.58
2	14×05-018 换	无筋砼垫层`厚度 1cm`〔泵送〕C20 砼	100m <sup>2</sup>	4.136	3427.63	14176.68
3	05-020	水泥砂浆找平层, 在砼或硬基层上`20mm 厚	100m <sup>2</sup>	4.136	810.27	3351.28
4	05-027	水泥砂浆楼地面`厚 20mm	100m <sup>2</sup>	4.136	1270.05	5252.93
		分部小计				23793.47
西门主干道, 200 厚						
5	12-009	道路垫层, 3:7 灰土`压实厚度 15cm	100m <sup>2</sup>	7.224	1290.51	9322.64
6	5×12-010	道路垫层, 3:7 灰土, 压实厚度每增减 1cm	100m <sup>2</sup>	7.224	396.61	2865.11
7	12-013	道路垫层, 碎石, `压实厚度 6cm	100m <sup>2</sup>	7.224	766.67	5538.42
8	9×12-014	道路垫层, 碎石, 压实厚度每增减 1cm	100m <sup>2</sup>	7.224	1020.11	7369.27
9	12-017 换	道路面层, c25 砼`18cm 厚`〔泵送〕C25 砼	100m <sup>2</sup>	7.224	6006.44	43390.52
10	2×12-018 换	道路面层, c25 砼, 增减 1cm 厚`〔泵送〕C25 砼	100m <sup>2</sup>	7.224	611.26	4415.74
11	12-021	铺预制砼路边, 侧铺	10m	24.08	250.71	6037.1
		分部小计				78938.80
维修车间北门前道路, 150 厚						
12	12-009	道路垫层, 3:7 灰土`压实厚度 15cm	100m <sup>2</sup>	0.376	1290.51	485.23



13	5×12-010	道路垫层,3:7灰土,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	0.376	396.61	149.13
14	12-013	道路垫层,碎石,压实厚度6cm	100m <sup>2</sup>	0.376	766.67	288.27
15	9×12-014	道路垫层,碎石,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	0.376	1020.11	383.56
16	12-017换	道路面层,c25砼~18cm厚~[原边]C25砼	100m <sup>2</sup>	0.376	6006.44	2258.42
17	-3×12-018换	道路面层,c25砼,增减1cm厚~[原边]C25砼	100m <sup>2</sup>	0.376	916.89	344.75
		分部小计				3219.86
维修车间北侧停车场,维修车间南侧地面						
18	12-019	地面铺预制块砂垫层	100m <sup>2</sup>	7.056	3341.66	23578.75
19	12-020	地面铺单坪碎石水泥砂浆	100m <sup>2</sup>	29.784	2636.52	78526.11
		分部小计				102104.86
维修车间南侧地面						
20	12-013	道路垫层,碎石,压实厚度6cm	100m <sup>2</sup>	25.5	759.94	19378.47
21	19×12-014	道路垫层,碎石,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	25.5	2141.48	54607.74
		分部小计				73986.21
综合楼前地面						
22	05-012	碎石垫层,干铺~厚度1cm	100m <sup>2</sup>	1.808	130.02	235.08
23	9×05-012	碎石垫层,干铺~厚度1cm	100m <sup>2</sup>	1.808	1170.19	2115.7
24	05-020	水泥砂浆找平层,在砼或硬基层上~20mm厚	100m <sup>2</sup>	1.808	810.27	1464.97
25	05-027	水泥砂浆楼地面~厚20mm	100m <sup>2</sup>	1.808	1270.05	2296.25
26	HZ1019	块料面层,拼碎块料,大理石	100m <sup>2</sup>	1.808	5851.89	10580.22
27	03-103换	零星砌体(路旁)	10m <sup>3</sup>	0.606	5259.54	3187.28
28	HZ2010	拼碎大理石,零星项目(水泥砂浆粘贴)	100m <sup>2</sup>	0.698	31171.74	21757.87
		分部小计				41637.37
接待中心前地面						
29	05-012	碎石垫层,干铺~厚度1cm	100m <sup>2</sup>	0.175	130.02	22.75
30	9×05-012	碎石垫层,干铺~厚度1cm	100m <sup>2</sup>	0.175	1170.19	204.78
31	05-020	水泥砂浆找平层,在砼或硬基层上~20mm厚	100m <sup>2</sup>	0.175	810.27	141.8
32	05-027	水泥砂浆楼地面~厚20mm	100m <sup>2</sup>	0.175	1270.05	222.26
33	HZ1019	块料面层,拼碎块料,大理石	100m <sup>2</sup>	0.175	5851.89	1024.08
		分部小计				1615.67
南门主干道,200厚						
34	12-009	道路垫层,3:7灰土~压实厚度15cm	100m <sup>2</sup>	8.592	1290.51	11088.06
35	5×12-010	道路垫层,3:7灰土,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	8.592	396.61	3407.67
36	12-013	道路垫层,碎石,压实厚度6cm	100m <sup>2</sup>	8.592	766.67	6587.23
37	9×12-014	道路垫层,碎石,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	8.592	1020.11	8764.79
38	12-017换	道路面层,c25砼~18cm厚~[原边]C25砼	100m <sup>2</sup>	8.592	6006.44	51607.33
39	2×12-018换	道路面层,c25砼,增减1cm厚~[原边]C25砼	100m <sup>2</sup>	8.592	611.26	5251.95
40	12-021	铺预制砼路沿,侧铺	10m	28.64	250.71	7180.33
		分部小计				93887.36
维修车间东侧地面						
41	12-019	地面铺预制块砂垫层	100m <sup>2</sup>	1.127	3358.58	3784.78
		分部小计				3784.78
维修车间东门前道路						





42	12-009	道路垫层,3:7灰土,压实厚度15cm	100m <sup>2</sup>	0.493	1290.51	635.96
43	5×12-010	道路垫层,3:7灰土,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	0.493	396.61	195.45
44	12-013	道路垫层,碎石,压实厚度6cm	100m <sup>2</sup>	0.493	766.67	377.81
45	9×12-014	道路垫层,碎石,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	0.493	1020.11	502.71
46	12-017换	道路面层,c25砼,18cm厚〔泵送〕C25砼	100m <sup>2</sup>	0.493	6006.44	2959.97
47	3×12-018换	道路面层,c25砼,增减1cm厚〔泵送〕C25砼	100m <sup>2</sup>	0.493	-916.89	-451.84
分部小计						4220.06
配件车间北侧道路						
48	12-009	道路垫层,3:7灰土,压实厚度15cm	100m <sup>2</sup>	5.28	1290.51	6813.89
49	5×12-010	道路垫层,3:7灰土,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	5.28	396.61	2094.1
50	12-013	道路垫层,碎石,压实厚度6cm	100m <sup>2</sup>	5.28	766.67	4048.02
51	9×12-014	道路垫层,碎石,压实厚度每增减1cm	100m <sup>2</sup>	5.28	1020.11	5386.18
52	12-017换	道路面层,c25砼,18cm厚〔泵送〕C25砼	100m <sup>2</sup>	5.28	6006.44	31714
53	2×12-018换	道路面层,c25砼,增减1cm厚〔泵送〕C25砼	100m <sup>2</sup>	5.28	611.26	3227.45
54	12-021	铺预制砼路沿石,侧铺	10m	17.6	250.71	4412.5
分部小计						57696.14
围墙工程						
55	02-165换	基础垫层,砼,现浇〔泵送〕C15砼	10m <sup>3</sup>	1.989	3024.21	6015.15
56	02-B1换	砖带形基础M7.5水泥砂浆(325#水泥)	10m <sup>3</sup>	7.275	3329.59	24223.43
57	02-180换	砖柱基础M7.5混合砂浆(325#水泥)	10m <sup>3</sup>	0.784	9716.69	7617.88
58	04-022换	方形砖柱,1.5×1.5砖以下M7.5混合砂浆(325#水泥)	10m <sup>3</sup>	3.958	2839.99	11240.68
59	04-118	水泥砂浆抹灰,方形砖柱	10m <sup>3</sup>	3.958	1877.97	7433.01
60	03-003换	1砖墙M7.5混合砂浆(325#水泥)	100m <sup>2</sup>	11.346	6110.29	69326.13
61	03-117	砖墙水泥砂浆,14+6厚	100m <sup>2</sup>	22.692	1223.96	27773.73
62	HZ2075	外墙釉面砖,砂浆粘贴,密缝	100m <sup>2</sup>	8.181	5181.95	42393.53
分部小计						196023.54
南大门						
63	02-165换	基础垫层,砼,现浇〔泵送〕C15砼	10m <sup>3</sup>	0.15	3024.21	452.42
64	02-B7换	砖柱基础,M7.5混合砂浆(325#水泥)	10m <sup>3</sup>	3.74	7309.71	27338.32
65	04-022换	方形砖柱,1.5×1.5砖以下M7.5混合砂浆(325#水泥)	10m <sup>3</sup>	0.362	2839.99	1027.51
66	04-023换	方形砖柱,1.5×1.5砖以外M7.5混合砂浆(325#水泥)	10m <sup>3</sup>	3.129	2649.72	8291.77
67	04-011换	现浇构造柱〔泵送〕C20砼	10m <sup>3</sup>	0.037	10495.39	388.33
68	04-118	水泥砂浆抹灰,方形砖柱	10m <sup>3</sup>	3.499	1877.97	6571.2
69	03-003换	1砖墙M7.5混合砂浆(325#水泥)	100m <sup>2</sup>	0.12	6110.29	733.23
70	03-117	砖墙水泥砂浆,14+6厚	100m <sup>2</sup>	0.24	1223.96	293.75
71	03-156	抹灰面803涂料,二遍	100m <sup>2</sup>	0.24	330.26	79.26
72	HZ2003	挂贴大理石,砖柱面,(灌缝砂浆50mm厚)	100m <sup>2</sup>	1.297	30289.28	39285.2
73		大门造型	项	1	2000	2000
分部小计						86460.99
其他						
74		维修车间西侧筒棚	m <sup>2</sup>	86.59	260	22513.4
75		双头路灯(H=3.5m)	根	15	800	12000







76	03-103 换	砌体 M7.5 水泥砂浆 (325# 水泥) (停车位)	10m <sup>3</sup>	1.995	5259.54	10492.78
77		西门公厕边水池, 长 5.4m	m	5.4	200	1080
		分部小计				46086.18
		合 计				813455.29

建筑主要材料价差计算表

序号	名 称	单位	数量	单 价		价差合计
				定额价	市场价	
	材料价差(小计)					189844.9
1	普通粘土砖 240×115×53	千块	262.76	187.40	435	65043.54
2	中(粗)砂	t	459.042	39.08	78	17865.92
3	碎石 40	t	1937.374	39.4	90	98031.13
4	预制砼路边 50×12×25	块	1406.4	8.5	10	2109.6
5	汽油	kg	587.306	2.9	8	2995.26
6	柴油	kg	609.321	2.6	6	2071.69
7	钢筋Φ10 以内	t	0.008	2365.57	2650	2.3
8	钢筋Φ10 以上	t	0.029	2417.07	2650	6.64
9	松木成材	m <sup>3</sup>	1.534	1300	2230	1426.53
10	水泥 325#	t	31.643	288	290	63.29
11	水泥 425#	t	68.878	288	290	137.76
12	白水泥	t	0.309	600	895	91.24
	合 计					189844.9

装饰主要材料价差计算表

序号	名 称	单位	数量	单 价		价差合计
				定额价	市场价	
	材料价差(小计)					1886.81
1	松厚板	m <sup>3</sup>	0.007	1300	2230	6.05
2	白水泥	kg	36.509	0.6	0.9	10.77
3	钢筋Φ10 以内	t	0.195	2365.57	2650	55.35
4	中砂	t	45.666	39.08	78	1777.31
5	水泥 425#	t	18.667	288	290	37.33
	合 计					1886.81

商品砼价差表

序号	名 称	单位	数量	单 价		价差合计
				定额价	市场价	
	材料价差(小计)					75643.93
1	[泵送]C15 砼	m <sup>3</sup>	21.6	146.35	287.6	3050.99
2	[泵送]C20 砼	m <sup>3</sup>	58.256	146.35	306.47	9327.89
3	[泵送]C20 砼	m <sup>3</sup>	0.376	174.52	306.47	49.56
4	[泵送]C25 砼	m <sup>3</sup>	439.302	183.8	327.7	63215.49



	合 计				75643.93
--	-----	--	--	--	----------

工程取费计算表

序号	变量	费用名称	计算公式或基数	费率	金额(元)
1	a	定额综合价格	定额综合价格合计		485311.6
2	b	类别差额调整后综合价格	定额综合价格合计×调整系数	0.96	465899.14
3	t	检验试验费	类别差额调整后综合价格×检验试验费系数		
4	s	商品砼价差			75643.93
5	c	材料价差	材料价差合计		189844.9
6	j	扣减商品砼机械差			9147.1
7	tx	不取费项目			37593.4
8	rt1	人工费调整	定额工日×人工费单价价差	36.86	129627.65
9	Y1	施工扬尘治理措施费(新增)			
10	yzf4	现场出入口车辆冲洗	122077.53	0.66	805.71
11	yzf5	现场污水有组织排放,设置沉淀池	122077.53	0.45	549.35
12	yzf8	施工现场安装视频监控和农民工远程教育(网络服务费)	122077.53	1.11	1355.06
13	d	不含税造价			892172.04
14	e	税金	只记税金项目×税率	3.539	15085.8
	f	含税造价	玖拾万柒仟贰佰伍拾柒元捌角肆分		907257.84

工程取费计算表

序号	变量	费用名称	计算公式或基数	费率	金额(元)
1	RG	定额人工费	定额人工费		23347.36
2	CL	定额材料费	定额材料费		90790.79
3	JX	定额机械费	定额机具费		902.74
4	QT	定额其他费			
5	A1	定额基价	定额基价		115040.9
6	A2	工程费用	取费基价*费用估算系数	129.41	30213.82
7	A3	材料价差	材料差价		1886.81
8	TX5	不取费项目			
9	RT2	人工费调整	定额工日×人工费单价价差	36.86	27635.97
10	Y2	施工扬尘治理措施费(新增)			
11	yzf4	现场出入口车辆冲洗	(定额人工费+定额机械费)×费率	0.66	160.05
12	yzf5	现场污水有组织排放,设置沉淀池	(定额人工费+定额机械费)×费率	0.45	109.13
13	yzf8	施工现场安装视频监控和农民工远程教育(网络服务费)	(定额人工费+定额机械费)×费率	1.11	269.18



14	A4	税金	$(A1+A2+A3+T3+R12) \times \text{规定费率}$	3.539	6204.43
15	A5	工程总造价	$A1+A2+A3+A4+T3+R12$		181520.29
		工程总造价(大写)	壹佰零捌万捌仟柒佰柒拾捌元壹角叁分		1088778.13

### ②前期费用的确定

本次评估前期费用只考虑附属物设计费，按工程造价的 4% 进行计取。

前期费用=工程造价×设计费率

$$=1088778 \times 4\% = 43551 \text{ 元}$$

### ③管理费用的确定

管理费是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员的各项开支、各种手续费等，本次评估按工程造价的 3% 计取。

管理费用=1088778 元×3%=32663 元

### ④资金成本

本次评估的资金成本按价值时点（2016 年 12 月 7 日）中国人民银行公布的半年、一年、三年期贷款利率分别为：4.35%，4.35%，4.75% 计算。

假设委评对象在定额建设工期内，其工程造价、管理费用是均匀投入的，按定额建设工期的一半时间计算出综合造价及管理费用的利息（按复利计算）；又假设委评对象的前期费用在工程建设期初一次性投入的，按全部定额建设工期的时间计算得出前期费用的利息（按复利计算）。这两部分利息之和即为委评对象的资金成本。考虑到估价对象的具体状况，本次评估设定该估价对象的工期为一年。

资金成本=前期费用× $[(1+4.35\%)^1-1]$ +(工程造价+管理费用)× $[(1+4.35\%)^{0.5}-1]$ =26026 元

### ⑤附属物重置成本计算：





总价=市场单价×数量=2800元/棵×2棵=5600元

以上为香樟（胸径：25厘米，数量：2棵）的计算过程，其余种类的苗木市场价值的计算过程在此不做赘述，详见下表：

三、苗木							
编号	名称	直径 (cm)	高度 (m)	冠幅 (m)	数量 (棵)	单价 (元/棵)	总价 (元)
33	黄桷		3		8	50	400
34	黄桷		1.8		10	20	200
35	香樟	25			2	2800	5600
36	香樟	28			1	3200	3200
37	香樟	15			14	890	12460
38	香樟	18			1	950	950
39	香樟	20			3	2400	7200
40	香樟	10			6	300	1800
41	香樟	30			1	4000	4000
42	红叶李		2	2.5	1	1200	1200
小计					47		37010

#### （五）最终评估总值的确定

评估总价=房屋建筑物+土地使用权+构筑物+苗木

=12409011元+13560665元+714611元+37010元

=26721298元

#### 八、估价结果确定

估价师通过上述相关计算，并结合估价师自身经验和对影响房地产价格有关因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果：

总价（人民币）：26721298元

大写（人民币）：贰仟陆佰柒拾贰万壹仟贰佰玖拾捌圆整

序号	项目名称	评估价值（元）	备注
1	房屋建筑物	12409011	不含土地使用权
2	土地使用权	13560665	
3	构筑物	714611	
4	苗木、树木等	37010	
合计		26721298	



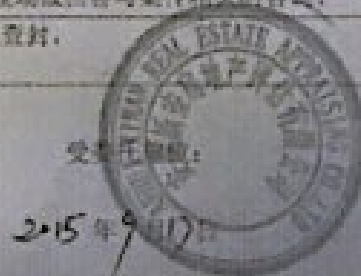
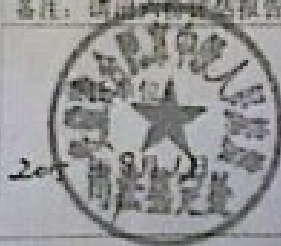
## 对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2015)合中执字第 00866 号

委托单位	安徽省合肥市中级人民法院	联系人	张德利, 吕爱英 0551-65352132 65352236 18100518125 18100518331 (18100518331)
受委托单位	安徽新安房地产评估有限公司	联系人	葛震
		联系电话	18019555700
委托日期	2015年9月16日		
委托事项简介	案由	民间借贷纠纷	标的
	是否首次委托, (是): 系第一次委托		
提供材料目录	1、(2014)合民一初字第00728号民事判决书; 2、房产证复印件		
委托事项及要求	对被执行人安徽京田机械股份有限公司所有的位于安徽省合肥市新站区瑶海工业园(房地产权证号: 合产第 110188683 号, 合产第 110188687 号, 合产第 1100052605 号, 合产第 110052604 号, 合产第 110052610 号)的房产进行评估, 以评估报告出具之评估基准日。		

- 约定事项:
1. 受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密, 商业秘密和个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见, 应当保守秘密;
  2. 受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告, 期间内不能出具结论报告的, 应及时向委托单位提交书面延期报告, 经批准同意后可以适当延长期限; 否则, 委托单位可以解除委托;
  3. 专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务;
  4. 专业人员不得私自会见案件当事人, 出现场或回答与案件相关的咨询;

上述房产已抵押给申请执行人, 且已被法院查封。  
备注: 请出具评估报告。



$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本} \\ &= 1088778 + 43551 + 32663 + 26026 \\ &= 1191019 \text{ 元}\end{aligned}$$

## 2. 成新率的确定

估价人员根据现场勘察情况，确定其装修情况、使用状况、外部结构等新旧程度，并根据建成时间、以及维护保养、使用情况等综合确定其成新率为60%。

## 3. 评估价值计算

$$\begin{aligned}\text{附属物评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 1191019 \times 60\% = 714611 \text{ 元}\end{aligned}$$

## （四）苗木

估价师根据估价对象的特点及估价目的，严格遵循价格评估之公开、公平、公正原则，本次苗木价格测算拟采用市场法进行。

以香樟（胸径25厘米，数量：2棵）作为案例演示如下：

估价人员通过市场调查得知于估价时点类似胸径的香樟市场报价，详见下表：

询价表			
树种	商家	胸径 (cm)	单价 (元/棵)
香樟	肥西县上派镇刘荣平苗圃	25	3230
	湖北省咸宁市林木种苗场	25	2410
	安徽东吴园林绿化有限公司	25	2760

本次苗木单价采用求取上述三户商家报价的算术平均数方法而得，即：

$$\text{苗木市场单价} = (3230 + 2410 + 2760) / 3 = 2800 \text{ 元/棵}$$







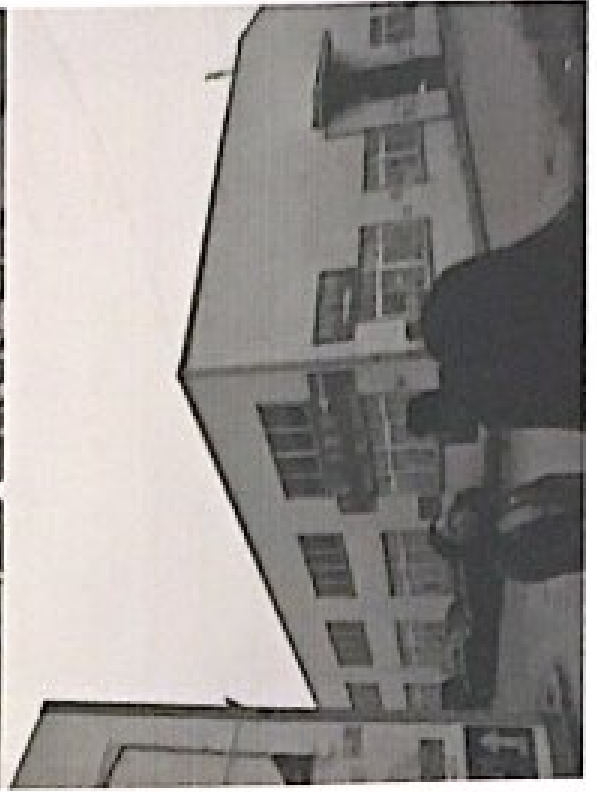
仓库



接待中心



配件车间



维修车间

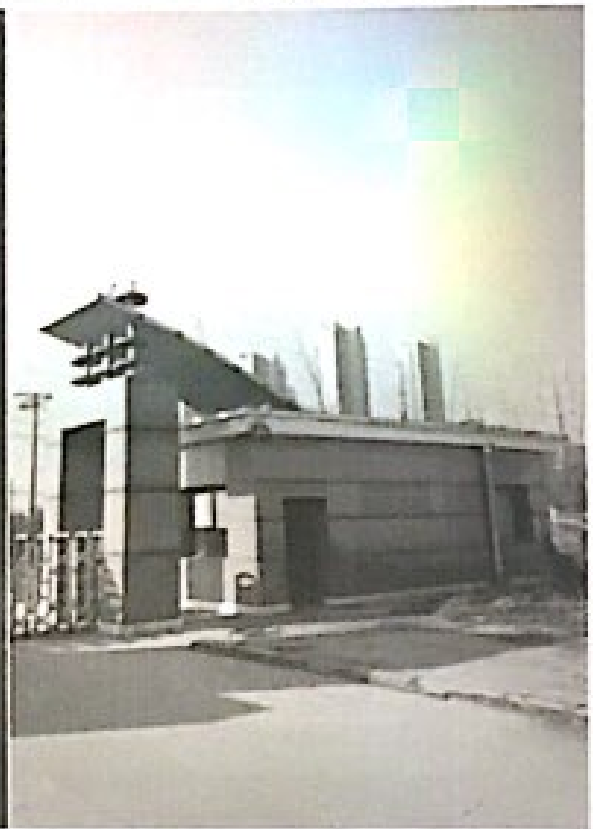


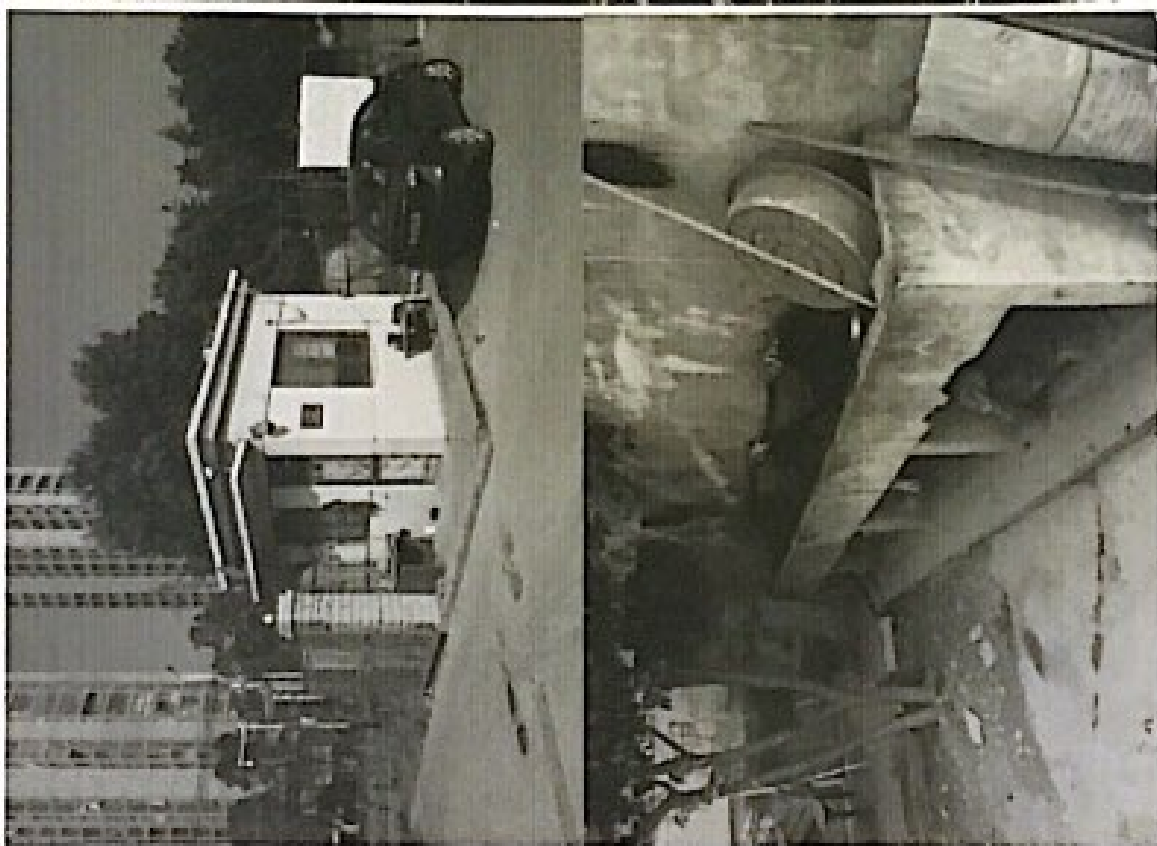


综合楼



其他构筑物及附属物







## 房地产权证 合产字第 110100503号

房地产权利人	北京京西房地产开发有限公司		
共有情况	无		
房地坐落	北京市西城区西便门内大街222号		
登记时间	2012-08-06		
房屋性质	工业		
房屋用途	工业		
房屋状况	房屋结构	房屋面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途 (m <sup>2</sup> )
	砖混结构	4022.04	
土地状况	土地取得方式	出让	
	土地用途	工业	

证书编号: 京房地证字第 110100503号

合 产 第



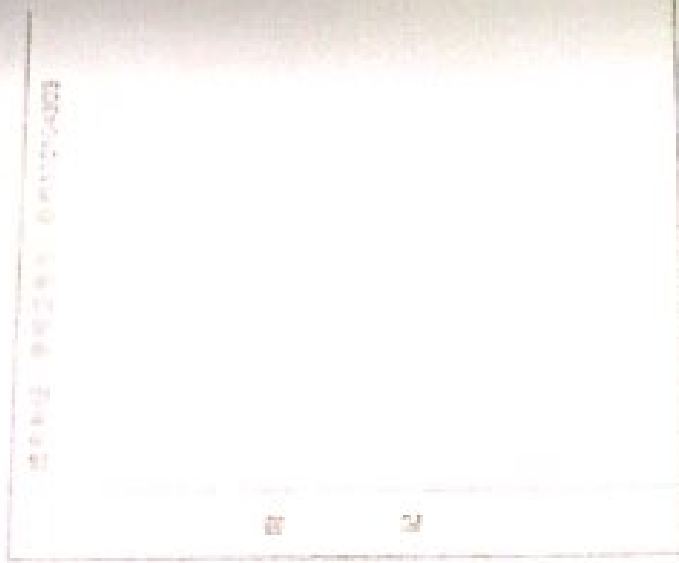
北京市国土资源局





房地产权证 合产字第 110188007号

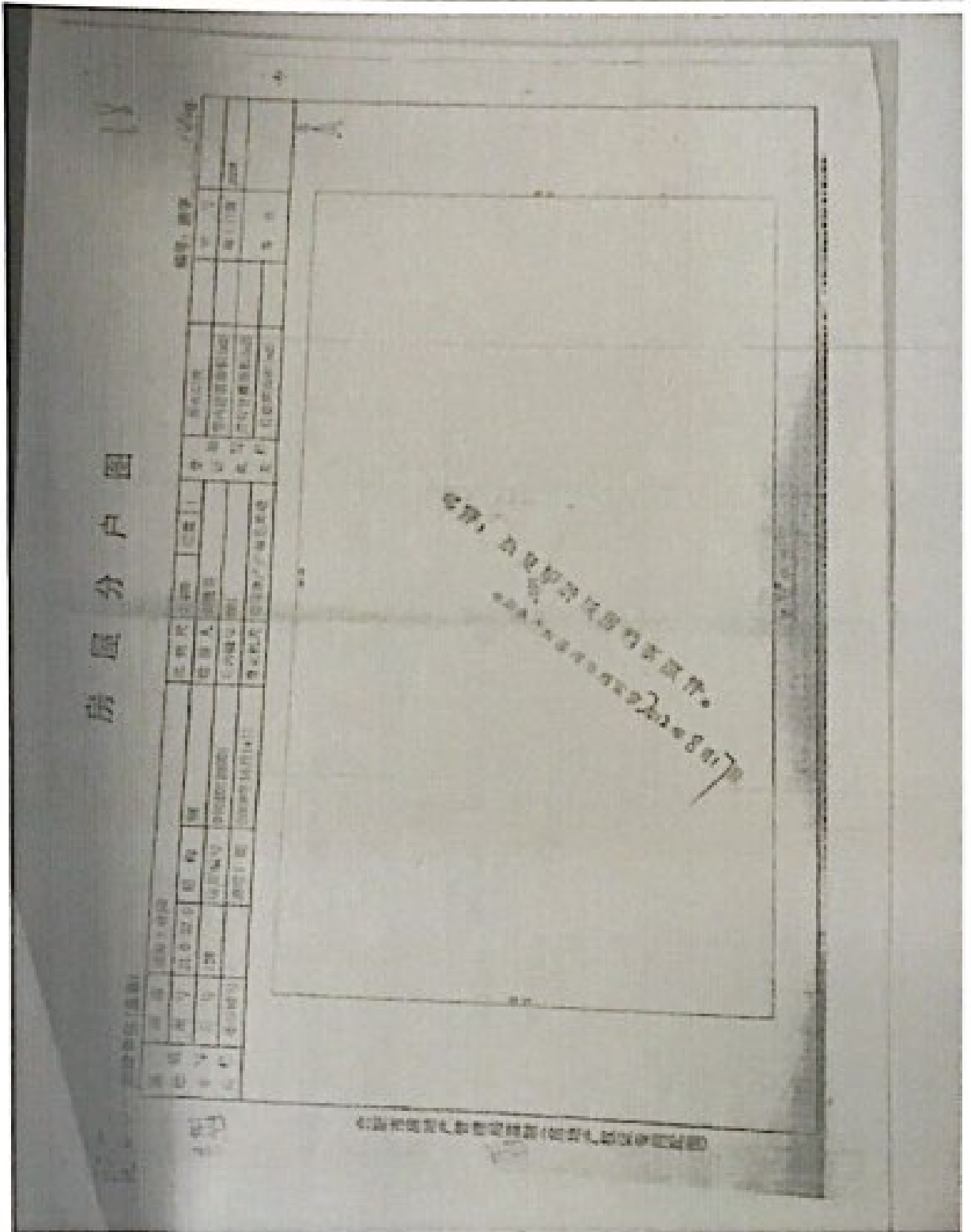
房地产权证人	安徽富远房地产股份有限公司				
共有情况					
房地坐落	安庆丁家园3号东起北岸康里东院				
登记时间	2012-09-05				
房屋性质					
房屋用途	工业				
房屋数量	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	非自建商品房 (m <sup>2</sup> )	其他	
	1	砖、混凝土 地上结构	4044.55		
土地用途取得方式	土地用途取得方式				土地用途年限
备注					专 止



2012年9月5日









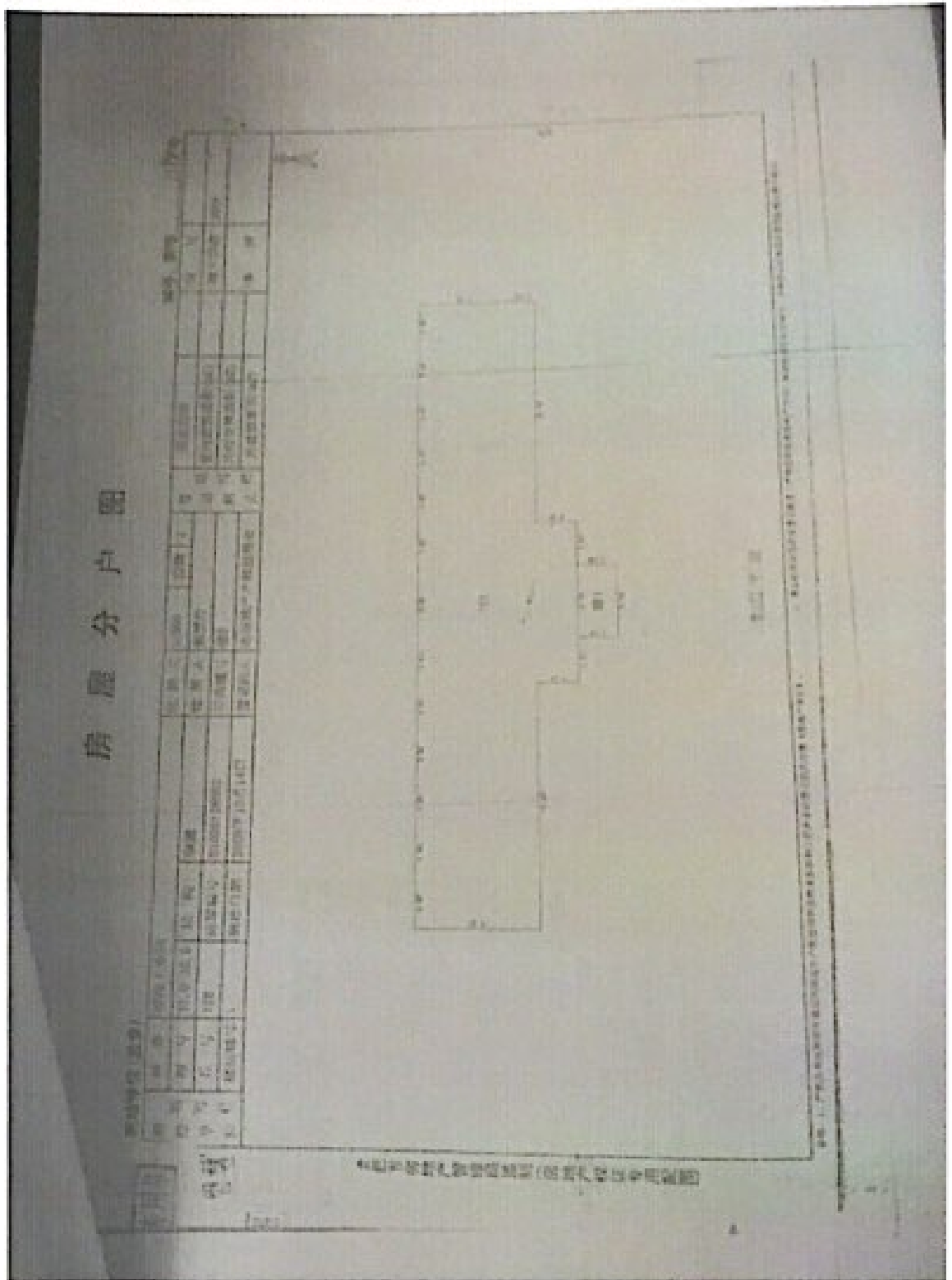
房地产权证 台产字第 110052809号

房地产权利人	宝德京田国际股份有限公司			
共有情况				
用途类别	基隆工业园区内台北路综合大楼			
登记时间	2010-04-22			
房屋层数				
房屋用途	其他			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (㎡)	套内建筑面积 (㎡)
	2	钢筋混凝土结构	1057.34	
土地状况	地号	土地取得取得方式	土地使用年限	
			年 月 日	

附 记

登记机关 (盖章)

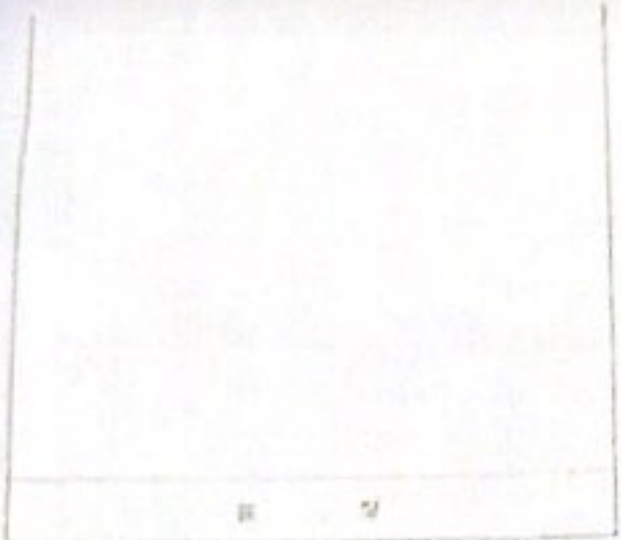






## 房地产权证 合产 字第 110052003 号

房地产权证人	安徽京能新能源有限公司			
共有情况				
房地坐落	蚌埠工业园区五洲北路			
登记时间	2010-04-22			
房屋性质				
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1	钢筋混凝土结构	3094.03	
土地状况	地号	土地取得取得方式	土地取得年限	



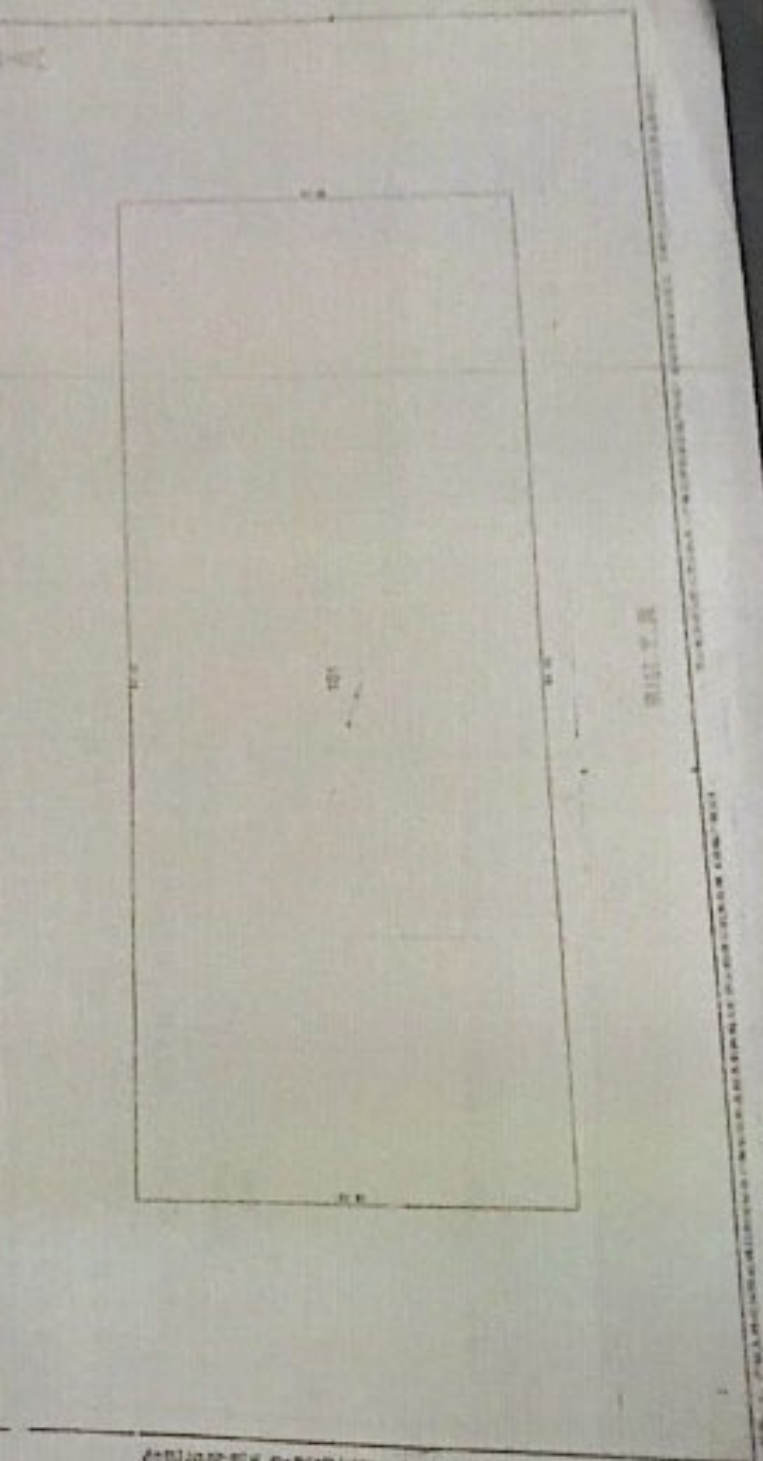
国土资源部 (2008)



# 房屋分户图

测绘单位(盖章):

测区名称	房屋分户图	比例尺	1:100	图幅	1004	图号	1004	图例	房屋分户图	备注	房屋分户图
测区编号	1004	测区名称	房屋分户图	测区面积	1004	测区日期	2008年10月14日	测区地点	房屋分户图	测区用途	房屋分户图
测区日期	2008年10月14日	测区地点	房屋分户图	测区用途	房屋分户图	测区面积	1004	测区图例	房屋分户图	测区备注	房屋分户图



合肥市房产管理局监制(房地产权证专用图)



## 房地权证 合产字第 110052610 号

北京京投置地房地产有限公司

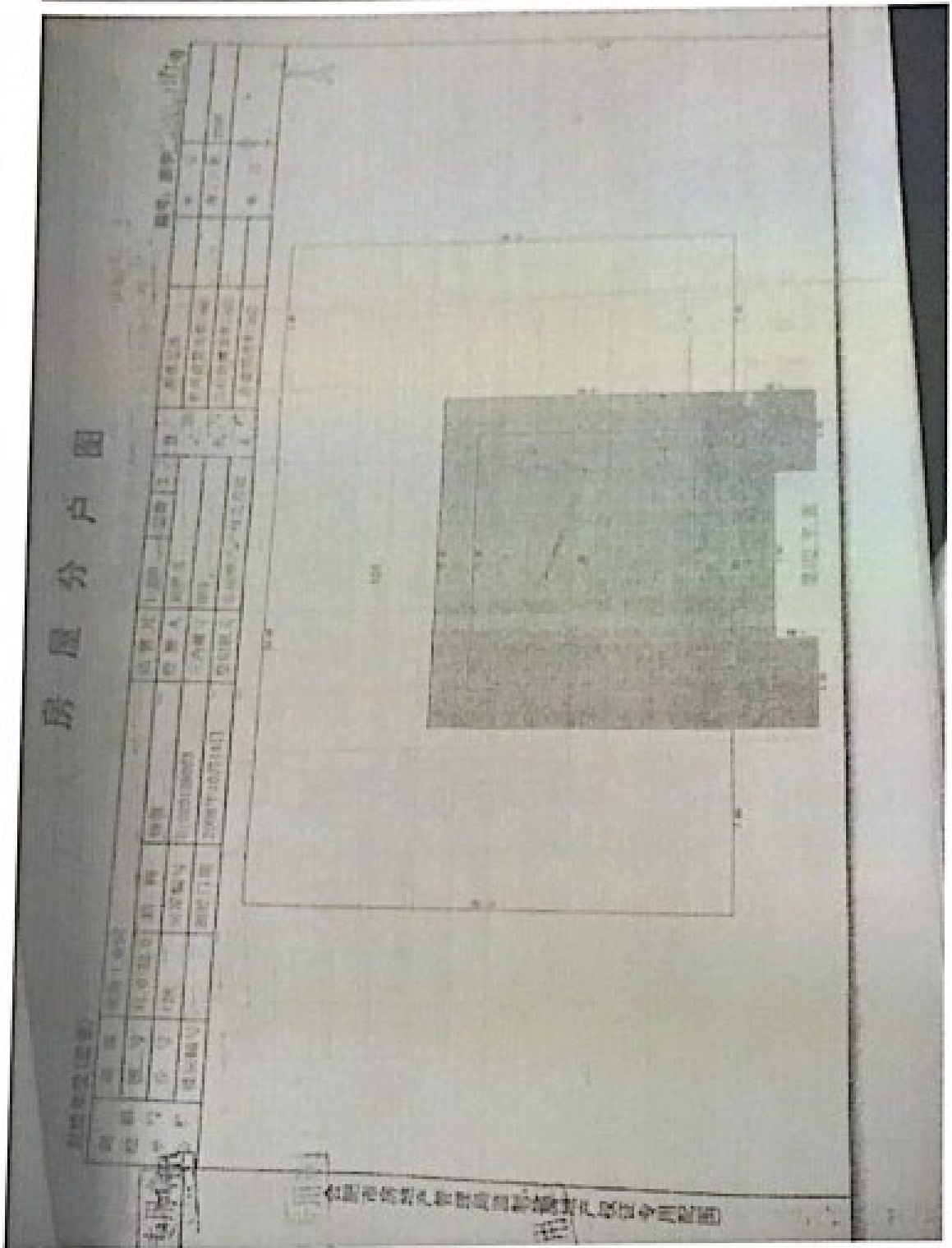
房地产权证人				
共有情况				
房地坐落	北京市海淀区北洼北路招待中心			
登记时间	2010-04-22			
房屋性质				
规划用途	其他			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1	钢筋混凝土结构	637.66	
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限	



合字第 1100









房地产权证合号 字第010067962号

房地产权证权利人	所有权
房地产权证所有人	安徽京山机械股份有限公司
房地产权证号	所有权证号详见附记
房屋座落	高新区瑞海工业园区吉泽北路2号 配件车间、维修车间、写字楼、服务中心。
房屋面积	一、房屋坪
房屋价值	15000000元
发证日期	2014-07-30

**附 记**

1. 房屋座落：...  
 2. 房屋面积：...  
 3. 房屋价值：...  
 4. 房屋用途：...  
 5. 房屋结构：...  
 6. 房屋层数：...  
 7. 房屋竣工日期：...  
 8. 房屋抵押情况：...  
 9. 房屋查封情况：...  
 10. 房屋其他情况：...



发证单位：...



合统地用(2010)第 001号

土地使用权人	宝鸡京田想威股份有限公司		
座落	宝鸡工业园区当涂北路		
地号	Y43028	图号	31.00-31.50 31.60-32.00
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2056年11月
使用权面积	27285.04 M <sup>2</sup>	其中	共用面积 27285.04 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>

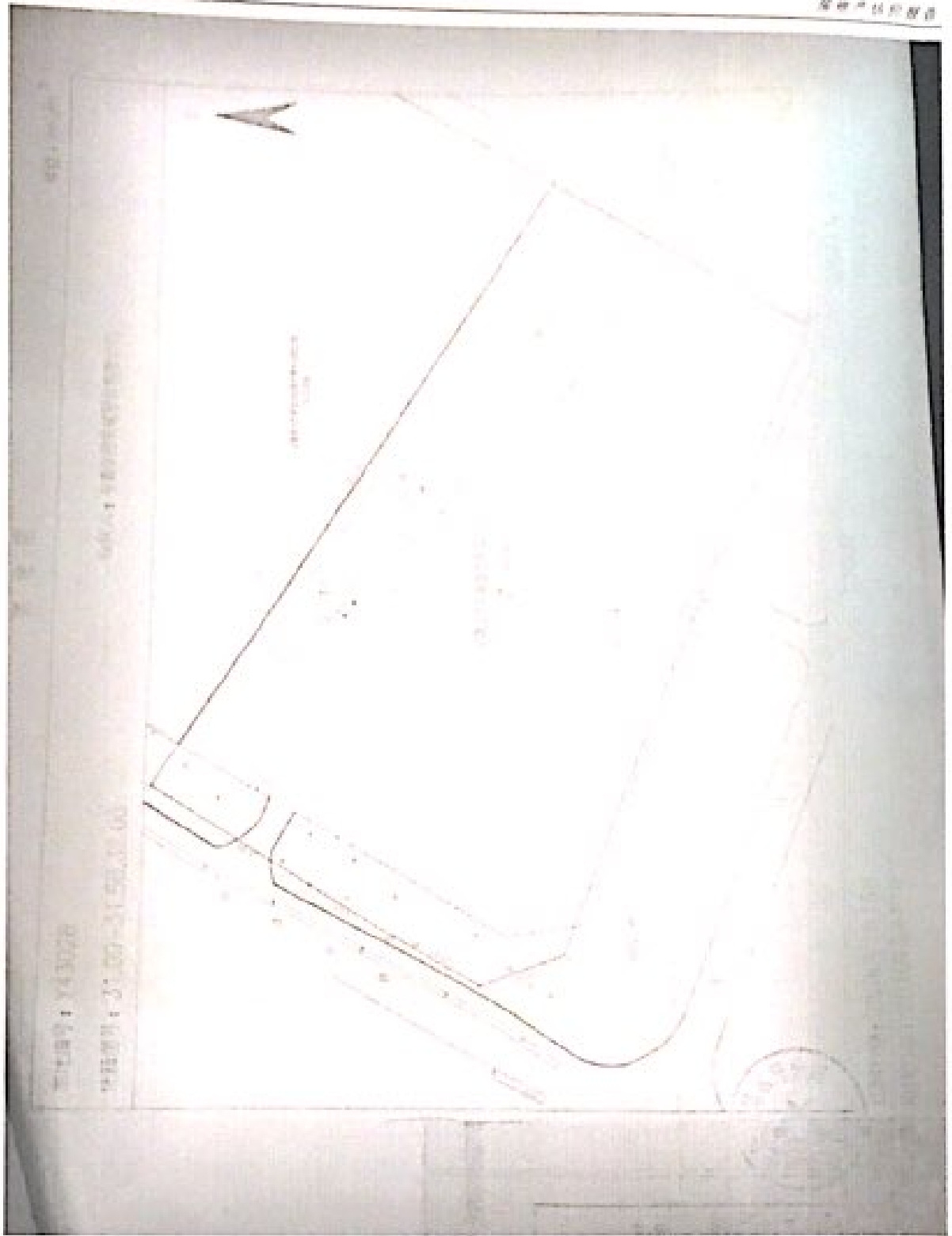
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

西安经社 人民路(西)

2010年 月 日









# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100752952680M(1-1)

名称 安徽新安房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 安徽省合肥市六安南路27号1#楼  
法定代表人 聂雯  
注册资本 壹佰捌拾万圆整  
成立日期 2003年07月23日  
营业期限 2003年07月23日至2020年12月31日  
经营范围 房产、土地价格评估(在评估证书有效期内经营),  
房产、土地投资咨询,房产、土地市场调研、策划、  
咨询服务。



登记机关



2016年 10月 08日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽新安房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行合伙人) 刘长福

住所：合肥市六安南路27号1#楼

营业执照注册号：34010000037965

资质等级：二级

行政许可决定书号：

证书编号：GA062001

有效期限：2014年7月14日至2017年7月13日

证书法定代表人签字日期：  
安徽省国土资源厅公告为：[2014]00793453号文。  
2014年10月17日



行政许可机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制





<p>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.</p>			
姓名 / Full name	刘长福	性别 / Sex	男
身份证件号码 / ID No.	340103197204301011	注册号 / Registration No.	3420060018
执业机构 / Employer	安徽新安房地产评估有限公司		
有效期至 / Date of expiry	2019-6-6		
持证人签名 / Bearer's signature			



发证机关

No. 00111125



120011



姓名 / Full name

聂雯

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342601197103090020

注册号 / Registration No.

3419980017

执业机构 / Employer

安徽新安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-12-2

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.



No. 00118617

