

安徽江淮司法鉴定所

对安徽同安幕墙工程有限公司房产、土地使用权、建筑物及地上附着物市场价值进行评估鉴定

皖江淮[2017]司鉴字第 003 号

一、基本情况

委托人:安徽省庐江县人民法院

委托鉴定事项:对安徽省庐江县人民法院委托的申请执行人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被执行人安徽同安幕墙工程有限公司、申请执行人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被执行人田吉文、安徽同安幕墙工程有限公司金融借款合同纠纷二案中及申请执行人朱文宝与被执行人田吉文、安徽同安幕墙工程有限公司民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 1 幢 1 层房屋(所有权证号:房权证庐字第 73806 号)、2 幢房屋(所有权证号:房权证庐字第 73807 号)、庐江县经济开发区城西大道 198 号 7#厂房(所有权证号:房权证庐字第 83510 号)、庐江县经济开发区城西大道 198 号宿舍楼(所有权证号:房权证庐字第 83511 号)、庐江县经济开发区城西大道 198 号物业管理中心幢(所有权证号:房权证庐字第 89076 号)及庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 33302 平方米土地使用权价值(土地证号:庐国用 2011 第 3661 号)进行评估鉴定。

受理日期:2016 年 12 月 27 日

鉴定材料:委托书、房屋产权证明等。

鉴定日期:2017 年 2 月 23 日

鉴定地点:安徽省庐江县

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群

二、鉴定摘要

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托,对安徽省庐江县人民法院在执行申请执行人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被执行人安徽同安幕墙工程有限公司、申请执行人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被执行人田吉文、安徽同安幕墙工程有限公司金融借款合同纠纷二案中及申请执行人朱文宝与被执行人田吉文、安徽同安幕墙工程有限公司民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 1 幢 1 层房屋(所有权

证号：房权证庐字第 73806 号）、2 幢房屋（所有权证号：房权证庐字第 73807 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号 7#厂房（所有权证号：房权证庐字第 83510 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号宿舍楼（所有权证号：房权证庐字第 83511 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号物业管理中心幢（所有权证号：房权证庐字第 89076 号）及庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 33302 平方米土地使用权价值（土地证号：庐国用 2011 第 3661 号）进行评估鉴定。经评估鉴定，至基准日 2017 年 2 月 23 日，委估的资产，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估净值为 45,865,618.90 元，大写（人民币）：肆仟伍佰捌拾陆万伍仟陆佰壹拾捌元玖角。

房产权利人：安徽同安幕墙工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	账面价值	评估原值	成新率%	评估净值
合计			50,507,468.92	****	45,865,618.90
1	房屋建筑物(有产权证)		39,717,484.67		35,508,468.68
2	构筑物及地上附着物（无证）		4,695,718.25		4,262,884.22
3	土地使用权（有土地使用权证）		6,094,266.00		6,094,266.00

三、分析说明

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对安徽省庐江县人民法院委托的庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 1 幢 1 层房屋（所有权证号：房权证庐字第 73806 号）、2 幢房屋（所有权证号：房权证庐字第 73807 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号 7#厂房（所有权证号：房权证庐字第 83510 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号宿舍楼（所有权证号：房权证庐字第 83511 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号物业管理中心幢（所有权证号：房权证庐字第 89076 号）及庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 33302 平方米土地使用权价值（土地证号：庐国用 2011 第 3661 号），现状利用条件下的资产价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其它评估程序，对委估资产在评估基准日 2017 年 2 月 23 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方名称：安徽省庐江县人民法院。

产权持有者：安徽同安幕墙工程有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者：产权交易当事人、产权交易监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本项目评估目的是确定安徽同安幕墙工程有限公司的房产、土地使用权、无证建筑物及地上附着物（绿化、道路、围墙等）资产价值，为委托方提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估范围和对象系位于庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 1 幢 1 层房屋（所有权证号：房权证庐字第 73806 号）、2 幢房屋（所有权证号：房权证庐字第 73807 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号 7# 厂房（所有权证号：房权证庐字第 83510 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号宿舍楼（所有权证号：房权证庐字第 83511 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号物业管理中心幢（所有权证号：房权证庐字第 89076 号）及庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 33302 平方米土地使用权价值（土地证号：庐国用 2011 第 3661 号）、无证建筑物及地上附着物（绿化、道路、围墙等），该房屋及建筑物主要情况介绍如下：

房产权利人：安徽同安幕墙工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	账面价值	评估原值	成新率%	评估净值
合计			50,507,468.92	****	45,865,618.90
1	房屋建筑物(有产权证)		39,717,484.67		35,508,468.68
2	构筑物及地上附着物（无证）		4,695,718.25		4,262,884.22
3	土地使用权（有土地使用权证）		6,094,266.00		6,094,266.00

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件和评估对象的具体情况，本次评估价值类型采用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据本公司与委托方的约定，本项目资产评估的基准日期确定为二〇一七年二月二十三日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1. 财政部财企(2004)20号《资产评估准则——基本准则》；
2. 财政部财企(2004)20号《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
6. 《房地产评估规范》（1999）；
7. 《房地产评估指导意见》。
8. 其他有关法规和规定。

（二）行为依据

安徽省庐江县人民法院签发的（2016）皖 0124 执 1315 号、（2016）皖 0124 执 1317 号、（2016）皖 0124 执 1387 号。

（三）权属依据

委托方提供的房地产权证。

（四）取价依据

1. 评估人员市场调查获得的现行市价；
2. 评估人员现场勘察记录；
3. 评估人员收集的其他与评估工作有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，本次评估确定主要采用成本法和市场法进行评估。

（二）评估方法介绍

1. 成本法

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。

（1）房屋类资产评估方法

本次评估采用成本法对房屋建筑物进行了评估。

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值由建安造价、前期及其他费用、投资利润、资金成本组成。房屋建筑物工程造价的计算一般采用两种基本方法：概预算编制法和类比推算法。预决算调整法的适用条件是评估对象有相应完整的预决算资料和施工图纸；而类比推算法是在缺乏预决算资料和施工图纸的前提下，评估人员通过搜集类似评估对象的房屋造价作为测算基数，通过对比评估对象与类似房屋的诸多差异并进行相应修正，以修正后的造价作为评估对象重置价格的一种方法。经过调查，纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物缺少完整的决算资料和施工图纸；在这种情形下，评估人员只能采用房屋建筑物评估方法之一的类比推算法，对评估对象的重置价格进行测算，再扣除折旧，以余额作为评估净值。

成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率加权平均计算成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限、房屋已使用年限、土地使用权的剩余使用年限计算。

如果房屋的剩余使用年限小于土地使用权的剩余使用年限，则理论成新率 $N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或 $N2 = [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\%$

如果房屋的剩余使用年限大于土地使用权的剩余使用年限，则

理论成新率 $N2 = \text{土地使用权的剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{土地使用权的剩余使用年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 50\% + \text{理论成新率 } N2 \times 50\%$

(2) 评估技术说明

(2.1) 估价对象的状况说明

A. 位置座落及四至范围

估价对象	位置座落及四至范围
安徽同安幕墙工程有限公司所属的工业用房产	待估房产位于安徽省庐江县经济开发区，市政基础设施和配套设施基本完善。 宗地内基础设施已达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。

B. 权益状况的确定

房产状况										
序号	名称	总层数	现产权证号	房地产权利人	结构	建成年代	房屋用途	建筑面积 (m ²)	他项权状况	备注
1	7#厂房	1	第 83510 号	安徽同安幕墙工程有限公司	框架	2013 年	工业	2235.97		
2	1 幢 1 层	3	第 73806 号		钢混	2011 年	工业	11501.87		
3	职工宿舍	5	第 83511 号		框架	2012 年	职工宿舍	4758.25		
4	2 幢	2	第 73807 号		钢混	2011 年	工业	7693.31		
5	物业管理中心	3	第 89076 号		框架	2013 年	物业用房	591.98		

C. 建筑物实物状况

序号	名称	位置	建筑结构	建筑年代	总层数	建筑面积 (m ²)	装饰装修
1	7#厂房	安徽同安幕墙工程有限公司	框架	2013 年	1	2235.97	框架结构，外墙粉刷，卷帘门
2	1 幢 1 层		钢混	2011 年	3	11501.87	钢混结构，塑钢窗，卷帘门，
3	职工宿舍		框架	2012 年	5	4758.25	框架结构、外墙粉刷，卷帘门
4	2 幢		钢混	2011 年	2	7693.31	钢混结构，塑钢窗，卷帘门，
5	物业管理中心		框架	2013 年	3	591.98	外墙贴砖、铝合金玻璃窗、钢制防盗门
合计						26781.38	

(2.2) 案例一：房屋建筑物清查评估明细表序号 1，安徽同安幕墙工程有限公司， 1

层【建筑面积：2235.97 平方米，建筑年代：2013 年，框架结构】

(1) 工程概况

评估鉴定对象是位于安徽省庐江县经济开发区城西大道 198 号, 根据委托方提供的房地产权证及评估鉴定人员实地查勘得知, 建筑结构为框架结构, 共一层, 建筑年代为 2013 年, 土地性质为工业, 建筑面积为 2235.97 平方米。

(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。

由于委托方未能提供该评估鉴定对象的决算资料, 评估鉴定人员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; 以此为基础, 比较委评对象与类似工程的结构特征, 进行修正, 继而推算出委评对象的综合造价。经测算评估鉴定对象工程单方造价为 1320 元/平方米, 则该项建筑物工程造价为:

$$\begin{aligned} \text{工程造价} &= \text{单方造价} \times \text{建筑面积} \\ &= 1320.00 \text{ 元/平方米} \times 2235.97 \text{ 平方米} \\ &= 2,951,480.40 \text{ 元} \end{aligned}$$

②、前期费用:

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	0.29 元/m ²	安徽省物价局关于重新核定防雷技术服务收费标准的函(皖价服函(2014)205号)
4	建设工程施工图审查费	1.6 元/m ²	皖价服【2012】201号
5	城市基础设施配套费	24 元/m ²	省物价局、建设厅、财政厅皖价费[2008]112号
6	白蚁防治费	2 元/m ²	省物价局、建设厅(皖价费[2006]240号)
7	新型墙体材料专项费	10 元/M ²	皖政[2011]21号
8	散装水泥建设基金	1.5 元/m ²	皖政【2003】80号
9	规划技术服务费	1.6 元/M ²	皖价房[2000]423号

该评估鉴定对象的前期费用

$$= 2,951,480.4 * (4% + 0.15\%) + 2235.97 * (0.29 + 1.6 + 24 + 2 + 10 + 1.5 + 1.6)$$

=214,138.85

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，如管理人员的各项开支、各种手续费等。本次评估参照财建（2002）394号《建设单位管理费总额控制数费率表》，按工程造价的1.5%进行测算，建设单位管理费计算结果约为44,272.21元。

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》，按照工程造价的1.5%进行计取，工程建设监理费计算结果为44,272.21元。

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= \text{建设单位管理费} + \text{工程建设监理费} \\ &= 44,272.21 + 44,272.21 \times 1.58 = 88,544.42 \text{ 元} \end{aligned}$$

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，按评估基准日（2017年2月23日）中国人民银行公布的一年期贷款利率4.35%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）；又假设评估鉴定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出前期费用的利息（按复利计算）；这两部分利息之和即为评估鉴定对象的资金成本。参考工期定额，确定评估鉴定对象的工期为一年。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= 214,138.85 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + (2,951,480.4 + 88,544.42) \times \\ &[(1+4.35\%)^{0.5} - 1] = 74,731.75 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑤、重置价值计算：

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本} \\ &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} = 3,328,895.40 \text{ 元} \end{aligned}$$

（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 50%与技术鉴定成新率的 50%之和确定。

① 理论成新率

评估鉴定对象建成于 2013 年，至评估基准日已使用 4 年，房屋为框架结构，耐用年限为 50 年，故建筑物尚可使用年限为 46 年。根据委托方提供《国有土地使用证》，评估鉴定对象所占土地使用终止日期为 2061 年 1 月 10 日，剩余使用年限约有 44 年。根据房地产估价规范，该评估鉴定对象的尚可使用年限应为 44 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 44 / (4 + 44) \times 100\% = 91.67\% \end{aligned}$$

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》，分别对评估鉴定对象的结构、装修、设备三部分的现状进行勘察，详见下表：

项目		标准分数	评定分数
结构 G (权重 0.65)	1、基础	25	23
	2、承重构件	25	23
	3、非承重墙	15	14
	4、屋面	20	18
	5、地面	15	13
		100	92
小计：(1+2+3+4+5)×权重=92×0.65=59.80			
装饰 S (权重 0.2)	6、门窗	30	26
	7、内粉饰	20	17
	8、外粉饰	20	17

	9、地面	20	17
	10、其他	10	7
		100	84
	小计：(6+7+8+9+10) × 权重=84 × 0.2=16.80		
设备 B (权重 0.15)	11、给排水	30	25
	12、供电	60	55
	13、其他	10	5
		100	85
	小计：(11+12+13) × 权重=85 × 0.15=12.75		

技术鉴定成新率=G+S+B=59.80+16.80+12.75≈89%

② 综合成新率

综合成新率=理论成新率 × 50%+技术鉴定成新率 × 50%

=91.67% × 50%+89% × 50%

=90%

(4) 评估值的确定

评估建筑物价值=重置价值 × 成新率

=3,328,895.40 × 90%=2,996,005.86 元

上述为工业用房测算过程，其他房屋建筑物的估价技术路线与其相同，在此不作赘述。

3、评估对象市场价值的确定

测算结果详见下表：

房产权利人：安徽同安幕墙工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	房屋产权证号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值		评估价值		
				原值	净值	原值	成新率%	净值
合计			26,781.38			39,717,484.67	****	35,508,468.68
1	房权证庐字第 83510 号	7#厂房	2,235.97			3,328,895.40	90%	2,996,005.86
2	房权证庐字第 73806 号	1 幢 1 层	11,501.87			15,611,904.55	89%	13,894,595.05
3	房权证庐字第 83511 号	职工宿舍	4,758.25			7,501,048.33	90%	6,750,943.49
4	房权证庐字第 73807 号	2 幢	7,693.31			10,695,241.72	89%	9,518,765.13
5	房权证庐字第 89076 号	物业管理中心	591.98			2,580,394.67	91%	2,348,159.15

(2) 土地使用权评估

(3.1) 土地估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价估价方法有市场比较法、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。

(3.1.1) 采用的方法

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；由于该土地收益性较差，且地上已建有建筑物，不适宜采用收益法和假设开发法进行评估，故采用成本逼近法对其价值进行评估。

(3.1.2) 不采用的方法

①、待估宗地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。

综上，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）以及待估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，本次土地使用权的评估采用市场比较法进行地价测算。

(3.2) 权益状况的确定

土地状况									
宗地名称	座落	土地使用权证号	权属性质	使用权类型	终止日期	使用期限	使用权面积 (m ²)	土地用途	备注
安徽同安幕墙工程有限公司	庐城纬二路北侧南北大道西侧	庐国用(2011)第3661号	国有土地使用权	出让	2061.1.10	50年	33302.00	工业	

(3.3) 区域位置

庐江县是安徽省合肥市下辖县，是周瑜故里、温泉之乡、矿业大县。庐江县位于安徽省中部，在合肥市南部，系合肥市南部副中心，同时也是合肥市域 1331 框架重要组成部分。

东临巢湖市、无为县，南靠枞阳县、桐城市，西接舒城县，北依肥西县。距省会合肥市 70 公里，北临中国第五大淡水湖巢湖，南近长江，是国家级皖江城市带产业转移示范县，是对外开放县。

安徽庐江经济开发区是 2006 年经省政府批准设立的省级经济开发区。申报扩区规划面积为 35.86 平方公里，定位是安徽省现代制造业和现代服务业基地，庐江中心城市西部产业新城。

园区起步区建设累计投入达 5 亿元，已完成 4 平方公里范围内的征地拆迁和安置工作。区内路网、供电、给排水等基础设施完善，绿化、亮化同步到位，为承接产业转移、项目入园打下了坚实基础。

(3.4) 土地使用权价值评估说明

I、市场比较法

市场比较法：即根据替代原理将待估宗地在评估基准日近期交易的类似不动产进行比较，对类似不动产的成交价格进行适当修正，以估算待估宗地的客观合理的价格。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：

可比实例 A:

地块位置	出让面积 (亩)	出让用途	成交价 (万元/亩)	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
庐江县经开区中塘路与罗河路交叉口东北角	39.228	工业	6.4	251.0592	2016 年 12 月	安徽华宇织物有限公司

可比实例 B:

地块位置	出让面积 (亩)	出让用途	成交价 (万元/亩)	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
石头镇金石路南侧	14.196	工业	6.4	90.8544	2016年8月	安徽好嘉谷物有限公司

可比实例 C:

地块位置	出让面积 (亩)	出让用途	成交价 (万元/亩)	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
同大镇老合铜路东侧, 纬四路南侧	14.9235	工业	6.4	95.5104	2016年8月	安徽华启汽车零部件有限公司

(2) 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。待估宗地与比较实例的因素条件列表说明如下: 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, 见下表:

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		—	6.4 万元/亩	6.4 万元/亩	6.4 万元/亩
交易日期		—	2016.12	2016.8	2016.8
交易情况		—	挂牌	挂牌	挂牌
土地使用年限		44	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	五通一平
	道路通达度	好	一般	一般	一般
	公共设施状况	较好	一般	一般	一般
	社会因素	人口平均素质优	人口平均素质优	人口平均素质优	人口平均素质优
	环境因素	无污染	无污染	无污染	无污染
	区域规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
个别因素	宗地面积	面积较适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用有利	面积较小, 对土地利用有影响
	宗地内基础设施	五通一平	三通一平	三通一平	三通一平
	宗地临路条件	主干道	主干道	主干道	主干道
	宗地地形	规则	规则	规则	规则
	工业聚集度	较好	一般	一般	一般
	临街、邻接道路等级、通达性	较好	一般	一般	一般

宗地排水保证率	较好	较好	较好	较好
宗地供电保证率	较高	较高	较高	较高
宗地洪涝灾害概率	50 年一遇	50 年一遇	50 年一遇	50 年一遇

(3) 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，根据估价人员市场调查，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。

(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，与待估宗地评估基准日较近，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 2%。

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

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：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%。

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 5%。

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 3%。

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 一年期修正系数；

r——土地还原率 6% [土地还原率按评估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 6% 计]；

m——待估宗地使用年期；

n——该用途土地法定使用年限。

待估宗地使用年期为 50 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	44	50	50	50
使用年期修正系数	0.9759	1.0000	1.0000	1.0000
比准系数		0.9759	0.9759	0.9759

(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	0.9759	0.9759	0.9759
区域因素	基础设施状况	0.20	100	100	100	100
	区域道路通达度	0.30	100	96	96	96
	公共设施状况	0.20	100	97	97	97
	社会因素	0.10	100	100	100	100
	环境因素	0.10	100	100	100	100
	区域规划限制	0.10	100	100	100	100
合计		1.00	100	98.20	98.20	98.20
个别因素	宗地面积	0.10	100	100	100	100
	宗地内基础设施	0.20	100	100	100	100
	宗地临路条件	0.10	100	100	100	100
	宗地地形	0.10	100	100	100	100
	工业聚集度	0.15	100	97	97	97
	临街、邻接道路等级、通达性	0.15	100	98	98	98
	宗地排水保证率	0.07	100	100	100	100
	宗地供电保证率	0.07	100	100	100	100
	宗地洪涝灾害概率	0.06	100	100	100	100
合计		1.00	100	99.25	99.25	99.25
土地开发程度因素调整			100	95	95	95

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，得到各因素修正指数表，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		6.4 万元/亩	6.4 万元/亩	6.4 万元/亩
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		0.9759	0.9759	0.9759
区域因素	基础设施状况	1.0183	1.0183	1.0183
	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	1.0076	1.0076	1.0076
	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			
	土地开发程度因素调整	1.0526	1.0526	1.0526
	修正价格	6.7455	6.7455	6.7455
	比准价格(万元/亩)	6.7455		

市场比较法测算土地使用权价格为 101.18 元/平方米。

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：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

(1) 土地取得费及相关税费

①待估宗地位于合肥市庐江县经济开发区，根据《安徽省人民政府关于公布安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2012〕67号），征地补偿费为 35640 元，则

征地补偿费=35640 元/亩=53.46 元/m²

②青苗补偿费，根据《庐江县被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准》已经 2015 年 11 月 11 日市政府第 56 次常务会议审议，青苗补偿费为 1200 元/亩，约合 1.8 元/m²。

③根据关于印发《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），该区域耕地开垦费用为 6 元/m²。

④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），征地管理费用为土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、耕地开垦费之和的 4%，则

征地管理费=（53.46+1.8+6）×4%=2.45 元/m²

⑤根据《安徽省耕地占用税税额标准表》，该区域耕地占用税为 37.5 元/m²。

⑥根据安徽省人民政府关于印发《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》的通知得知，合肥市地方水利建设基金为 0.75 元/m²。

⑦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），不可预见费用为土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、耕地开垦费之和的 3%，则

不可预见费=（53.46+1.8+9）×3%=1.93 元/m²

通过以上计算，土地取得费用及相关税费为以上各项之和为 103.89 元/m²。

(2) 土地开发费

此次评估为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“三通一平”，经评估人员实地勘查，考虑宗地区位条件及其实际情况，土地开发费用取 120 元/平方米。

(3) 投资利息

根据待估宗地的开发程度、规模及项目占地的特点，设定待估宗地土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的固定资产一年期贷款利率 4.35% 计取，土地取得费及税费、土地开发费中，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为分期投入，这里土地开发费按平均投入计算则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 103.89 \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 120 \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 7.10 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(4) 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入以发挥作用。因此投资利润应与同行业投资回报相一致，经过调查近年工业资产投资利润率，以 10% 作为本次土地评估的投资年利润率。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (103.89 + 120) \times 10\% \\ &= 22.39 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(5) 土地增值收益

根据估价对象所在地域工业用地市场调查分析，土地增值收益率取 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= \text{土地成本费用} \times 10\% \\ &= ((1) + (2) + (3) + (4)) \times 10\% \\ &= (103.89 + 120 + 7.1 + 22.39) \times 10\% \\ &= 25.34 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(6) 待估宗地无限年期土地价格 V_n

$$\begin{aligned} V_n &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) \\ &= 103.89 + 120 + 7.1 + 22.39 + 25.34 \\ &= 278.72 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(7) 待估宗地 44 年期土地价格确定

依据成本逼近法测算地价公式：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{税费} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数}$$

$$\begin{aligned} \text{年期修正系数} &= 1 - 1 / (1+r)^n \\ &= 1 - 1 / (1+7\%)^{44} \\ &= 0.9491 \end{aligned}$$

其中：r——土地还原利率(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息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%)

n——剩余使用年期 44 年

$$\begin{aligned} \text{待估宗地 44 年期土地使用权价格} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{税费} \\ &+ \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数} \\ &= 278.72 \times 0.9491 \\ &\approx 265 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

3、评估结果

经评估测算,以上宗地两种土地评估方法评估结果及地价确定见下表:

宗地名称	市场比较法 (元/平方米)	成本逼近法 (元/平方米)	地价确定方法	土地单价(取整) (元/平方米)
安徽同安幕墙工程有限公司	101.18	265	赋予市场比较法 0.5 权重、成本逼近法 0.5 权重	183

$$\text{土地评估总价} = 183 \times 33302 = 6,094,266.00 \text{ (元)}$$

III、土地价值估价结果

经估价人员按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2017 年 2 月 23 日、土地使用年限为 44 年的出让土地使用权价格。估价结果如下:

宗地面积: 33302 平方米

单位地价: 183 元/平方米

总 地 价: 6,094,266.00 元

综上,以上为房地分估方法的测算全过程,经测算,委估对象采用该方法的测算结果

详见下表:

土地 使用 权价 值	土地使用权人	权证字号	坐落	总面积 (m ²)	评估单价 (元 /m ²)	总价 (元)	备注
	安徽同安幕墙工程 有限公司	庐国用 (2011)第	庐城纬二路 北侧南北大	33302	183	6,094,266.00	

		3661 号	道西侧				
总计 (元)				33302	183	6,094,266.00	

(3) 构筑物及地上附着物评估方法

构筑物及地上附着物委托方及相关当事方未提供具体资产数量及产权证明,评估人员现场对无证建筑物、围墙、绿化、道路、涵管等进行勘察测量,估价人员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;以此为基础,比较委评对象与类似工程的结构特征,进行修正,继而推算出委评对象的综合造价,构筑物及其他辅助设施评估值 4,262,884.22 元。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估工作自接受委托至提交资产评估报告,我们实施了必要的评估程序,现简要说明如下:

1. 接受委托,确定评估目的、评估对象及范围,选定评估基准日,拟定评估方案;
2. 指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料;
3. 现场检测与鉴定、根据对委估资产的清查核实情况,开展逐项市场调研、询价工作,选择适当的评估方法对委估资产的现行价值进行评定估算;
4. 评估汇总,提交报告

在上述工作的基础上,起草资产评估报告书,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,由本评估机构审核人员进行三级审核最终出具正式评估报告。

九、评估假设

1、本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下,根据公开市场原则确定的市场价值,没有考虑该资产将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。如前述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

- 2、假设评估对象在评估时点达到最佳使用状态,其运作方式合法。
- 3、假设该评估对象房地产权属关系,不存在纠纷,不受任何权利限制。
- 4、假设该评估对象房地产本身不存在质量问题。
- 5、假设房地产市场在本评估报告结果的有效期内不发生较大的变化。

6、假设该评估对象房地产在本评估报告的有效期内不遭受重大损坏。

十、评估结论

至评估基准日 2017 年 2 月 23 日，安徽省庐江县人民法院委托对申请执行人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被执行人安徽同安幕墙工程有限公司、申请执行人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被执行人田吉文、安徽同安幕墙工程有限公司金融借款合同纠纷二案中及申请执行人朱文宝与被执行人田吉文、安徽同安幕墙工程有限公司民间借贷纠纷一案中，涉及的庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 1 幢 1 层房屋（所有权证号：房权证庐字第 73806 号）、2 幢房屋（所有权证号：房权证庐字第 73807 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号 7#厂房（所有权证号：房权证庐字第 83510 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号宿舍楼（所有权证号：房权证庐字第 83511 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号物业管理中心幢（所有权证号：房权证庐字第 89076 号）及庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 33302 平方米土地使用权价值（土地证号：庐国用 2011 第 3661 号），在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估值为人民币 45,865,618.90 元，大写（人民币）：肆仟伍佰捌拾陆万伍仟陆佰壹拾捌元玖角。

房产权利人：安徽同安幕墙工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	账面价值	评估原值	成新率%	评估净值
合计			50,507,468.92	****	45,865,618.90
1	房屋建筑物(有产权证)		39,717,484.67		35,508,468.68
2	构筑物及地上附着物（无证）		4,695,718.25		4,262,884.22
3	土地使用权（有土地使用权证）		6,094,266.00		6,094,266.00

十一、特别事项说明

1、委托方应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司评估人员对委估资产的法律权属进行了必要的关注，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性承担法律责任。

3、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

4、评估对象和相关当事方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，本公司不承担任何责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年三月二日。

四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 2 月 23 日，委估的位于庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 1 幢 1 层房屋（所有权证号：房权证庐字第 73806 号）、2 幢房屋（所有权证号：房权证庐字第 73807 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号 7# 厂房（所有权证号：房权证庐字第 83510 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号宿舍楼（所有权证号：房权证庐字第 83511 号）、庐江县经济开发区城西大道 198 号物业管理中心幢（所有权证号：房权证庐字第 89076 号）及庐江县经济开发区纬二路北侧、南北大道西侧 33302 平方米土地使用权价值（土地证号：庐国用 2011 第 3661 号）、无证建筑物及地上附着物（绿化、道路、围墙、门卫室、亭子、伸缩门等），在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估值为人民币 45,865,618.90 元，大写（人民币）：肆仟伍佰捌拾陆万伍仟陆佰壹拾捌元玖角。

房产权利人：安徽同安幕墙工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	账面价值	评估原值	成新率%	评估净值
合计			50,507,468.92	****	45,865,618.90
1	房屋建筑物(有产权证)		39,717,484.67		35,508,468.68
2	构筑物及地上附着物（无证）		4,695,718.25		4,262,884.22
3	土地使用权（有土地使用权证）		6,094,266.00		6,094,266.00

详见后附明细表。

五、落款

机构负责人：



鉴定人：俞军

《司法鉴定人执业证》证号：340104012017

鉴定人：王群



《司法鉴定人执业证》证号：340104012012



