**房 地 产 估 价 报 告**

**估价项目名称：六安市开发区经六路东侧的土地使用权及地上建筑物、附属物市场价值评估**

**估价委托人：六安市金安区人民法院**

**房地产估价机构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司**

**注册房地产估价师：程 磊 3420180024**

**侯金刚 3420200062**

**估价报告出具日期：2023年10月12日**

**估价报告编号：皖华兴房估报字[2023]第8577号**

**致估价委托人函**

**六安市金安区人民法院：**

我公司受贵院【《司法鉴定委托书》（2023）皖1502法鉴字222号】的委托，对位于六安市开发区经六路东侧的土地使用权及地上建筑物、附属物、绿化苗木等于价值时点2023年09月13日的市场价值进行了评估。

估价对象工业用地一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地使用权人** | **土地坐落** | **权证字号** | **土地面积（㎡）** | **地类****（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 六安开发区经六路东侧 | 六土国用（2007）第9001号 | 14828.37 | 工业用地 | 出让 | 2056年07月03日 |

估价对象已办理产权登记的工业用房一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房地产权利人** | **名称** | **房地产权证号** | **面积（m2）** | **结构** | **层数** | **设计用途** | **建成年代** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 1# | 房地权乡镇字第456786号 | 4010.50 | 钢混 | 1-5/5F | 工业 | 2008年 |
| 2# | 房地权乡镇字第456787号 | 684.51 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 |
| 3# | 房地权乡镇字第456788号 | 1538.97 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 |
| 4# | 房地权乡镇字第456789号 | 1538.97 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 |
| 合计 |  |  | 7772.95 |  |  |  |  |

估价对象未办理产权登记的工业厂房一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产占有人** | **名称** | **面积（m2）** | **结构** | **层数** | **建成年代** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 钢结构厂房 | 960 | 钢结构 | 1/1F | 2008年 |
| 估价对象附属物一览表 |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **结构** | **备注** |
| 1 | 北门门卫左侧房屋 | 21.2 | 平方米 | 砖混 | 层高2.8 |
| 2 | 南侧配电房 | 20.2 | 平方米 | 砖混 | 层高2.9m |
| 3 | 东南角厕所 | 33 | 平方米 | 砖混 | 层高2.6m，地面铺地砖，墙面铺墙砖 |
| 4 | 东南角厕所边混合房 | 21 | 平方米 | 砖混 | 层高2.3，现状差 |
| 5 | 变压器房 | 12.3 | 平方米 | 砖混 | 层高2.9m |
| 6 | 彩钢瓦房 | 48 | 平方米 | 彩钢瓦 | 层高3.5m |
| 7 | 水泥地坪 | 3762 | 平方米 |  | 厚度15cm |
| 8 | 碎石基础 | 600 | 平方米 |  | 平均厚度约10cm |
| 9 | 砖混围墙 | 12 | 米 |  | 位于西门，高2.3m，厚35cm，空心，预留电动门空间，表面抹水泥 |
| 10 | 砖混围墙 | 267.2 | 米 |  | 高2.9m，一砖墙，表面抹水泥 |
| 11 | 铁艺围墙 | 17 | 米 |  | 高1.5m |
| 12 | 围墙 | 154 | 米 |  | 高2m，砖基础0.7m，上部铁艺 |
| 13 | 铁丝网围挡 | 27 | 米 |  | 高1.5m |
| 14 | 北门造型门楼 | 1 | 座 |  | 含一间门卫 |
| 15 | 西门造型门楼 | 1 | 座 |  | 长11.5m，宽8m，中心有圆形空洞（直径约6m），含四立柱（直径约12cm） |

| 估价对象绿化苗木一览表 |
| --- |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **米径（cm）** | **备注** |
| 1 | 桂花树 | 5 | 棵 | 0-5 | 多杆 |
| 2 | 桂花树 | 1 | 棵 | 5-10 | 三杆 |
| 3 | 桂花树 | 6 | 棵 | 5-10 |  |
| 4 | 桂花树 | 1 | 棵 | 15-20 | 多杆 |
| 5 | 桂花树 | 10 | 棵 | 10-15 | 多杆 |
| 6 | 广玉兰 | 3 | 棵 | 10-15 |  |
| 7 | 广玉兰 | 1 | 棵 | 20-25 |  |
| 8 | 桑树 | 1 | 棵 | 10-15 |  |
| 9 | 桑树 | 1 | 棵 | 20-30 | 三杆 |
| 10 | 紫薇 | 1 | 棵 | 5-10 |  |
| 11 | 紫薇 | 1 | 棵 | 10-15 |  |
| 12 | 棕榈树 | 3 | 棵 | 10-15 |  |
| 13 | 棕榈树 | 1 | 棵 | 20-25 |  |
| 14 | 香樟 | 1 | 棵 | 0-5 |  |
| 15 | 香樟 | 1 | 棵 | 10-15 |  |
| 16 | 香樟 | 20 | 棵 | 15-20 |  |
| 17 | 香樟 | 1 | 棵 | 25-30 |  |
| 18 | 香樟 | 3 | 棵 | 30-35 |  |
| 19 | 绿化带 | 190 | 平方米 |  |  |
| 估价对象设备一览表 |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 电动门 | 8 | 米 | 高1.6m，位于西门， |
| 2 | 电动门 | 16 | 米 | 高1.6m，位于北门 |
| 3 | 变压器 | 1 | 台 | 200千瓦 |
| 4 | 动力柜 | 2 | 台 | XL-21 |
| 5 | 配电柜 | 1 | 台 | GGD |
| 6 | 广告铁架 | 84 | 平方米 | 网格状，高约3m，长28m |

估价对象范围包括土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修、附属配套设施、地上附属物及绿化苗木价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下工业用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料和文件，在此基础上，土地评估选用了基准地价系数修正法、成本逼近法，建筑物、附属物评估采用了成本法，设备、绿化苗木采用市场法进行了测算。

我公司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，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点2023年09月13日的市场价值为：

房地产评估总价：￥18089108元

大写：人民币壹仟捌佰零捌万玖仟壹佰零捌元整

|  |
| --- |
| **估价对象评估结果明细表** |
| **名称** | **房屋结构** | **所在层/总层数** | **建成****年代** | **综合成新率** | **重置价格****（元/㎡）** | **评估单价****（元/㎡）** | **建筑面积（㎡）** | **评估总价****(元)** |
| 1# | 钢混 | 1-5/5F | 2008年 | 78.00% | 2351 | 1834 | 4010.50 | 7355257 |
| 2# | 钢混 | 1-2/2F | 2008年 | 78.00% | 2080 | 1622 | 684.51 | 1110275 |
| 3# | 钢混 | 1-2/2F | 2008年 | 78.00% | 1945 | 1517 | 1538.97 | 2334617 |
| 4# | 钢混 | 1-2/2F | 2008年 | 78.00% | 1945 | 1517 | 1538.97 | 2334617 |
| 钢结构厂房 | 钢结构 | 1-5/5F | 2008年 | 80.00% | 1219 | 975 | 960 | 936000 |
| 房产合计 | - | - | - | - | - | - | 8732.95 | 14070766 |
| **名称** | **用途** | **面积（㎡）** | **单价（元/㎡）** | **评估总价(元)** |
| 土地使用权 | 工业 | 14828.37 | 215 | 3188100 |
| 附属物等 |  |  |  | 830242 |
| **总计** |  |  |  | **18089108** |

|  |
| --- |
| **估价对象附属物评估结果一览表** |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **结构** | **评估单价（元）** | **总价（元）** |
| 1 | 北门门卫左侧房屋 | 21.2 | 平方米 | 砖混 | 980 | 20776 |
| 2 | 南侧配电房 | 20.2 | 平方米 | 砖混 | 1120 | 22624 |
| 3 | 东南角厕所 | 33 | 平方米 | 砖混 | 980 | 32340 |
| 4 | 东南角厕所边混合房 | 21 | 平方米 | 砖混 | 700 | 14700 |
| 5 | 变压器房 | 12.3 | 平方米 | 砖混 | 1120 | 13776 |
| 6 | 彩钢瓦房 | 48 | 平方米 | 彩钢瓦 | 240 | 11520 |
| 7 | 水泥地坪 | 3762 | 平方米 |  | 72 | 270864 |
| 8 | 碎石基础 | 600 | 平方米 |  | 26 | 15600 |
| 9 | 砖混围墙 | 12 | 米 |  | 490 | 5880 |
| 10 | 砖混围墙 | 267.2 | 米 |  | 469 | 125317 |
| 11 | 铁艺围墙 | 17 | 米 |  | 117 | 1989 |
| 12 | 围墙 | 154 | 米 |  | 315 | 48510 |
| 13 | 铁丝网围挡 | 27 | 米 |  | 11 | 297 |
| 14 | 北门造型门楼 | 1 | 座 |  | 70000 | 70000 |
| 15 | 西门造型门楼 | 1 | 座 |  | 28000 | 28000 |
| 合计 |  |  |  |  |  | 682193 |

| **估价对象绿化苗木评估结果一览表** |
| --- |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **米径（cm）** | **备注** | **评估单价（元）** | **评估总价（元）** |
| 1 | 桂花树 | 5 | 棵 | 0-5 | 多杆 | 213 | 1065 |
| 2 | 桂花树 | 1  | 棵 | 5-10 | 三杆 | 340 | 340 |
| 3 | 桂花树 | 6  | 棵 | 5-10 |  | 420 | 2520 |
| 4 | 桂花树 | 1  | 棵 | 15-20 | 多杆 | 940 | 940 |
| 5 | 桂花树 | 10  | 棵 | 10-15 | 多杆 | 680 | 6800 |
| 6 | 广玉兰 | 3  | 棵 | 10-15 |  | 1030 | 3090 |
| 7 | 广玉兰 | 1  | 棵 | 20-25 |  | 2500 | 2500 |
| 8 | 桑树 | 1  | 棵 | 10-15 |  | 700 | 700 |
| 9 | 桑树 | 1  | 棵 | 20-30 | 三杆 | 2000 | 2000 |
| 10 | 紫薇 | 1  | 棵 | 5-10 |  | 164 | 164 |
| 11 | 紫薇 | 1  | 棵 | 10-15 |  | 1600 | 1600 |
| 12 | 棕榈树 | 3  | 棵 | 10-15 |  | 218 | 654 |
| 13 | 棕榈树 | 1  | 棵 | 20-25 |  | 436 | 436 |
| 14 | 香樟 | 1 | 棵 | 0-5 |  | 30 | 30 |
| 15 | 香樟 | 1 | 棵 | 10-15 |  | 1180 | 1180 |
| 16 | 香樟 | 20 | 棵 | 15-20 |  | 1980 | 39600 |
| 17 | 香樟 | 1 | 棵 | 25-30 |  | 3000 | 3000 |
| 18 | 香樟 | 3 | 棵 | 30-35 |  | 4500 | 13500 |
| 19 | 绿化带 | 190 | 平方米 |  |  | 150 | 28500 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | 108619 |

|  |
| --- |
| **估价对象设备评估结果一览表** |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **备注** | **评估单价（元）** | **评估总价（元）** |
| 1 | 电动门 | 8 | 米 | 高1.6m，位于西门， | 360 | 2880 |
| 2 | 电动门 | 16 | 米 | 高1.6m，位于北门 | 720 | 11520 |
| 3 | 变压器 | 1 | 台 | 200千瓦 | 15664 | 15664 |
| 4 | 动力柜 | 2 | 台 | XL-21 | 1610 | 3220 |
| 5 | 配电柜 | 1 | 台 | GGD | 1610 | 1610 |
| 6 | 广告铁架 | 84 | 平方米 | 网格状，高约3m，长28m | 54 | 4536 |
|  |  |  |  |  |  | 39430 |

**特别提示：**

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2023年10月12日）起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年；

2、评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限、评估目的等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、评估结果仅为为六安市金安区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

4、若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：施志君

二○二三年十月十二日

**目 录**

**估价师声明**………………………………………………………………………09

**估价假设和限制条件**……………………………………………………………10

一、估价假设条件…………………………………………………………10

二、估价限制条件…………………………………………………………12

**房地产估价结果报告**……………………………………………………………13

一、估价委托人……………………………………………………………13

二、估价机构………………………………………………………………13

三、估价目的………………………………………………………………13

 四、估价对象………………………………………………………………13

五、价值时点………………………………………………………………18

六、价值定义………………………………………………………………18

七、估价原则………………………………………………………………18

八、估价依据………………………………………………………………19

九、估价方法………………………………………………………………21

十、估价结果………………………………………………………………24

十一、注册房地产估价师…………………………………………………27

十二、实地查勘期…………………………………………………………27

十三、估价作业期…………………………………………………………27

十四、估价报告应用的有效期……………………………………………27

十五、其他需要说明的事项………………………………………………27

**附 件** …………………………………………………………………………28

一、估价对象位置图

二、估价对象委托书复印件

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

四、估价对象《国有土地使用证》、《房地产权证》等复印件

五、估价机构营业执照和估价资质证书复印件

六、注册房地产估价师资格证书复印件

**估 价 师 声 明**

根据我们的专业和估价职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师程磊（3420180024）、侯金刚（3420200062）对本估价报告中的估价对象在2023年09月13日进行了实地查勘。

我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业的一般标准或相关规范，假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收标准。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、除参与本次评估的注册房地产估价师外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告是估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验，对影响房地产价格的各项因素进行分析，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价的假设和限制条件**

一、估价假设条件

**一般假设：**主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1、【对权属证书审慎检查但未核实】估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《房地产权证》、《他项权证》、《六安市不动产权登记一体化平台业务查询》复印件等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、【估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的假设】估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5.【关于评估对象交易税费负担方式的假设】估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式的，本次评估假设按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

**特殊类假设：**主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

6、【未定事项假设】未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假设。

本次评估无未定事项假设。

1. 【背离事实假设】因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

在注册房地产估价师现场勘查时，估价对象被第三方使用，委托人未提供租赁合同，结合本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价不考虑第三方使用对房地产价值的影响。

根据委托人提供的《他项权证》、《六安市不动产权登记一体化平台业务查询》显示，估价对象存在抵押、查封，根据估价目的，本次为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，本次估价不考虑估价对象存在抵押、查封对房地产价值的影响。

1. 【不相一致假设】不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

1. 【依据不足假设】依据不足假设是指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假设。

本次评估估价对象无证建筑物、附属物、绿化苗木的数量等由估价人员现场勘查统计，并经估价委托人与申请人确认，本次评估依据该数据进行评估。若对估价对象无证建筑物、附属物、绿化苗木的数量等情况有异议，需提供相应资料，估价结果做相应调整甚至重新进行估价。

委托人提供的估价对象《国有土地使用证》、《房地产权证》等资料未记载估价对象的建成年代，依据估价人员现场调查，估价对象建成于2008年，本次评估假设估价对象的建成年代为2008年。若对估价对象建成年代有异议，需具有相应资质的单位或相关职能部门进行鉴定，估价结果作必要调整甚至重新估价。

依据估价人员的现场调查并结合申请人介绍，本次评估假设估价对象无证建筑物建筑物、附属物、绿化苗木等资产占有人为六安颇美特建设机械有限公司。

**二、估价限制条件**

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

1.【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2.【价值类型限制】估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。本估价报告所述市场价值为估价对象按合法用途使用情况下的房地产市场价值。

3.【估价报告用途限制】本估价报告估价结果为六安市金安区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4.【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在相关人需要时提供给相关人。

5.【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

**房地产估价结果报告**

一、估价委托人

名称：六安市金安区人民法院

地址：六安市金安区安丰路

**二、估价机构**

机 构 名 称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：施志君

所 在 地 址：合肥市庐阳区宿州路238号房产大厦B座9楼

营业执照注册号:913401007117323125

资 质 等 级：一级

证 书 编 号：GA221001

联 系 方 式：0551-62656099

**三、估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

估价对象为六安市开发区经六路东侧的土地使用权及地上建筑物、附属物、绿化苗木等。

（一）实物状况

1、土地实物状况：

估价对象宗地坐落于六安市开发区经六路东侧，使用权面积为14828.37平方米，东至用地界线、南至用地界线、西至东城都路、北至皋城路，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整)。

2、建筑物实物状况：

估价对象位于六安市开发区经六路东侧。上水、下水、电、消防等配套设施齐全。目前为第三方使用。

|  |
| --- |
| **估价对象已办理产权登记建筑物实物情况一览表** |
| **房地产权利人** | **名称** | **面积（m2）** | **结构** | **层数** | **设计用途** | **建成年代** | **实物状况** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 1# | 4010.50 | 钢混 | 1-5/5F | 工业 | 2008年 | 外墙涂料，内墙乳胶漆，1-4层室内为毛坯，五楼入户门为防盗门，地面铺地砖，墙面乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶部分涂料。电梯一部。 |
| 2# | 684.51 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 | 外墙涂料，内墙乳胶漆，地面铺地砖，墙面乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶部分涂料，塑钢窗，成品木门。南侧二楼有墙柜 |
| 3# | 1538.97 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 | 外墙涂料，内墙乳胶漆，局部三层，两部步梯，楼梯间不锈钢扶手。 |
| 4# | 1538.97 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 | 外墙涂料，内墙乳胶漆，局部三层，两部步梯，楼梯间不锈钢扶手。 |
| 合计 |  | 7772.95 |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
| **估价对象未办理产权登记建筑物实物情况一览表** |
| **资产占有人** | **名称** | **面积（m2）** | **结构** | **层数** | **建成年代** | **实物状况** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 钢结构厂房 | 960 | 钢 | 1/1F | 2008年 | 檐高5.8m，顶高6.5m，砖基础墙体1.2m，室内水泥地坪。 |

3、附属物等实物状况

|  |
| --- |
| **估价对象附属物实物情况一览表** |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **结构** | **备注** |
| 1 | 北门门卫左侧房屋 | 21.2 | 平方米 | 砖混 | 层高2.8 |
| 2 | 南侧配电房 | 20.2 | 平方米 | 砖混 | 层高2.9m |
| 3 | 东南角厕所 | 33 | 平方米 | 砖混 | 层高2.6m，地面铺地砖，墙面铺墙砖 |
| 4 | 东南角厕所边混合房 | 21 | 平方米 | 砖混 | 层高2.3，现状差 |
| 5 | 变压器房 | 12.3 | 平方米 | 砖混 | 层高2.9m |
| 6 | 彩钢瓦房 | 48 | 平方米 | 彩钢瓦 | 层高3.5m |
| 7 | 水泥地坪 | 3762 | 平方米 |  | 厚度15cm |
| 8 | 碎石基础 | 600 | 平方米 |  | 平均厚度约10cm |
| 9 | 砖混围墙 | 12 | 米 |  | 位于西门，高2.3m，厚35cm，空心，预留电动门空间，表面抹水泥 |
| 10 | 砖混围墙 | 267.2 | 米 |  | 高2.9m，一砖墙，表面抹水泥 |
| 11 | 铁艺围墙 | 17 | 米 |  | 高1.5m |
| 12 | 围墙 | 154 | 米 |  | 高2m，砖基础0.7m，上部铁艺 |
| 13 | 铁丝网围挡 | 27 | 米 |  | 高1.5m |
| 14 | 北门造型门楼 | 1 | 座 |  | 含一间门卫 |
| 15 | 西门造型门楼 | 1 | 座 |  | 长11.5m，宽8m，中心有圆形空洞（直径约6m），含四立柱（直径约12cm） |

| 估价对象绿化苗木一览表 |
| --- |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **米径（cm）** | **备注** |
| 1 | 桂花树 | 5 | 棵 | 0-5 | 多杆 |
| 2 | 桂花树 | 1  | 棵 | 5-10 | 三杆 |
| 3 | 桂花树 | 6  | 棵 | 5-10 |  |
| 4 | 桂花树 | 1  | 棵 | 15-20 | 多杆 |
| 5 | 桂花树 | 10  | 棵 | 10-15 | 多杆 |
| 6 | 广玉兰 | 3  | 棵 | 10-15 |  |
| 7 | 广玉兰 | 1  | 棵 | 20-25 |  |
| 8 | 桑树 | 1  | 棵 | 10-15 |  |
| 9 | 桑树 | 1  | 棵 | 20-30 | 三杆 |
| 10 | 紫薇 | 1  | 棵 | 5-10 |  |
| 11 | 紫薇 | 1  | 棵 | 10-15 |  |
| 12 | 棕榈树 | 3  | 棵 | 10-15 |  |
| 13 | 棕榈树 | 1  | 棵 | 20-25 |  |
| 14 | 香樟 | 1 | 棵 | 0-5 |  |
| 15 | 香樟 | 1 | 棵 | 10-15 |  |
| 16 | 香樟 | 20 | 棵 | 15-20 |  |
| 17 | 香樟 | 1 | 棵 | 25-30 |  |
| 18 | 香樟 | 3 | 棵 | 30-35 |  |
| 19 | 绿化带 | 190 | 平方米 |  |  |
| 估价对象设备一览表 |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 电动门 | 8 | 米 | 高1.6m，位于西门， |
| 2 | 电动门 | 16 | 米 | 高1.6m，位于北门 |
| 3 | 变压器 | 1 | 台 | 200千瓦 |
| 4 | 动力柜 | 2 | 台 | XL-21 |
| 5 | 配电柜 | 1 | 台 | GGD |
| 6 | 广告铁架 | 84 | 平方米 | 网格状，高约3m，长28m |

（二）权益状况

1、土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（六土国用（2007）第9001号）等资料显示，估价对象土地使用权人为六安颇美特建设机械有限公司，座落于六安开发区经六路东侧。

|  |
| --- |
| **估价对象土地权益状况一览表** |
| **土地使用权人** | **坐落** | **权证字号** | **土地面积（㎡）** | **地类****（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 六安开发区经六路东侧 | 六土国用（2007）第9001号 | 14828.37 | 工业 | 出让 | 2056年07月03日 |

2、建筑物权益状况

估价对象位于六安开发区经六路东侧工业用房，资产占有人为六安颇美特建设机械有限公司。具体信息见下表。

|  |
| --- |
| **估价对象已办理产权登记建筑物权益状况一览表** |
| **房地产权利人** | **名称** | **面积（m2）** | **房地产权证号** | **结构** | **层数** | **设计用途** | **建成年代** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 1# | 4010.50 | 房地权乡镇字第456786号 | 钢混 | 1-5/5F | 工业 | 2008年 |
| 2# | 684.51 | 房地权乡镇字第456787号 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 |
| 3# | 1538.97 | 房地权乡镇字第456788号 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 |
| 4# | 1538.97 | 房地权乡镇字第456789号 | 钢混 | 1-2/2F | 工业 | 2008年 |
| 合计 |  | 7772.95 |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
| **估价对象未办理产权登记建筑物权益状况一览表** |
| **资产占有人** | **名称** | **面积（m2）** | **结构** | **层数** | **建成年代** |
| 六安颇美特建设机械有限公司 | 钢结构厂房 | 960 | 钢结构 | 1/1F | 2008年 |

3、附属物等权益状况

依据估价人员的现场调查并结合申请人介绍，本次评估假设估价对象无证建筑物建筑物、附属物、绿化苗木等资产占有人为六安颇美特建设机械有限公司。

(三)区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于六安开发区经六路东侧，附近有六安市宏建钢构有限公司、安徽明都电力线缆有限公司、安徽德森特种纸业有限公司、六安市永兴机械有限公司等众多工业企业，工业聚集度高。皋城路在周围而过，对外交通较为便捷；地势平坦，场地平整，基础设施达到六通，基础配套设施较齐全。

**五、价值时点**

2023年09月13日（价值时点设定为估价对象现场查勘之日）

**六、价值类型**

市场价值：房地产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额。

此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“六通一平”状态下工业用途房地产于价值时点2023年09月13日的市场价值。

**七、估价原则**

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。循序合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

（四）替代原则

循序替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

（五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

**八、估价依据**

(一)国家法律、法规：

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）；

7.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）。

（二）地方法规、部门规章、规范性文件

1、《城市房地产转让管理规定》

2、《安徽省城市房地产交易管理条例》

3、《房地产司法鉴定估价指导意见》（试行）

4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价的若干问题的规定》（法释[2018]15号）

6、《人民法院关于委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

7、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日施行）

(三)技术标准：

1.《房地产估价规范》(国标GB/T 50291-2015)；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

(四)委托人提供的有关资料

1.《国有土地使用证》复印件；

2.《房地产权证》复印件、《他项权证》、《六安市不动产权登记一体化平台业务查询》等复印件；

3．其他与本次评估相关的资料。

(五)估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

1．估价对象周边房地产市场状况；

2．估价对象区域位置示意图；

3．估价对象现状利用及周边环境情况；

4．其他与本次评估相关的资料。

**九、估价方法**

**(一)本次估价的技术思路和估价方法**

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托方提供的资料，本次估价对象为工业用地及地上工业用房。因工业厂房建设一般根据工业企业生产需要，建设完成后作为本企业生产自用，不用于出售或出租，因此，房地整体出售或出租情况较少，难以采用比较法、收益法进行评估，而估价对象为已建设完成的房地产，近期内也无重新规划建设可能，故也不适用假设开发法。综合分析估价对象特点，本次采用房地分估技术路线，分别评估工业用地和工业厂房价格，再将其加和得到估价对象总体价值。

基本公式=土地评估价值+建筑物评估价值

**1、土地计算方法选择：**

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价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估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。经估价人员对待估宗地及所处区域的调查，结合此次估价目的及宗地所处位置、规划用途等因素进行分析，待估宗地处于六安开发区，该宗地为工业用途，近期类似估价对象工业成交案例较多，有可比案例做比较，因此适宜采取市场比较法计算。估价对象为工业用地, 可以参考六安市征地拆迁费及各种征地补偿费，故适宜采取成本逼近法，另外，估价对象为工业用地，且已建成，本次评估不采用假设开发法进行评估。待估宗地虽位于六安市基准地价范围内，但由于六安市基准地价估价基准日为2017年1月1日，距本次估价期日已超过六年，不能准确反映待估宗地的市场价值，故本次评估不选用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次土地评估采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

**2、建筑物计算方法选择：**

由于估价对象为工业用途的房地产，同一区域内类似房地产整体交易实例较少，故不宜采用比较法进行评估；又由于估价对象的客观潜在收益较难确定，故不宜采用收益法进行评估；假设开发法适于对在建工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。通过对估价对象现状的分析，结合合肥市房屋重置价资料，可以求取估价对象的积算价格。故本次估价建筑物采用成本法进行估价。

1. **附属物计算方法的选择**

成本法测算的结果能较好反映估价对象重置价值，故本次评估对象附属物部分选用重置成本法进行评估；

**4、绿化苗木及设备计算方法的选择**

估对象周边类似品种、规格苗木，类似设备交易市场活跃，有充足的市场交易案例，故绿化苗木及设备适宜采用市场比较法评估。

**(二)估价方法的定义**

（1）市场比较法（土地）

根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式：Ⅴ=ⅤВ×A×B×D×E

式中：

Ⅴ—待估宗地价格

ⅤВ—比较实例价格

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D —待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

（2）成本逼近法（土地）：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估价方法。

其计算公式为：土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地出让金(或土地增值收益)

（3）重置成本法（附属物）

重置成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，然后将重置价格或重建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

（4）市场法（绿化苗木及设备）

苗木采用市场法进行评估，市场法是根据市场中的替代原理，将待估标的与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似物进行比较，并对类似物的成交价格作适当修正，以此估算待估物客观合理价格的方法。

估对象周边类似品种、规格苗木，类似设备交易市场活跃，有充足的市场交易案例，故绿化苗木及设备适宜采用市场比较法评估。

**十、估价结果**

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点2023年09月13日的市场价值为：

房地产评估总价：￥18089108元

大写：人民币壹仟捌佰零捌万玖仟壹佰零捌元整

|  |
| --- |
| **估价对象评估结果明细表** |
| **名称** | **房屋结构** | **所在层/总层数** | **建成****年代** | **综合成新率** | **重置价格****（元/㎡）** | **评估单价****（元/㎡）** | **建筑面积（㎡）** | **评估总价****(元)** |
| 1# | 钢混 | 1-5/5F | 2008年 | 78.00% | 2351 | 1834 | 4010.50 | 7355257 |
| 2# | 钢混 | 1-2/2F | 2008年 | 78.00% | 2080 | 1622 | 684.51 | 1110275 |
| 3# | 钢混 | 1-2/2F | 2008年 | 78.00% | 1945 | 1517 | 1538.97 | 2334617 |
| 4# | 钢混 | 1-2/2F | 2008年 | 78.00% | 1945 | 1517 | 1538.97 | 2334617 |
| 钢结构厂房 | 钢结构 | 1-5/5F | 2008年 | 80.00% | 1219 | 975 | 960 | 936000 |
| 房产合计 | - | - | - | - | - | - | 8732.95 | 14070766 |
| **名称** | **用途** | **面积（㎡）** | **单价（元/㎡）** | **评估总价(元)** |
| 土地使用权 | 工业 | 14828.37 | 215 | 3188100 |
| 附属物等 |  |  |  | 830242 |
| **总计** |  |  |  | **18089108** |

|  |
| --- |
| **估价对象附属物评估结果一览表** |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **结构** | **评估单价（元）** | **总价（元）** |
| 1 | 北门门卫左侧房屋 | 21.2 | 平方米 | 砖混 | 980 | 20776 |
| 2 | 南侧配电房 | 20.2 | 平方米 | 砖混 | 1120 | 22624 |
| 3 | 东南角厕所 | 33 | 平方米 | 砖混 | 980 | 32340 |
| 4 | 东南角厕所边混合房 | 21 | 平方米 | 砖混 | 700 | 14700 |
| 5 | 变压器房 | 12.3 | 平方米 | 砖混 | 1120 | 13776 |
| 6 | 彩钢瓦房 | 48 | 平方米 | 彩钢瓦 | 240 | 11520 |
| 7 | 水泥地坪 | 3762 | 平方米 |  | 72 | 270864 |
| 8 | 碎石基础 | 600 | 平方米 |  | 26 | 15600 |
| 9 | 砖混围墙 | 12 | 米 |  | 490 | 5880 |
| 10 | 砖混围墙 | 267.2 | 米 |  | 469 | 125317 |
| 11 | 铁艺围墙 | 17 | 米 |  | 117 | 1989 |
| 12 | 围墙 | 154 | 米 |  | 315 | 48510 |
| 13 | 铁丝网围挡 | 27 | 米 |  | 11 | 297 |
| 14 | 北门造型门楼 | 1 | 座 |  | 70000 | 70000 |
| 15 | 西门造型门楼 | 1 | 座 |  | 28000 | 28000 |
| 合计 |  |  |  |  |  | 682193 |

| **估价对象绿化苗木评估结果一览表** |
| --- |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **米径（cm）** | **备注** | **评估单价（元）** | **评估总价（元）** |
| 1 | 桂花树 | 5 | 棵 | 0-5 | 多杆 | 213 | 1065 |
| 2 | 桂花树 | 1  | 棵 | 5-10 | 三杆 | 340 | 340 |
| 3 | 桂花树 | 6  | 棵 | 5-10 |  | 420 | 2520 |
| 4 | 桂花树 | 1  | 棵 | 15-20 | 多杆 | 940 | 940 |
| 5 | 桂花树 | 10  | 棵 | 10-15 | 多杆 | 680 | 6800 |
| 6 | 广玉兰 | 3  | 棵 | 10-15 |  | 1030 | 3090 |
| 7 | 广玉兰 | 1  | 棵 | 20-25 |  | 2500 | 2500 |
| 8 | 桑树 | 1  | 棵 | 10-15 |  | 700 | 700 |
| 9 | 桑树 | 1  | 棵 | 20-30 | 三杆 | 2000 | 2000 |
| 10 | 紫薇 | 1  | 棵 | 5-10 |  | 164 | 164 |
| 11 | 紫薇 | 1  | 棵 | 10-15 |  | 1600 | 1600 |
| 12 | 棕榈树 | 3  | 棵 | 10-15 |  | 218 | 654 |
| 13 | 棕榈树 | 1  | 棵 | 20-25 |  | 436 | 436 |
| 14 | 香樟 | 1 | 棵 | 0-5 |  | 30 | 30 |
| 15 | 香樟 | 1 | 棵 | 10-15 |  | 1180 | 1180 |
| 16 | 香樟 | 20 | 棵 | 15-20 |  | 1980 | 39600 |
| 17 | 香樟 | 1 | 棵 | 25-30 |  | 3000 | 3000 |
| 18 | 香樟 | 3 | 棵 | 30-35 |  | 4500 | 13500 |
| 19 | 绿化带 | 190 | 平方米 |  |  | 150 | 28500 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | 108619 |

|  |
| --- |
| **估价对象设备评估结果一览表** |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **备注** | **评估单价（元）** | **评估总价（元）** |
| 1 | 电动门 | 8 | 米 | 高1.6m，位于西门， | 360 | 2880 |
| 2 | 电动门 | 16 | 米 | 高1.6m，位于北门 | 720 | 11520 |
| 3 | 变压器 | 1 | 台 | 200千瓦 | 15664 | 15664 |
| 4 | 动力柜 | 2 | 台 | XL-21 | 1610 | 3220 |
| 5 | 配电柜 | 1 | 台 | GGD | 1610 | 1610 |
| 6 | 广告铁架 | 84 | 平方米 | 网格状，高约3m，长28m | 54 | 4536 |
|  |  |  |  |  |  | 39430 |

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价师姓名 | 房地产估价师注册号 | 估价师签字 |
| 程 磊 | 3420180024 |  |
| 侯金刚 | 3420200062 |  |

**十二、实地查勘期**

二Ｏ二三年九月十三日

十三、估价作业期

2023年09月13日至2023年10月12日

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二○二三年十月十二日至二○二四年十月十一日止。

十五、其他需要说明的事项

1.估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

2.本估价结果仅供委托人六安市金安区人民法院确定财产处置参考价服务，最终市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。

3. 关于估价对象权属证件的合法性、有效性，登记机关在办理转让时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点。

4.本估价报告正本一式肆份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

附 件

一、估价对象位置图

二、估价对象委托书复印件

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

四、估价对象《国有土地使用证》、《房地产权证》等复印件

五、估价机构营业执照和估价资质证书复印件

六、注册房地产估价师资格证书复印件

**估价对象位置图**

****