

函人并委付办

到款人及

估价项目《肥东经济开发区龙脊山路东侧3幢工业厂房及  
一宗工业用地土地使用权》市场价值评估

# 房地产估价报告

皖金房估字[2017]1564号

序号	估价对象	用途	面积	价值	备注
1	工业厂房	工业	1200	1200	
2	工业厂房	工业	1200	1200	
3	工业厂房	工业	1200	1200	
4	工业用地	工业	10000	10000	

估价项目名称：肥东经济开发区龙脊山路东侧3幢工业厂房及  
一宗工业用地土地使用权市场价值评估

估价委托人：肥东县人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈莉莉 注册号：3420130048

吴小刚 注册号：3420060017

估价出具日期：2017年12月5日

## 致估价委托人函

肥东县人民法院：

我们接受贵方编号为（2017）肥东司委字第 653 号《评估委托函》的委托，对位于肥东经济开发区龙脊山路东侧 3 幢工业厂房及一宗工业用地土地使用权进行了评估。

本次评估的估价目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。

估价对象于价值时点登记状况如下：

### （1）房屋

产权证号	权利人	坐落	用途	所在层/总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代
房地权证肥东字第 10054653 号	合肥东谊地板辅材有限公司	肥东经济开发区龙脊山路东侧 1#厂房	厂房	1-2/2	钢混	8420.62	2014
房地权证肥东字第 10055398 号	合肥东谊地板辅材有限公司	肥东经济开发区龙脊山路东侧 2#厂房	厂房	1-2/2	钢混	7781.08	2014
房地权证肥东字第 10054652 号	合肥东谊地板辅材有限公司	肥东经济开发区龙脊山路东侧办公楼	办公	1-5/5	钢混	4348.05	2014
合计						20549.75	

### （2）土地

产权证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类（用途）	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
东国用(2014)第 1697 号	合肥东谊地板辅材有限公司	肥东经济开发区龙脊山路东侧	-	3530.80-539.50	工业	出让	14855.00	2064 年 4 月 3 日

本次估价的价值时点为 2017 年 11 月 29 日（委托日期）。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，故采用重置成本法对估价对象房产的市场价值进行估价，土地使用权采用成本逼近法和市场法进行土地评估，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价对象于价值时点可实现的~~市场价值~~：总价为：¥33866145元，大写：叁仟叁佰捌拾陆万陆仟壹佰肆拾伍元整。（此价格为房地合一价，具体见附表）

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，请见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司（签章）  
法定代表人：  
2017年12月5日

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人名称：肥东县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：合肥市庐阳区濉溪路 278 号财富广场 B 座 802 室

法人代表：陈莉莉

估价资格等级：贰级

证书编号：AHJSGJA1620002

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

## 三、估价目的

为法院执行案件提供房地产市场价值参考

## 四、估价对象

### (一) 估价对象概况

#### 1、房产登记状况

产权证号	权利人	坐落	用途	所在层/总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代
房地权证肥东字第 10054653 号	合肥东谊地板辅材有限公司	肥东经济开发区龙脊山路东侧 1#厂房	厂房	1-2/2	钢混	8420.62	2014
房地权证肥东字第 10055398 号	合肥东谊地板辅材有限公司	肥东经济开发区龙脊山路东侧 2#厂房	厂房	1-2/2	钢混	7781.08	2014
房地权证肥东字第 10054652 号	合肥东谊地板辅材有限公司	肥东经济开发区龙脊山路东侧办公楼	办公	1-5/5	钢混	4348.05	2014

#### 2、土地登记状况

土地使用权证号	东国用(2014)第 1697 号	土地使用权人	合肥东谊地板辅材有限公司
土地使用权性质	出让	土地证载面积 (m <sup>2</sup> )	14855.00
用途	工业	土地终止日期	2064 年 4 月 3 日

四至	东邻肥东供电公司，南近合肥正浩机械科技有限公司，西临龙脊山路，北邻安徽博雅家具有限公司
其他	宗地红线外“五通一平”

## (二) 区域状况

产业聚集度	周边有合肥正浩机械科技有限公司、安徽博雅家具有限公司、合肥瑞联机械有限公司等，产业集中程度较好
交通状况	西临龙脊山路，交通状况较好
基础设施配套情况	基础设施配套齐全，水、电、网等设施齐备
地理位置	肥东经济开发区于2002年9月设立，2005年经国家批准为省级开发区。开发区位于合肥市区的东面，距市中心距离15公里，距合肥新桥机场50分钟车程，距合肥火车站15分钟车程，距高速公路出口5公里。现有两条城市快速通道与合肥市无缝连接，开通24小时城市公交。是合肥市“141”城市发展战略的东部新城核心区

## (三) 房屋概况

结构形式	钢混	建筑类型	低层、多层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	防火涂料	顶棚装饰	/
门窗	彩铝窗		
设备设施状况	水、电、消防等齐全		
其他	/		

## 五、价值时点

本次评估价值时点为2017年11月29日，即委托日期。

## 六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价格。

## 七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

**1、独立、客观、公正原则：**估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

**2、合法性原则：**即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

**3、最高最佳利用原则：**即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值



中华人民共和国  
国有土地使用证



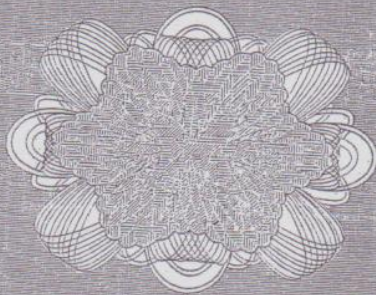
与原件核对相符  
核对人: [Signature]

2011.12.21

国用(2014)第1697号

土地使用权人	合肥东谊地板辅材有限公司		
座落	肥东经济开发区龙脊山路东侧		
地号		图号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2064-04-03
使用权面积	14855.00 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	14855.00 M <sup>2</sup>
		其中 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。



肥东县人民政府 (章)

2014年06月20日

2014年11月5日，宗地号[模糊]，抵押权人为合肥滨湖  
融资担保有限公司，抵押借款441.19万元，终止日期为2015年  
5月29日，他项权证号：东阿发(2014)107号。

登记机关

证书监制机关



No. 02690282 S



# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

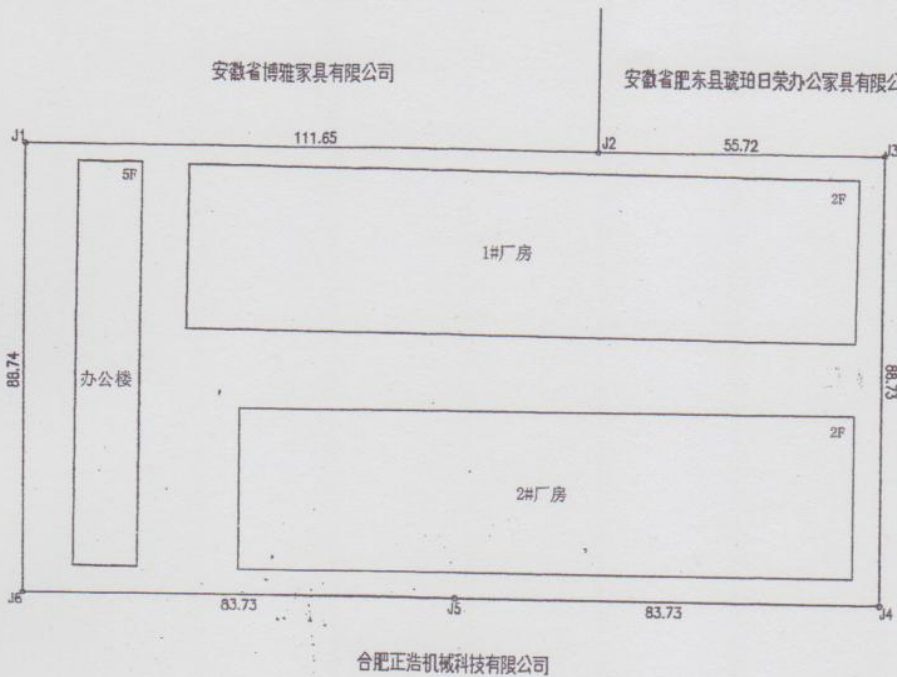
宗地编号:

地籍图号: 3530.80-539.50

权利人: 合肥东谊地板辅材有限公司



龙  
青  
山  
路



界址点坐标表

点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
	3530991.205	539616.069		J5	3530902.469	539699.794	
J2	3530991.205	539727.717	111.65	J6	3530902.462	539616.069	83.73
	3530991.205	539783.442	55.72	J1	3530991.205	539616.069	88.74
J4	3530902.476	539783.519	88.73	S=14855 平方米 合22.28亩			
	3530902.469	539699.794	83.73				

注: 1980西安坐标系。

绘图日期: 2014年3月16日

审核日期: 2014年3月17日

1:1000

绘图员: 张小光

审核员: 宋炳华

根据《中华人民共和国物权法》，  
房地产权证是权利人享有房地产权利  
的证明。



登记机构

FANGDI CHANQUAN ZHENG



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

建房注册号: 181003

Handwritten signature and official stamp.

Handwritten signature.

房地产权证 肥东 字第 10054653 号

房地产权利人	合肥杰谊地板辅材有限公司				
共有情况					
房地坐落	肥东经济开发区龙脊山路东侧				
登记时间	2015-02-02				
房屋性质					
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	2	钢筋混凝土结构	8420.62		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止	

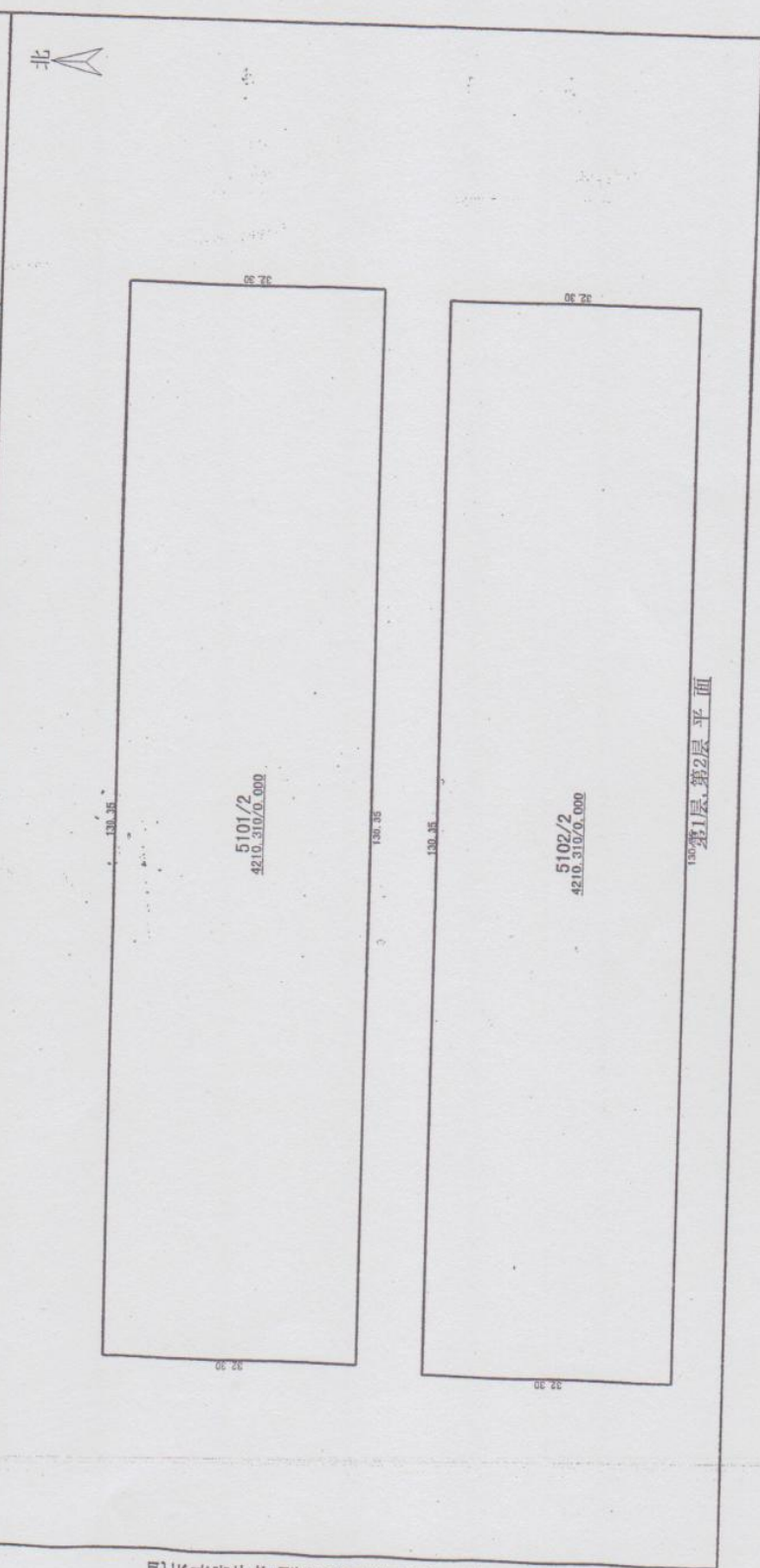
附 记

颁发单位 (盖章)

# 房屋分户图

测绘单位:肥东县房地产交易监理所

坐落	肥东经济开发区龙脊山路东侧			比例尺	1:700	登记	所在层次	第1层、	室号	5101/2 5102/2
图号	0	结构	钢	测绘人	张胜语	记写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	8420.62	竣工日期	2014
丘号	0	层数	002	质检员		机栏	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.00		
幢号	001	配图日期	2015年2月2日	审核人	周海	关	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	8420.62		



肥东县房产管理局监制(房地产权证专用配图)

根据《中华人民共和国物权法》，  
房地产权证是权利人享有房地产权利  
的证明。



登记机关



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

建房注册号: 01008

五管... 相符  
... 11-11

FANGDIQUANZHENG

房地产权证 肥东字第 10055398 号

房地产权利人	合肥东道地房地产开发有限公司				
共有情况					
房地坐落	肥东经济开发区龙脊山路东侧				
登记时间	2015-03-23				
房屋性质					
规划用途	2 住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	2	钢筋混凝土结构	7781.08		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止	

补充证明

附 记

肥东字第 10055398 号

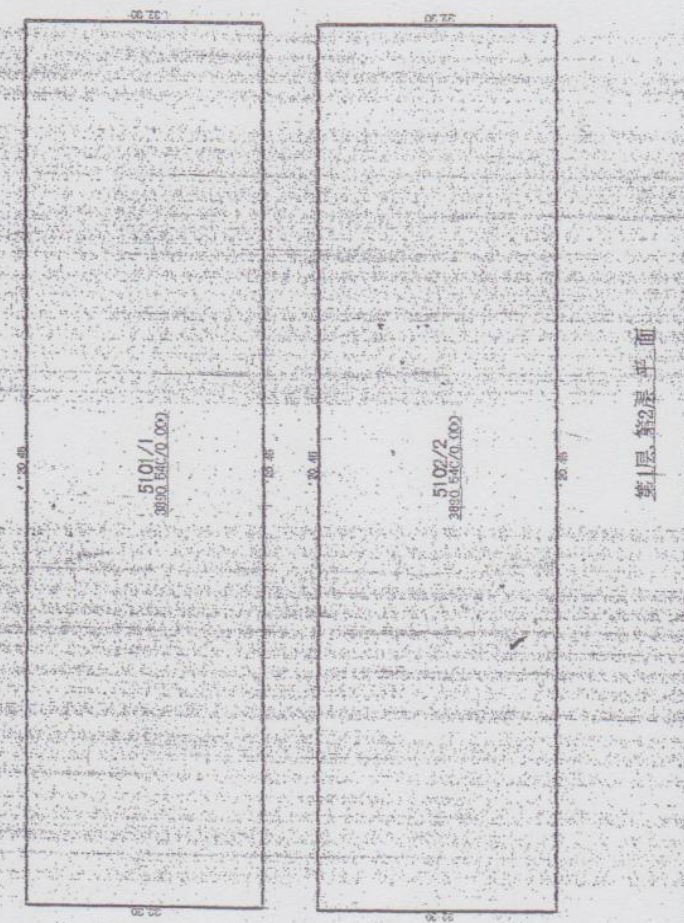


# 房屋分户图

编号：东房测字

测绘单位：肥东县房地产交易监理所

测绘单位	坐落	比例尺	所在层数	层号	竣工日期
肥东县房地产交易监理所	肥东县经济开发区龙脊山路东侧	1:800	第1层	7781.08	2014
测绘图号	结构	测绘人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
0	2	张陈进	7781.08	0.00	7781.08
测绘丘号	层数	质检员	分摊面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )
002	2	周雄	0.00	0.00	0.00
测绘幢号	测绘日期	审核人	分摊面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )
002	2015年3月17日	周雄	0.00	0.00	0.00





房地权证 肥东 字第 10054652 号

房地产权利人	合肥东谊地板辅材有限公司				
共有情况					
房地坐落	肥东经济开发区龙背山路东侧				
登记时间	2015-02-02				
房屋性质					
规划用途	办公				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	钢筋混凝土结构	4348.05		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
				至	止

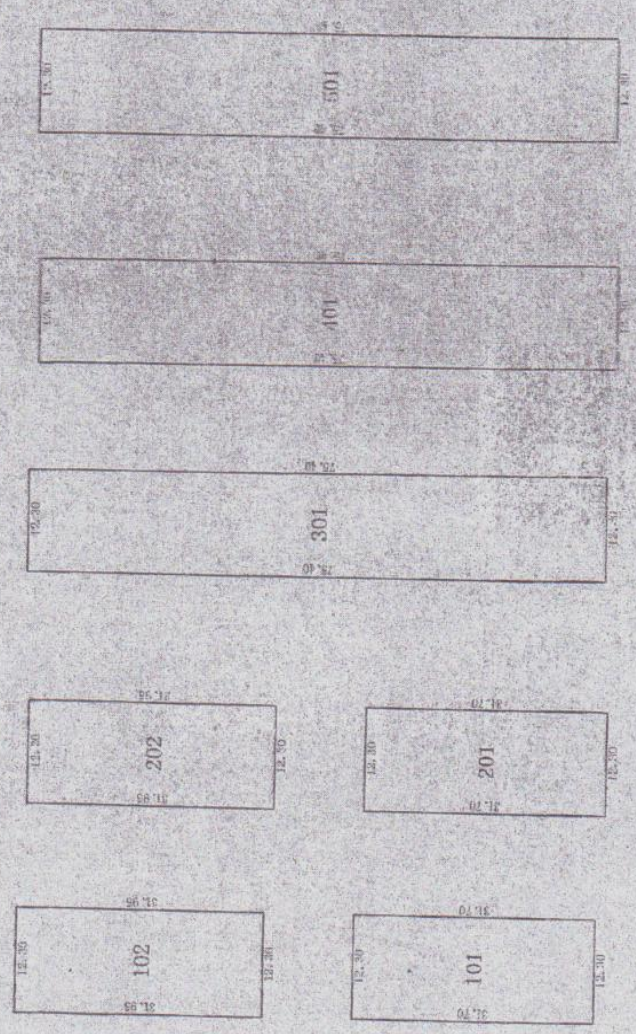
与... 相符  
李...  
张.../W



# 房屋分户图

测绘单位: 肥东县房地产权交易监理所

坐落	肥东县经济开发区龙脊山路东侧			比例尺	1:800	登记	所在层数		第1层, 第4层, 第5层	
图号	0	结构	框架	测绘人	张圣琼	记号	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	4348.05	竣工日期	2014
丘号	0	层数	005	质检员		机栏	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.00		
幢号	003	测绘日期	2015年2月2日	审核人	周海	关	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	4348.05		



第4层, 第3层, 第2层, 第5层平面