

房地产估价报告

估价项目名称：长丰县三十头镇壹宗工业用地及地上建筑物和附属物公开市场价值评估

委托人：合肥市瑶海区人民法院

估价机构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

房地产估价师：施志君 王照仙

估价报告出具日期：2018年1月9日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2018]第0044号



致 委 托 人 函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵单位委托，我公司对安徽扬子江文化传播有限责任公司坐落于长丰县三十头镇（规划归合肥市新站区）壹宗工业用地及地上建筑物和附属物，于价值时点2018年1月2日的房地产公开市场价值进行了客观、合理的评估与测算。

长丰县三十头镇壹宗工业用地及地上附属物一览表

一、建筑物							
编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	规划用途	房地产权证号	建筑年代	层高	
1	1#厂房	2760	工业	未办理相关证件 (经法院和申请人到 多部门查询,未查到 相关产权信息)	2010	钢结构 1层	约8.8米
2	2#厂房	2760				钢结构 1层	约8.8米
3	3#厂房	2760				钢结构 1层	约8.8米
4	4#厂房	2760				钢结构 1层	约8.8米
5	研发中心	5940				钢混结 构6层	1层层高约5 米,二层及以上 层高3.1米
小计		16980					
二、构筑物							
6	地坪	6027	/	/	/	砼	
7	围墙	734	/	/	/	砖砌	
8	1#、2#间过道顶棚	663.1	/	/	/	钢	
三、土地							
9	土地使用权人	土地面积 (m ²)	用途	土地证号	使用权类型	终止日期	
	安徽扬子江文化传播有限责任公司	19836.0	工业	长丰县国用(2010) 第0164号	出让	2060年10月12日	

估价目的：司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“五通一平”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勘察和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，土地选用比较法和基准地价系数修正法进行评估，建筑物采用成本法进行了测算。

公司地址：合肥市宿州路238号房产大厦B座

第2页

联系电话：0551-62626528

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，确定估价对象土地及附属物在满足估价报告假设和限制条件下，于价值时点2018年1月2日市场价值为：

估价对象评估总价：¥3248.716万元

大写：人民币叁仟贰佰肆拾捌万柒仟壹佰陆拾元整；

房地产评估明细表

一、建筑物								
建筑物名称	面积(m ²)	规划用途	产权证号	建筑年代	结构	总楼层	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1#厂房	2760	工业	未办理相关证件 (经法院和申请人 到多部门查询，未查 到相关产权信息)	2010	钢	1层	1211	334.236
2#厂房	2760	工业		2010	钢	1层	1211	334.236
3#厂房	2760	工业		2010	钢	1层	1211	334.236
4#厂房	2760	工业		2010	钢	1层	1211	334.236
研发中心	5940	工业		2010	钢混	6层	1810	1075.14
小计	16980							2412.084
二、构筑物								
地坪	6027						60	36.1620
围墙	734						200	14.68
过道顶棚	663.1						363.30	24.09
小计	7424.1							74.932
三、土地								
土地坐落	面积	土地用途	土地证号	使用权性质	终止日期		评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
三十头镇	19836.0	工业	长丰县国用(2010)第0164号	出让	2060.10.12		384	761.70
房地总计								3248.716

本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2018年1月2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。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹晓琴

二〇一八年一月九日

房地产估价结果报告

一、委托人

委托人：合肥市瑶海区人民法院

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：曹凤琴

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2016]001号

有效期限：2016年10月27日至2019年10月26日

所在地址：合肥市宿州路238号房产大厦B座9楼

三、估价对象

1、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。

三十头街道隶属合肥市瑶海区，由新站高新技术产业开发区托管。是合肥市的北大门，与合肥双凤工业区接壤，区位优势明显，距合肥市中心8公里，怀远路，新蚌埠路，魏武路，梅冲湖路等公路穿镇而过，连接合肥外环高速和合徐高速公路。全镇面积59.6平方公里，人口2.5万，8个行政村，2个居委会。

2017年10月，撤销瑶海区三十头镇设立三十头街道，新设立的三十头街道仍委托合肥新站高新技术产业开发区管理。

本次估价对象位于合肥市长丰县三十头镇，北临魏武路，附近工业聚集度较高，有安徽华信电动科技股份有限公司、安徽现松工程机械服务有限公司、安徽省庐峰镀锌有限公司、安徽江皖机械制造有限公司等，交通较为便利，区域位置一般。估价对象所在区域内市政基础设施和配套设施齐全。



估价对象位置示意图

2、权益状况

一、建筑物							
编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	规划用途	房地产权证号	建筑年代	结构	层高
1	1#厂房	2760	工业	未办理相关证件 (经法院和申请人到 多部门查询, 未查到 相关产权信息)	2010	钢结构 1层	约 8.8 米
2	2#厂房	2760				钢结构 1层	约 8.8 米
3	3#厂房	2760				钢结构 1层	约 8.8 米
4	4#厂房	2760				钢结构 1层	约 8.8 米
5	研发中心	5940				钢混结构 6层	1层层高约 5 米, 二层及以上 层高约 3.1 米
小计		16980					
二、构筑物							
6	地坪	6027	/	/	/	砼	/
7	围墙	734	/	/	/	砖砌	/
8	1#、2#过道顶棚	663.1	/	/	/	钢	/
三、土地							
9	土地使用权人	土地面积 (m ²)	用途	土地证号	使用权类型	终止日期	
	安徽扬子江文化传 播有限责任公司	19836.0	工业	长丰县国用(2010) 第0164号	出让	2060年10月12日	

特殊说明: 本公司安排估价师与法院和申请人到多部门查询, 未查到相关产权信息, 房产部分未办理相关证件。

3、实物状况

土地实物状况：

估价对象所在宗地坐落于长丰县三十头镇（规划归合肥市新站区），系国有工业用地，使用权面积为19836.0平方米，使用权类型为出让，终止日期为2060年10月12日，至价值时点剩余使用年限为42.78年；地势平坦，场地平整，宗地形状为长方形，已建有厂房，道路等已成形。至估价时点，估价对象所在宗地外达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。四至：东近通宝路、南临安徽省庐峰镀锌有限公司、西近九顶山路、北临魏武路。

建筑物实物状况：

估价对象1#钢结构厂房，钢结构一层，层高约8.8米，建筑面积约为11040平方米，外墙1.2米砖混基础，外围彩钢板，钢屋架，彩钢板顶，地面水泥地坪，有水、电、消防等配套设施，建筑年代为2010年，现出租。

估价对象2#钢结构厂房，钢结构一层，层高约8.8米，建筑面积约为11040平方米，外墙1.2米砖混基础，外围彩钢板，钢屋架，彩钢板顶，地面水泥地坪，有水、电、消防等配套设施，建筑年代为2010年，现出租。

估价对象3#钢结构厂房，钢结构一层，层高约8.8米，建筑面积约为11040平方米，外墙1.2米砖混基础，外围彩钢板，钢屋架，彩钢板顶，地面水泥地坪，有水、电、消防等配套设施，建筑年代为2010年，现出租。

估价对象4#钢结构厂房，钢结构一层，层高约8.8米，建筑面积约为11040平方米，外墙1.2米砖混基础，外围彩钢板，钢屋架，彩钢板顶，地面水泥地坪，有水、电、消防等配套设施，建筑年代为2010年，现出租。

估价对象六层钢混结构研发中心，钢混结构六层，1层层高约5米，二层及以上约3.1米，建筑面积约为5940平方米，1层外墙瓷砖、2层以上涂料，地面水泥地坪，有水、电、消防等配套设施，建筑年代为2010年，1、2、4、5层现为毛坯，3、6层简装，现空置。

构筑物状况：砼结构地坪，约6027 m²；砖砌结构围墙，约734 m²；1#、2#厂房间过道钢结构顶棚，约663.1 m²。

四、估价目的

司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

二〇一八年一月二日（为估价对象现场查勘之日）

六、价值定义

市场价值，此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“五通一平”状态下工业用途房地产于价值时点2018年1月2日的市场价值。

七、估价依据

（一）国家法律、法规：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修正）
4. 《中华人民共和国城市规划法》（2007年10月28日主席令第74号）
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）
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）部门规章、规范性文件：

1. 《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》
2. 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号，2001年8月15日修正）
3. 《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发布，2001年8月15日修正）
4. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006年]307号）

（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) 地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》
2. 《安徽省房地产估价管理办法》
3. 《合肥市建设工程市场价格信息》
4. 皖政〔2015〕24 号文件《安徽省征地区片综合地价标准》
5. 财综〔2001〕1061 号文件《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》
6. 皖政〔2008〕367 号文件《安徽省耕地占用税实施办法》
7. 皖政〔2012〕54 号文件《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》
8. 合政秘〔2015〕121 号文件《合肥市人民政府关于调整合肥市被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》

(五) 委托人提供的有关资料

1. 价格评估委托书
2. 《国有土地使用证》复印件
3. 长丰县不动产登记中心档案资料室提供的《总平面规划图》
4. 其他与本次评估相关的资料

(六) 估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

估价对象现状利用照片

八、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：

1、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。

2、合法原则

遵循合法原则，首先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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

4、替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、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。

九、估价方法

在进行房地产公开市场价值评估时，评估人员严格按照房地产估价的各项原则，在认真分析研究了所掌握的资料和对邻近地区同类物业调查之后，按照《房地产估价规范》规定的估价程序，进行客观公正的评估。具体步骤如下：

(一)本次估价的技术思路和估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法，由于估价对象为工业用地的房地产，即建筑物及所占用的土地，类似地区类似房地产整体交易实例较少，故不宜整体采用比较法进行评估，但该区域工业土地有类似交易，故工业土地可以采用比较法评估；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。本次估价对象为工业房地产，通过对估价对象现状的分析，结合合肥市地价和房屋重置价资料，可以求得估价对象的积算价格。其中估价对象土地选用比较法和基准地价系数修正法进行评估，建筑物采用成本法进行估价。

求取土地价值 求取建筑物价值

房地产价值=土地价值+建筑物价值

(二)估价方法的定义

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取），计算出估价对象的市场价格。

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,确定估价对象土地及附属物在满足估价报告的假设和限制条件下,于价值时点2018年1月2日的市场价值总价:¥3248.716万元。

大写:人民币叁仟贰佰肆拾捌万柒仟壹佰陆拾元整;

建筑物名称	面积(m ²)	规划用途	产权证号	建筑年代	结构	总楼层	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1#厂房	2760	工业	未办理相关证件 (经法院和申请人 到多部门查询,未查 到相关产权信息)	2010	钢	1层	1211	334.236
2#厂房	2760	工业		2010	钢	1层	1211	334.236
3#厂房	2760	工业		2010	钢	1层	1211	334.236
4#厂房	2760	工业		2010	钢	1层	1211	334.236
研发中心	5940	工业		2010	钢混	6层	1810	1075.14
小计	16980							2412.084
二、构筑物								
地坪	6027						60	36.1620
围墙	734						200	14.68
过道顶棚	663.1						363.30	24.09
小计	7424.1							74.932
三、土地								
土地坐落	面积	土地用途	土地证号	使用权性质	终止日期	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	
三十头镇	19836.0	工业	长丰县国用(2010)第0164号	出让	2060.10.12	384	761.70	
房地总计							3248.716	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王照仙	3420100007		2018年1月9日
施志君	3420140047		2018年1月9日

十二、实地查勘期

2018年1月2日

十三、估价作业日期

2018年1月2日至2018年1月9日

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇一八年一月九日至二〇一九年一月八日止。

十五、其他需要说明的事项

1. 本估价结果仅供委托方执行案件提供参考，最终公开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。

2. 本估价报告正本一式五份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。