

## 致 委 托 人 函

肥东县人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院执行案件中涉及的合肥汇景生态园有限公司所有的位于肥东县牌坊乡店白路西的一宗住宿餐饮用地土地使用权及地上建筑物、装饰及附属物等[土地登记审批表证号：东国用(2013)第2801号]在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为2016年11月9日，目的为法院执行案件提供价格参考依据。

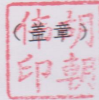
我公司派出房地产估价师于2016年11月9日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用适宜的评估方法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

合肥汇景生态园有限公司所有的位于肥东县牌坊乡店白路西的一宗住宿餐饮用地土地使用权及地上建筑物、装饰及附属物等[土地登记审批表证号：东国用(2013)第2801号]在价值时点的客观合理价格为：总价RMB1321.33万元，大写人民币：壹仟叁佰贰拾壹万叁仟叁佰元整；其中：土地总价为382.97万元，建筑物总价为581.61万元，装饰及附属物评估总价为356.75万元。(详见后附《房地产估价技术报告》)

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2016年12月13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



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2016年12月13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、土地状况

土地使用权人	座落	产权证号	使用权类型	土地面积	用途	使用权终止日期	四至	形状及开发程度
合肥汇景生态园有限公司	肥东县牌坊乡店白路西	东证国土让(2013)第60号	挂牌出让	6217	住宿餐饮用地	2053年10月14日	东临店白路、西临生态园用地、南临生态园用地、北临三王村李前组	较规则,宗地红线外“四通”,红线内“四通一平”

##### 2、房产状况

序号	名称	产权人	座落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层/总楼层	结构	建筑年代	层/檐高(米)	备注
1	主楼	合肥汇景生态园有限公司	肥东县牌坊乡店白路西	2371	1-4/4F	钢混结构	2009年之前	3.3米	精装修
2	宿舍			315	1-2/2F	混合结构	2009年之前	3.3米	简单装修
3	厨房			16.5	1/1F	砖木结构	2009年之前	2.9米	简单装修
4	公共厕所			33.5	1/1F	木结构	2009年之前	3.3米	简单装修
合计				2736					

##### 3、附属物

待估宗地上的附属物主要为厂区内道路地坪、围墙、雨污水管网以及建筑物装饰等。道路地坪、围墙、雨污水管网以及建筑物装饰等详见后附《分部分项工程费综合单价》表。

#### (二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：属于国家所有；

土地使用权类型：出让；

土地使用权用途：住宿餐饮用地；

目前使用情况：地上已建有建筑物；

共有情况：无；

GB50500-2003、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》DBJ34/T-206-2005及其配套定额，结合市场价格水平，以此为基础测算全新重置所必需的合理成本，再结合成新率，综合测算完全重置价格。

本次评估的构筑物及附属物重置价格的测算基于以下原则：

- a、以上文所述“估价依据”为计算依据；
- b、充分考虑估价标的物的现行状况；
- c、设定估价标的各目能够正常使用；
- d、综合考虑估价标的重新建造应发生的利息、管理费及利润等，并按本地区同类项目在社会生产力水平情况下所应发生的费用标准进行取值、计算。

根据以上原则，以现场勘查记录、委托方提供的资料及相关文件为依据，结合市场行情，以及估价人员的经验，具体测算过程如下：

#### 1、工程直接费

根据现场记录以及评估人员收集的资料，参照《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2003、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》DBJ34/T-206-2005，结合合肥市2016年10月建材价格信息，综合计算估价对象工程直接费为：

### 单位工程造价汇总表

工程名称：汇景生态园室外

序号	项 目 名 称	金额(元)
一	分部分项工程量清单计价合计	813134.46
	1、其中人工费(分部分项)	76483.18
	2、其中机械费(分部分项)	14007.43
二	措施项目清单计价合计	40703.42
	(一)施工技术措施项目清单费	17167.57
	1、其中人工费(措施项目)	5067.97
	2、其中机械费(措施项目)	3874.71
	(二)施工组织措施项目清单费	23535.85
三	其他项目清单计价合计	

四	规费	28950.66
五	人工费调整	97333.31
六	机械费调整	4263.14
七	税金	121866.86
-	合计	1106251.85

### 单位工程造价汇总表

工程名称:合肥汇景生态园会所内装饰

序号	项目名称	金额(元)
一	分部分项工程量清单计价合计	2854964.31
	1、其中人工费(分部分项)	123280.11
	2、其中机械费(分部分项)	10993.14
二	措施项目清单计价合计	26524.93
	(一)施工技术措施项目清单费	4732.17
	1、其中人工费(措施项目)	2440.23
	2、其中机械费(措施项目)	110.96
	(二)施工组织措施项目清单费	21792.76
三	其他项目清单计价合计	
四	规费	44630.72
五	人工费调整	150366.15
六	机械费调整	4996.11
七	税金	381487.49
-	合计	3462969.71

2、管理费用：指为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用，根据估价对象实际情况，管理费按“工程总造价”的3%来计算；

3、投资利息：根据估价对象为附属物，工程量较大，按半年建设期，利息率4.35%，均匀投入；

4、完全重置价格=工程造价+管理费用+投资利息

5、成新率：根据有关该类附属物使用年限规定结合本次勘察实际情况测算、综合判断其成新率为75%。

6、装饰及附属物评估价格=重置价格×成新率

$$=4756664.88 \times 75\% \approx 356.75 \text{ (万元)}$$

序号	项目名称	工程造价	管理费用	投资利息	重置价	成新率	评估价格
费率			3%	4.35%			
1	装饰及附属物	4569221.56	137,076.65	50,366.67	4,756,664.88	75%	3,567,499
	合计						3,567,499

四)、综上所述，地上建筑物、待估宗地、装饰及附属物评估总价=581.61万元  
+382.97万元+356.75万元=1321.33万元

#### 六、估价结果的确定

合肥汇景生态园有限公司所有的位于肥东县牌坊乡店白路西的一宗住宿餐饮用地土地使用权及地上建筑物、装饰及附属物等在价值时点的客观合理价格为：总价RMB1321.33万元，大写人民币：壹仟叁佰贰拾壹万叁仟叁佰元整；其中：土地总价为382.97万元，建筑物总价为581.61万元，装饰及附属物评估总价为356.75万元。