

致估价委托人函

- 1 致函对象：安徽省合肥市中级人民法院。
- 2 估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
- 3 估价对象：六安市凯旋大麻纺织有限责任公司所有的位于六安市金安区城北乡工业园二期 1#厂房工业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）和红线内基础设施，不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，评估的建筑面积为 15677.40 平方米，《房地产权证》字号：房地权证金安字第 4135990 号，规划用途为厂房，共有情况：无，总层数 1 层，估价对象位于第 1 层，钢构，建成年代为 2012 年；《国有土地使用证》证号为六土金国用（2012）第 CB：12568 号，土地使用权人：六安市凯旋大麻纺织有限责任公司纺纱分厂，座落：金安区城北乡东城村，地类（用途）：工业，使用权类型：出让，终止日期 2062 年 2 月 28 日，使用权面积：20273.11 平方米，评估的土地使用权面积为 20273.11 平方米，至价值时点剩余土地年限为 44.97 年。
- 4 价值时点：2017 年 3 月 9 日。
- 5 价值类型：市场价值。
- 6 估价方法：成本法（房地分估）。
- 7 估价结果：估价对象市场价值：总价为 2511.52 万元，大写金额：贰仟伍佰壹拾壹万伍仟贰佰元整，房地产综合单价为 1602 元/平方米。（货币种类：人民币元）。
- 8 特别提示：
 - (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
 - (2) 本报告价值时点为 2017 年 3 月 9 日，评估结果有效期为一年（自 2017 年 5 月 15 日起至 2018 年 5 月 14 日止）。
 - (3) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
 - (4) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(注册房地产估价师)法定代表人：
安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年五月十五日

黄估房
显價地
城師產

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：安徽省合肥市中级人民法院

地址：合肥市政务区怀宁路

联系人：俞正山

联系电话：0551-65996068

(二) 房地产估价机构

名称：安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：黄显珊

地址：合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202 室

资质等级：壹级 资质证书编号：GA141001

资质证书有效期：2014 年 6 月 20 日至 2017 年 6 月 19 日

(三) 估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象概况

六安市凯旋大麻纺织有限责任公司所有的位于六安市金安区城北乡工业园二期 1# 厂房工业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）和红线内基础设施，不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，评估的建筑面积为 15677.40 平方米。《房地产权证》权证字号：房地权证金安字第 4135990 号，规划用途为厂房，共有情况：无，总层数 1 层，估价对象位于第 1 层，钢构，建成年代为 2012 年。

《国有土地使用证》证号为六土金国用（2012）第 CB：12568 号，土地使用权人：六安市凯旋大麻纺织有限责任公司纺纱分厂，座落：金安区城北乡东城村，地类（用途）：工业，使用权类型：出让，终止日期 2062 年 2 月 28 日，使用权面积：20273.11 平方米，评估的土地使用权面积为 20273.11 平方米。

至价值时点，土地及房屋均存在抵押权及查封情况，无租赁权、共有权权利限制。

2. 土地基本状况

估价对象坐落于六安市金安区城北乡东城村。估价对象地形规则，土地及地质条件好。宗地东至东城村，南至六安市凯旋大麻纺织有限责任公司大麻纤维开松分厂，西至六安市凯旋大麻纺织有限责任公司脱胶厂，北至横一路。四至界限清楚，无权属争议，宗地内基础设施已达“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整），红线内已完成建设并投入使用。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》证号为六土金国用（2012）第CB：12568号，土地使用权人：六安市凯旋大麻纺织有限责任公司纺纱分厂，座落：金安区城北乡东城村，地类（用途）：工业，使用权类型：出让，终止日期2062年2月28日，使用权面积：20273.11平方米，评估土地面积为20273.11平方米，至价值时点剩余土地年限为44.97年。

3. 建筑物基本状况

估价对象房产为六安市金安区城北乡工业园二期1#厂房，《房地产权证》权证字号：房地权证金安字第4135990号，建筑面积：15677.40平方米，总层数：一层，建筑结构：钢结构，规划用途：厂房，现实际用途为工业厂房，独立基础，砖墙体围护，外墙为涂料，塑钢窗、防火钢门，地面为耐磨地坪，内墙为乳胶漆粉刷，顶层为彩钢板，室内安装通风恒温系统设备，檐口层高约为10米，顶高约为12米，该厂房共三跨，每跨约30米，地下配备循环水降温系统，水、电、消防等相关设施齐全。至价值时点，估价对象使用正常，建成于2012年，维护保养状况一般，属于完好房。

（五）价值时点

根据本次估价的估价目的，并经与估价委托人沟通，确定本次评估的价值时点为现场查勘日，即2017年3月9日。

（六）价值类型

1. 价值类型的名称：本次估价的类型类型为市场价值。

2. 价值定义：市场价值为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額。

3. 价值内涵价值内涵：是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及厂区红线内基础设施（水、电、通信、围墙、厂区道路、绿化等），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内

C. 计算估价对象房地产综合单价:

$$\begin{aligned}\text{估价对象房地产综合单价} &= \text{土地重新购建楼面单价} + \text{建筑物单价} \\ &= 276 + 1326 = 1602 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

D. 估价对象房地产市场价值的总价

$$\begin{aligned}\text{估价对象房地产价值总价} &= \text{估价对象房地产单价} \times \text{估价对象建筑面积} \\ &= 1602 \text{ (元/平方米)} \times 15677.40 \text{ (平方米)} \\ &= 2511.52 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(六) 估价结果确定:

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估工作程序, 在满足本次估价假设和限制条件下, 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 2017 年 3 月 9 日的估价结果为(币种: 人民币元): 总价为 2511.52 万元, 大写金额: 贰仟伍佰壹拾壹万伍仟贰佰元整, 房地产综合单价为 1602 元/平方米。

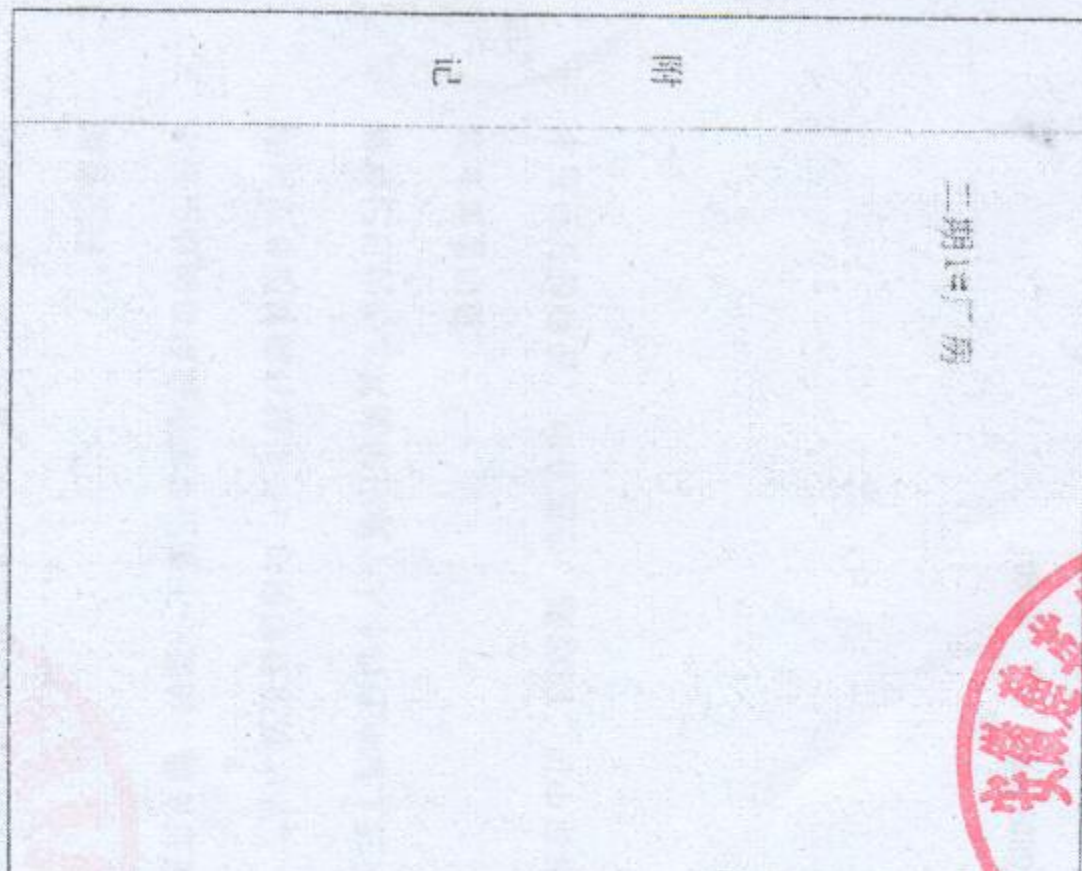
安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年五月十五日

附件 4. 估价对象《房地产权证》复印件

房地产权证 金安 字第 4135990 号

| | | | | |
|--------|--------------------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 房地产权利人 | 六安市凯旋大麻纺织有限责任公司-18 | | | |
| 共有情况 | | | | |
| 房地坐落 | 六安市金安区城北乡工业园 | | | |
| 登记时间 | 2012年06月21日 | | | |
| 房屋性质 | | | | |
| 规划用途 | 厂房 | | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 房屋结构 | 建筑面积 (m ²) | 套内建筑面积 (m ²) |
| | 1 | 钢构 | 15,677.4 | 15,677.40 |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 | |
| | | | 至 止 | |

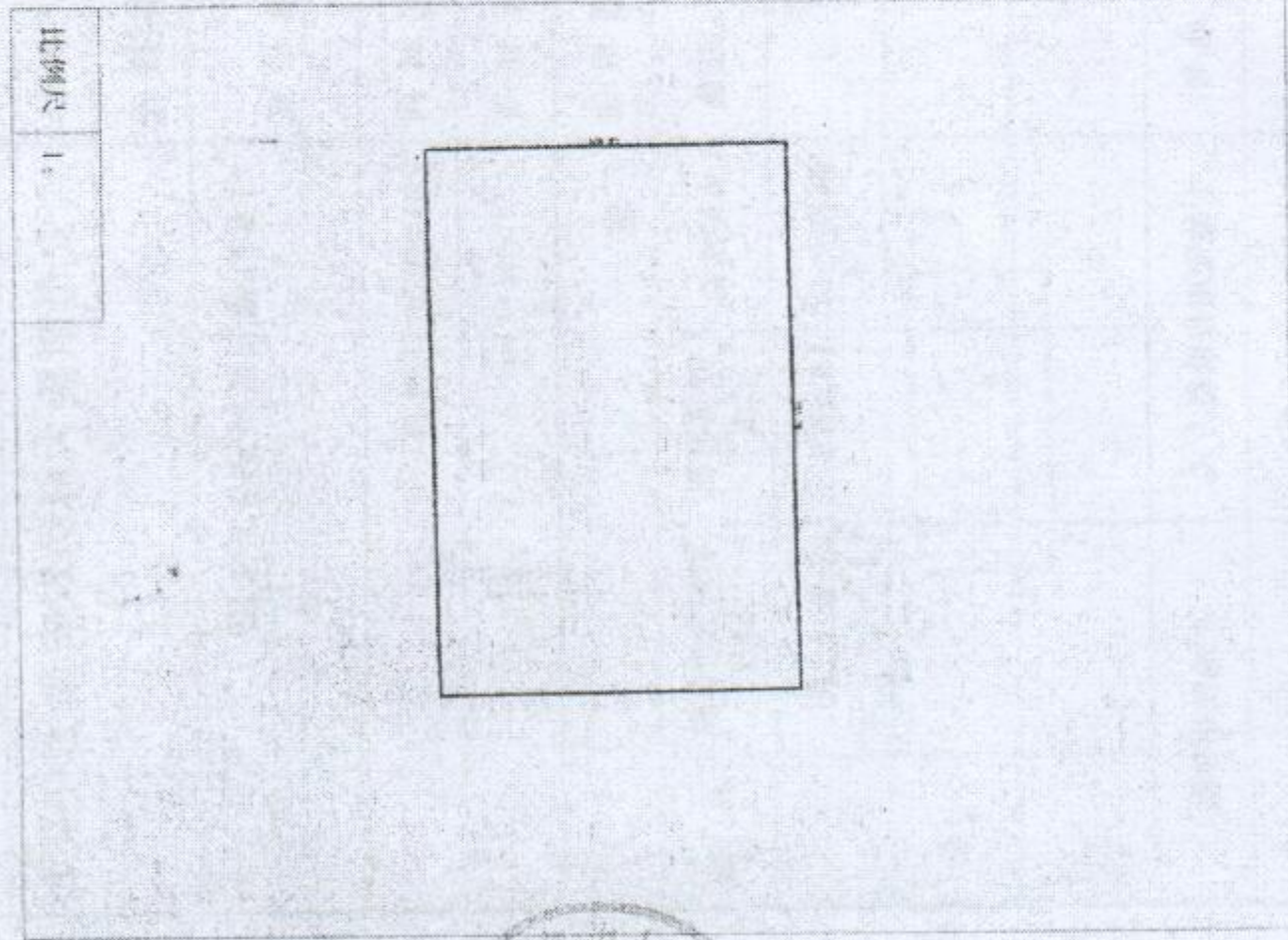


书中夏《五对气服良》意伙代册、小册册

92

房地产平面图

图幅号:



注意事项

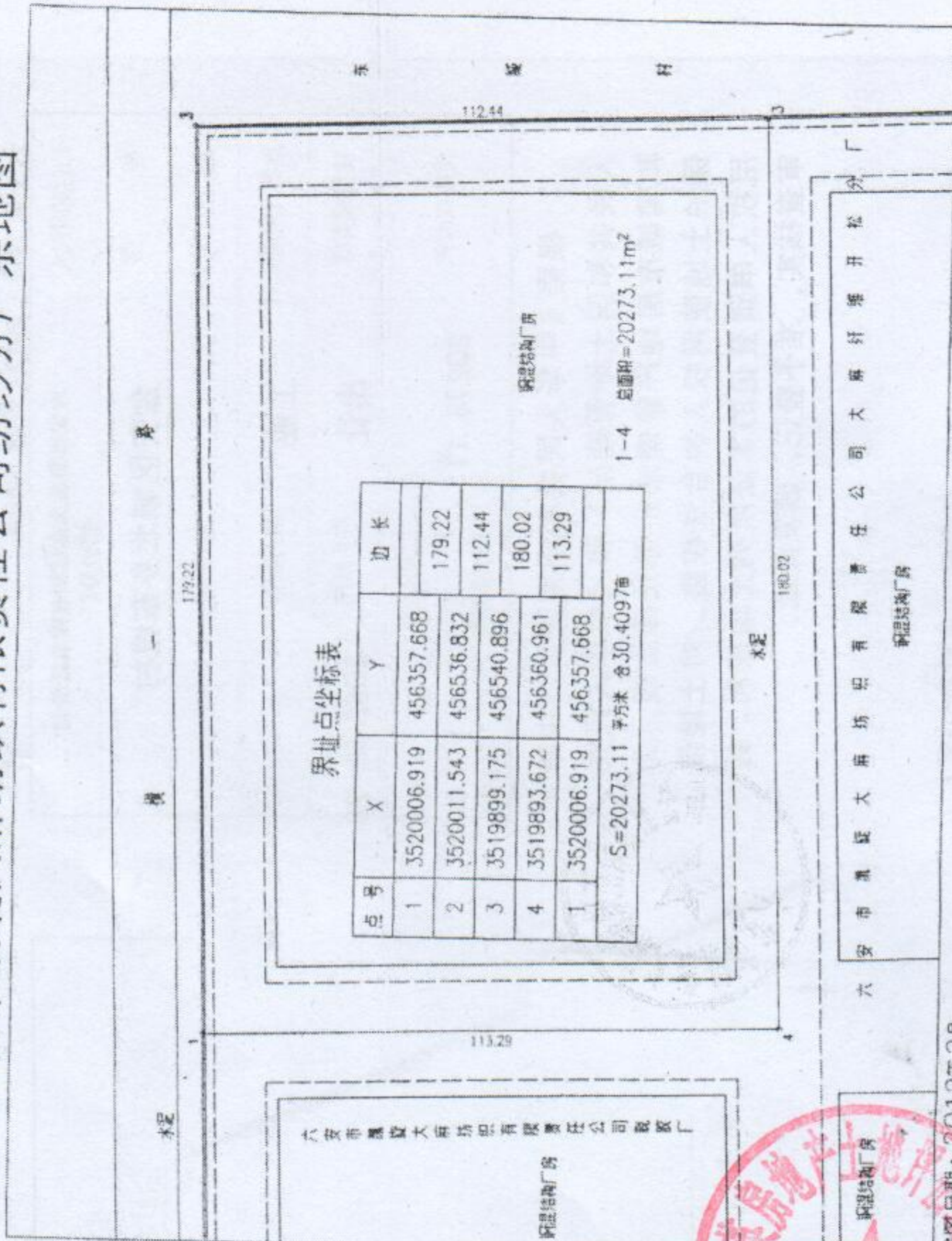
- 一、本证是权利人享有房地产权利的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注册事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



编号: 00135990



六安市凯旋亚麻纺织有限责任公司纺纱分厂宗地图



测量员: 张万胜
绘图员: 黄静
检查员: 张万胜

1:1000

绘图日期: 2012年2月
审核日期: 2012年2月



六安市金安区土地勘测服务站

第24



附件6 估价对象《土地他项权利证明书》复印件《

六土他项(2014)第 031 号

| | | | |
|---------|-----------------|-------|-------------------------|
| 土地他项权利人 | 华夏银行股份有限公合肥分行 | | |
| 义务人 | 六安新凯旅大木纺织有限责任公司 | | |
| 座落 | 经济开发区东城村 | | |
| 地号 | | 图号 | |
| 权属性质 | 国有建设用地使用权 | 使用权面积 | 20273.11 M ² |
| 地类(用途) | 工业用地 | 使用权类型 | 出让 |

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

原件核对



《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《担保法》、《物权法》

| | |
|------|--|
| 类别 | 他项权利抵押、抵押物有建设用地使用权 土地价值、经双方确认价值为591.97万元 借款期限 2014年3月20日至2015年3月20日 借款金额 2950万元整 抵押面积为 20273.11平方米 |
| 定日期 | 2014年5月5日 |
| 权利顺序 | 1. 华夏银行股份有限公司合肥分行 |
| 存续期限 | |
| 记一事 | 国有土地使用证、出让合同(2012) 号CB:12568号 |

证书监制机关

