

函人并委价估

安徽新安房地产评估有限公司

# 房地产估价报告

皖新房估报字[2018]第 020 号

估价项目名称：长丰县吴山镇合淮路中段东侧一宗办公、厂房用地及地上房屋建筑物现实价值评估

估价委托人：合肥市庐阳区人民法院

估价机构：安徽新安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：聂雯 注册号：3419980017

程元明 注册号：3420110065

价值时点：2018年1月3日

估价报告出具之日：2018年1月10日



## 致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对合肥市长丰县吴山镇合淮路中段东侧一宗办公、厂房用地及地上房屋建筑物的现实价值【土地使用权面积：4782.39 m<sup>2</sup>，房屋总建筑面积：1888.45 m<sup>2</sup>】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，遵循估价原则，依据科学的估价程序，房屋建筑物选用成本法，土地使用权选用市场比较法和成本逼近法，经过测算，确定估价对象在价值时点 2018 年 1 月 3 日的估价结果：

总价（人民币）：1628422 元

大写（人民币）：壹佰陆拾贰万捌仟肆佰贰拾贰元整

序号	名称	评估价值（元）	备注
1	房屋建筑物价值	1109532	不含土地使用权价值
2	土地使用权价值	518890	/

注：估价结果应用的有效期自本估价报告出具之日（2018 年 1 月 10 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）



安徽新安房地产评估有限公司

二〇一八年一月十日

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：合肥市庐阳区人民法院

地址：合肥市庐阳区北二环与潘集路交口西南角

## 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、建筑物基本状况

序号	建筑物名称	产权人	房地坐落	证载用途	建筑结构	建成年代	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
1	二层营业房	长丰县金信粮油贸易有限公司	长丰县吴山镇合淮路中段东侧	营业	砖混	2001年	1-2/2	239.09	
2	值班室	无		无	无	砖混	2001年	1	31.03
3	厨房					砖木	2013年	1	36.41
4	车间1					钢	2013年	1	626.65
5	车间2					钢	2013年	1	511.85
6	车间3					钢	2013年	1	177.35
7	车间4					钢	2013年	1	153.66
8	仓库					砖木	2013年	1	91.81
9	厕所					砖木	2013年	1	20.61
备注	上表中序号1-9房屋建筑物的建成年代均依据现场调查和委托方口头所述，序号2-9房屋建筑物的建筑面积应委托方要求现场测量，若与房产登记部门登记状况不一致，以房产登记部门登记内容为准。								



## 2、土地基本状况

土地使用者	长丰县金信粮油贸易有限责任公司	权证字号	长国用(2000)字第2399号
使用权类型	划拨	用地面积	4782.39平方米
用途	办公、厂房	所有者	国有
宗地形状	较规则	地势地形	较平坦
坐落位置	吴山镇合淮路中段东侧。		
四至	东临空地，南靠长丰县吴山镇农民工创业园，西近合淮公路，北至空地。		
开发程度	经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“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	长丰县吴山镇合淮路中段东侧。
四至	东临空地，南靠长丰县吴山镇农民工创业园，西近合淮公路，北至空地。
交通状况	估价对象附近有城乡班车停靠，距蚌合高速公路吴山入口约1.5公里。
周边状况	周边有长丰县吴山镇农民工创业园、合肥力合机械公司、皖中报废汽车回收公司、合肥同创树脂有限责任公司等。
基础配套设施	达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。
公共配套设施	周边有206快捷宾馆、天厨土菜馆、聚庆楼贡鹅土菜馆、长丰县逸夫小学等公共配套。

## (三) 估价对象实物概况

序号	名称	建筑结构	建成年代	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	二层营业房	砖混	2001年	1-2/2	239.09	外墙为涂料粉刷，整体防盗门，塑钢窗，塑料扣板吊顶。
2	值班室	砖混	2001年	1	31.03	外墙涂料粉刷，木门，塑钢窗，室内水泥地面，塑料扣板吊顶。
3	厨房	砖木	2013年	1	36.41	水泥地面，外墙涂料粉刷，防盗门，塑钢窗。
4	车间1	钢	2013年	1	626.65	室内水泥地面，顶部为彩钢保温板，塑钢窗，卷帘门，下部砖砌高度为1.15米。
5	车间2	钢	2013年	1	511.85	室内水泥地面，顶部为彩钢保温板，

						塑钢窗，卷帘门，下部砖砌高度为1.33米
6	车间3	钢	2013年	1	177.35	室内水泥地面，顶部为彩钢保温板，塑钢窗，卷帘门，下部砖砌高度为1.56米
7	车间4	钢	2013年	1	153.66	水泥地面，单层彩钢板顶，卷帘门，塑钢窗
8	仓库	砖木	2013年	1	91.81	外墙水泥砂浆抹面，单层彩钢板顶，木质门，木质窗。
9	厕所	砖木	2013年	1	20.61	外墙水泥砂浆抹面，顶部为黑瓦片。
备注		上表中序号1-9房屋建筑物的建成年代均依据现场调查和委托方口头所述，序号2-9房屋建筑物的建筑面积应委托方要求现场测量，若与房产登记部门登记状况不一致，以房产登记部门登记内容为准。				

#### 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

2018年1月3日（实地查勘之日）。

#### 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现实价值。

#### 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》（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

安国用(2000)字第 2177 号

# 国有土地使用证

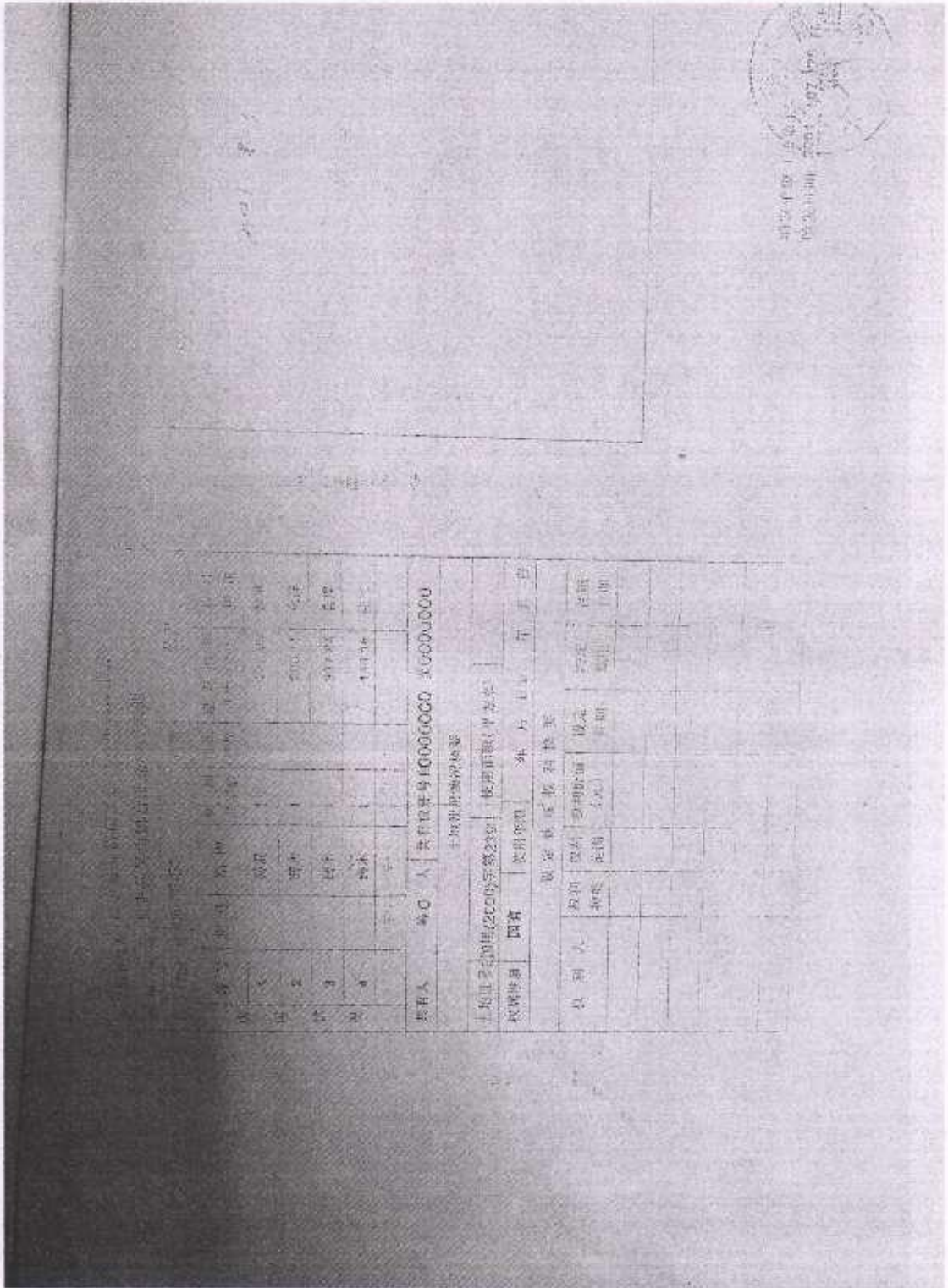
该土地属划拨



安徽省土地管理局监制

SS 200105-1-00000

二〇〇一年五月廿日



评估师：(姓名)  
 执业注册号：2001-007-196  
 日期：2007.10.16  
 地点：

房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积
1	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00
2	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00
3	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00
4	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00

共有权人：张三 身份证号：11000000000000000000  
 土地用途：住宅用地

房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积
1	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00
2	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00
3	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00
4	住宅	6	钢筋混凝土	120.00	住宅	6	钢筋混凝土	120.00



出地面积	422.27								
其中：建筑占地									
占有使用权面积									
其中：分摊面积									
土地等级									
农村土地 (亩)									
土地总面积									
其中：地类面积									
耕地									
其中：旱地									
水田									
园地									
林地									
牧草地									
居民点及工矿用地									
其中：建设用地									
宅基地									
交通用地									
水域									
未利用土地									

划拨土地

土地用途	工业用地
土地坐落	安徽省合肥市瑶海区
土地权利人	合肥合裕房地产开发有限公司
土地取得时间	2006-06-21
土地用途	工业用地
土地坐落	安徽省合肥市瑶海区
土地权利人	合肥合裕房地产开发有限公司
土地取得时间	2006-06-21

划拨土地

