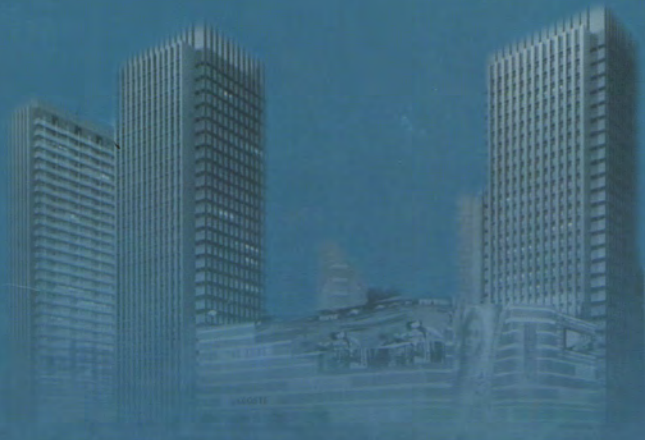
 安徽安和房地产土地评估有限公司

# 估价报告书





扫描二维码获取报告信息

# 房地产估价报告

皖安和房地估报字[2016]1869

估价项目名称：合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧一宗国有出让工业用地及其地上建筑物的公开市场价值评估

委托方：安徽省合肥市中级人民法院

估价方：安徽安和房地产土地评估有限公司

估价人员：王玉山、胡峻峰

估价作业日期：2016-7-28 - 2016-9-22

报告备案编号：589907246737

报告日期2016-10-12



扫描二维码关注安和评估。

## 房地产估价报告

项目名称：合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南側一宗国有出让工业  
用地及其地上建筑物的公开市场价值评估

委托人：安徽省合肥市中级人民法院

估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姓名 注册号

王玉山 3420040132

胡峻峰 3420110053

估价报告出具日：2016年9月22日

估价报告编号：皖安和房地估报字（2016）第1869号

## 目 录

致 委 托 方 函.....	3
估 价 师 声 明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	10
五、估价时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、估价报告应用有效期.....	13
房地产估价技术报告.....	14
一、估价对象描述与分析.....	14
二、市场背景描述与分析.....	17
三、最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	20
六、估价结果的确定.....	30
附 件.....	31
一、估价对象现场勘查照片	
二、估价对象及可比实例位置图	
三、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》	
四、估价对象权属证明复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构资质证书复印件	
七、估价人员资质证书复印件	



## 致 委 托 方 函

安徽省合肥市中级人民法院：

我公司于2016年7月28日接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧1宗国有工业用地及地上6幢建筑物[总土地面积为15874.00㎡，总建筑面积4621.99㎡(有产权证的建筑面积为4304.79㎡，无产权证的建筑面积为317.2㎡)，产权人为安徽帮格工贸有限公司，详见下表]的公开市场价值进行评估，估价时点为2016年9月22日，目的是为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产公开市场价值，评估工作至2016年9月22日结束。

序号	名称	面积(㎡)	权证号	结构	楼层	用途
1	土地	15874.00	东国用(2008)第0382号			工业
2	建筑物	4621.99				
①	办公楼	762.01	房地权证肥东字第10009044号	混合	1-3/3F	办公
②	厂房1	1548.78	房地权证肥东字第10009045号	钢结构	1/1F	厂房
③	厂房2	1994	房地权证肥东字第10009046号	钢结构	1/1F	厂房
④	厂房3	273	/	砖混、钢	1-2/2F	厂房
⑤	岗亭	23.4	/	砖混	1/1F	岗亭
⑥	厕所	20.8	/	砖混	1/1F	厕所

我公司派出房地产估价师于2016年8月15日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用成本法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧1宗国有工业用地及地上6幢建筑物[总土地面积为15874.00㎡，总建筑面积4621.99㎡]在估价时点的公开市场价值为：

总价：RMB 1503.34 万元

大写(人民币)壹仟伍佰零叁万叁仟肆佰元整。

具体情况详见下表：

项目及结果 估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1. 土地	15874.00	545	865.13
2. 建筑物	4621.99		638.21
① 办公楼	762.01	1545	117.73
② 厂房 1	1548.78	1404	217.45
③ 厂房 2	1994	1369	272.98
④ 厂房 3	273	997	27.22
⑤ 岗亭	23.4	641	1.5
⑥ 厕所	20.8	641	1.33
合计			1503.34

提示：估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2016年9月22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《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇一六年九月二十二日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与估价的房地产估价人员与估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、注册房地产估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于估价时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽安和房地产土地评估有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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委托方、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。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，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。

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
王玉山	3420040132	王玉山	2016年9月22日
胡峻峰	3420110053	胡峻峰	2016年9月22日

## 估价假设和限制条件

### 估价的假设:

#### 一、一般假设

- 1、假设该估价对象在估价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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、假设估价对象在估价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。
- 6、假设委托方提供的材料真实有效，估价对象的建筑面积、使用性质及建成年代等均依据委托方提供相关资料上记载的为准。
- 7、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、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。

#### 二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

#### 三、背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

#### 2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决



策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### 四、不相一致假设

本次评估不存在不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

委托方部分建筑未提供《房地产权证》，同时也无建筑物建筑面积相关资料。本次评估在法院及一方当事人的陪同下，现场对建筑物进行了测量，建筑面积以估价师现场勘查的数据进行测算，若今后与《房地产权证》登记的建筑面积不符，应以《房地产权证》登记的面积为准，估价报告需做相应修正。

#### 六、估价报告使用限制：

- 1、本报告估价结果仅为委托方执行案件提供价值参考依据。
- 2、本次报告估价结果为估价对象在估价时点的市场价值。
- 3、本报告估价基准日为2016年9月22日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2016年9月22日)起壹年内有效。
- 4、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 5、本报告涉及的估价对象范围系委托方及一方当事人现场指认，所提供的估价结果是处于估价时点的估价对象在公开市场假设条件下最可能成交的客观、合理价格，具体成交额由当事人协商确定。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

姓名:安徽省合肥市中级人民法院

### 二、估价机构

机构名称:安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表:王玉山

资质等级:贰级

证书编号:GA093002

有效期限:2013年11月22日至2016年11月21日

工商营业执照注册号:340100000209503(1-1)

所在地址:合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角

港汇广场B区商业A-2308

### 三、估价对象

#### (一)估价对象现状及权属概况

估价对象为位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧1宗国有工业用地及地上6幢建筑物,土地面积15874.00 $\text{m}^2$ ,总建筑面积4621.99 $\text{m}^2$ ,其中:

(1)、土地:土地面积为15874.00 $\text{m}^2$ ,土地使用权证证号为东国用(2008)第0382号,土地使用权人为安徽帮格工贸有限公司,地类用途为工业,使用权类型为出让,终止日期2055年10月27日,剩余使用年限约39年,土地形状规则,近似矩形。

场内达到五通一平(供水、排水、通电、通路、通讯;土地平整)。

(2)、建筑物:估价对象地上建筑物为1个岗亭,1个厕所,3幢厂房,1幢办公楼,其中岗亭、厕所及1幢厂房未办理产权证,总建筑面积4621.99 $\text{m}^2$ (有产权证的建筑面积为4304.79 $\text{m}^2$ ,无产权证的建筑面积为317.2 $\text{m}^2$ ,无产权证建筑的

建筑面积为估价师现场勘测,沿建筑物长轴方向设为长,沿建筑物短轴方向设为宽),其中:

①办公楼:建筑面积为 762.01 m<sup>2</sup>,房地产权证证号为房地权证肥东字第 10009044 号,总层数 3 层,估价对象为 1-3 层,混合结构,层高约为 3 米。水、电、卫、消防等设施齐全。法定用途为办公,建成于 2010 年,房地产权利人为安徽帮格工贸有限公司,目前产权人空置。

②厂房 1:建筑面积为 1548.78 m<sup>2</sup>,房地产权证证号为房地权证肥东字第 10009045 号,总层数 1 层,估价对象为 1 层,钢结构,层高约为 8.5 米,法定用途为工业,实际用途为厂房。水、电、卫等设施齐全。建成于 2010 年,房地产权利人为安徽帮格工贸有限公司,目前产权人对外出租。

③厂房 2:建筑面积为 1994 m<sup>2</sup>,房地产权证证号为房地权证肥东字第 10009046 号,总层数 1 层,估价对象为 1 层,钢结构,层高约为 8.5 米,内有 2 部 5 吨行车,法定用途为工业,实际用途为厂房。水、电、卫等设施齐全。建成于 2010 年,房地产权利人为安徽帮格工贸有限公司,目前产权人对外出租。

④厂房 3:建筑面积约为 273 m<sup>2</sup>,用途为厂房,建成于 2010 年左右。总层数 2 层,估价对象为 1-2 层,其中 1 层为砖混结构,层高约 3.2 米,长约 35 米,宽约 4.3 米,2 层为彩钢板结构,长约 35 米,宽约 3.5 米。

⑤岗亭:建筑面积约为 23.4 m<sup>2</sup>,用途为门卫室,建成于 2010 年左右。总层数 1 层,估价对象为 1 层,砖混结构,层高约 2.9 米,长约 6 米,宽约 3.9 米。

⑥厕所:建筑面积约为 20.8 m<sup>2</sup>,用途为厕所,建成于 2010 年左右。总层数 1 层,估价对象为 1 层,砖混结构,层高约 3 米,长约 8 米,宽约 2.6 米。

场内外达到五通一平(供水、排水、通电、通路、通讯;土地平整)。

## 2. 区域概况

### 2.1 坐落位置

估价对象位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧,北临新安路,西临燎原大道,南近裕溪路。

## 2.2 交通状况

估价对象临主次干道,附近有28、523路等多路公交车经停,交通较便捷。

## 2.3 产业聚集度

估价对象位于合肥市肥东县撮镇镇,附近有合肥利恒塑胶公司、金德电力设备制造公司、合肥天宝电气设备公司、

开元机电公司、合肥振业工程机械公司、安徽丰华工贸集团公司、中塑装饰公司、安徽丰海起重设备制造公司、肥东县新安小学等,工业聚集度较好。



## 2.4 基础配套设施

### 2.4.1 供水

估价对象所在区域供水保证率达到90%,供水设施较完善,供水条件较优。

### 2.4.2 供电

估价对象所在区域骨干输电线路110KV,保证率90%以上,供电条件较优。

### 2.4.3 排水

估价对象所在区域排水设施齐全,排水通畅度较优,排水条件较优。

### 2.4.4 电讯

估价对象所在区域通讯状况较优。

## 2.5 环境质量

估价对象所处区域环境良好,该区域适合投资建厂。

## 四、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估建筑物公开市场价值

## 五、估价时点

根据委托方的要求,以出具报告之日2016年9月22日作为本次估价对象的估价时点。

## 六、价值类型

估价对象在估价时点满足各项假设限制条件下的公开市场价值。



## 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》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《房地产估价规范 (GB/T50291-2015)》
4. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 107 号)
5. 《房屋完损等级评定标准》1984 年 11 月 8 日建设部发布

### (二) 委托方提供的文件资料

- 1、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》(2016)皖 01 中委字第 000252 号;
- 2、《房地产权证》、《国有土地使用权证》
- 3、《民事判决书》

### (三) 估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料;
- 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,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,最高最佳利用原则,替代原则,估价时点原则。

1、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值。具体地说,独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰,应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见,应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则:估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳利用原则:指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效为估价前提下。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造

前提、重新利用前提作出判断和选择。

4、替代原则：指房地产估价必须依据同一市场上具有相近效用的房地产，其价值也应相近的一般原理进行估价。

5、估价时点原则：估价时点又称评估基准日，估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值，反映了房地产估价的结果具有很强的时间相关性和时效性。

## 九、估价方法

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为工业，由于估价对象类似地区缺少类似房地产交易实例，且近期无同类型工业土地成交案例，故适宜采用基准地价法求取待估宗地的土地的购置价格；估价对象为已建成房地产，不适宜采用假设开发法；估价对象为地上建筑物及土地，无法准确获知租赁收益状况，故也不适合采用收益法评估；估价对象重置成本较易取得，故可以采用成本法进行估价。

本次评估采用成本法进行测算，因估价对象为已建成的房地产，包含土地价值和建筑物价值，运用基准地价法求取土地的购置价格，进而求取土地价值，采用重置成本法求取建筑物的重置成本。

基准地价修正法，是利用城市基准地价和基准地价修正体系等评估成果，按照替代原理，就影响宗地地价的区域因素、个别因素的影响程度与基准地价修正指标说明表中的标准进行修正，进而求取待估宗地在估价时点价格的评估方法。

成本法测算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。

## 十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用成本法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧1宗国有工业用地及地上6幢建筑物[总土地面积为15874.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积4621.99 m<sup>2</sup>]在估价时点(2016年9月22日)的公开市场价值为RMB 1503.34万元，大写(人民币)壹仟伍佰零叁万叁仟肆佰元整。

具体情况详见下表:

项目及结果	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
估价对象			
1. 土地	15874.00	545	865.13
2. 建筑物	4621.99		638.21
① 办公楼	762.01	1545	117.73
② 厂房 1	1548.78	1404	217.45
③ 厂房 2	1994	1369	272.98
④ 厂房 3	273	997	27.22
⑤ 岗亭	23.4	641	1.5
⑥ 厕所	20.8	641	1.33
合计			1503.34

## 十一、估价人员

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
王玉山	3420040132	王玉山	2016年9月22日
胡峻峰	3420110053	胡峻峰	2016年9月22日

## 十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止, 具体为 2016年8月15日至2016年8月15日

## 十三、估价作业日期

2016年7月28日至2016年9月22日

## 十四、估价报告应用有效期

根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度, 房地产估价报告使用期限不应超过壹年, 自估价报告出具之日(2016年9月22日)起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2016年9月22日



## 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 估价对象实物状况描述与分析

##### 1、建筑物状况

估价对象为位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南側地上6幢建筑物,总建筑面积4621.99 m<sup>2</sup> (有产权证的建筑面积为4304.79 m<sup>2</sup>,无产权证的建筑面积为317.2 m<sup>2</sup>),详见下表:

##### ①有产权证的建筑物:

名称	办公楼	厂房1	厂房2
规模面积	762.01 m <sup>2</sup>	1548.78 m <sup>2</sup>	1994 m <sup>2</sup>
产权证号	房地权证肥东字第10009044号	房地权证肥东字第10009045号	房地权证肥东字第10009046号
规划用途	办公	工业	工业
使用现状	空置	出租	出租
层数	1-3/3F	1/1F	1/1F
建筑结构	混合	钢结构	钢结构
设备设施	水、电、卫等		
建成时间	2010年	2010年	2010年
维护状况	布局合理,无功能性折旧		
完损状况	根据估价人员现场勘查,表面装修和设备均完好,管道畅通,现状良好,使用正常,属于完好房		
备注	层高3米	层高约为8.5米	层高约为8.5米,内有2部5吨行车

##### ②无产权证的建筑物

名称	厂房3	岗亭	厕所
规模面积	273 m <sup>2</sup>	23.4 m <sup>2</sup>	20.8 m <sup>2</sup>
层数	1-2/2F	1/1F	1/1F
建筑结构	1层混合、2层钢结构	混合结构	混合结构
建成时间	2010年左右	2010年左右	2010年左右
维护状况	布局合理,无功能性折旧		
完损状况	根据估价人员现场勘查,表面装修和设备均完好,管道畅通,现状良好,使用正常,属于完好房		
备注	层高约3.2米、长约35米,1层宽约4.3米、2层宽约3.5米	层高约2.9米、长约6米、宽约3.9米	层高约3米、长约8米、宽约2.6米



## 2、土地状况

- (1) 名称: 合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧1宗国有工业用地
- (2) 四至: 北临新安路, 西临燎原大道, 南近裕溪路
- (3) 面积: 15874.00 m<sup>2</sup>
- (4) 用途: 工业
- (5) 土地使用权终止日期: 2055年10月27日
- (6) 土地形状: 较规则
- (7) 地形地势: 较平坦
- (8) 基础设施完备程度: 宗地外达到五通
- (9) 土地平整程度: 至价值时点, 土地开发程度达到宗地红线内外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)及场地平整, 已有建筑物。

### (二) 估价对象权益状况描述与分析

土地使用权证号: 东国用(2008)第0382号

土地使用权人: 产权人为安徽帮格工贸有限公司

土地所有权状况: 国有

土地使用权类型: 出让

土地使用权用途: 工业

目前使用情况: 地上有多幢建筑物

房屋所有权情况: 产权人为安徽帮格工贸有限公司

房地产权证号/不动产权证: 详见建筑物状况

共有情况: 单独所有

他项权利设立情况: 无

出租或占用情况: 详见估价对象实物状况描述与分析中建筑物状况

### (三) 估价对象区位状况描述与分析

合肥是安徽省省会, 正在建设中的特大中心城市, 中部科研教育中心城市, 金融综合中心城市。位于安徽中部, 长江淮河之间、巢湖之滨, 通过南淝河通江达海, 具有承东启西、接连中原、贯通南北的重要区位优势, 是全省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心, 全国重要的科研教育基地, 国家级皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市。目前合肥市辖庐阳区、瑶海区、蜀山区、包河区、巢湖市、肥东县、肥西县、长丰县、庐江县, 并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技

术开发区、合肥新站综合试验区市级管理权限。全市行政辖区总面积为 11408.48 平方公里,其中巢湖水面面积 769.5 平方公里;市区总面积 838.52 平方公里,常住人口 746 万人,其中市区常住人口 328 万人。

合肥轨道交通线网共规划了 12 条线路,市区线路 6 条,市域线路 5 条,机场专用线 1 条,目前轨道 1 号线和轨道 2 号线正在紧锣密鼓地进行建设,对未来五年的房地产市场起促进作用。

#### 1、位置状况(包括坐落、方位、距离、朝向、楼层)

- (1) 坐落:合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧
- (2) 方位:北临新安路,西临燎原大道,南近裕溪路
- (3) 距离:距公交站点约 200 米
- (4) 朝向:估价对象建筑物为厂房,朝向四周
- (5) 楼层:详见估价对象实物状况

#### 2、交通状况(包括道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度)

- (1) 道路状况:估价对象所在地段有燎原大道、裕溪路等交通型混合型主次干道,道路状况较优。
- (2) 出入可利用交通工具:附近设有公交车站,有 28、523 路等多路公交车及出租车经过,交通比较便捷。

(3) 交通管制情况:无交通管制。

(4) 停车方便程度:周边物业以工业为主,停车较方便。

#### 3、环境状况(包括自然环境、地质条件、自然灾害条件、绿化覆盖度)

- (1) 环境质量优劣度:周边多为工业企业,环境质量一般。
- (2) 地质条件:地基承载力都在 80KPa 以上,地震裂度为 6-7 级。
- (3) 自然灾害条件:防洪能力已达到 50 年一遇的标准。
- (4) 绿化覆盖度:城市绿化率较高,建成区绿化覆盖率 32%

#### 4、外部配套设施状况(包括基础设施、公共服务设施)

- (1) 基础设施:估价对象共用地块开发红线内外“五通”(通路、通电、通讯、给水、排水),宗地红线内土地平整,基础设施完善。
- (2) 公共服务设施:估价对象附近生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

#### 5、区位状况未来变化与趋势

估价对象位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧,北临新安路,西临燎原大道,南近裕溪路,附近有合肥利恒塑胶公司、金德电力设备制造有限公司、合肥天宝

电气设备公司、开元机电公司、合肥振业工程机械公司、安徽丰华工贸集团公司、中塑装饰公司、安徽丰海起重设备制造公司、肥东县新安小学等,该区域基础设施和公共设施配套齐全,所在区域工业氛围较好,与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势,区位状况将有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

## 二、市场背景描述与分析

央行年内五降息,利率创历史新低。2015年3月1日,央行将金融机构人民币贷款和存款基准利率下调了0.25%;5月11日、6月28日、8月26日再分别对金融机构人民币贷款和存款基准利率下调0.25%。

央行频降准,改善企业融资环境。2015年2月5日,央行下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点;4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点;6月28日定向降准;9月6日起,下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,央行三次普遍降准,大大增加了资金的流动性,同时也在很大程度上缓解了企业的融资压力。

根据我公司掌握的类似房地产的市场资料,结合估价人员的市场调查综合分析认为,工业房地产在过去和目前交易行为一般。

由于国家出台的一系列刺激消费、拉动内需宏观经济政策效果的逐渐显现,我国国民经济正处于上升阶段,特别是近阶段基础原材料价格出现明显底部回升状态,并仍有稳定攀升之势。建筑行业原材料价格的上升必然会拉动房地产开发成本的提高,最终推动房地产价格的上涨,该处房地产价格将具有一定的升值潜力。

## 三、最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提来进行。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,使价值最大的合理、可能的利用。必须符合合法原则中对估价对象依法利用的要求。

法律上允许:本次估价对象为出让工业用地上的工业用房,符合法律法规、政策和出让合同的允许。

技术上可能:估价对象的为钢结构、混合结构建筑,满足估价对象的设计及结构要求。

财务上可行:估价对象不存在过度投入,资源浪费的情况,经济上具有可行行。

价值是否最大化:估价人员认为估对象按照现状用途继续使用为最有效利用方



式，符合最高最佳利用原则。

根据委托方提供的《房地产权证》的记载，估价对象登记用途为工业，法律上允许且合法。根据对估价对象的个别因素和区位条件的分析，本次估价按估价对象最高最佳用途为工业对房地产进行估价。

#### 四、估价方法适用性分析

##### 1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通知的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据合肥市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算，上述方法的适用范围如下：

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价值是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制的收益法运用的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

##### 2、估价方法选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及



所掌握的资料,在实地勘察和调研的基础上认为,待估物业用途为工业,由于估价对象类似地区缺少类似房地产交易实例,且近期无同类型工业土地成交案例,故适宜采用基准地价法求取待估宗地的土地的购置价格;估价对象为已建成房地产,不适宜采用假设开发法;估价对象为地上建筑物及土地,无法准确获知租赁收益状况,故也不适合采用收益法评估;估价对象重置成本较易取得,故可以采用成本法进行估价。

本次评估采用成本法进行测算,因估价对象为已建成的房地产,包含土地价值和建筑物价值,运用基准地价法求取土地的购置价格,进而求取土地价值,采用重置成本法求取建筑物的重置成本。

基准地价修正法,是利用城市基准地价和基准地价修正体系等评估成果,按照替代原理,就影响宗地地价的区域因素、个别因素的影响程度与基准地价修正指标说明表中的标准进行修正,进而求取待估宗地在估价时点价格的评估方法。

成本法测算是在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。建筑物重置成本是采用价值时点的建筑建材、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等,在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下,重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。建筑物折旧指各种原因造成的建筑物价值减损,包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

采用成本法确定的评估值也可首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用其全部成本(重置成本)与成新率相乘得到的乘积作为评估值。

计算公式如下:

土地价值=土地市场购置价格+土地取得相关税费

建筑物价值=建筑物重置成本×建筑物成新率

建筑物重置成本=建设成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

估价对象总价=土地价值+建筑物价值

### 3、估价技术路线

运用成本法及基准地价法计算出房地产价值。

## 五、估价测算过程

### (一) 估价技术路线

根据估价对象的特点和估价目,并通过现场勘察和对临近地区的调查,在认真分析研究所掌握的材料后,根据《房地产估价规范》及《城镇土地估价规程》,决定采用成本法对建筑物进行估价,运用基准地价法对土地进行估价。

### (二) 测算过程

#### 1. 土地价值

土地价值为土地市场购置价格及取得的相关税费之和。

##### 1.1 土地市场购置价格

根据待估宗地的位置、周围环境、开发程度,综合分析,采用基准地价法求取待估宗地的市场价格。

##### 1.1.1 宗地位置、用途

估价对象位于合肥市肥东县撮镇镇新安村新安路南侧,根据合肥市《主体功能区规划》(市政府第68次常务会议审议通过),肥东县店埠镇、撮镇,肥西县上派镇、桃花镇和长丰县双墩镇在估价时点已划为合肥主城区,根据《合肥市2015年度定级估价成果》和《合肥市基准地价》,合肥市城区工业用地土地级别分为控制工业用地及一级工业用地,本次评估参照合肥市城区一级工业用地评估。土地登记用途为工业用地,规划用途为工业用地,估价设定用途为工业用地。

##### 1.1.2 基准地价内涵与引用

###### a. 基准地价内涵说明

所谓基准地价修正法,是利用城市基准地价和基准地价修正体系等评估成果,按照替代原理,就影响宗地地价的区域因素、个别因素的影响程度与基准地价修正指标说明表中的标准进行修正,进而求取待估宗地在估价时点价格的评估方法。基本公式:

$$ZDdj = JDdj \times g \times t \times y \times \prod k_i \times (1 + \sum Ri)$$

ZDdj----待估宗地地价

JDdj----宗地所在级别基准地价

g-----待估宗地评估目的的修正系数

t -----待估宗地评估期日的修正系数

y -----待估宗地交易年限的修正系数

ki-----待估宗地在第 i 个个别条件特定的必选因数的修正系数

Ri-----待估宗地在第 i 个区位条件下或个别条件的备选因数的修正系数的百分比

根据合肥市基准地价资料,该地块参照合肥市城区一级工业用地评估,基准地价为 384 元/m<sup>2</sup>,其基准日为 2015 年 1 月 1 日,土地使用年期为 39 年的国有土地使用权平均地价。

#### b. 期日修正

因本次估算所采用的基准地价评估期日为 2015 年 1 月 1 日,且近 2 年该地区工业用地地价保持平稳,无需期日修正。

#### 1.1.3 宗地地价修正系数表和修正系数说明表引用

估价对象本次评估参照合肥市城区一级工业用地的宗地地价修正系数表和宗地地价影响因素指标说明表见表 2 和表 3。

表 2 宗地地价修正系数表



影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路	道路类型	0.0095	0.0048	0.0000	0.0000	0.0000
		状况	道路等级	0.0077	0.0039	0.0000	0.0000	0.0000
		交通便捷程度		0.0083	0.0042	0.0000	0.0000	0.0000
	基础设施状况		0.0089	0.0045	0.0000	0.0000	0.0000	
	环境状况		0.0083	0.0042	0.0000	0.0000	0.0000	
	工业未来发展趋势		0.0071	0.0036	0.0000	0.0000	0.0000	
	工业成熟度	产业集聚类型		0.0068	0.0034	0.0000	0.0000	0.0000
		产业集聚程度		0.0065	0.0033	0.0000	0.0000	0.0000
		配套协作状况		0.0068	0.0034	0.0000	0.0000	0.0000
	城市规划限制		0.0077	0.0039	0.0000	0.0000	0.0000	
	其他区域因素状况		0.0042	0.0021	0.0000	0.0000	0.0000	
	个别因素	宗地形状状况		0.0048	0.0024	0.0000	0.0000	0.0000
		宗地地基状况		0.0054	0.0027	0.0000	0.0000	0.0000
		宗地形状		0.0054	0.0027	0.0000	0.0000	0.0000
宗地面积		0.0048	0.0024	0.0000	0.0000	0.0000		
宗地利用状况		0.0037	0.0019	0.0000	0.0000	0.0000		
宗地临路状况		0.0056	0.0028	0.0000	0.0000	0.0000		
宗地位置		0.0036	0.0018	0.0000	0.0000	0.0000		
土地使用限制		0.0042	0.0021	0.0000	0.0000	0.0000		
宗地基础设施条件		0.0080	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000		
接近对外交通设施程度		距火车站距离		0.0062	0.0031	0.0000	0.0000	0.0000
		距汽车站距离		0.0037	0.0019	0.0000	0.0000	0.0000
		距码头距离		0.0045	0.0022	0.0000	0.0000	0.0000
		距高速公路出入口距离		0.0046	0.0023	0.0000	0.0000	0.0000
其他个别因素状况		0.0022	0.0011	0.0000	0.0000	0.0000		

表3 宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷状况	交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况		供水、供电保证率达98%以上,排水通畅	供水、供电保证率95-98%,排水较通畅	供水、供电保证率90-95%,排水状况一般	供水、供电保证率85-90%,排水状况较差	供水、供电保证率<85%,排水不通畅
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	工业成熟度	工业未来发展趋势	好	较好	一般	较差	差
		产业集聚类型	以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	平坦,起伏(2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏,3-5米	起伏)5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不整齐	利用极不合理,布局凌乱
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	宗地位置		处于十字路口	处于丁字路口	一面临道路	不临道路	位置偏远,交通不便
	土地使用限制		规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基基础设施条件		供水、供电保证率达98%以上,排水通畅	供水、供电保证率95-98%,排水较通畅	供水、供电保证率90-95%,排水状况一般	供水、供电保证率85-90%,排水状况较差	供水、供电保证率<85%,排水不通畅
	接近程度	距火车站距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>40000米
		距汽车站距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>40000米
		距码头距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
		距高速公路出入口距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>40000米
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差	

公司地址:合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场B区商业A-2308室  
联系电话:0551-62810766 第23页



## 影响待估对象地价的各项因素评估和宗地地价修正系数的确定

根据以上宗地地价修正系数表和修正系数说明表,对照待估对象的实际情况,对影响待估对象地价的各项因素进行评估,待估对象地价修正系数评估结果见表4:

表4 待估对象地价修正系数评估结果表

影响因素				修正系数		
				因素条件	评价等级	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	较优	0.0048	
		道路等级	主干道与次干道并重	较优	0.0039	
		交通便捷程度	交通比较便捷	较优	0.0042	
	基础设施状况		供水、供电保证率95-98%,排水较通畅	较优	0.0045	
	环境状况		污染排放能得到处理	较优	0.0042	
	工业未来发展趋势		好	优	0.0071	
	工业区成熟度	产业集聚类型	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	一般	0.0000	
		产业集聚程度	高	优	0.0065	
		配套协作状况	有比较合理的配套协作企业和设施	较优	0.0034	
	城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	优	0.0077	
	其他区域因素状况		好	优	0.0042	
	个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1米	优	0.0048
		宗地地基状况		较好	较优	0.0027
宗地形状		近似矩形	较优	0.0027		
宗地面积		面积适中,对土地利用有利	优	0.0048		
宗地利用状况		利用相对合理,布局整齐	一般	0.0000		
宗地临路状况		临混合型主干道	较优	0.0028		
宗地位置		处于十字路口	优	0.0036		
土地使用限制		规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	较优	0.0021		
宗地基础设施条件		供水、供电保证率95-98%,排水较通畅	较优	0.0040		
接近对外交通设施程度		距火车站距离		>40000米	劣	0.0000
		距汽车站距离		>40000米	劣	0.0000
		距码头距离		>4000米	劣	0.0000
		距高速公路出入口距离		>40000米	劣	0.0000
其他个别因素状况		好	优	0.0022		
合计					0.0802	



#### 1.1.4 待估宗地无限使用年期地价测算

待估宗地无限使用年期地价=基准地价×(1+综合修正系数)

$$= 384 \text{ 元/m}^2 \times (1+0.0802)$$

$$\approx 415 \text{ 元/m}^2$$

#### 1.1.5 开发程度修正

因本次评估的待估宗地地价所设定的土地开发水平为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和土地平整的开发程度，基准地价设定的土地开发水平为宗地外“五通”、宗地内土地平整，需对估价对象宗地内“五通一平”及宗地内绿化等进行修正，根据估价师调查了解，宗地内开发费用为135元/m<sup>2</sup>。

估价对象土地市场价值=年期修正后的地价+开发程度修正

$$=415+135=550 \text{ 元/m}^2$$

#### 1.1.6 年限修正

##### 1.1.6.1 土地还原利率确定

土地还原利率实质上是土地投资成本的收益率。我们采用投资复合收益法、安全利息率加风险调整值二种方法综合确定。

(1) 根据目前房地产销售市场，购买土地使用权，银行通常提供60%的办理抵押贷款，中国人民银行2015年10月24日公布的一年期贷款利率为4.35%，土地投资商自有资金的收益率一般要求8%~12%，根据投资复合收益法测算土地还原率为7.2%~8.4%。

(2) 取中国人民银行2015年10月24日公布的一年期存款利率1.5%为安全利率，根据合肥市有关部门提供的资料，发现目前该地区土地投资存在一定风险，风险调整率一般在3%~5%之间，故在选取土地还原利率时考虑到土地投资风险因素以及银行一年期的存款利率，测算土地还原利率为4.5%~6.5%。

综合考虑上述二种方法测算的土地还原利率，最终评估确定土地还原利率为7%。

##### 1.1.6.2 年期修正

由于工业用地基准地价设定的土地使用年期为50年，本次待估宗地地价评估所设定的土地使用年期为该宗工业用地土地出让剩余使用年限39年，故需进行年

期修正。忽略自估价期日起未来39年内土地还原利率的波动因素,则:年期修正后的地价=年期修正前的地价×年期修正系数

$$\begin{aligned} &=550 \text{ 元/m}^2 \times [1-1/(1+\text{土地还原利率})^{\text{使用年期}}] / [1-1/(1+\text{土地还原利率})^{\text{最高使用年期}}] \\ &=550 \text{ 元/m}^2 \times [1-1/(1+7\%)^{39}] / [1-1/(1+7\%)^{50}] \\ &\approx 529 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

1.2. 本次评估采用成本法求取房地产价值,其中土地成本包含市场价值和土地取得税费,土地取得税费为契税3%,则土地取得费为529元/m<sup>2</sup>×3%≈16元/m<sup>2</sup>。

### 1.3 地价确认

运用基准地价法求取宗地的市场价格为529元/m<sup>2</sup>,土地取得费为16元/m<sup>2</sup>,则宗地地价为二者之和,即:

$$\text{单价}=529 \text{ 元/m}^2+16 \text{ 元/m}^2=545 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{土地取得成本总价}=545 \text{ 元/m}^2 \times 15874.00 \text{ m}^2 \approx 865.13 \text{ 万元}$$

以上为土地价值的测算过程,建筑物部分运用重置成本法测算。

重置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。建筑物重置成本是采用价值时点的建筑建材、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等,在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下,重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。建筑物折旧指各种原因造成的建筑物价值减损,包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

采用成本法确定的评估值也可首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用其全部成本(重置成本)与成新率相乘得到的乘积作为评估值。

估价对象为已建成的房地产,计算公式如下:

$$\text{建筑物价格}=\text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率}$$

$$\text{建筑物重置成本}=\text{建设成本}+\text{管理费}+\text{销售费用}+\text{投资利息}+\text{销售税费}+\text{开发利润}$$

本次评估中以办公楼为典型案例进行测算,其余各建筑物测算过程参照办公楼进行测算,办公楼测算过程如下:

## 2、建筑物开发成本的计算

### A、勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费是指可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标费以及施工现场“三通一平”和临

时用房等项目前期工作的必要开支等。以建筑安装工程费为基数,按项目规模及复杂程度确定取值,一般按5%-8%的比例综合确定(一般商业、住宅、办公用途较高,仓储、厂房较低,最低不宜低于3%)。根据估价对象具体情况,本次取值为3%,则:

勘查设计和前期工程费=建筑安装工程费×3%=37.5元/平方米

#### B、建安费用:

估价对象为混合结构,总层数为3层,估价对象位于1-3层,设计用途为办公。经现场勘查,水、电、卫等设施齐全。估价人员依据估价对象房屋平面图结合现场勘察房屋内部结构,参照合肥地区现行建筑安装工程预算定额及其取费标准、合肥地区《市场价格信息》,经详细比较、分析得出:

i、土建工程费:1000元/m<sup>2</sup>。

ii、安装工程费:200元/m<sup>2</sup>。

iii、装饰工程费:50元/m<sup>2</sup>。

则估价对象建安费用为:1000+200+50=1250元/平方米。

#### C、基础设施建设费

是指城市规划要求配套的道路、给水、排水、供电、通信、燃气、供热等设施的建设费用。(根据合政办〔2013〕61号)

规划报建大配套费用【白蚁防治费(每平方米2元)、新型墙体材料专项基金(每平方米10元)等各种税费】

费率 \ 用途	住宅	非住宅	工业厂房、仓储用房
城市建成区内的建设项目	82元/m <sup>2</sup>	122元/m <sup>2</sup>	68元/m <sup>2</sup>
在城市规划区内、建成区以外的建设项目	68元/m <sup>2</sup>	100元/m <sup>2</sup>	57元/m <sup>2</sup>

结合估价对象的区位及用途,估价对象的基础设施费用为68元/m<sup>2</sup>。

#### D、公共配套设施建设费

是指城市规划要求配套的教育(如幼儿园)、医疗卫生(如医院)、文化体育(如文化活动中心)、社区服务(如居委会)、市政公用(如公厕)等非营业性设施的建设费用。估价人员通过对合肥市的综合调查结果得知,公共配套设施建设费一般为建筑安装工程费的1%-3%,本次结合估价对象具体情况,公共配套设施建设费率取建筑安装工程费的2%。

公共配套设施建设费=1250×2%=25元/m<sup>2</sup>



### E、开发过程中税费

是指有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用,如绿化建设费、人防工程费等,估价人员通过对合肥市的综合调查结果得知,开发过程中税费一般为建筑安装工程费的2%-4%,本次结合估价对象具体情况,开发过程中税费率取建筑安装工程费的3%。

$$\text{开发过程中税费} = 1250 \times 3\% = 37.5 \text{ 元/} \text{m}^2$$

$$\text{建设成本合计} = A+B+C+D+E = 68+1250+37.5+25+37.5 = 1418 \text{ (元/平方米)}$$

### 3、管理费用:

是指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括建设单位的管理人员工资及福利、办公费、差旅费等费用,结合该项目的规模和开发周期,费率为2%(通常为2%-4%),取费基数为建筑物建设成本:

$$\text{管理费用} = 1418 \times 2\% = 28.36 \text{ 元/} \text{m}^2$$

### 4、销售费用

销售费用也成销售成本,是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出,包括销售人员费用或者销售代理费用等。销售费用取开发完成后价值的2—3%。本次评估取2.5%,则销售费用为2.5%X

### 5、投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息,利率按中国人民银行2015年10月24日最新公布的一年期贷款利率4.35%,建筑物的建安成本、管理费用和销售费用在开发周期内均匀投入,前期各项投入工程初期投入,计息期:根据目前该区域房屋建筑项目的建设情况及正常的工期定额,本项目按1年计算建设期。则

$$\text{投资利息} = (1250 + 28.36 + 2.5\%X) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] + 172 \times 4.35\% = 34.82 + 0.00053796194X$$

### 6、开发利润

开发利润是把建筑物作为一种生产要素,以固定资产方式投入并发挥效用,因此开发利润应与同行业投资回报相一致。房地产评估中开发利润有以下四种计算方式:直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率,同时开发利润的计算基数相应也有四种,本次评估采用投资利润率,其计算基数为建设成本、管理费用销售费用之和。经过调查,近年合肥市房地产行业开发与估价对象类似的工业厂房

建筑物成本利润率平均为10%，综合确定利润率为10%，则：

$$\text{开发利润} = (1418 + 28.36 + 2.5\%X) \times 10\% = 144.64 + 0.0025X$$

#### 7、销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要包括增值税、城市维护建设税和教育费附加、教育费地方附加、印花税、交易手续费等，税费比率约为5.6%，按开发完成后价值的5.6%计算。

$$\text{销售税费} = 5.6\%X$$

#### 8、重置成本的确定

经测算，建筑物的重置成本为：

$$\text{建筑物重置成本} = \text{建设成本} + \text{管理费} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

$$X = 1418 + 28.36 + 2.5\%X + 34.82 + 0.00053796194X + 144.64 + 0.0025X + 5.6\%X$$

$$X \approx 1776 \text{ 元}/\text{m}^2$$

#### 9、建筑物成新率

成新率计算采用使用年限法确定。

根据建筑物的建筑结构、用途和维修保养情况，经过现场勘察确定建筑物尚可使用年限，使用年限法计算建筑物成新率的公式为：建筑物成新率 = 建筑物尚可使用年限 ÷ (建筑物尚可使用年限 + 建筑物已使用年限) × 100%。

估价对象办公建筑物建成于2010年，混合结构，耐用年限为50年，截止估价时点已使用6年，尚可使用44年；本次估价对象所占土地地类用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为2055年10月27日，剩余使用年限约为39年，短于建筑物的尚可使用年限，根据孰短原则，估价对象的尚可年限以土地的尚可使用年限为准，即为39年。则建筑物成新率为：39 / (39 + 6) ≈ 87%。

#### 10、建筑物价格的计算

$$\text{办公楼单价} = \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率}$$

$$= 1776 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 87\%$$

$$\approx 1545 \text{ 元}/\text{m}^2$$

$$\text{办公楼的总价} = 1545 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 762.01 \text{ m}^2 \approx 117.73 \text{ 万元}$$

根据上述方法同理可得（无产权证的在重置成本中不包含基础设施建设费、公共配套设施建设费、开发过程中税费、开发利润），其余建筑物使用重置成本法测

建筑物成本利润率平均为10%，综合确定利润率为10%，则：

$$\text{开发利润} = (1418 + 28.36 + 2.5\%X) \times 10\% = 144.64 + 0.0025X$$

#### 7、销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要包括增值税、城市维护建设税和教育费附加、教育费地方附加、印花税、交易手续费等，税费比率约为5.6%，按开发完成后价值的5.6%计算。

$$\text{销售税费} = 5.6\%X$$

#### 8、重置成本的确定

经测算，建筑物的重置成本为：

$$\text{建筑物重置成本} = \text{建设成本} + \text{管理费} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

$$X = 1418 + 28.36 + 2.5\%X + 34.82 + 0.00053796194X + 144.64 + 0.0025X + 5.6\%X$$

$$X \approx 1776 \text{ 元/} \text{m}^2$$

#### 9、建筑物成新率

成新率计算采用使用年限法确定。

根据建筑物的建筑结构、用途和维修保养情况，经过现场勘察确定建筑物尚可使用年限，使用年限法计算建筑物成新率的公式为：建筑物成新率 = 建筑物尚可使用年限 ÷ (建筑物尚可使用年限 + 建筑物已使用年限) × 100%。

估价对象办公建筑物建成于2010年，混合结构，耐用年限为50年，截止估价时点已使用6年，尚可使用44年；本次估价对象所占土地地类用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为2055年10月27日，剩余使用年限约为39年，短于建筑物的尚可使用年限，根据孰短原则，估价对象的尚可年限以土地的尚可使用年限为准，即为39年。则建筑物成新率为：39 / (39 + 6) ≈ 87%。

#### 10、建筑物价格的计算

$$\text{办公楼单价} = \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率}$$

$$= 1776 \text{ 元/} \text{m}^2 \times 87\%$$

$$\approx 1545 \text{ 元/} \text{m}^2$$

$$\text{办公楼的总价} = 1545 \text{ 元/} \text{m}^2 \times 762.01 \text{ m}^2 \approx 117.73 \text{ 万元}$$

根据上述方法同理可得（无产权证的在重置成本中不包含基础设施建设费、公共配套设施建设费、开发过程中税费、开发利润），其余建筑物使用重置成本法测



算如下:

重置成本测算表(单位:元、元/m<sup>2</sup>、万元)

名称	开发成本	管理费用	销售费用	投资利息	开发利润	销售税费	重置成本	成新率	评估单价	评估总价
厂房1	1288	25.77	40.34	32.63	135.45	91.18	1614	87%	1404	217.45
厂房2	1256	25.12	39.33	31.84	132.05	88.89	1573	87%	1369	272.98
厂房3	1009	20.19	28.66	23.42	0	64.77	1146	87%	997	27.22
岗亭	649	12.98	18.42	15.05	0	41.64	737	87%	641	1.5
厕所	649	12.98	18.42	15.05	0	41.64	737	87%	641	1.33

建筑物总价=117.73 +217.45 +272.98+27.22+1.5+1.33=638.21 万元

#### 11. 估价结论的确定

估价对象房地产价值=估价对象土地价值+估价对象建筑物价值

=865.13 万元+638.21 万元

=1503.34 万元

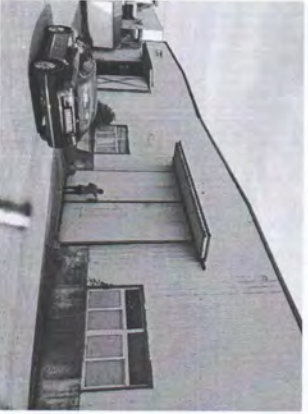
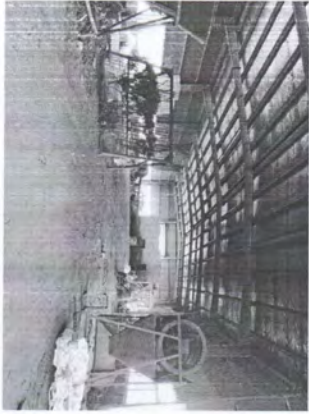
#### 七、估价结果的确定

根据以上计算分析,确定估价对象在估价时点(2016年9月22日)的公开市场价值为:总价1503.34万元,大写(人民币)壹仟伍佰零叁万叁仟肆佰元整,(详见下表)。

项目及结果	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
估价对象			
1. 土地	15874.00	545	865.13
2. 建筑物	4621.99		638.21
① 办公楼	762.01	1545	117.73
② 厂房1	1548.78	1404	217.45
③ 厂房2	1994	1369	272.98
④ 厂房3	273	997	27.22
⑤ 岗亭	23.4	641	1.5
⑥ 厕所	20.8	641	1.33
合计			1503.34

## 附 件


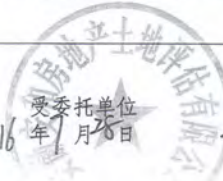
- 一、估价对象现场勘查照片
- 二、估价对象及可比实例位置图
- 三、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》
- 四、估价对象权属证明复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构资质证书复印件
- 八、估价人员资质证书复印件





## 对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2016) 皖 01 中委字第 000252 号

委托单位	合肥市中级人民法院	联系人	潘常青、
		联系电话	65352080、 18100518187、
受委托单位	安徽安和房地产土地评估有限公司	联系人	王玉山
		联系电话	13965145964
委托日期	2016 年 7 月 28 日		
委托事项简介	案由	借款合同纠纷	标的
	房产及土地使用权		
	是否首次委托: (是); 系第一次委托		
提供材料目录	1、协助执行通知书; 2、房产证、他项权证复印件, 3. 租赁合同复印件。		
委托事项及要求	对被执行人安徽帮格工贸有限公司名下的土地使用权(土地证: 肥东国用(2008)第 0382 号)、房产(产权证号: 房地权证肥东字第 1009044 号、1009046、1009045、20028156 号)的价值进行评估。以评估报告出具之日为评估基准日。		
<p>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、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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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。</p>			
<p>备注: 1、请提交 7 份评估报告; 2、当事人联系方式: 申请执行人中信银行合肥分行, 委托代理人赵昕, 电话 18956010884; 被执行人安徽帮格工贸有限公司, 杨德毅, 电话 13956961208。</p>			
 <p>委托单位 年 月 日</p>		 <p>受委托单位 2016 年 7 月 28 日</p> <p style="text-align: right;">刘德峰</p>	

房地产权证 肥东 字第 10009044 号

房地产权利人					安徽帮格工贸有限公司				
共有情况									
房地坐落					撮镇镇新安村新安路南侧				
登记时间					2010-05-13				
房屋性质									
规划用途					办公				
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> )	其他				
	3	混合结构	762.01						
土地		土地使用权取得方式			土地使用年限				
					至				
					止				



房地权证 肥东 字第 10009045 号

房地产权利人		安徽招格工贸有限公司			
共有情况					
房地坐落		撮镇镇新安村新安路南侧			
登记时间		2010-05-13			
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> )	其他
	1	钢结构	1548.78		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



房地权证 肥东 字第 10009046 号

房地产权利人	安徽帮格工贸有限公司				
共有情况					
房地坐落	撮镇镇新安村新安路南侧				
登记时间	2010-05-13				
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> )	其他
	4	钢结构	1994		
地号	土地使用权取得方式		土地使用年限		
				至	
				止	



国用(2008)第0382号

土地使用权人	安徽邦格工贸有限公司		
座落	揭镇镇新安村新安路南侧		
地号		图号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权种类	出让	终止日期	2055年10月27日
使用权面积	1587.190 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 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。

揭镇镇人民政府(章)

2008年 月 日



# 营业执照

统一社会信用代码 91340100686882959C

名称 安徽安和房地产土地评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 合肥市蜀山区潜山路与望江路交口东北角港汇广场B区商业A  
 A-2308  
 法定代表人 王玉山  
 注册资本 叁佰陆拾万圆整  
 成立日期 2009年04月01日  
 营业期限 2009年04月01日至2029年03月31日  
 经营范围 房地产评估及咨询, 土地评估。(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)



登记机关

2016年08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



# 房地产价格评估机构资格证书

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表：王玉山

地址：合肥市潜山路与望江路交口东北角港汇广场B区商业AA-2308室

执照号码：340100000209503 (1-1)

资格等级：贰级

证书编号：GA093002

有效期限：二〇一三年十一月二十二日至二〇一六年十一月二十一日

发证机关

二〇一三年十一月二十日



中华人民共和国建设部制

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.



No. 00065126

姓名 / Full name

王玉山

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

341124197805042812

注册号 / Registration No.

3420040132

执业机构 / Employer

安徽安和房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-9-28

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.



发证机关

No. 00092712



姓名 / Full name

胡峻峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340721198201270037

注册号 / Registration No.

3420110053

执业机构 / Employer

安徽安和房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry


2017-10-19

持证人签名 / Bearer's signature



恪守“诚信”的诺言

树立“品牌”的意识

 安徽安和房地产土地评估有限公司

地址：合肥市潜山路与望江西路交口港汇广场写字楼A座2308室

电话：0551-62810766 62818799 62818033

传真：0551-62818033

邮箱：ahahpg@aliyun.com



## 补充鉴定说明

经当事人申请，合肥市中级人民法院同意，现对无证补充建筑物进行鉴定，经我公司实地查勘并丈量，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，选用成本法，测算出估价对象的价值。

鉴定补充建筑物一：估价对象为厂房2东侧延伸处未办理产权证建筑物，该建筑物长约68米，宽约2.1米，高约2.7米（建筑面积为142.8平方米）。两侧为砖墙（其中一侧砖墙为厂房2东侧墙体），屋顶为彩钢板。

鉴定补充建筑物二：估价对象为燎原路与新安路交口东南角配电房，该建筑物长约4.5米，宽约4米，高约3.4米（建筑面积为18平方米），混合结构。

测算结果如下：

重置成本测算表（单位：元、元/m<sup>2</sup>、万元）

名称	开发成本	管理费用	销售费用	投资利息	开发利润	销售税费	重置成本	成新率	评估单价
建筑1	855	17.10	24.27	19.83	0	54.86	971	87%	845
建筑2	649	12.98	18.42	15.05	0	41.64	737	87%	641

建筑物一总价：845元/m<sup>2</sup>×142.8m<sup>2</sup>≈12.07万元

建筑物二总价：641元/m<sup>2</sup>×18m<sup>2</sup>≈1.15万元

合计总价=建筑物一总价+建筑物二总价=12.07万元+1.15万元  
=13.22万元

另安徽帮格工贸有限公司称货场建设过程中，由大量土方挖填改造成平地，需鉴定货场挖填土方及货场其他相关建设费用，但安徽帮格工贸有限公司提供的资料不满足鉴定要求，原因如下：

1、当事人所提供的资料均为复印件，其原件未提供，无法核实其真实性。

2、在法院约定的时间内，未提供施工合同、施工图纸等鉴定相关资料。

3、安徽帮格工贸有限公司提供的货场材料中“工程（预）算表”不满足鉴定要求、无施工合同、无图纸。对土方量的计算，最基本需要对经过质证的原地形图和经专业机构通过测绘的现状地形图进行对比，但均未提供。

综上所述，货场价值无法鉴定。

本公司就合肥市中级人民法院转交而来所提出的补充鉴定已作如上答复，特此说明！

此致！

安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇一七年五月二十七日

