

## 房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字（2016）SF187-A3 号

估价项目名称：熔盛机械有限公司所有的位于合肥市经济开发区云二路南、宿松路西工业土地国有土地使用权及地上建筑物、附属物等市场价值评估

估价委托人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：朱永飞 陈二标

3420070015 1120110073

估价报告出具日：2017年12月05日



## 致 委 托 人 函

合肥市中级人民法院：

受贵院委托，我对贵院执行案件中涉及的熔盛机械有限公司所属的位于合肥市经济开发区云二路南、宿松路西工业土地国有土地使用权（土地使用权面积450383.7 m<sup>2</sup>，土地证号：合经开国用（2012）第017号）及地上建筑物（建筑面积合计为146845.64 m<sup>2</sup>，其中：建设工程规划许可证证载建筑面积134475 m<sup>2</sup>，无证建筑物建筑面积12370.64 m<sup>2</sup>）、附属物（仅包含该厂区内的供水、雨污水、道路及室外附属工程）等市场价值进行价格评估，价值时点为2016年11月29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人员于2016年8月19日至2016年11月4日期间对估价对象现场进行了四次实地勘察，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，运用合适的方法，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：

熔盛机械有限公司所属的位于合肥市经济开发区云二路南、宿松路西工业土地国有土地使用权及地上建筑物、附属物等在价值时点的客观合理价值为：RMB475203236元（大写人民币：肆亿柒仟伍佰贰拾万零叁仟贰佰叁拾陆元整），具体情况详见评估结果汇总表：

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2017年12月05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）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2017年12月05日



地址：安徽省合肥市潜山路与渭河路交口帝豪大厦15楼

项目联系电话：0551-65417332

序列号：（2016）SF187-A3号

3

独立 客观 廉洁 高效



由 扫描全能王 扫描创建

### 评估结果汇总表

序号	名称		评估结果 (元)	备注
1	建筑物	建设工程规划许可证证载部分	236780979	建筑面积 134475 平方米
		无证部分	7420432	建筑面积 12370.64 平方米
2	土地使用权		201321514	土地面积 450383.7 平方米, 工业用途
3	构筑物、装修及附属物	房中房	1076479	房中房建筑面积 1363.70 平方米
		附属物	28603832	供水、雨污水、道路及室外附属工程
评估结果 (取整)			475203236	

地址:安徽省合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦 15 楼  
 序列号: (2016) SF187-A3 号

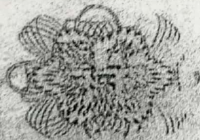
项目联系电话: 0551-65417332



合经开[国用(2012)第 017号

土地使用权人	福建机械有限公司		
座落	云二路南、宿松路西侧		
地号	ST41001	图号	闽(0)建机(2012)第017号
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2061年12月31日
使用权面积	450383.7 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 450383.7 M <sup>2</sup>
			分摊面积

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。



记 事

附  
图  
粘  
贴  
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



中华人民共和国

# 建设用地规划许可证

地字第 340101-2012-1101 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	熔盛机械有限公司
用地项目名称	液压挖掘机生产项目
用地位置	莲花路以西、云二路以南
用地性质	工业
用地面积	
建设规模	450383.7 平方米 (合 675.5756 亩)
附图及附件名称	1、测绘墨线图 2、用地规划许可证附件

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国

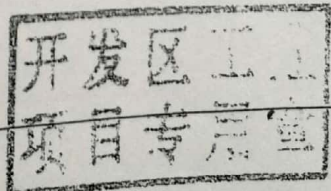
# 建设用地规划许可证

地字第 340101201311001 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期





用地单位	熔盛机械有限公司
用地项目名称	液压挖掘机生产项目
用地位置	宿松路以西,云二路以南
用地性质	工业
用地面积	总用地面积 6797.99m <sup>2</sup> 约合 10.197 亩
建设规模	
附图及附件名称	

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



# 建设工程规划许可证副本

编号: 合规经建工许【2012】046号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，  
经审定，本建设工程符合城乡规划要求，准予建设。

特发此证

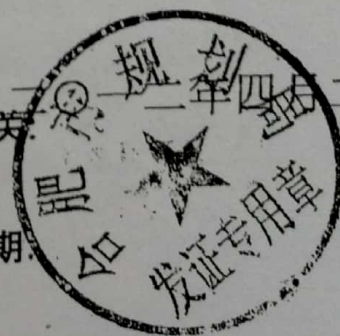
本证不得作为办理产权登记等手续的依据。建设工程竣工后，凭副本及有关批准文件报请规划验收合格后，换发建设工程规划许可证。



合肥市规划局

发证机关

日期



二〇一二年四月二十日

开



# 建设工程规划许可证附件

合规经建工许【2012】046号

建设单位	熔盛机械有限公司
项目名称	挖掘机联合厂房组装车间（一）、挖掘机联合厂房焊接涂装车间（一）、挖掘机联合厂房备料车间（一）、生产调度楼、油化库、整机精饰及调试车间

**一、 内容:**

根据皖发改外资【2011】1225号文件精神 and 已经审批的总平面规划图，同意熔盛机械有限公司挖掘机联合厂房组装车间（一）工程办理建设工程规划许可证。总建筑面积 35757 平方米，厂房结构形式为们式钢架结构，附房结构形式为钢筋混凝土结构及砖混结构，地上一层，用途为工业。定位控制条件为：

- 二、1 轴距 35 轴为 271.5 米，A 轴距 F 轴为 126 米；
- 三、1 轴外墙与 F 轴外墙交点坐标为  $x=3508749.000, y=21841.500$ ；
- 四、35 轴外墙与 A 轴外墙交点坐标为  $x=3508875.000, y=21570.000$ ；
- 五、请严格按照消防、环保部门意见实施，施工前报验灰线。

根据皖发改外资【2011】1225号文件精神 and 已经审批的总平面规划图，同意熔盛机械有限公司挖掘机联合厂房焊接涂装车间（一）工程办理建设工程规划许可证。总建筑面积 61187 平方米，厂房结构形式为们式钢架结构，附房结构形式为钢筋混凝土结构及砖混结构，地上一层，局部附房二层，用途为工业。定位控制条件为：

- 六、1 轴距 53 轴为 367.5 米，A 轴距 J 轴为 195 米；
- 七、1 轴外墙与 J 轴外墙交点坐标为  $x=3508717.000, y=22185.500$ ；
- 八、53 轴外墙与 J 轴外墙交点坐标为  $x=3508717.000, y=21842.000$ ；
- 九、请严格按照消防、环保部门意见实施，施工前报验灰线。



根据皖发改外资【2011】1225号文件精神 and 已经审批的总平面规划图，同意熔盛机械有限公司挖掘机联合厂房备料车间（一）工程办理建设工程规划许可证。总建筑面积 22400 平方米，厂房结构形式为门式钢架结构，附房结构形式为钢筋混凝土结构，地上一层，用途为工业。定位控制条件为：

十、1 轴距 14 轴为 126 米，A 轴距 J 轴为 195 米；

十一、14 轴外墙与 J 轴外墙交点坐标为  $x=3508717.000, y=22186.000$ ；

十二、请严格按照消防、环保部门意见实施，施工前报验灰线。

根据皖发改外资【2011】1225号文件精神 and 已经审批的总平面规划图，同意熔盛机械有限公司生产调度楼工程办理建设工程规划许可证。总建筑面积 1515 平方米，厂房结构形式为门式钢架结构，附房结构形式为钢筋混凝土结构及砖混结构，地上三层，用途为工业。定位控制条件为：

十三、1 轴距 7 轴为 47.5 米，3/H 轴距 J 轴为 7.6 米；

十四、57 轴外墙与 J 轴外墙交点坐标为  $x=3508717.000, y=21794.000$ ；

十五、50 轴外墙与 J 轴外墙交点坐标为  $x=3508717.000, y=21842.000$ ；

十六、请严格按照消防、环保部门意见实施，施工前报验灰线。

根据皖发改外**合肥市规划局**【2011】1225号文件精神 and 已经审批的总平面规划图，同意熔盛机械有限公司油化库工程办理建设工程规划许可证。总建筑面积 266 平方米，厂房结构形式为砖混结构。地上一层，用途为工业。定位控制条件为：

十七、1 轴距 9 轴为 32 米，A 轴距 B 轴为 8 米；

十八、1 轴外墙与 B 轴外墙交点坐标为  $x=3508720.500, y=21570.000$ ；

十九、请严格按照消防、环保部门意见实施，施工前报验灰线。

根据皖发改外资【2011】1225号文件精神 and 已经审批的总平面规划图，同意熔盛机械有限公司整机精饰及调试车间工程办理建设工程规划许可证。总建筑面积 13350 平方米，厂房结构形式为门式钢架



构，附房结构形式为钢筋混凝土结构及砖混结构，地上一层，局部附  
二、层，用途为工业。定位控制条件为：

十、1轴距24轴为184米，A轴距D轴为72米；

十一、1轴外墙与A轴外墙交点坐标为  $x=3508832.868$ ,  $y=21296.252$ ；

十二、1轴外墙与D轴外墙交点坐标为  $x=3508865.114$ ,  $y=21231.877$ ；

十三、请严格按照消防、环保部门意见实施，施工前报验灰线。

## 合肥市规划局

二〇一二年四月二十日

## 许可证附页



附件

员章  
员章  
员章

建设单位	鼎盛机械有限公司
建设项目名称	挖掘机联合厂房组装车间(一)、挖掘机联合厂房焊接涂装车间(一)、挖掘机联合厂房备料车间(一)、生产调
建设位置	调楼、油化库、整机精饰及调试车间 宿松路以西、派河以东
建设规模	挖掘机联合厂房组装车间(一)总建筑面积35757平方米 挖掘机联合厂房焊接涂装车间(一)总建筑面积61187平方米 挖掘机联合厂房备料车间(一)总建筑面积22400平方米 生产调楼总建筑面积1515平方米 油化库总建筑面积266平方米 整机精饰及调试车间总建筑面积13350平方米

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内，<sup>建设工</sup>经城乡规划主管部门<sup>规划许可证附件</sup>审定，许可建设各类工程的法律凭证。 2、单体定位图
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间，根据城乡规划主管部门的要求，建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。  
\*
- 六、本证有效期为一年，逾期未开工的，应当向城乡规划主管部门重新申请核发。

