

**安徽江淮司法鉴定所**  
**对安徽家里人食品有限公司房产**  
**及土地使用权价值进行评估鉴定**

皖江 淮[2017]司鉴字第 058 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人安徽惠友建设工程有限公司与被申请人安徽家里人食品有限公司建设工程合同纠纷一案中,需对被申请人安徽家里人食品有限公司所有的位于庐江县经济开发区望湖路 118 号办公楼(房权证庐字第 2016001091 号,原房权证庐字第 85927 号,原所有权人为安徽恩度食品有限公司)的价值进行评估鉴定。

受理日期:2017 年 8 月 18 日

鉴定材料:委托书、土地使用权证、房地产权证、房屋登记簿。

鉴定日期:2017 年 11 月 2 日

鉴定地点:安徽省庐江县经济开发区望湖路 118 号安徽家里人食品有限公司办公楼

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群、周朝中

**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委托的申请人安徽惠友建设工程有限公司与被申请人安徽家里人食品有限公司建设工程合同纠纷一案中,需对被申请人安徽家里人食品有限公司所有的位于庐江县经济开发区望湖路 118 号办公楼(房权证庐字第 2016001091 号,原房权证庐字第 85927 号,原所有权人为安徽恩度食品有限公司)进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 8 月 18 日,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估净值为 1066.78 万元,大写(人民币):壹仟零陆拾陆万柒仟捌佰元整。

资产占有单位:安徽家里人食品有限公司

金额单位:人民币元

编号	科目名称	帐面价值		评估单价	备注
		原值	净值		
1	房屋建筑物			7,721,311.50	
2	装修及附属物			2,178,349.93	
3	土地使用权			768,122.70	
	合计			10,667,784.13	

### 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安徽家里人食品有限公司所有的位于庐江县经济开发区望湖路 118 号办公楼(房权证庐字第 2016001091 号,原房权证庐字第 85927 号,原所有权人为安徽恩度食品有限公司)现状利用条件下的资产价值进行了评估。本所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 8 月 18 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:安徽家里人食品有限公司

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家里人食品有限公司的房产及土地使用权等资产价值,为委托方提供价值参考意见。

#### (三)、评估对象和评估范围

本次资产评估对象系位于安徽家里人食品有限公司所有的位于庐江县经济开发区望湖路 118 号办公楼(房权证庐字第 2016001091 号,原房权证庐字第 85927 号,原所有权人为安徽恩度食品有限公司)房产及土地使用权价值。评估范围为庐江县经济开发区望湖路 118 号安徽家里人食品有限公司办公楼,建筑面积 6016.43 平方米房产及工业用地土地使用权,另包括房产坐落的土地使用权及地上附属物。

#### (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及现场勘察日期，本项目资产评估的基准日期确定为二〇一七年八月十八日。

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

1. 法规依据

- (1) 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- (3) 《资产评估执业准则—评估报告》（中评协[2017]32号）；
- (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》（2015）；
- (7) 《房地产评估指导意见》。
- (8) 其他有关法规和规定。

2. 行为依据

安徽省庐江县人民法院签发的委托书。

3. 权属依据

委托方提供的《房屋登记簿》、《国有土地使用权证》、《房地产权证》。

4. 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

评估说明

一、评估对象的状况说明

(一) 位置座落及四至范围

评估对象	位置座落及四至范围
------	-----------

安徽家里人食品有限公司所属的办公用房及其所在工业用地	待估房产位于安徽省合肥市庐江县望湖路与西河路交口西南侧，南临苏河路，西临罗河路；位于新建设完工的合铜公路西侧约 1.4 公里处，距东北侧的庐江县政府约 4 公里。座落于庐江县经济开发区，周边有安徽德成电力工程有限公司、世巨科技有限公司、庐江县双鑫有限公司、安徽庐通风机有限公司、吉新照光电科技股份有限公司、安徽长祺机械制造有限公司等工业企业，该区域工业聚集度较好，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）。
----------------------------	--

## （二）评估方法的确定

评估人员根据中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》和评估对象的特点以及目的选择评估方法。本次评估采用成本法对评估对象进行测算。

### 1、办公用房评估方法选择

鉴于本次评估对象的自身特点，评估人员结合所掌握的资料判断，可采用成本法进行评估测算。

成本法：测算评估对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

$$\begin{aligned} \text{公式：评评估值} &= \text{重置成本} - \text{物资折旧} - \text{功能折旧} - \text{外部折旧} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

### 2、土地使用权评估方法选择

根据《城镇土地评估规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、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。评估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评估目的进行。

#### （1）采用的方法

①、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。

②、待估宗地为工业用地，土地取得费及需要缴纳的相关税费等相关数据容易取得，因此也适宜采用成本逼近法进行评估。

#### （2）不采用的方法

①、待估宗地为待开发项目，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《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，本次土地使用权的评估采用市场比较法、成本逼近法两种方法进行地价测算。

### （三）权益状况的确定

房产状况									
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 <sup>2</sup> )	他项权状况	共有情况
办公写字楼	5	房权证庐字第 2016001091 号	安徽家里人食品有限公司	框架	2013 年	办公写字楼	6016.43	/	单独所有
土地状况									
土地使用权人	座落	土地使用权证号	权属性质	使用权类型	终止日期	剩余使用期限	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	备注
安徽家里人食品有限公司	庐城城西新区经三路东侧	庐国用 (2016) 第 525 号	出让	工业	2061.1.25	43.47 年	14000		

评估人员现场勘查评估对象所占土地平整，地势平坦，地质条件较好，景观状况一般；宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。

### （四）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 <sup>2</sup> )	装饰装修
1	办公写字楼	合肥市庐江县庐城镇西河路与望湖路交口西南侧	框架	2013 年	5	6016.43	外墙真石漆，入户玻璃自动感应门，铝合金窗，部分楼层地面地毯铺垫、局部地砖铺贴，内墙乳胶漆，部分楼层顶部石膏板造型吊顶，楼栋安装有电梯。目前用作办公场所

### （五）区域位置

庐江县，隶属于安徽省合肥市，位于安徽省中部，合肥市南部，毗邻巢湖市、无为县、枞阳县、桐城市、舒城县、肥西县，毗邻水域包括巢湖和长江，总面积 2348 平方千米。

截至 2015 年末,庐江县户籍人口 119.79 万人,增长 0.3%;男性 62.04 万人,女性 57.75 万人。当年出生登记 14022 人,登记出生率 11.70%,当年注销死亡 7935 人,注销死亡率 6.62%,自然增长率 5.08%。2015 年末,全县常住人口 98.50 万人,比 2014 年提高 1.88%

2016 年,庐江县实现生产总值(GDP)245.32 亿元,按可比价格计算,同比 2015 年增长 10.1%。分别实现规模工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额和财政收入 54.8、338.7、91.4 和 26.8 亿元,分别增长 13.2%、16.7%、11.3%和 7.3%。分产业看,第一产业增加值 47.54 亿元,增长 3.5%;第二产业增加值 110.62 亿元,增长 12.8%,其中工业增加值 92.52 亿元,增长 12.9%;第三产业增加值 87.16 亿元,增长 10.5%。三次产业结构由 2015 年的 20.7:45.3:34.0 调整为 19.4:45.1:35.5,第三产业比重提高 1.5%。

## 二、评估测算过程

### (一) 办公写字楼测算

评评估值=重置价值×成新率

重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本+销售费用+税金+开发利润

#### (1) 工程概况

评估对象位于合肥市庐江县庐城镇西河路与望湖路交口西南侧,根据委托方提供的《房地产权证》及评估人员实地查勘得知,建筑结构为框架结构,建筑年代为 2013 年,规划用途为办公写字楼,建筑面积为 6016.43 平方米,因评估对象室内装修另行测算,本次测算不包含估计对象室内装修价值。

#### (2) 重置价值的确定

##### 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对象的决算资料,评估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。经测算评估对象工程单方造价为 1180 元/平方米(含土建及安装,不含二次装修),则该项建筑物工程造价为:

工程造价=单方造价×建筑面积  
=1180 元/平方米×6016.43 平方米



=7099387.00 元

## 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	0.04元/m <sup>2</sup>	皖价服函(2014)205号
4	建设工程施工图审查费	1.6元/m <sup>2</sup>	皖价服【2012】201号
5	城市基础设施配套费	0元/m <sup>2</sup>	合政办【2013】61号，第5项属免征范围
6	白蚁防治费	2元/m <sup>2</sup>	合政办(2014)61号
7	新型墙体材料专项费	0元/m <sup>2</sup> (免征)	皖政[2011]21号
8	散装水泥建设基金	0元/m <sup>2</sup> (缓征)	皖政办(2013)29号
9	规划技术服务费	2.1元/m <sup>2</sup>	皖价房【2005】293号

该评估对象的前期费用约为 329159.00 元。

## 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106491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3.3%进行计取，工程建设监理费计算结果为234280.00元。

管理费用=建设单位管理费+工程建设监理费

=106491.00+234280.00=340771.00元。

## 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，分别按价值时点(2017年8月18日)中国人民银行公布的半年、一年、三年期贷款利率分别为：4.35%、4.35%、4.75%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。

假设评估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得出前期费用的利息（按复利计算）；这两部分利息之和即为评估对象的资金成本。参考工期定额，确定评估对象的工期为一年。

资金成本=329159×[(1+4.35%)<sup>1</sup>-1]+(7099387+340771)×[(14.35%)<sup>0.5</sup>-1]=174419.00 元

#### ⑤、销售费用

是指销售开发完成后的房地产所需的费用，包括广告宣传费、销售代理费等，考虑本次评估性质不取销售费用。

#### ⑥、开发利润

开发利润是指开发商所获得的利润，本次评估采用成本利润率，即按建设成本的一定比率计算，评估对象为工业用房，根据评估对象的用途及特点，确定利润率为 8%。

则开发利润=[①+②+③+④+⑤]×8%=635499.00 元

#### ⑦、税金

税金是指房地产办理交易手续时所要缴纳的税费，根据本次评估目的不考虑税金。

#### ⑧、重置价值计算：

重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本+销售费用+税金+开发利润

=①+②+③+④+⑤+⑥+⑦=8579235.00 元

### (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 40%与技术鉴定成新率的 60%之和确定。

#### ①、理论成新率

评估对象建成于 2013 年，至价值时点已使用 4 年，房屋为框架结构，耐用年限为 60 年，故建筑物尚可使用年限为 56 年。根据委托方提供《国有土地使用证》，评估对象所占土地使用终止日期为 2061 年 1 月 25 日，剩余使用年限尚有 43.47 年。根据房地产评估规范，该评估对象的尚可使用年限应为 45.64 年。

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%



$$=43.47/(4+43.47) \times 100\% \approx 92\%$$

## 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	16
	5、地面	15	13
		100	89
小计：(1+2+3+4+5) × 权重 = 89 × 0.65 = 57.85			
装饰 S (权重 0.2)	6、门窗	30	28
	7、内粉饰	20	18
	8、外粉饰	20	16
	9、地面	20	18
	10、其他	10	9
		100	89
小计：(6+7+8+9+10) × 权重 = 89 × 0.2 = 17.8			
设备 B (权重 0.15)	11、给排水	30	27
	12、供电	60	55
	13、其他	10	7
		100	89
小计：(11+12+13) × 权重 = 89 × 0.15 = 13.35			

$$\text{技术鉴定成新率} = G + S + B = 57.85 + 17.8 + 13.35 \approx 89\%$$

## ③、综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

$$=92\% \times 40\% + 89\% \times 60\%$$

$$\approx 90\%$$

## (4) 办公写字楼评估值的确定

评评估值=重置价值×成新率

$$=8579235 \times 90\%$$

$$=7721311.50 \text{ 元}$$

## (二) 土地使用权价值评估

本次土地使用权的测算面积为 14000 平方米的工业用地【权证字号：庐国用（2016）第 525 号】。

## I、市场比较法

市场比较法：即根据替代原理将待估宗地在价值时点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、评估期日接近
- 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 (平方米)	出让用途	成交价 (元/m <sup>2</sup> )	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
中塘路与罗河 路交口东北侧	26152	工业	96	251.0592	2017 年 1 月	安徽华宇织物有 限公司

## 可比实例 B:

地块位置	出让面积 (平方米)	出让用途	成交价 (元/m <sup>2</sup> )	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
经开区移湖西路以南、中塘路以北、金汤路以西	34500	工业	96	331.2000	2017年4月	安徽安铝科技发展有限公司

## 可比实例 C:

地块位置	出让面积 (平方米)	出让用途	成交价 (元/m <sup>2</sup> )	出让总价款 (万元)	成交日期	竞得人
经开区中塘路以南、罗河路以西	9962	工业	99	98.6238	2017年4月	合肥元奈气动设备有限公司

## (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		——	96 元/m <sup>2</sup>	96 元/m <sup>2</sup>	99 元/m <sup>2</sup>
交易日期		——	2017.1	2017.4	2017.4
交易情况		——	挂牌	挂牌	挂牌
土地使用年限		43.47	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	较好	较好	一般	较好
	公共设施状况	一般	一般	一般	一般
	社会因素	人口平均素质较优	人口平均素质较优	人口平均素质较优	人口平均素质较优
	环境因素	无污染	无污染	无污染	无污染
	区域规划限制	以工业为主	以工业为主	以工业为主	以工业为主
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	面积小,对土地利用不利
	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	较好	较好	较好	较好
	宗地地形	规则	规则	规则	较规则
	工业聚集度	较好	较好	较好	较好
	临街、邻接道路等级、通达性	较好	较好	较好	较好
	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	100 年一遇	100 年一遇	100 年一遇	100 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，根据评估人员市场调查，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，与待估宗地价值时点较近，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 3%。

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

A、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 3%。

C、宗地临路条件：按好、较好、一般、较差、差五个等级，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 2%。

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% [土地还原率按价值时点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 43.47 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	46.81	50	50	50
使用年期修正系数	0.9206	0.9457	0.9457	0.9457
比准系数		0.9734	0.9734	0.9734

#### (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	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		0.9206	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	基础设施状况	100	100	100	100
	区域道路通达度	100	100	97	100
	公共设施状况	100	100	100	100
	社会因素	100	100	100	100
	环境因素	100	100	100	100
	区域规划限制	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	100	100	96
	宗地内基础设施	100	94	94	94
	宗地临路条件	100	100	100	100
	宗地地形	100	102	100	102
	工业聚集度	100	100	100	100
	临街、邻接道路等级、通达性	100	100	100	100
	宗地排水保证率	100	100	100	100
	宗地供电保证率	100	100	100	100
宗地洪涝灾害概率	100	100	100	100	

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	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格	96	96	99
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	0.9734	0.9734	0.9734
区域因素	1.0000	1.0309	1.0000
个别因素	1.0430	1.0638	1.0864
修正价格	97	102	105
比准价格	101		

## II、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评估方法。

其计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费用} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

### (1) 土地取得费

#### a、土地补偿费

根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政[2015]24号),并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料,本次评估宗地按庐江县庐城镇征地补偿标准进行补偿,即8900元/亩,则约为13.35元/平方米。

#### b、安置补助费

根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政[2015]24号),并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料,本次评估宗地按庐江县庐城镇征地补偿标准进行补偿,即11570元/亩,则安置补助费为17.35元/平方米。

#### c、青苗补偿费

根据《合肥市人民政府关于调整庐江县被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》【合政秘(2015)125号】,并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料,青苗补偿费为1400元/亩,即青苗补偿费为2.1元/平方米。

土地取得费= $a+b+c=13.35+17.35+2.1=32.8$ 元/平方米

### (2) 相关税费

#### a、耕地开垦费

安徽省财政厅、国土资源厅、物价局《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),庐江县耕地开垦费按照6元/平方米征收。

#### b、耕地占用税

按照安徽省人民政府关于贯彻执行新修订的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知(皖政[2008]36号),待估宗地位于庐江县,耕地占用税按26.25元/平方米征收。

#### c、地方水利建设基金

根据安徽省人民政府《〈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》(皖政[2012]54号),新征的建设用地,每亩征收500元地方水利建设基金,即0.75元/平方米。

#### d、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)不可预见费按征地费(含耕地开垦费)总额的3%征收,则:

不可预见费= $(63.51+6+26.25+0.75) \times 3\% \approx 1.97$ 元/平方米;

则,相关税费= $a+b+c+d=34.97$ 元/平方米

土地取得费及相关税费合计= (1) + (2)

故：土地取得费及相关税费合计为 67.77 元/平方米；

### (3) 土地开发费

根据委托方提供的资料和房地产评估师实地勘察，确定此次评估土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整”。土地开发费用一览表及待估宗地设定开发程度条件下的开发程度修正计算详见下表。

土地开发费用一览表

单位：元/平方米

开发项目	通路	供水	排水	供电	通讯	场地平整
红线外（元/m <sup>2</sup> ）	20	10	10	10	10	-
红线内（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	-	-	20

设定开发程度土地开发费一览表

宗地名称	设定开发程度	开发费 (元/平方米)
庐江县庐城镇望湖路与西河路 西南侧一宗工业用地	宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）， 红线内场地平整	80

### (4) 投资利息

根据土地开发程度及规模，假设宗地开发周期为一年，投资利息率取评估期日一年期资金贷款利率 4.35%，资金在开发期内均匀投入：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times [(1+r)^n - 1] + \text{土地开发费} \times [(1+r)^{n/2} - 1]$$

式中：r—投资利息率

n—开发周期

$$\text{投资利息} = 67.77 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + 80 \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1]$$

$$= 4.67 \text{ 元/平方米}$$

### (5) 投资利润

通过调查当地土地开发及投资状况，并结合本行业投资收益实际情况，本次评估取土地开发的投资利润率为 6%，则投资利润为：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

$$= (32.8 + 34.97 + 80) \times 6\% = 8.87 \text{ 元/平方米}$$

### (6) 土地增值收益

土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润

四项之和)的一定比例计,且土地增值收益不得低于财政部、国土资源部规定的当地新增建设用地有偿使用费标准《中华人民共和国行政区划简册 2004》。结合注册房地产评估师对所在区域工业用地市场调查分析及自身经验判断,土地增值收益率取为 8%,根据土地增值收益公式:

土地增值收益=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润)×土地增值收益率

$$=(32.8+34.97+80+4.67+8.87) \times 8\%$$

$$=12.9 \text{ 元/平方米}$$

#### (7) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式,将上述 6 项加和即得无限年期土地使用权价格。即:

无限年期土地价格=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)

$$=32.8+34.97+80+4.67+8.87+12.9$$

$$=174.21 \text{ 元/平方米}$$

#### (8) 剩余使用年期(43.47 年)土地使用权价格

待估宗地设定年期地价测算公式:

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中:  $V_n$  —— 待估宗地设定年期土地使用权价格(元/平方米)

$V_N$  —— 无限年期土地使用权价格(元/平方米)

$r$  —— 土地还原率[根据该地区的有关资料,在选取土地还原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率取 6.0%]:

$$\text{待估宗地设定年期土地使用权价格} = 174.21 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{43.47}]$$

$$\approx 160 \text{ 元/平方米}$$

### III、土地价值评估结果

#### (1) 地价的确定方法

待估宗地分别采用市场比较法和成本逼近法评估单价详见:

土地价格评估结果取值表

市场比较法	成本逼近法	最终单价	说明

101 元/平方米	160 元/平方米	113 元/平方米	采用加权平均法进行取值，市场比较法 0.8 权重、成本逼近法 0.2 权重
-----------	-----------	-----------	---------------------------------------

综上，以上为其中一宗面积为 14000 平方米的工业用地【权证字号：庐国用（2016）第 525 号】测算过程，根据委托方及相关当事方确认办公楼应分割土地使用权面积为 6797.55 平方米，则土地使用权评估值详见下表：

土地使用权人	权证字号	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
徽家里人食品有限公司	庐国用（2016）第 525 号	庐城城西新区经三路东侧	6797.55		768112.70
总计 (元)			6797.55		768112.70

### （三）室内装修及附属物

室内装修部分为一楼大厅大理石、吊顶、墙砖等，2 楼和 3 楼简单装修，4 楼和 5 楼地面地毯铺垫、顶部石膏板造型吊顶、包墙布、过道贴墙纸，因本次评估未能取得装修图纸、预决算资料，按建筑面积估算装修费用 328 元/平方米。其他附属物包括围墙、室外道路、绿化等，评估评估结果见下表：

序号	名称	结构	建筑面积 (m 或 m <sup>2</sup> )	帐面价值		评估价值 (元)			备注
				原值	净值	原值	成新率	净值	
1	围墙	砖及砼柱	179.28			53,784.00	90%	48,405.60	
2	室外道路	混凝土地面	2,800.05			504,009.00	90%	453,608.10	
3	室外绿化工程	绿化带	537.50			59,125.00		59,125.00	
4	樟树及其他		40.00			34,000.00		34,000.00	
5	装修		6,016.43			1,973,389.04	80%	1,578,711.23	
6	旗杆	不锈钢	3 个			5,000.00	90%	4,500.00	
合 计						2,629,307.04		2,178,349.93	

### （四）最终评估结果的确定

最终评估值如下表：

资产占有单位名称：安徽家里人食品有限公司

金额单位：元

编号	科目名称	帐面价值		评估值	备注
		原值	净值		
1	房屋建筑物			7,721,311.50	
2	装修及附属物			2,178,349.93	
3	土地使用权			768,122.70	
合计				10,667,784.13	

#### (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)、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。

5、本次鉴定未取得建筑物及构筑物等项目施工图纸、施工合同、预决算等资料，对隐蔽工程未能进行抽查，评估计算的工程量与实际工程量可能存有一定差异。

6、本次评估未考虑涉及交易的相关税费及相关资产抵押对评估值的影响。

#### (十一)、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；

4. 本评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日2017年8月18日起至2018年8月17日内有效。

#### (十二)、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年十一月二日。

### 四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 8 月 18 日，安徽省庐江县人民法院委托的申请人安徽惠友建设工程有限公司与被申请人安徽家里人食品有限公司建设工程合同纠纷一案中，需对被申请人安徽家里人食品有限公司所有的位于庐江县经济开发区望湖路 118 号办公楼（房权证庐字第 2016001091 号）进行评估鉴定。经评估鉴定，至基准日 2017 年 8 月 18 日，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估净值为 1066.78 万元，大写（人民币）：壹仟零陆拾陆万柒仟捌佰元整。

资产占有单位：安徽家里人食品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值		评估单价	备注
		原值	净值		
1	房屋建筑物			7,721,311.50	
2	装修及附属物			2,178,349.93	
3	土地使用权			768,122.70	

	合计			10,667,784.13	
--	----	--	--	---------------	--

五、附件

1. 委托评估书;
2. 产权证明资料;
3. 评估机构营业执照;
4. 照片资料。

上述资料均为复印件

六、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:  

《司法鉴定人执业证》证号: 340104012012

