



中信评估

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字（2021）AJ1-0390 号

估价项目名称：合肥丰乐种业股份有限公司位于合肥市蜀山经济
济开发区创业大道北、社岗路东、蜀鑫大道西共 6
栋工业用房市场价值评估

估价委托方：合肥市土地储备中心

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：王菁菁 金玉兰

注册号：3420190053 3420200069

估价报告出具日期：2021 年 03 月 26 日

致估价委托人函

合肥市土地储备中心：

受贵单位委托，我对合肥丰乐种业股份有限公司所有的位于合肥市蜀山经济开发区创业大道北、社岗路东、蜀鑫大道西共 6 栋工业用房[房屋所有权人：合肥丰乐种业股份有限公司，证号：详见估价结果一览表，证载建筑面积 19809.42 m²，本次评估建筑面积 19809.42 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价。估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过了实地查勘与市场调查。

估价报告摘要如下：

估价目的：为委托方进行土地收购提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2021 年 2 月 2 日（实地查勘日）

估价方法：成本法

价值类型：房地产市场价值

货币种类：人民币

估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场价值总价为（不含土地价值）：2707.01 万元，大写金额：贰仟柒佰零柒万零壹佰元整，详见估价结果一览表：

估价结果一览表

序号	权利人	产权证号	坐落	证载用途	总层数	房屋结构	证载建筑面积 (m ²)	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	合肥丰乐种业股份有限公司	房地权合产字第 007303 号	蜀山经济开发区蜀鑫大道西管理楼	办公用房	6F	钢混结构	3670.57	3670.57	1823	669.1
2		房地权合产字第 007304 号	蜀山经济开发区社岗路东配电房	工业用房	1F	混合结构	121.49	121.49	1125	13.6
3		房地权合产字第 007301 号	蜀山经济开发区创业大道北 1 号种子加工车间	工业用房	2F	钢混结构	1806.12	1806.12	1390	251.0
4		房地权合产字第 007302 号	蜀山经济开发区创业大道北 2 号种子加工车间	工业用房	2F	钢混结构	1806.12	1806.12	1390	251.0

地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼 10 层

项目联系电话：0551-65417329

序列号：(2021)AJ1-0390

2

独立 客观 廉洁 高效

序号	权利人	产权证号	坐落	证载用途	总层数	房屋结构	证载建筑面积 (m ²)	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
5		房地权合产字第 007305 号	蜀山经济开发区创业大道北1号仓库	仓储	1F	钢结构	6202.56	6202.56	1227	761.05
6		房地权合产字第 007300 号	蜀山经济开发区创业大道北2号仓库	仓储	1F	钢结构	6202.56	6202.56	1227	761.05
合计							19809.42	19809.42		2707.01

特别提示:

(一) 上述评估值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 2 月 2 日的估价结果。

(二) 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日 2021 年 3 月 4 日起计算为壹年。

(三) 上述结论在应用时应认真阅读本估价报告书全文。

法定代表人 (盖章)



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

二零二一年三月二十六日



目 录

目 录	4
致 委 托 人 函	2
估 价 师 声 明	5
估价的假设和限制条件	6
一、估价委托方	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	14
九、估价方法	14
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	18
房地产估价技术报告	19
一、估价对象描述与分析	19
二、市场背景分析	23
三、最高最佳利用分析	26
四、估价方法适用性分析	26
五、估价测算过程	29
附件（均为复印件）	
一、委托书（复印件）	
二、估价对象位置图（复印件）	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）	
三、《房地产权证》（复印件）	
四、《国有土地使用证》（复印件）	
五、企业营业执照（复印件）	
六、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）	
七、房地产估价师注册证书（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、本公司及本次参与估价的注册房地产估价师与估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托方、估价当事人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师王菁菁、金玉兰于2021年2月2日对估价对象进行了实地查勘。负责本项目的注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

五、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、本估价报告是由专业估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
王菁菁	3420190053		2021年03月26日
金玉兰	3420200069		2021年03月26日

估价的假设和限制条件

估价的假设：

一、一般假设

(1) 注册房地产估价师根据估价业务的具体情况，对估价对象进行了实地查勘，收集了权属证明和其它相关资料，经核对，估价委托方所提供的产权资料复印件与原件一致；但目前受国土、房屋、规划管理等相关部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实验证，上述相关部门官网公众信息平台也无法查询。本次估价是以估价委托方提供的与估价对象有关的权属证明、租赁信息及其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

(2) 估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局及设备情况，并未对估价对象做房地产基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无房地产基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(3) 假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(4) 假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按规划使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(5) 估价结果是为委托方进行土地收购提供参考依据而评估房地产市场价格，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象资产占有方有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

(7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

二、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。

估价对象无未定事项，故本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指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设。

估价对象无背离事实事项，故本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假设。

估价对象中管理楼、1号种子加工车间、2号种子加工车间证载所在层均为0层，结合房屋的分户图以及实际查勘可知，实际所在层：管理楼所在层为1-6层、1号种子加工车间所在层为1-2层、2号种子加工车间所在层为1-2层，本次评估以房屋的分户图及实地查勘为准。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托方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。

(1) 因资产占有方未能提供《国有土地使用权出让合同》，也未能提供其他能证明土地使用期限届满后土地的处置办法。本次评估根据相关法律法规，结合土地使用权人经营状况较好及估价对象利用状况较优，综合考虑，设定使用年限届满土地需要继续使用且可续期，测算年限成新率时，经济寿命可依据建筑物经济使用年限测算。

(2) 根据资产占有方提供的资料，估价对象竣工日期均未标注，根据估价师现场调查了解可知，竣工日期均为2000年，本次评估设定估价对象6栋房产竣工日期为

2000年。

(3) 本次估价中，依据《国有土地使用证》(合国用(2001)字第0384号)知，土地使用权终止日期至2047年元月。因未能确定明确的日期，本次估价按照终止日期至2047年元月30日进行计算。

估价的限制条件：

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为委托方进行土地收购提供参考依据而评估房地产市场价值，不作担保、司法诉讼、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二零二一年三月二十六日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经两名注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(六) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括与房屋有关的土建、安装、二次装修工程价值，不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

房地产估价结果报告

皖中信房估字(2021)AJ1-0390号

一、估价委托方

委托单位: 合肥市土地储备中心

地址: 安徽省合肥市怀宁路1800号国土规划大厦

联系人: 陶主任

联系电话: 18656138592

二、估价机构

估价机构: 安徽中信房地产土地资产评估有限公司

地址: 合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10-11层整层

法定代表人: 胡朝伟

机构等级: 国家壹级资质

资格证书号: 建房估证字[2013]108号

联系方式: 0551-65417329

三、估价目的

为委托方进行土地收购提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况:

估价对象为位于合肥市蜀山经济开发区创业大道北、社岗路东、蜀鑫大道西(合肥丰乐种业股份有限公司)共6栋工业用房,产权人为合肥丰乐种业股份有限公司,证载建筑面积为19809.42 m²,本次评估面积为19809.42 m²。根据委托方提供资料和估价人员的调查,估价对象在价值时点未设立他项权利,亦无其他法定优先受偿权等债务。

本估价对象均属合肥丰乐种业股份有限公司所有,估价对象包含室内外固定装饰装修,不包含所占土地及可移动设备、其他附着物、地下基础设施等价值。

(一)房地产权益状况

地址: 安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10层

项目联系电话: 0551-65417329

序列号: (2021)AJ1-0390

9

独立 客观 廉洁 高效

1、房产登记状况

序号	权利人	坐落	房地产权证号	证载楼层	证载面积 (m ²)	建成年代 (年)	用途	房屋结构
1	合肥丰乐种业股份有限公司	蜀山经济开发区蜀鑫大道西管理楼	房地权合产字第007303号	6	3670.57	2000	办公用房	钢混结构
2	合肥丰乐种业股份有限公司	蜀山经济开发区社岗路东配电房	房地权合产字第007304号	1	121.49	2000	工业用房	混合结构
3	合肥丰乐种业股份有限公司	蜀山经济开发区创业大道北1号种子加工车间	房地权合产字第007301号	2	1806.12	2000	工业用房	钢混结构
4	合肥丰乐种业股份有限公司	蜀山经济开发区创业大道北2号种子加工车间	房地权合产字第007302号	2	1806.12	2000	工业用房	钢混结构
5	合肥丰乐种业股份有限公司	蜀山经济开发区创业大道北1号仓库	房地权合产字第007305号	1	6202.56	2000	仓储	钢结构
6	合肥丰乐种业股份有限公司	蜀山经济开发区创业大道北2号仓库	房地权合产字第007300号	1	6202.56	2000	仓储	钢结构
合计					19809.42			

2、土地登记状况

座落	土地产权证号	土地使用权人	地号	土地面积 (m ²)	土地用途	类型	土地终止日期
蜀山经济开发区	合国用(2001)字第0384号	合肥丰乐种业股份有限公司	W19081	67207.0	工业	出让	2047年元月

估价对象所占土地四至为：东临蜀鑫大道、南临创业大道、西临社岗路、北临樊洼路。宗地内地势平坦，起伏<1米，地质条件较好，至价值时点，土地剩余使用年限为26年，宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内为企业用房，红线内“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯，场地平整）。本次评估不包含土地。

该宗地上有6栋工业用房已办理《房地产权证》，为本次评估房产，另有四栋工业用房未办理不动产权证，不在本次评估范围内。

（二）区域状况

产业聚集度	估价对象位于蜀山经济开发区，周边多为商业、住宅物业，产业聚集度较低
交通状况	估价对象位于合肥市蜀山经济开发区，东临蜀鑫大道、南临创业大道、西临社岗路、北临樊洼路，附近有 24 路、22 路、8 路、44 路、108 路、300 路、543 路等公交线路经过，公共交通较便捷，交通条件较优
环境状况	环境质量较优
基础设施配套情况	红线外基础设施已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），基础设施完善

(三) 实物状况

序号	坐落	建成年 代(年)	证载面 积(m ²)	评估面 积(m ²)	房屋 结构	建筑物实物状况描述	备注
1	管理楼	2000	3670.57	3670.57	钢混	<p>层数：6 层 层高：1 层约 3.8 米，2-4 层约 2.8 米、5-6 层约 3.4 米 装修状况：外墙为面砖，内墙为乳胶漆粉刷，塑钢窗，地板砖、水磨石地面、楼梯为花岗岩，不锈钢扶手，顶为乳胶漆粉刷、部分为铝扣板吊顶。入户门为玻璃门，室内为实木门。 使用及维护状况：估价对象目前处于使用状态，维护状况较优。2016 年室内重新装修维护。 完损程度：根据估价人员实地查勘，估价对象表面装修和设备均完好，现状良好，使用正常。</p>	目前空置
2	配电房	2000	121.49	121.49	混合	<p>层数：1 层 层高：约 3.4 米，局部层高约 5.2 米 装修状况：外墙为面砖，内墙为乳胶漆粉刷，铝合金窗、铁窗，地板砖地面，顶为乳胶漆粉刷，铁门。 使用及维护状况：估价对象目前处于使用状态，维护状况较优。 完损程度：根据估价人员实地查勘，估价对象表面装修和设备均完好，现状良好，使用正常。</p>	目前作为配电房使用
3	1 号种子加工车间	2000	1806.12	1806.12	钢混	<p>层数：2 层 层高：1-2 层均约为 4.4 米 装修状况：外墙为面砖，内墙为乳胶漆，铝合金窗，水泥地面，顶为乳胶漆，木门。 使用及维护状况：估价对象目前处于使用状态，维护状况尚可，墙面部分有渗水脱落现象。 完损程度：根据估价人员实地查勘，估价对象表面装修和设备均完好，现状良好，使用正常。</p>	目前作为仓库使用
4	2 号种子加工车间	2000	1806.12	1806.12	钢混	<p>层数：2 层 层高：1-2 层均约为 4.4 米 装修状况：外墙为面砖，内墙为乳胶漆，铝合金窗，水泥地面，顶为乳胶漆，木门。 使用及维护状况：估价对象目前处于使用状态，维护状况尚可，墙面部分有渗水脱落现象。</p>	目前作为仓库使用

序号	坐落	建成年代(年)	证载面积(m ²)	评估面积(m ²)	房屋结构	建筑物实物状况描述	备注
						完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。	
5	1号仓库	2000	6202.56	6202.56	钢	层数: 1层, 总层数为1层 层高: 檐高约6米, 吊顶为约5米。 装修状况: 外墙1米以下为砖砌墙, 以上为钢结构, 铝合金窗, 水泥地面, 顶棚为保温板, 彩钢门。室内部分装有冷库。共2跨, 约21米/跨。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况较优。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。	目前为仓库使用
6	2号仓库	2000	6202.56	6202.56	钢	层数: 1层, 总层数为1层 层高: 檐高约6米, 吊顶为约5米。 装修状况: 外墙1米以下为砖砌墙, 以上为钢结构, 铝合金窗, 水泥地面, 顶棚为保温板, 彩钢门。室内部分装有冷库。共2跨, 约21米/跨。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况较优。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。	目前为仓库使用

五、价值时点

2021年2月2日(因委托方未能提供该项目单独委托书, 经和委托方协商, 本次估价按照实地查勘之日2021年2月2日为价值时点)。

六、价值类型

本次估价所指价格是: 估价对象在价值时点的市场价值, 市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下, 于价值时点2021年2月2日所具有的客观合理价值。此价值包含估价对象室内外固定装饰装修, 不包含所占土地及可移动设备、其他附着物、地下基础设施等价值。

七、估价依据

(一) 法律、法规、规章、政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
- 3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 自2021年1月1日起施行);

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2015年4月24日修订通过）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第46号），2016年7月2日发布）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

7、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号，1985年2月8日颁布，1985年2月8日实施）；

8、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号）；

9、安徽省财政厅、安徽省地方税务局、安徽省教育厅《关于印发〈安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法〉的通知》（财综〔2011〕349号）；

10、《合肥市土地储备实施办法》（政府令〔2019〕203号）；

11、其他法律、法规、规章、政策性文件。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；

4、其他有关估价标准。

（三）委托方提供的文件资料

1、《房地产权证》（房地权合产字第007303号、房地权合产字第007304号、房地权合产字第007301号、房地权合产字第007302号、房地权合产字第007305号、房地权合产字第007300号）；

2、《国有土地使用证》（土地证号：合国用（2001）字第0384号）；

3、企业营业执照；

4、委托方提供的其他资料。

（四）估价方收集的有关资料

1、实地查勘资料；

2、市场调查资料；

3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等。

1. 独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的

现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

房地产具有独一无二的特性。虽然完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，成本法中建安成本的确定等，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

(5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

(6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《房地产权证》，证载用途为办公、工业、仓储用房，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为委托方进行土地收购提供参考依据而评估房地产市场价格，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象规划用途为办公、工业、仓储用房，形状规则、建筑规模适中、维护保养情况较好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途为办公、工业、仓储用房，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据合肥市房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，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算。

1、选用的估价方法及理由

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。估价对象为工业用地上的工业类房产，可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故可选用成本法进行估价。

2、不选用的估价方法及理由

(1) 比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

估价对象为工业用地上的自用用房，其建造标准及工艺具有针对性，适用性较小，且根据估价目的，本次仅评估地上建筑物，类似房产交易案例较少，故不适宜选用比较法；

(2) 收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

因本次仅评估地上建筑物，建筑物租金不宜剥离，故不适宜选用收益法；

(3) 假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

估价对象在价值时点不具有开发或再开发的潜力，且开发完成后的价值很难采用成本法以外的方法测算，故不适宜选用假设开发法；

综上所述，本次评估运用成本法确定估价对象价格。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘，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，运用成本法，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：

位于合肥市蜀山经济开发区创业大道北、社岗路东、蜀鑫大道西（合肥丰乐种业股份有限公司）共6栋工业用房[建筑面积19809.42 m²，评估面积19809.42 m²]在价值时点的市场价值为（不包含土地使用权价值）：总价2707.01万元，大写人民币：贰仟柒佰零柒万零壹佰元整。

估价结果一览表

序号	权利人	产权证号	坐落	证载用途	房屋结构	证载建筑面积(m ²)	评估建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
----	-----	------	----	------	------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	----------

序号	权利人	产权证号	坐落	证载用途	房屋结构	证载建筑面积 (m ²)	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	合肥丰乐种业股份有限公司	房地权合产字第007303号	蜀山经济开发区蜀鑫大道西管理楼	办公用房	钢混结构	3670.57	3670.57	1823	669.14
2		房地权合产字第007304号	蜀山经济开发区社岗路东配电房	工业用房	混合结构	121.49	121.49	1125	13.67
3		房地权合产字第007301号	蜀山经济开发区创业大道北1号种子加工车间	工业用房	钢混结构	1806.12	1806.12	1390	251.00
4		房地权合产字第007302号	蜀山经济开发区创业大道北2号种子加工车间	工业用房	钢混结构	1806.12	1806.12	1390	251.00
5		房地权合产字第007305号	蜀山经济开发区创业大道北1号仓库	仓储	钢结构	6202.56	6202.56	1227	761.00
6		房地权合产字第007300号	蜀山经济开发区创业大道北2号仓库	仓储	钢结构	6202.56	6202.56	1227	761.00
		合计				19809.42	19809.42		2707.81

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王菁菁	3420190053		2021年03月26日
金玉兰	3420200069		2021年03月26日

十二、实地查勘期

2021年2月2日

十三、估价作业日期

2021年2月2日至2021年03月26日

安徽中信房地产土地资产评估有限公司



地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10层

项目联系电话：0551-65417320

序列号：(2021)AJ1-0390

18

独立 客观 廉洁 高效

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况

(1) 名称：合肥丰乐种业股份有限公司位于合肥市蜀山经济开发区创业大道北、社岗路东、蜀鑫大道西工业用房所占工业用地

(2) 四至：东临蜀鑫大道、南临创业大道、西临社岗路、北临樊洼路

(3) 面积：证载土地面积为 67207.0 平方米

(4) 土地终止日期及剩余年限：终止日期至 2047 年元月，土地剩余使用年限为 26 年

(5) 用途：工业用地

(6) 土地形状：规则

(7) 地形地势：宗地内地势平坦，起伏<1 米

(8) 基础设施完备程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯，场地平整）

(9) 土地平整程度：场地平整，地面进行了硬化，地上建有建筑物

2、建筑物实物状况

(1) 名称：合肥丰乐种业股份有限公司位于合肥市蜀山经济开发区创业大道北、社岗路东、蜀鑫大道西共 6 栋工业用房

(2) 规模：证载总建筑面积 19809.42 平方米，实测面积为 19809.42 平方米

(3) 用途：办公、工业、仓储

(4) 房地产实物状况

序号	坐落	建成年 代(年)	证载面 积 (m ²)	评估面 积 (m ²)	房屋 结构	建筑物实物状况描述	备注
1	管理楼	2000	3670.57	3670.57	钢混	层数：6 层 层高：1 层约 3.8 米、2-4 层约 2.8 米、5-6 层约 3.4 米 装修状况：外墙为面砖，内墙为乳胶漆粉刷，塑钢窗，地板砖、水磨石地面、楼梯为花岗岩，不锈钢扶手，顶为乳胶漆粉刷、部分为铝扣板吊顶。入户门为玻璃门，室内为实木门。 使用及维护状况：估价对象目前处于使用状态，维护状况较优。2016 年室内重新装修维护。	目前空置

序号	坐落	建成年代(年)	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	房屋结构	建筑物实物状况描述
						完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。
2	配电房	2000	121.49	121.49	混合	层数: 1层 层高: 约 3.4 米, 局部层高约 5.2 米 装修状况: 外墙为面砖, 内墙为乳胶漆粉刷, 铝合金窗、铁窗, 地板砖地面, 顶为乳胶漆粉刷, 铁门。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况较优。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。
3	1号种子加工车间	2000	1806.12	1806.12	钢混	层数: 2层 层高: 1-2层均约为 4.4 米 装修状况: 外墙为面砖, 内墙为乳胶漆, 铝合金窗, 水泥地面, 顶为乳胶漆, 木门。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况尚可, 墙面部分有渗水脱落现象。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。
4	2号种子加工车间	2000	1806.12	1806.12	钢混	层数: 2层 层高: 1-2层均约为 4.4 米 装修状况: 外墙为面砖, 内墙为乳胶漆, 铝合金窗, 水泥地面, 顶为乳胶漆, 木门。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况尚可, 墙面部分有渗水脱落现象。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。
5	1号仓库	2000	6202.56	6202.56	钢	层数: 1层, 总层数为 1层 层高: 檐高约 6 米, 吊顶为约 5 米。 装修状况: 外墙 1 米以下为砖砌墙, 以上为钢结构, 铝合金窗, 水泥地面, 顶棚为保温板, 彩钢门。室内部分装有冷库。共 2 跨, 约 21 米/跨。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况较优。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。
6	2号仓库	2000	6202.56	6202.56	钢	层数: 1层, 总层数为 1层 层高: 檐高约 6 米, 吊顶为约 5 米。 装修状况: 外墙 1 米以下为砖砌墙, 以上为钢结构, 铝合金窗, 水泥地面, 顶棚为保温板, 彩钢门。室内部分装有冷库。共 2 跨, 约 21 米/跨。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况较优。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和设备均完好, 现状良好, 使用正常。

3、实物状况分析

估价对象为办公、工业、仓储用房, 用途符合规划, 建筑功能、空间布局、设施设备等均能满足其设计用途的需求, 同时, 估价对象建成于 2000 年, 使用状况及维护

状况良好，实物状况对价格具有一定的提升作用。

（二）估价对象权益状况描述与分析

1、土地权益状况

土地用途：工业用地；

规划条件：未提供；

土地所有权：国有；

土地使用权：出让，使用权人为合肥丰乐种业股份有限公司；

共有情况：无

用益物权：无

担保权：无

出租或占用情况：无

拖欠税费情况：无

查封：无

权属情况：清晰

2、建筑物权益状况

用途：办公、工业、仓储用房

规划条件：未提供

所有权：合肥丰乐种业股份有限公司所有

他项权利设立情况：无

出租或占用情况：无

其他特殊情况：无

3、权益状况分析：估价对象已取得《房地产权证》及《国有土地使用证》，产权人合法拥有估价对象的房屋所有权和土地使用权。其土地界址点清晰，房屋产权明晰，并为产权人单独所有。估价人员经调查了解并经产权人确认，于价值时点，估价对象无抵押、查封和拖欠税费情况，也不存在用益物权和担保权，故其权益状况对价格无不利影响。

（三）估价对象区位状况描述与分析

合肥市辖肥东县、肥西县、长丰县、庐江县和巢湖市以及瑶海区、庐阳区、蜀山区、包河区，并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区、巢湖经济开发区市级管理权限。土地面积达 1.14 万平方公里，2019 年，常住人口 818.9 万人，城镇人口 625.07 万人，城镇化率 76.33%。

1、位置状况：

(1) 坐落：合肥市蜀山经济开发区

(2) 方位：位于合肥市蜀山经济开发区，东临蜀鑫大道、南临创业大道、西临社岗路、北临樊洼路

(3) 距离：距公交站点距离较近，紧邻区域主干道

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象东临蜀鑫大道、南临创业大道、西临社岗路、北临樊洼路，周边有蜀鑫大道、创业大道、樊洼路等交通主干道

(2) 出入可利用交通工具：公交车、出租车

(3) 交通管制情况：无交通管制

(4) 停车方便程度：厂区内即有停车场，停车便利

3、周围环境状况

(1) 自然环境：自然环境较优

(2) 人文环境：人文环境一般

(3) 景观：景观较好

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：通路、通电、通上水、通下水、通讯

(2) 公共服务设施：周边有超市、银行、医院、公交车站等，公共服务设施较完善

5、区位状况分析

估价对象位于蜀山经济开发区，周边多为商业、住宅物业，产业聚集度较低。周边道路网稠密，有蜀鑫大道、创业大道、樊洼路等交通主干道，附近有 24 路、22 路、8 路、44 路、108 路、300 路、543 路等公交线路经过，公共交通较便捷，交通条件

优。估价对象周边基础设施与公共配套设施齐全，作为工业房地产与所在区域发展规划相协调，按照目前规划用途，符合该区域的发展方向，区域状况对估价对象现状房地产有一定的不利影响。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置

合肥既是长江沿岸中心城市之一，又是长江经济带上的重要城市，2014年被国务院定位为长三角的“副中心”，今年又跻身“一带一路”重要节点城市，合肥已成为国家努力打造的新增长点、增长极和增长带重要地区，发展机遇倍增。

合肥轨道交通线网共规划了12条线路，市区线路6条，市域线路5条，机场专用线1条，目前轨道1号线、2号线、3号线、5号线已通车，4号线轨道正在紧锣密鼓地进行建设，对未来五年的房地产市场起促进作用。

城市经济发展状况：

2020年，面对突如其来的新冠肺炎疫情、历史极值的洪涝灾害以及百年未有之大变局，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，在市委市政府坚强领导下，勠力同心、攻坚克难，奋力夺取疫情防控和经济社会发展“双胜利”，经济运行全面恢复、持续向好，主要指标好于全国全省、好于预期。

国民经济发展状况：

根据地区生产总值统一核算结果，2020年全市生产总值10045.72亿元，按可比价格计算，同比增长4.3%，分别高于全国、全省2.0和0.4个百分点。其中，第一产业增加值332.32亿元，增长1.2%；第二产业增加值3579.51亿元，增长6.4%；第三产业增加值6133.89亿元，增长3.0%。

全年固定资产投资同比增长4.7%，比前三季度加快2.5个百分点，高于全国1.8个百分点。其中，高技术产业投资增长23.1%；战新产业投资增长9.3%；基础设施投资增长18.9%，新建5G基站超8000个，城区5G网络实现全覆盖，在建智能充电场站194座、智能充电设施1.2万个；社会领域投资增长23.4%，其中教育设施投资增长27.2%、卫生投资增长24.1%。房地产开发投资1546.99亿元，同比下降0.6%；商品房销售面积1486.11万平方米，增长12.4%。

全年建筑业总产值4465.96亿元，增长9.5%，比前三季度加快5.3个百分点。

2、不动产制度与不动产市场状况

2.1 土地制度：党的十八届三中全会《决定》明确了农村土地制度改革的方向和任务。日前，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》。一是完善土地征收制度；二是建立农村集体经营性建设用地入市制度；三是改革完善农村宅基地制度四是建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益。

2.2 住房制度：2011年以来，各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。当前房地产市场调控仍处在关键时期，房价上涨预期增强，不同地区房地产市场出现分化。为继续做好今年房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，国务院在2013年3月1日出台了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号），强调了要保障合理性住房需求，限制投机性住房需求，要增加住宅用地的供应，调整住房的供应结构，加强市场监管和信息披露，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

2.3 地价政策：国土资源部同时出台了《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）在促进住房用地供应和加强房地产用地监管方面做出了规定，随着国家一系列针对房地产市场的政策出台，各地的楼市降温现象已经显现，尽管价格上未见太多波动，但都不同程度地出现了成交量下降的趋势，政策进一步的深入对土地市场的影响在后期也可能会显现。

合肥市国土资源局关于印发《合肥市实施“举牌应价+摇号”土地拍卖具体操作方式实施细则》的通知。根据市土地管理委员会2018年第六次主任（扩大）会议决定在坚持现场“并联”拍卖的前提下，本着公开公平公正的原则，鉴于市区和肥东县、肥西县、长丰县范围内的居住用地（或商住用地）成交价不得超过历史最高成交价自即日起，市区和肥东县、肥西县、长丰县范围内的居住用地（或商住用地）拍卖实行“举牌应价+摇号”方式。

2.4 房屋市场及土地市场

截止到2020年3月31日，合肥销超12651套房，总货值超244亿元；其中纯住宅项目热销10903套，总额214亿元。从成交套数来看，2020年一季度合肥卖出超12651套房，其中，纯住宅项目卖出10903套房。2020年合肥楼市遭遇了新冠疫情“黑天鹅”

事件，返乡置业潮被迫停止，合肥楼市摁下暂停键。2月份成交房源量大幅度减少，仅成交1329套，其中还有大部分为1月份积压客户。在3月份楼市开始回暖，总共成交5586套，主要原因是3月份，全国疫情得到良好控制，房地产业陆续复工，前期买房需求释放，成交套数上也迎来了大幅度增长。从成交均价上来看，2020年一季度合肥住宅成交均价维持在1.7万+/m²。从整个一季度来看，合肥楼市的成交均价从1月份的17231.46元/m²上调至3月份的17314.88元/m²，稳中趋升。普通住宅的季度成交均价17277.93元/m²，房价波动趋势整体一致。相比2019年第四季度合肥住宅成交均价17138.52元/m²来看，上涨了137.41元/m²，涨幅0.8%，总体涨幅不大，但滨湖、高新等重点置业区域的买房成本在小幅度上涨中。从成交面积和成交总额方面来看，2020年一季度合肥住宅成交面积高达123万方；成交总额达214亿！合肥楼市的成交量主力区域在新站，以2358套的成交量遥遥领先；其次是滨湖区和包河区，成交量分别是1819、1366套。新站作为合肥的刚需主阵地，区域楼盘较多，且供应量非常充足，作为刚需置业热门区域，成交量一直处于合肥前列！滨湖，经过2019年下半年地块出让，无论是金融板块或是省府板块，新房供应量都非常充足，再加上绿城、中海、华润等房企高价拿地，滨湖房价预期拔高，刺激大波购房者入手滨湖。从成交均价来看，政务区的成交均价最高，达到了2.3万/m²，目前政务区新房非常稀缺，而且大多价格都非常高。

从合肥市各地区产业用地出让情况来看：2019年一季度合肥市各区产业用地出让面积超500亩的共3个市（区）；其中，2019年一季度合肥市本级产业用地出让面积突破1000亩，占合肥市产业用地出让面积的44.58%。其次，肥西县产业用地出让面积为847.65亩，占合肥市产业用地出让面积为27.81%。从行业来看，一季度合肥市产业用地拿地面积前五大行业分别是：交通运输/仓储和邮政业、房地产业、居民服务和其他服务业、电力/燃气及水的生产和供应业、金融业。在各行业中，2019年一季度合肥交通运输/仓储和邮政业用地拿地面积最多，面积突破500亩，占2019年一季度合肥产业用地拿地总面积的19.62%；其次，房地产业位居第二，拿地用地面积占比为12.18%。

3、工业地产状况

为加强土地管理做好节约集约用地工作，合肥市日前出台多项创新举措，其中自2014年4月1日起，将实施工业用地先租后让、租让结合的供应制度试点。根据《合肥市加强土地管理进一步做好节约集约用地工作意见》，合肥市将创新工业用地供应方式。对先租后让的，应先确定租赁期（5年）、建设周期、税收、就业等相关条件，经市土地管理委员会批准，一次性履行招拍挂程序。租赁期内，年租金标准按当年（即租金收取年）工业用地最低价标准的5%收取。先租后让租赁期结束时，合肥市将对土地使用效率进行“考核”。未达到建设、税收、就业等相关条件的，土地予以无偿收回。达到建设、税收、就业等相关条件并经批准，办理出让手续，出让价格执行当年（即出让手续办理年）工业用地最低价标准。对租让结合的，应根据项目规划总平面图确定分期建设方案，合理确定出让和租赁的用地界限和范围；租赁部分年租金标准执行当年工业用地最低价标准的5%，出让部分价格执行当年工业用地最低价标准。租赁期结束达到相关条件的，经批准办理租赁部分出让用地手续；未达到条件的，租赁部分土地予以无偿收回，出让土地部分按成交价予以有偿收回。

根据我公司掌握的类似房地产的市场资料，结合估价人员的市场调查综合分析认为，工业房地产在过去和目前交易行为一般。

由于国家出台的一系列刺激消费、拉动内需宏观经济政策效果的逐渐显现，我国国民经济正处于上升阶段，特别是近阶段基础原材料价格出现明显底部回升状态，并仍有稳定攀升之势。建筑行业原材料价格的上升必然会拉动房地产开发成本的提高，最终推动房地产价格的上涨，对工业房地产价格将具有一定的升值潜力。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

利用现状	概 况				
目前实际利用和规划利用情况	估价对象房地产权证载用途为办公、工业、仓储用房，估价对象实际用于办公、工业、仓储用房，实际利用和规划利用基本一致。				
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的许可与限制	技术上的可能性		经济上的可行性	价值最大化
	估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可	估价对象保持现状按规划用途继续使用，技术上可能		估价对象保持现状按规划用途继续使用，经济上可行	估价对象各部分价值可达最大化
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理			均衡原理	适合原理
三大原理分析主要结论	估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模			估价对象内部各部分质量与数量配比合理	估价对象与外部环境的协调性较好
利用前提	保持现状前提	转换用途前提	装修改造前提	重新利用前提	前四种情况的组合
	认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价	前四种情形的某种组合
	✓	×	×	×	
最高最佳(最有效利用)结论要点	根据估价对象现状及估价委托人提供的资料，针对本次估价目的，估价对象在满足合法原则的前提下，保持现状按规划用途继续使用为最高最佳使用。				

四、估价方法适用性分析

(一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据合肥市房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，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算，上述方法的适用范围如下：

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格

减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价值是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制的收益法运用的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

（二）估价方法的选用

1、选用的估价方法及理由

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。估价对象为工业房产，可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故可选用成本法进行估价。

2、不选用的估价方法及理由

（1）比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

估价对象为工业用房，其建造标准及工艺具有针对性，适用性较小，且根据估价目的，本次仅评估地上建筑物，类似房产交易案例较少，故不适宜选用比较法；

（2）收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

因本次仅评估地上建筑物，建筑物租金不宜剥离，故不适宜选用收益法；

（3）假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值

可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

估价对象在价值时点不具有开发或再开发的潜力，且开发完成后的价值很难采用成本法以外的方法测算，故不适宜选用假设开发法；

综上所述，本次评估运用成本法确定估价对象价格。

(三) 本次选用估价方法定义及基本公式

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。建筑物重置成本是采用价值时点的建筑建材、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。建筑物折旧指各种原因造成的建筑物价值减损，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

采用成本法确定的评估值也可首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用其全部成本（重置成本）与成新率相乘得到的乘积作为评估值。

估价对象为旧的房地产，计算公式如下：

房地产价格=建筑物重置成本×建筑物成新率

建筑物重置成本=建设成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

(四) 估价技术路线

运用成本法求取估价对象的建筑物价值。

五、估价测算过程

(1) 建设成本计算

A、建安费用：

序号	坐落	建成年代(年)	评估面积(m ²)	房屋结构	建筑物实物状况描述
1	管理楼	2000	3670.57	钢混	层数：6层 层高：1层约3.8米、2-4层约2.8米、5-6层约3.4米 装修状况：外墙为面砖，内墙为乳胶漆粉刷，塑钢窗，地板砖、水磨石地面、楼梯为花岗岩，不锈钢扶手，顶为乳胶漆粉刷，部分为铝扣板吊顶。入户门为玻璃门，室内为实木门。 使用及维护状况：估价对象目前处于使用状态，维护状况较优。2016年室内重新装修维护。 完损程度：根据估价人员实地查勘，估价对象表面装修和设备均完好，现状良好，使用正常。

序号	坐落	建成年代(年)	评估面积(m ²)	房屋结构	建筑物实物状况描述
2	配电房	2000	121.49	混合	层数: 1层 层高: 约3.4米, 局部层高约5.2米 装修状况: 外墙为面砖, 内墙为乳胶漆粉刷, 铝合金窗、铁门、地板砖地面, 顶为乳胶漆粉刷, 铁门。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况较完好 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和完好, 现状良好, 使用正常。
3	1号种子加工车间	2000	1806.12	钢混	层数: 2层 层高: 1-2层均约为4.4米 装修状况: 外墙为面砖, 内墙为乳胶漆, 铝合金窗, 水泥地, 顶为乳胶漆, 木门。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况尚好, 墙面部分有渗水脱落现象。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和完好, 现状良好, 使用正常。
4	2号种子加工车间	2000	1806.12	钢混	层数: 2层 层高: 1-2层均约为4.4米 装修状况: 外墙为面砖, 内墙为乳胶漆, 铝合金窗, 水泥地, 顶为乳胶漆, 木门。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况尚好, 墙面部分有渗水脱落现象。 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和完好, 现状良好, 使用正常。
5	1号仓库	2000	6202.56	钢	层数: 1层, 总层数为1层 层高: 檐高约6米, 吊顶为约5米。 装修状况: 外墙1米以下为砖砌墙, 以上为钢结构, 铝合金窗, 水泥地面, 顶棚为保温板, 彩钢门。室内部分装有冷库。长约21米/跨。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况尚好 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和完好, 现状良好, 使用正常。
6	2号仓库	2000	6202.56	钢	层数: 1层, 总层数为1层 层高: 檐高约6米, 吊顶为约5米。 装修状况: 外墙1米以下为砖砌墙, 以上为钢结构, 铝合金窗, 水泥地面, 顶棚为保温板, 彩钢门。室内部分装有冷库。长约21米/跨。 使用及维护状况: 估价对象目前处于使用状态, 维护状况尚好 完损程度: 根据估价人员实地查勘, 估价对象表面装修和完好, 现状良好, 使用正常。

根据《合肥建设工程市场价格信息》公布的信息, 通过合肥市建设工程造价经
指标分析工业用房中土建工程、安装工程和装饰工程取费标准, 考虑到管理楼、工
用房、仓储用房等内部格局、室内室外装饰装修状况, 故估价人员依据估价对象土
安装和装饰等具体情况, 综合得出估价对象建安费用为:

楼栋名称	管理楼	配电房	1号种子加工车间	2号种子加工车间	1号仓库	2号仓库
项目						

地址: 安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10层

项目联系电话: 0551-654171

序列号: (2021)AJ1-0390

30

独立 客观 廉洁 高效

项目	单价(元/ m ²)	单价(元/ /m ²)	单价(元/ m ²)	单价(元/ m ²)	单价(元/ m ²)	单价(元/ m ²)
基础工程	165	90	173	173	110	110
钢、钢筋混凝土	647	191	580	580	550	550
墙体工程	150	230	50	50	70	70
模板、脚手架工程	15	12	13	13	11	11
防水、隔热工程	25	65	40	40	20	20
门窗工程	50	30	15	15	20	20
装饰工程	210	150	60	60	55	55
电气安装工程	50	10	30	30	12	12
给排水工程	65	30	25	25	35	35
设备基础	0	45	80	80	5	5
规费	55	34	43	43	36	36
税金	118	73	91	91	76	76
合计	1550	960	1200	1200	1000	1000

其中，基础工程、钢、钢筋混凝土、墙体工程、模板、脚手架工程、防水、隔热工程等根据建筑物结构、内部格局、室内室外装饰装修状况等综合确定，规费费率为4%，税金费率为9%。

B、勘察设计和前期工程费等

勘察设计和前期工程费包括前期调研费用（含市场调研费、可行性研究费、项目策划费等）、勘察设计费（含工程勘察费、环境影响评价费、交通影响评价费、规划及设计费等）、建设工程招标费以及施工现场“三通一平”和临时用房等项目前期工作的必要开支、工程监理费、竣工验收费等。以建筑安装工程费为基数，按项目规模及复杂程度确定取值，一般按3%-8%的比例综合确定（一般商业、住宅、办公用途较高，仓储、厂房较低，最低不宜低于3%）。根据估价对象具体情况，本次取值为3%，则：

勘察设计和前期工程费 = 建筑安装工程费 × 3%

序号	名称	勘察设计和前期工程费(元/m ²)
1	管理楼	1550 × 3% = 46.50
2	配电房	960 × 3% = 28.80
3	1号种子加工车间	1200 × 3% = 36.00
4	2号种子加工车间	1200 × 3% = 36.00
5	1号仓库	1000 × 3% = 30.00
6	2号仓库	1000 × 3% = 30.00

地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10层

项目联系电话：0551-65417329

序列号：(2021)AJ1-0390

C、内部基础设施建设费

包括建筑物 2 米以外和项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用，以建筑安装工程费为基数，根据估价目的，本次评估内部基础设施建设费取值为 0。

D、公共配套设施建设费

包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数，根据估价对象具体情况，本次估价对象为工业房地产，未建设公共配套设施，本次评估取 0。

E、开发期间税费

包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如城市基础设施配套费、白蚁预防工程费、新型墙体材料专项基金、人防工程易地建设费等，相关文件如下表：

规费名称	收费标准	收费依据
城市基础设施配套费	56 元/m ²	合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市建设项目大配套费征收使用管理办法的通知（合政办〔2013〕61 号）
白蚁预防工程费	免征	财政部、国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知（财税〔2017〕20 号）
新型墙体材料专项基金	免征	安徽省人民政府办公厅关于进一步降低实体经济企业成本的通知（皖政办〔2017〕43 号）
人防工程易地建设费	免征	安徽省人民政府关于降成本减轻实体经济企业负担的实施意见（皖政〔2016〕54 号）

估价对象为城市建成区内的建设项目，为工业用房，故本次开发期间税费为 56 元/m²。

建设成本合计=A+B+C+D+E

序号	名称	建设成本合计（元/m ² ）
1	管理楼	1550+46.50+0+0+56=1652.50
2	配电房	960+28.80+0+0+56=1044.80
3	1 号种子加工车间	1200+36.00+0+0+56=1292.00
4	2 号种子加工车间	1200+36.00+0+0+56=1292.00

5	1号仓库	1000+30.00+0+0+56=1086.00
6	2号仓库	1000+30.00+0+0+56=1086.00

(2) 管理费用:

管理费用是为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括人员工资及福利、办公费、差旅费等,结合该项目的规模和开发周期,费率为5%(通常为3%-5%),取费基数为建筑物建设成本:

$$\text{管理费用} = \text{建设成本} \times 5\%$$

序号	名称	管理费用 (元/m ²)
1	管理楼	1652.50 × 5% = 82.63
2	配电房	1044.80 × 5% = 52.24
3	1号种子加工车间	1292.00 × 5% = 64.60
4	2号种子加工车间	1292.00 × 5% = 64.60
5	1号仓库	1086.00 × 5% = 54.30
6	2号仓库	1086.00 × 5% = 54.30

(3) 销售费用

销售费用是销售开发完成后的房地产所需要的费用,包括广告宣传费、销售代理费、销售人员的工资和福利费等,按开发完成后价值的2.5%计算,则:

$$\text{销售费用} = V_{\text{建}} \times 2.5\%$$

(4) 投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。根据估价对象实际情况,设定开发建设期为一年,利率按近期中国人民银行公布的人民币一年期 LPR 利率 3.85%,建筑物的建设成本、管理费用、销售费用在开发周期内均匀投入,则:

$$\text{投资利息} = (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + 3.85\%)^{0.5} - 1]$$

序号	名称	投资利息 (元/m ²)
1	管理楼	(1652.50 + 82.63 + V _建 × 2.5%) × [(1 + 3.85%) ^{0.5} - 1]
2	配电房	(1044.80 + 52.24 + V _建 × 2.5%) × [(1 + 3.85%) ^{0.5} - 1]
3	1号种子加工车间	(1292.00 + 64.60 + V _建 × 2.5%) × [(1 + 3.85%) ^{0.5} - 1]
4	2号种子加工车间	(1292.00 + 64.60 + V _建 × 2.5%) × [(1 + 3.85%) ^{0.5} - 1]
5	1号仓库	(1086.00 + 54.30 + V _建 × 2.5%) × [(1 + 3.85%) ^{0.5} - 1]

序号	名称	投资利息 (元/m ²)
6	2号仓库	$(1086.00+54.30+V_{\text{建}} \times 2.5\%) \times [(1+3.85\%)^{0.5}-1]$

(5) 销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要为增值税、城市维护建设税和教育费附加以及其他销售税费（包括印花税等），取费依据如下：

1) 增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，自2016年1月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税，增值税税率为5%，一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的动产，可以选择使用简易计税方法，估价对象为2000年建成，故增值税=总价/(1+5%×5%);

2) 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国[1985]19号，1985年2月8日颁布，1985年2月8日实施）文件，合肥市为增值税的7%，则城市维护建设税=增值税×7%。

3) 城市教育费附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号），合肥市教育费为增值税的3%，则教育费附加=增值税×3%。

4) 地方教育附加：根据安徽省财政厅、安徽省地方税务局、安徽省教育厅《关于印发〈安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法〉的通知》（财综[2011]349号）及《关于开征合肥市地方教育附加费的通知》（合政（2002）151号），合肥市地方教育附加费为增值税的2%，则地方教育附加=增值税×2%。

5) 印花税：估价人员根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（1988年8月9日国务院令[1988]第11号发布）及合肥市市场的综合调查结果，确定印花税为开发完成后的房地产的0.05%

$$\begin{aligned} \text{销售税费} &= V_{\text{建}} \times [5.0\% / (1+5.0\%) \times (1+12\%) + 0.05\%] \\ &= V_{\text{建}} \times 5.38\% \end{aligned}$$

(6) 开发利润

开发利润是在正常条件下开发商所能获得的平均利润。估价人员经过调查了解，合肥市工业用途房地产开发项目的成本利润率一般为 8%-18%，结合本次评估估价对象的开发难易程度及产权持有人的开发能力，综合确定本次估价确定成本利润率为 15%，以“建设成本+管理费用+销售费用+投资利息”的 15%来计算，则：

$$\text{开发利润} = \text{开发成本} \times 15\%$$

序号	名称	开发利润 (元/m ²)
1	管理楼	$(1652.50+82.63+38.53+V_{\text{建}} \times 2.5\%) \times 15\%$
2	配电房	$(1044.80+52.24+24.36+V_{\text{建}} \times 2.5\%) \times 15\%$
3	1号种子加工车间	$(1292.00+64.60+30.13+V_{\text{建}} \times 2.5\%) \times 15\%$
4	2号种子加工车间	$(1292.00+64.60+30.13+V_{\text{建}} \times 2.5\%) \times 15\%$
5	1号仓库	$(1086.00+54.30+25.32+V_{\text{建}} \times 2.5\%) \times 15\%$
6	2号仓库	$(1086.00+54.30+25.32+V_{\text{建}} \times 2.5\%) \times 15\%$

(7) 重置成本的确定

经测算，建筑物的重置成本为：

$$\text{建筑物重置成本} = \text{建设成本} + \text{管理费} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

序号	名称	重置成本 (元/m ²)
1	管理楼	2223
2	配电房	1406
3	1号种子加工车间	1738
4	2号种子加工车间	1738
5	1号仓库	1461
6	2号仓库	1461

(8) 建筑物成新率

测算建筑物折旧时，结合估价人员的实地查勘，观察、判断建筑物的实际新旧程度，并应根据建筑物的建成时间和使用、维护、更新改造等情况确定成新率，本次评估采用年限法和观察法综合确定建筑物成新率。

1) 管理楼，建筑面积为 3670.57 平方米，钢混结构，工业用房，2000 年建成。1 层约 3.8 米、2-4 层约 2.8 米、5-6 层约 3.4 米，外墙为面砖，内墙为乳胶漆粉刷，塑钢窗，地板砖、水磨石地面、楼梯为花岗岩，不锈钢扶手，顶为乳胶漆粉刷、部分为铝扣板吊顶。入户门为玻璃门，室内为实木门。

①年限法

估价对象建成年代为 2000 年，钢混结构，已使用 20 年，用途为工业用房，根据

《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号），非生产性钢混结构房屋经济耐用使用年限为60年，残值率为0%，故

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{建筑物已使用年限} / \text{建筑物经济寿命}] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - 0\%) \times 20 / 60] \times 100\% \\ &= 67\% \end{aligned}$$

②观察法

经房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物使用维护较好，通过实地查勘实际观察判断，估价对象观察成新率如下：

建筑物打分明细表

项目		建 筑 现 状						权 重			
结构部分	地基基础	足够承载	✓	稍有不均匀下沉已稳定		超范围下沉变形裂缝		承载不足明显滑动折断腐蚀		倾斜裂缝扭曲	20%
	承重构件	完好	✓	基本完好		局部变形裂缝露筋锈蚀10%以内		严重损坏明显变形		严重变形可能倒塌	30%
	非承重墙	完好无损		轻微裂缝勒脚浸蚀	✓	局部裂缝腐蚀风化		严重裂缝变形破损		严重倾斜可能倒塌	25%
	屋面	排水畅完好无渗漏	✓	个别渗漏隔热保温有损坏		局部漏雨隔热保温较大损坏		严重漏雨面层开裂老化		防水失效保温隔热层大面积脱落	25%
装饰装修部分	门窗	完好无损开关灵活玻璃五金全		少量变形开关不灵玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮剥落	✓	部分翘裂榫头松动腐朽开关不灵玻璃五金残缺油漆老化脱皮		木质腐朽开关普遍不灵玻璃五金残缺油漆老化剥落见底		木质腐烂严重变形无法使用	20%
	地面	完好平整		稍有裂缝空鼓起砂剥落	✓	部分裂缝空凸剥落严重起砂		整体面层裂缝沉陷剥落严重起砂		大面积损坏剥落见底	25%
	外装修	完整牢固		稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸剥落风化		严重空鼓裂缝剥落墙面渗水		已成片大面积脱落	15%
	内装修	完整牢固		稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸面层脱落		严重空鼓裂缝剥落		大量裂缝大面积脱落	25%
	顶棚	完好无损		面层稍有裂缝脱钉	✓	明显变形下垂裂缝面层脱落		严重变形下垂木筋		大面积损坏、剥落木	15%

			松动压条损坏				损坏压条脱落		筋多处腐朽时刻会塌落			
安装设备部分	水卫	畅通完好齐全	基本通畅完好个别零件损坏	✓	不够通畅管道多锈蚀个别滴漏部分零件残缺损坏		严重堵塞锈蚀漏水器具零件严重损坏残缺		管道严重腐烂锈死器具破烂不堪无法使用		50%	40
	电照	完好牢固绝缘无损	基本完好个别零件损坏	✓	设备陈旧电线部分老化绝缘较差		设备陈旧电线部分老化绝缘不良		设备陈腐电线老化多处漏电		50%	42

构成项目	权重%	打分	参数
结构工程	70%	91	64%
装修工程	14%	82	11%
设备工程	16%	82	13%
合计	100%	—	88%

得出观察成新率为 88%。

2) 配电房, 建筑面积为 121.49 平方米, 证载为混合结构, 实地查勘为混合结构, 证载总层数为 1 层, 实地查勘总层为 1 层, 2000 年建成。层高 3.4 米, 局部 5.2 米, 外墙为面砖, 内墙为乳胶漆粉刷, 铝合金窗、铁窗, 水泥地面, 顶为乳胶漆粉刷, 铁门。

①年限法

估价对象建成年代为 2000 年, 混合结构, 已使用 20 年, 用途为工业用房, 根据《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号), 非生产性混合结构房屋经济耐用使用年限为 50 年, 残值率为 2%, 故

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{建筑物已使用年限} / \text{建筑物经济寿命}] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - 2\%) \times 20 / 50] \times 100\% \\ &= 61\% \end{aligned}$$

②观察法

经房地产估价师实地查勘, 估价对象建筑物使用维护较好, 通过实地查勘实际观察判断, 估价对象观察成新率如下:

建筑物打分明细表

地址: 安徽省合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼 10 层

序列号: (2021)AJ1-0390

项目联系电话: 0551-65417329

项目		建筑现状								
结构部分	地基基础	足够承载	✓	稍有不均匀下沉已稳定		超范围下沉变形裂缝		承载不足明显滑动折断腐蚀		倾斜裂缝扭曲
	承重构件	完好	✓	基本完好		局部变形裂缝露筋锈蚀10%以内		严重损坏明显变形		严重变形可能倒塌
	非承重墙	完好无损		轻微裂缝勒脚浸蚀	✓	局部裂缝腐蚀风化		严重裂缝变形破损		严重倾斜可能倒塌
	屋面	排水畅通完好无渗漏	✓	个别渗漏隔热保温有损坏		局部漏雨隔热保温较大损坏		严重漏雨屋面开裂老化		防水失效隔热保温层大面积脱落
装饰装修部分	门窗	完好无损开关灵活玻璃五金全		少量变形开关不灵玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮剥落	✓	部分翘裂榫头松动腐朽开关不灵玻璃五金残缺油漆老化脱皮		木质腐朽开关普遍不灵玻璃五金残缺油漆老化剥落见底		木质腐烂严重变形无法使用
	地面	完好平整		稍有裂缝空鼓起砂剥落	✓	部分裂缝空凸剥落严重起砂		整体面层裂缝空凸剥落严重起砂		大面积损坏剥落见底
	外装修	完整牢固		稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸剥落风化		严重空鼓裂缝剥落墙面渗水		已成片大面积脱落
	内装修	完整牢固		稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸面层脱落		严重空鼓裂缝剥落		大量裂缝大面积脱落
	顶棚	完好无损		面层稍有裂缝脱钉松动压条损坏	✓	明显变形下垂裂缝面层脱落		严重变形下垂木筋损坏压条脱落		大面积损坏、剥落木筋多处腐朽时刻会塌落
	安装设备部分	水卫	畅通完好齐全		基本通畅完好个别零件损坏	✓	不够通畅管道多锈蚀个别滴漏部分零件残缺损坏		严重堵塞锈蚀漏水器具零件严重损坏残缺	
电照		完好牢固绝缘无损		基本完好个别零件损坏	✓	设备陈旧电线部分老化绝缘较差		设备陈旧电线老化绝缘不良		设备陈旧电线老化多处漏电

成新折扣率权重计算表

地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10层

项目联系电话：0551-6541723

序列号：(2021)AJ1-0390

38

独立 客观 廉洁 高效

构成项目	权重%	打分	参数
结构工程	70%	91	64%
装修工程	14%	82	11%
设备工程	16%	82	13%
合计	100%	---	88%

得出观察成新率为 88%。

3) 1号种子加工车间、2号种子加工车间，建筑面积均为 1806.12 平方米，钢混结构，总层数为 2 层，2000 年建成。层高约为 4.4 米，外墙为面砖，内墙为乳胶漆，铝合金窗，水泥地面，顶为乳胶漆，木门。

①年限法

估价对象建成年代为 2000 年，钢混结构，已使用 20 年，用途为工业用房，根据《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号），非生产性钢混结构房屋经济耐用使用年限为 60 年，残值率为 0%，故

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{建筑物已使用年限} / \text{建筑物经济寿命}] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - 0\%) \times 20 / 60] \times 100\% \\ &= 67\%。 \end{aligned}$$

②观察法

经房地产估价师实地查勘，估价对象目前处于使用状态，维护状况尚可，墙面部分有渗水脱落现象。通过实地查勘实际观察判断，估价对象实际成新折扣如下：

建筑物打分明细表

项目	建 筑 现 状							权重	打分			
结构部分	地基基础	足够承载	✓	稍有不均匀下沉已稳定		超范围下沉变形裂缝		承载不足明显滑动折断腐蚀		倾斜裂缝扭曲	20%	19
	承重构件	完好		基本完好	✓	局部变形裂缝露筋锈蚀 10% 以内		严重损坏明显变形		严重变形可能倒塌	30%	25
	非承重墙	完好无损		轻微裂缝勒脚侵蚀	✓	局部裂缝腐蚀风化		严重裂缝变形破损		严重倾斜可能倒塌	25%	21
	屋面	排水畅完好无渗漏		个别渗漏隔热保温有损坏	✓	局部漏雨隔热保温较大损坏		严重漏雨面层开裂老化		防水失效保温隔热层大面积脱落	25%	21
装饰	门窗	完好无损开关灵活玻璃		少量变形开关不灵	✓	部分翘裂榫头松动腐朽开关		木质腐朽开关普遍		木质腐烂严重变形	20%	18

装修部分	五金全		玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮剥落		不灵玻璃五金残缺油漆老化脱皮		不灵玻璃五金残缺油漆老化剥落见底	无法使用
	地面	完好平整	稍有裂缝空鼓起砂剥落	✓	部分裂缝空凸剥落严重起砂		整体面层裂缝沉陷剥落严重起砂	大面积损坏剥落见底
	外装修	完整牢固	稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸剥落风化		严重空鼓裂缝剥落墙面渗水	已成片大面积脱落
	内装修	完整牢固	稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸面层脱落		严重空鼓裂缝剥落	大量裂缝大面积脱落
	顶棚	完好无损	面层稍有裂缝脱钉松动压条损坏	✓	明显变形下垂裂缝面层脱落		严重变形下垂木筋损坏压条脱落	大面积损坏、剥落木筋多处腐朽时刻会塌落
安装设备部分	水卫	畅通完好齐全	✓	基本通畅完好个别零件损坏		不够通畅管道多锈蚀个别滴漏部分零件残缺损坏	严重堵塞锈蚀漏水器具零件严重损坏残缺	管道严重腐烂锈死器具破烂不堪无法使用
	电照	完好牢固绝缘无损		基本完好个别零件损坏	✓	设备陈旧电线部分老化绝缘较差	设备陈旧电线部分老化绝缘不良	设备陈腐电线老化多处漏电

构成项目	权重%	打分	参数
结构工程	70%	86	60%
装修工程	14%	80	11%
设备工程	16%	85	14%
合计	100%	—	85%

得出观察成新率为 85%。

4) 1号仓库、2号仓库，建筑面积均为 6202.56 平方米，钢结构，总层数为 1 层，2000 年建成。檐高约 6 米，吊顶为约 5 米，外墙 1 米以下为砖砌墙、以上为钢结构，铝合金窗，水泥地面，顶棚为保温板，彩钢门。室内部分装有冷库。共 2 跨，约 21 米/跨。

①年限法

估价对象建成年代为 2000 年，钢结构，已使用 20 年，用途为工业用房，根据《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号），非生产性钢结构房屋经济耐用使用年限为 70 年，残值率为 6%，故

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{建筑物已使用年限} / \text{建筑物经济寿命}] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - 6\%) \times 20 / 70] \times 100\% \\ &= 73\% \end{aligned}$$

②观察法

经房地产估价师实地查勘，估价对象目前处于使用状态，维护状况尚可，墙面部分有渗水脱落现象。通过实地查勘实际观察判断，估价对象实际成新折扣如下：

建筑物打分明细表

项目		建 筑 现 状							权重	打分		
结构部分	地基础	足够承载	✓	稍有不均匀下沉已稳定		超范围下沉变形裂缝		承载不足明显滑动折断腐蚀		倾斜裂缝扭曲	20%	19
	承重构件	完好	✓	基本完好		局部变形裂缝露筋锈蚀 10% 以内		严重损坏明显变形		严重变形可能倒塌	30%	27
	非承重墙	完好无损		轻微裂缝勒脚浸蚀	✓	局部裂缝腐蚀风化		严重裂缝变形破损		严重倾斜可能倒塌	25%	22
	屋面	排水畅通完好无渗漏	✓	个别渗漏隔热保温有损坏		局部漏雨隔热保温较大损坏		严重漏雨面层开裂老化		防水失效保温隔热层大面积脱落	25%	23
装饰装修部分	门窗	完好无损开关灵活玻璃五金全		少量变形开关不灵玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮剥落	✓	部分翘裂榫头松动腐朽开关不灵玻璃五金残缺油漆老化脱皮		木质腐朽开关普遍不灵玻璃五金残缺油漆老化剥落见底		木质腐烂严重变形无法使用	20%	18
	地面	完好平整		稍有裂缝空鼓起砂剥落	✓	部分裂缝空凸剥落严重起砂		整体面层裂缝沉陷剥落严重起砂		大面积损坏剥落见底	25%	21
	外装修	完整牢固		稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸剥落风化		严重空鼓裂缝剥落墙面渗水		已成片大面积脱落	15%	11
	内装修	完整牢固		稍有空鼓裂缝	✓	部分裂缝空凸面层脱落		严重空鼓裂缝剥落		大量裂缝大面积脱	25%	20

地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼 10 层

项目联系电话：0551-65417329

序列号：(2021)AJ1-0390

	顶棚	完好无损	面层稍有裂缝脱钉松动压条损坏	✓	明显变形下垂裂缝面层脱落	严重变形下垂木筋损坏压条脱落	大面积损坏、剥落木筋多处腐朽时刻会塌落	1.50
安装设备部分	水卫	畅通完好齐全	基本通畅完好个别零件损坏	✓	不够通畅管道多锈蚀个别滴漏部分零件残缺损坏	严重堵塞锈蚀漏水器具零件严重损坏残缺	管道严重腐烂锈死器具破烂不堪无法使用	5.00
	电照	完好牢固绝缘无损	基本完好个别零件损坏	✓	设备陈旧电线部分老化绝缘较差	设备陈旧电线部分老化绝缘不良	设备陈腐电线老化多处漏电	5.00

构成项目	权重%	打分	参数
结构工程	70%	91	64%
装修工程	14%	82	11%
设备工程	16%	82	13%
合计	100%	—	88%

得出观察成新率为 88%。

5) 综合成新率

本次估价中年限法是根据建筑物的建成时间测算建筑物已使用年限，并参照国家规定的建筑物经济使用年限进行测算建筑物理论成新率的方法。该方法未考虑建筑物的实际使用过程中维护保养状况、后期翻新改造情况。而观察法是根据建筑物的新旧程度、完损状况等，判断出建筑物成新率的一种方法，此方法充分考虑了建筑物的实际使用状况。估价人员经实地查勘，估价对象管理楼、配电房、种子加工车间、仓库使用得当，且后期分别对外立面、内部结构、设施设备重新进行了维护保养，维护保养状况良好，成新度高于理论成新率。综上，本次成新率的确定以观察法为主，年限法为辅，其中观察法的权重为 70%，年限法的权重为 30%。根据权重取值，得出估价对象综合成新率=年限法成新率×30%+观察法成新率×70%。

序号	名称	综合成新率
1	管理楼	$67\% \times 30\% + 88\% \times 70\% = 82\%$

2	配电房	$61\% \times 30\% + 88\% \times 70\% = 80\%$
3	1号种子加工车间	$67\% \times 30\% + 85\% \times 70\% = 80\%$
4	2号种子加工车间	$67\% \times 30\% + 85\% \times 70\% = 80\%$
5	1号仓库	$73\% \times 30\% + 88\% \times 70\% = 84\%$
6	2号仓库	$73\% \times 30\% + 88\% \times 70\% = 84\%$

(9) 估价对象测算结果

序号	名称	用途	评估面积 (m ²)	楼层	房屋结构	建筑年代	重置成本 (元/m ²)	成新率	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	管理楼	办公用房	3670.57	6	钢混结构	2000	2223	82%	1823	669.14
2	配电房	工业用房	121.49	1	混合结构	2000	1406	80%	1125	13.67
3	1号种子加工车间	工业用房	1806.12	2	钢混结构	2000	1738	80%	1390	251.05
4	2号种子加工车间	工业用房	1806.12	2	钢混结构	2000	1738	80%	1390	251.05
5	1号仓库	仓储	6202.56	1	钢结构	2000	1461	84%	1227	761.05
6	2号仓库	仓储	6202.56	1	钢结构	2000	1461	84%	1227	761.05
合计			19809.42	/	/	/	/	/	/	2707.01

六、估价结果的确定

位于合肥市蜀山经济开发区创业大道北、社岗路东、蜀鑫大道西（合肥丰乐种业股份有限公司）共 6 栋工业用房[证载建筑面积 19809.42 m²，本次评估建筑面积 19809.42 m²]在价值时点的市场价值为（不含土地使用权价值）：总价 2707.01 万元，大写人民币：贰仟柒佰零柒万零壹佰元整。

序号	权利人	产权证号	坐落	证载用途	房屋结构	证载建筑面积 (m ²)	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	合肥丰乐种业股份有限公司	房地权合产字第 007303 号	蜀山经济开发区蜀鑫大道西管理楼	办公用房	钢混结构	3670.57	3670.57	1823	669.14
2		房地权合产字第 007304 号	蜀山经济开发区社岗路东配电房	工业用房	混合结构	121.49	121.49	1125	13.67
3		房地权合产字第 007301 号	蜀山经济开发区创业大道北1号种子加工车间	工业用房	钢混结构	1806.12	1806.12	1390	251.05
4		房地权合产字第 007302 号	蜀山经济开发区创业大道北2号种子加工车间	工业用房	钢混结构	1806.12	1806.12	1390	251.05

序号	权利人	产权证号	坐落	证载用途	房屋结构	证载建筑面积 (m ²)	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)
5		房地权合产字第007305号	蜀山经济开发区创业大道北1号仓库	仓储	钢结构	6202.56	6202.56	1227
6		房地权合产字第007300号	蜀山经济开发区创业大道北2号仓库	仓储	钢结构	6202.56	6202.56	1227
		合计				19809.42	19809.42	

价
)
5
5
1

附 件

- 一、委托书（复印件）
- 二、估价对象位置图（复印件）
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）
- 三、《房地产权证》（复印件）
- 四、《国有土地使用证》（复印件）
- 五、企业营业执照（复印件）
- 六、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 七、房地产估价师注册证书（复印件）

估价对象现场照片



管理楼

地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼 10 层

项目联系电话：0551-65417329

序列号：(2021)AJ1-0390

47

独立 客观 廉洁 高效



1号、2号加工车间



配电房



1号、2号仓库

档号	序号
001-21-09	2



中华人民共和国
国有土地使用证



金 国用(2001)字第 0384 号

中华人民共和国 国有土地使用证



No 01354465

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

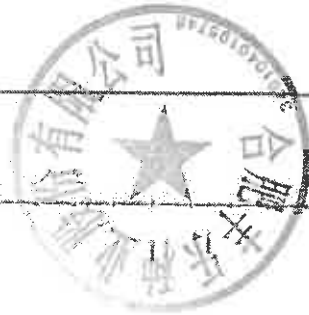
依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

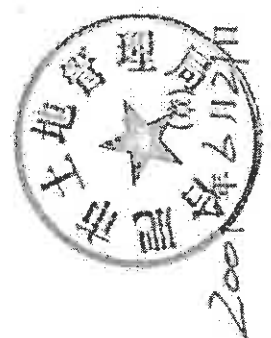
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条


依法登记的土地的所有权和使用权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

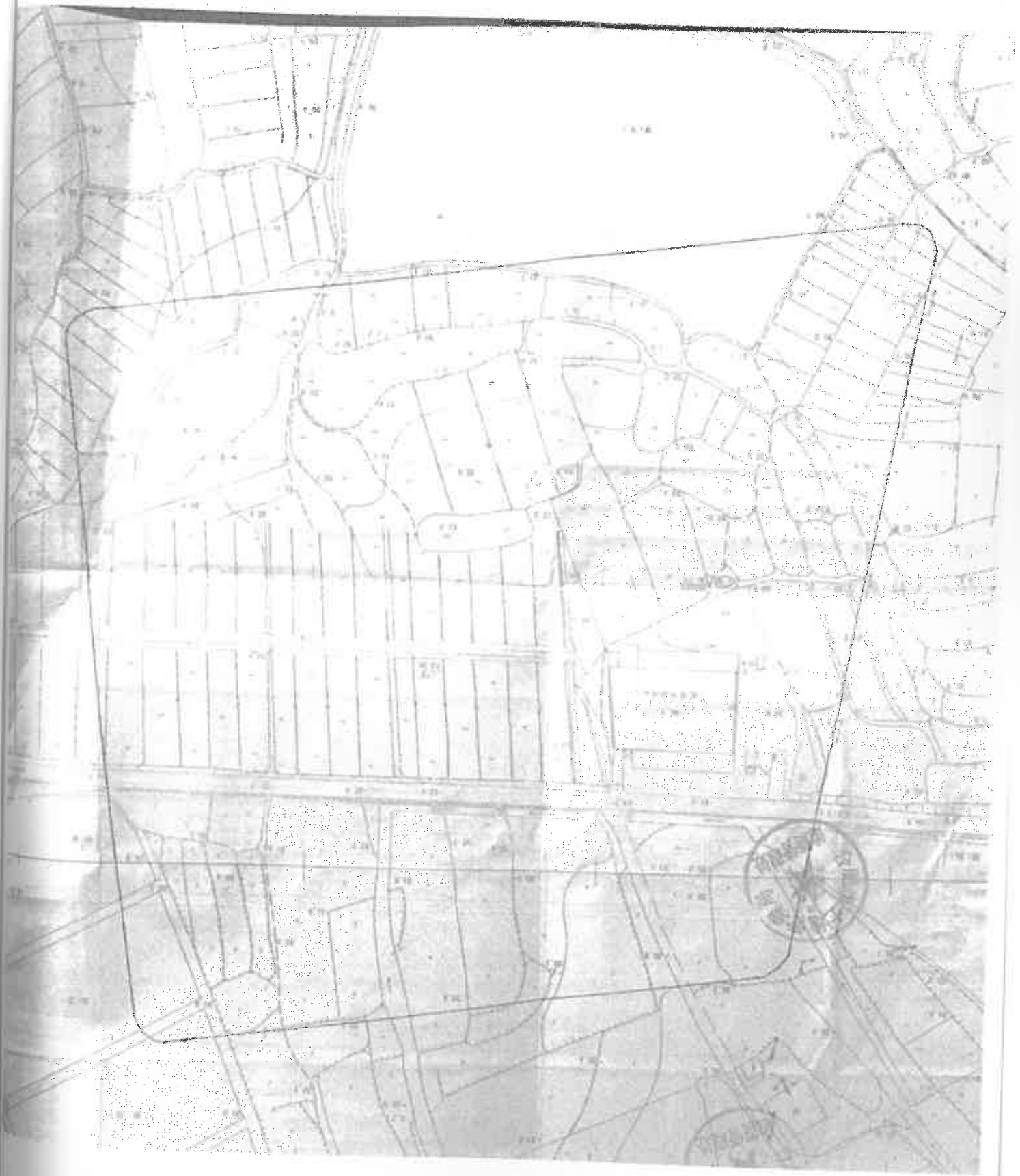
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	合肥丰乐种业股份有限公司			
座落	蜀山经济开发区			
地号	图号	宗地号	土地等级	
	W19081	36.5 ~ 19.0		
用途	工业	27.0 ~ 19.0		
使用权类型	出让	终止日期	2047年之月	
使用权面积	67207.0 m ²			
其中共用分摊面积				
填证机关	 蜀山经济开发区土地管理局 2009年6月25日			

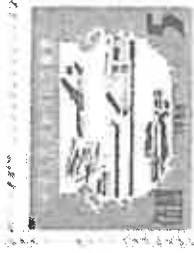
日期		事
		 { 2007年9月11日法定抵押登记 { 2009年8月21日注销抵押登记



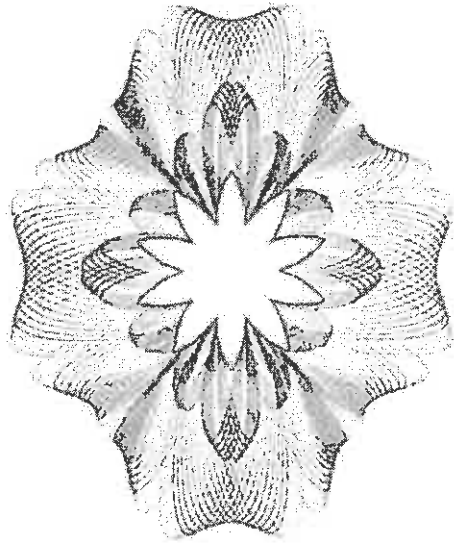
191	10	10-10
60	2	-10 36



房地产权证



房屋产权证书



中华人民共和国建设部监制

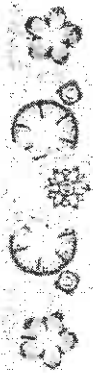
建房注册号: 24001

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



发证机关

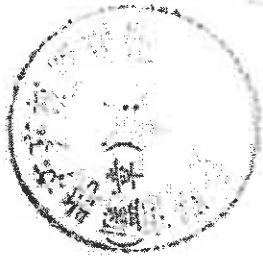
房地产权证



登记号：2001013274

权证字号：房地权证 台产字第 007303号

填发单位



填发日期：

2001年12月21日

附 记

新建，开分建民许99096号。

房地产平面图

图幅号

收件编号：200/013274

比例尺	1:220
绘图人	柳彦琛
日期	2001.12.12
室号	503.3
	23062000

北 ↑

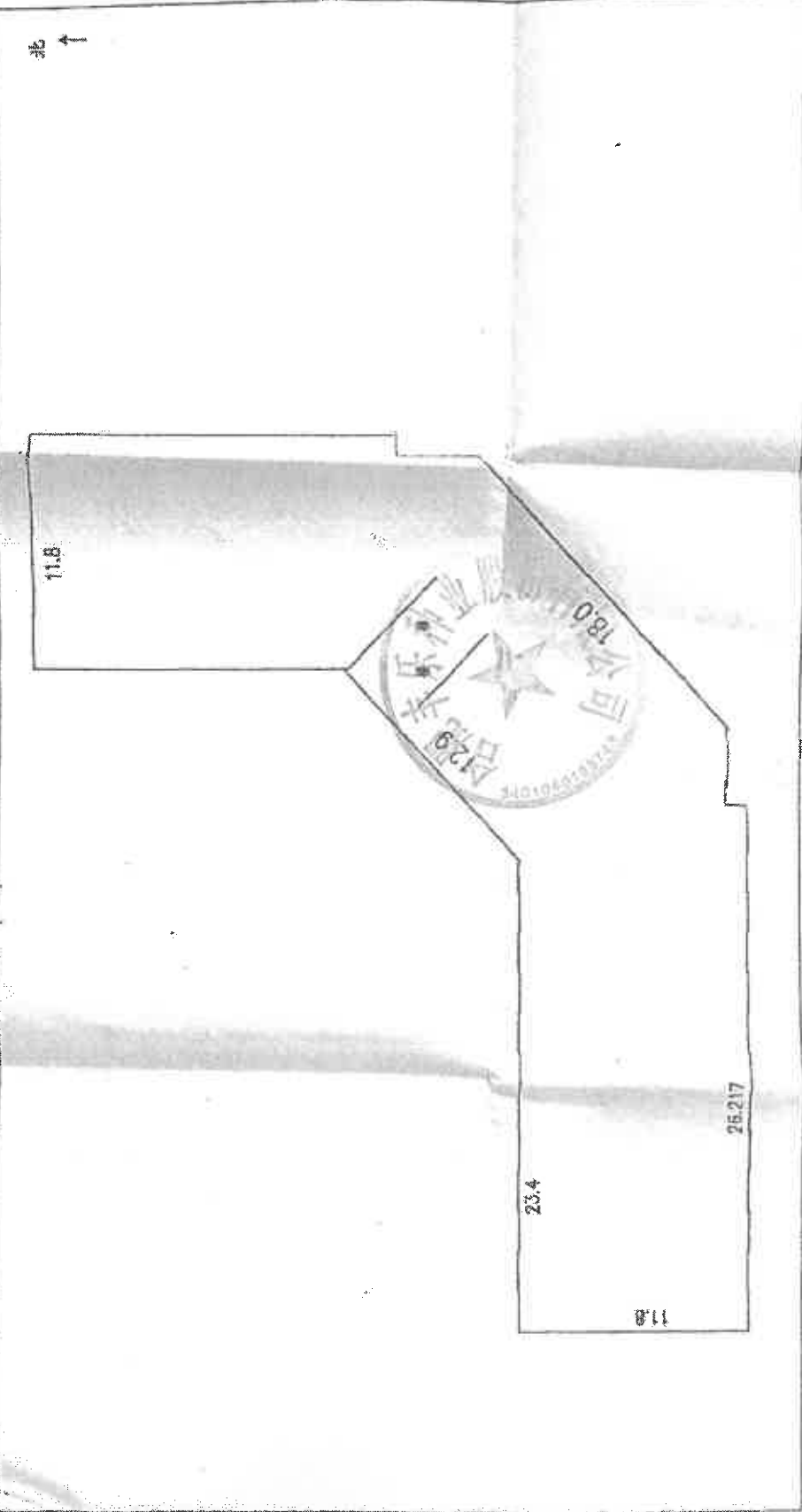


GB/T 17986.2-2000

房屋分户图

案件编号: 2001013274

图号	2273	幢号	1	单元号	1	套内建筑面积, 平方米	1.220
丘号	1	层数	6	所在层数	1-4	共有分摊面积, 平方米	3.12
楼号	1	房屋情况	住宅	房屋情况	住宅	总建筑面积, 平方米	2006.200
绘图人							日期
比例尺							2001.2.12



北 ↑

合肥市房地产管理局

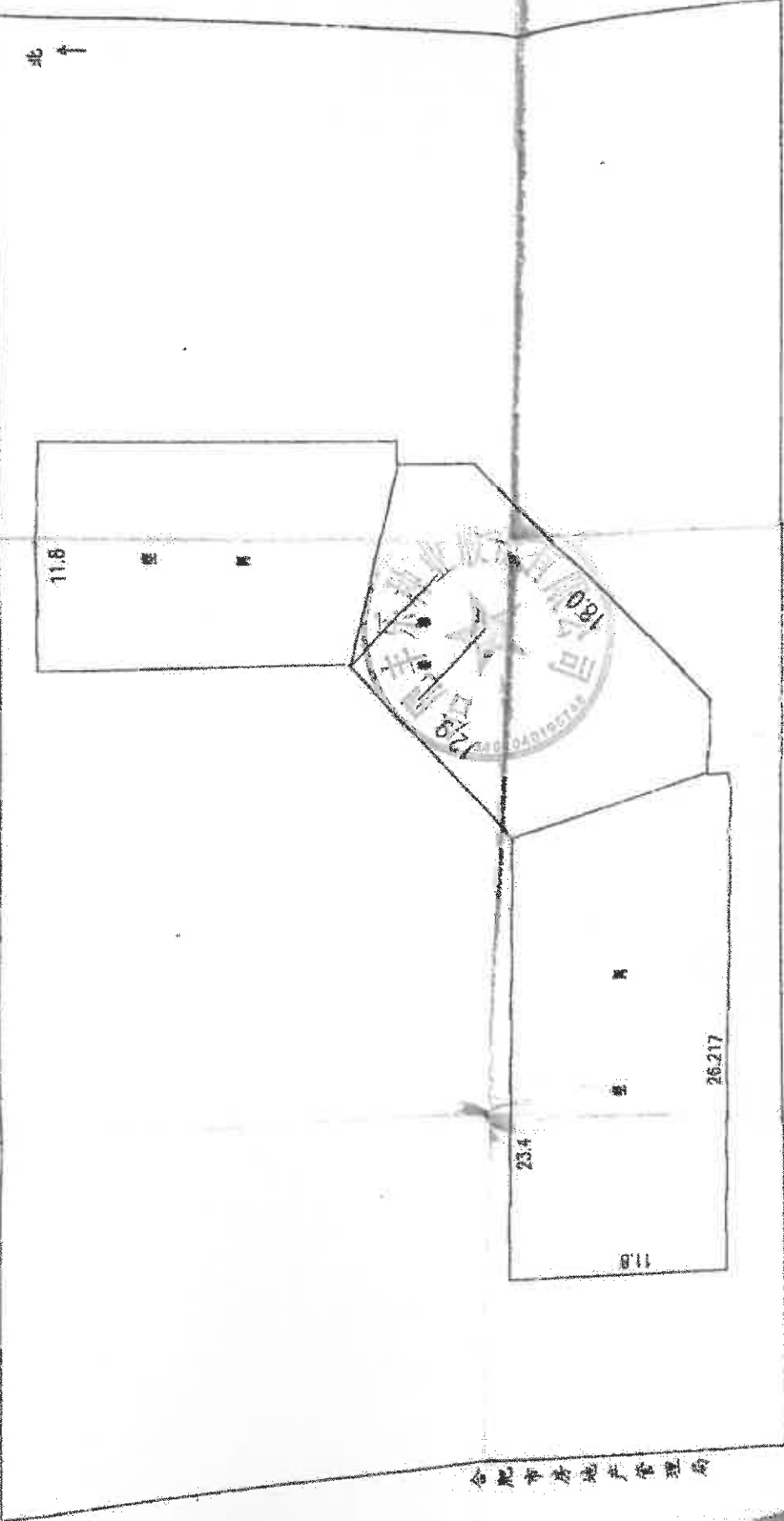
附 图 粘 贴 线

GB/T 17986.2-2000

房屋分户图

收件编号: 200/013274

座落	蜀山经济开发区		套内建筑面积,平方米	比例尺	1:220
图号	2273	结构	共有分摊面积,平方米	绘图人	程彦林
丘号	1	层数	总建筑面积,平方米	日期	2001.12.12
幢号	1	所在层数	房屋情况注记	室号	
		9-6	23062.000		



合肥市房产管理局

档号	序号
001-21-10	37

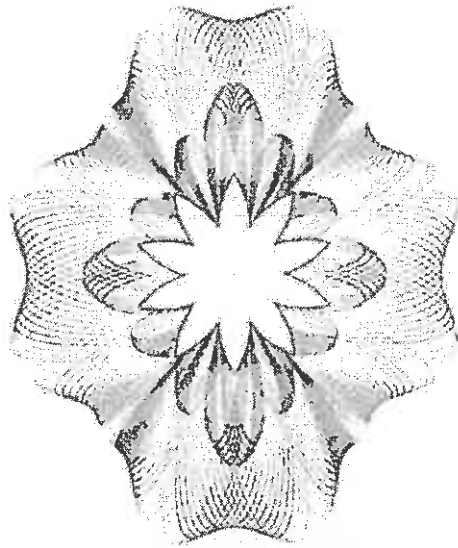


土地产权证





房地产权证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 34001

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。

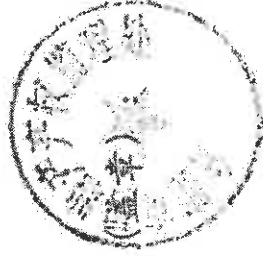


发证机关

房地产权证

登记号：2001013273

权证字号：房地权 合产字第 007304号



填发单位

填发日期：2001年12月21日

图幅号
房地产平面图

附 图 粘



附 记

新建，开发建工许00018号。

房地产平面图

图幅号

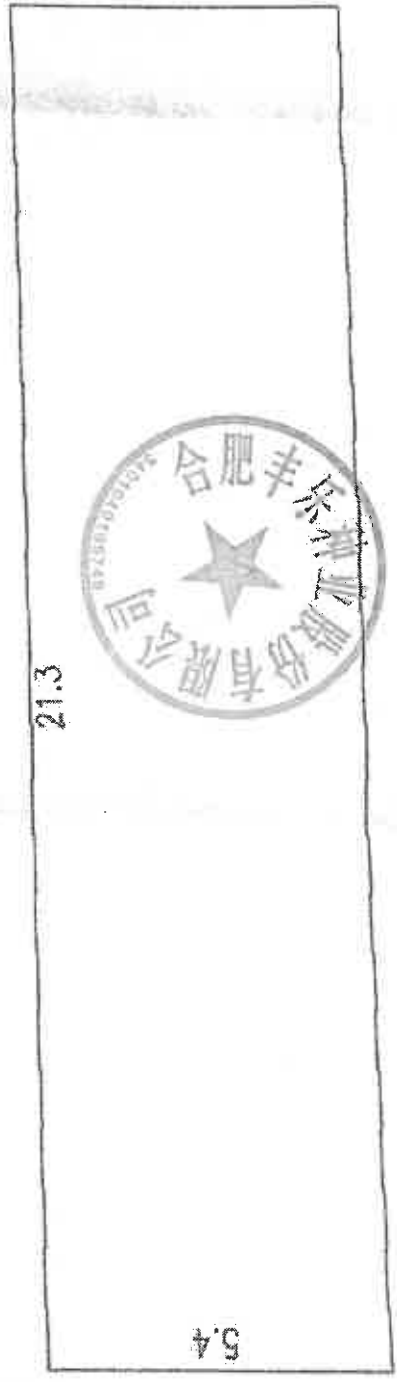
房屋分户图

GB/T 17986.2-2000

收件编号: 2001013273

图号	2273	结构	混合	套内建筑面积, 平方米		比例尺	1:100
丘号	1	层数	1	共有分摊面积, 平方米		绘图人	胡志斌
幢号	6	所在层数	1	总建筑面积, 平方米	121.49	日期	2001.2.10
幢落	蜀山经济开发区			室号		房屋情况记载: 2001.2000	

北 ↑



附 图 粘 贴 线

合肥市房地产管理局

档号	序号
001-21-10	38

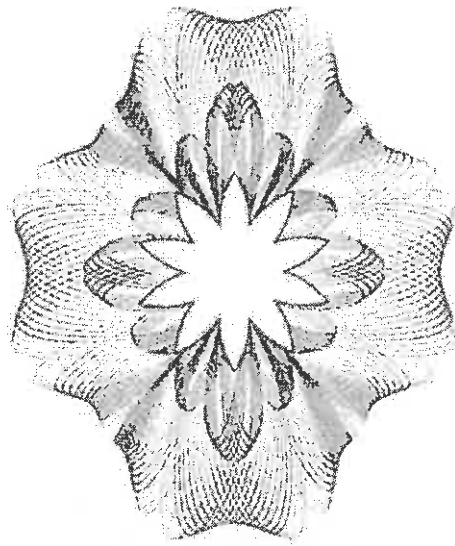


房地产权证





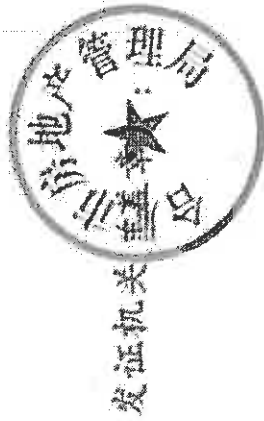
房地产权证



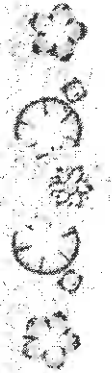
中华人民共和国建设部监制

建房注册号：34001

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记。特发此证。



发证机关



房地产权证

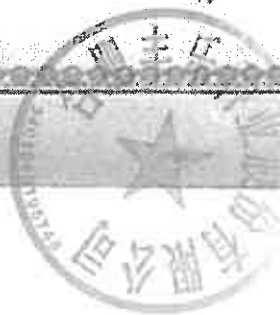
登记号：2001013276

权证字号：房地权 合产字第 007301号



填发单位

填发日期：2001年12月21日



附 记

井编号: 2001013276

房地产平面图

井编号: 2001013276

比例尺	1:200
绘图人	李洪波
日期	2001.12.10
室号	

北 ↑



GB/T 17986.2-2000

房屋分户图

案件编号: 2001013276

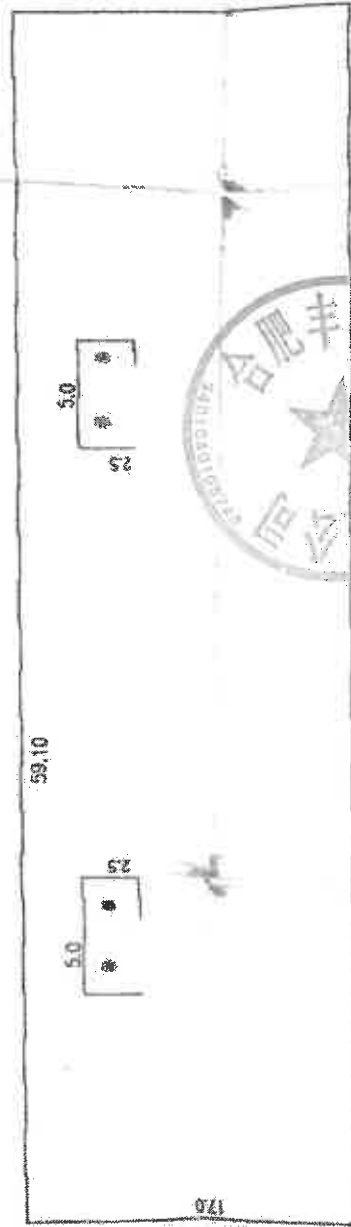
座落	蜀山经济开发区	套内建筑面积, 平方米	比例尺	1:200
图号	2273	共有分摊面积, 平方米	绘图人	王德林
丘号	1	总建筑面积, 平方米	日期	2001.12.19
幢号	3	房屋情况注记	室号	

结构: 砖混

层数: 7

所在层数: 1

北 ↑



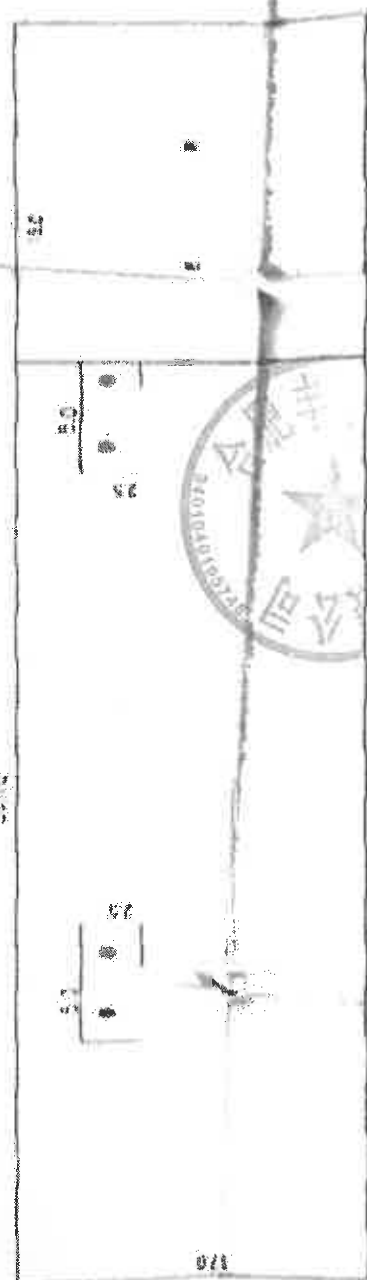
房屋分户图

文件编号: 200103276

GB/T 17986.2-2000

座落	宝安区沙井镇沙井	套内建筑面积, 平方米	127.0
图号	2076	共有分摊面积, 平方米	孙孝松
层号	2	总建筑面积, 平方米	172.54
幢号	3	房屋情况注记	200103276

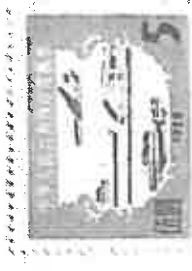
北



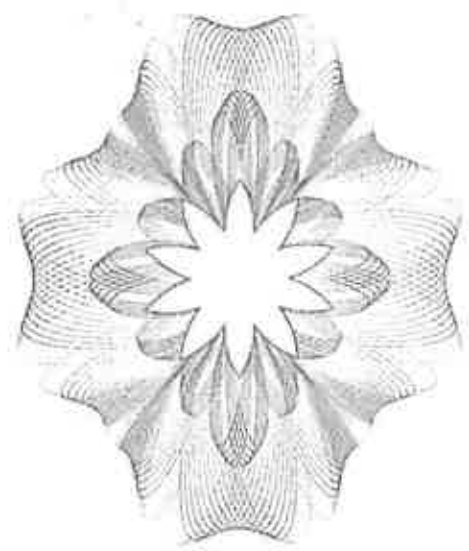
档号	序号
001-21-10	39



房地产权证



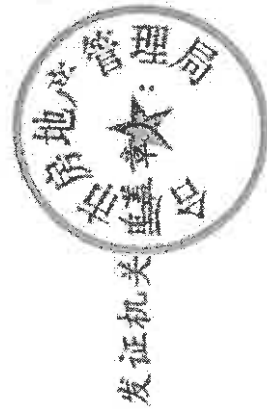
房地产权证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：34001

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



房地产权证

登记号：2001013275

权证字号：房地权 台产字第 007302号



填发日期：2001 年 12 月 21 日

附 记

新建，开分建民许99124号。

房地产平面图

图幅号

文件编号: 200103275

比例尺	1:200
绘图人	郑志林
日期	2001.12.10
室号	56 2000

北 ↑



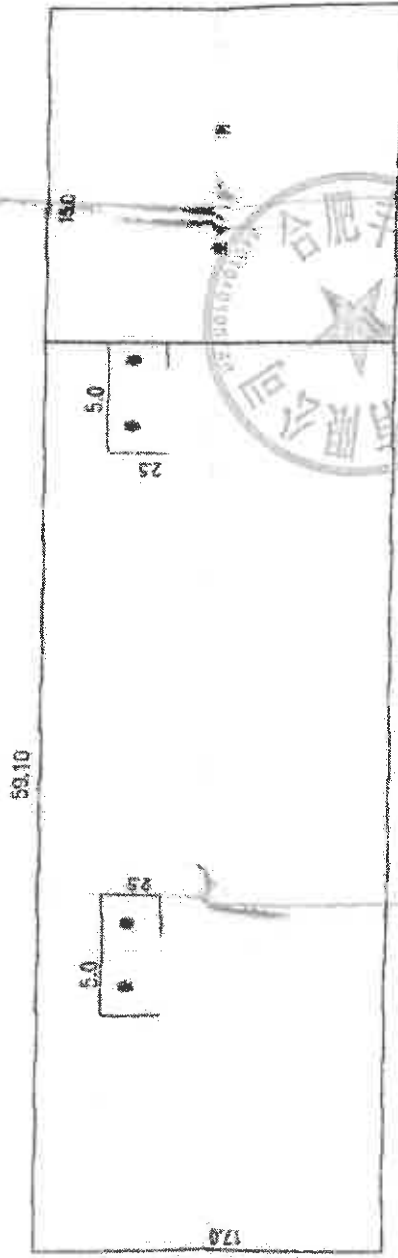
软件编号: 20010/3275

房屋分户图

GB/T 17986.2-2000

座落	蜀山经济开发区		套内建筑面积, 平方米	比例尺	1:200
图号	2273	幢	共有分摊面积, 平方米	绘图人	高志林
层号	1	层数	总建筑面积, 平方米	日期	2001.12.10
幢号	2	所在层数	房屋情况注记	室号	

北 ↑

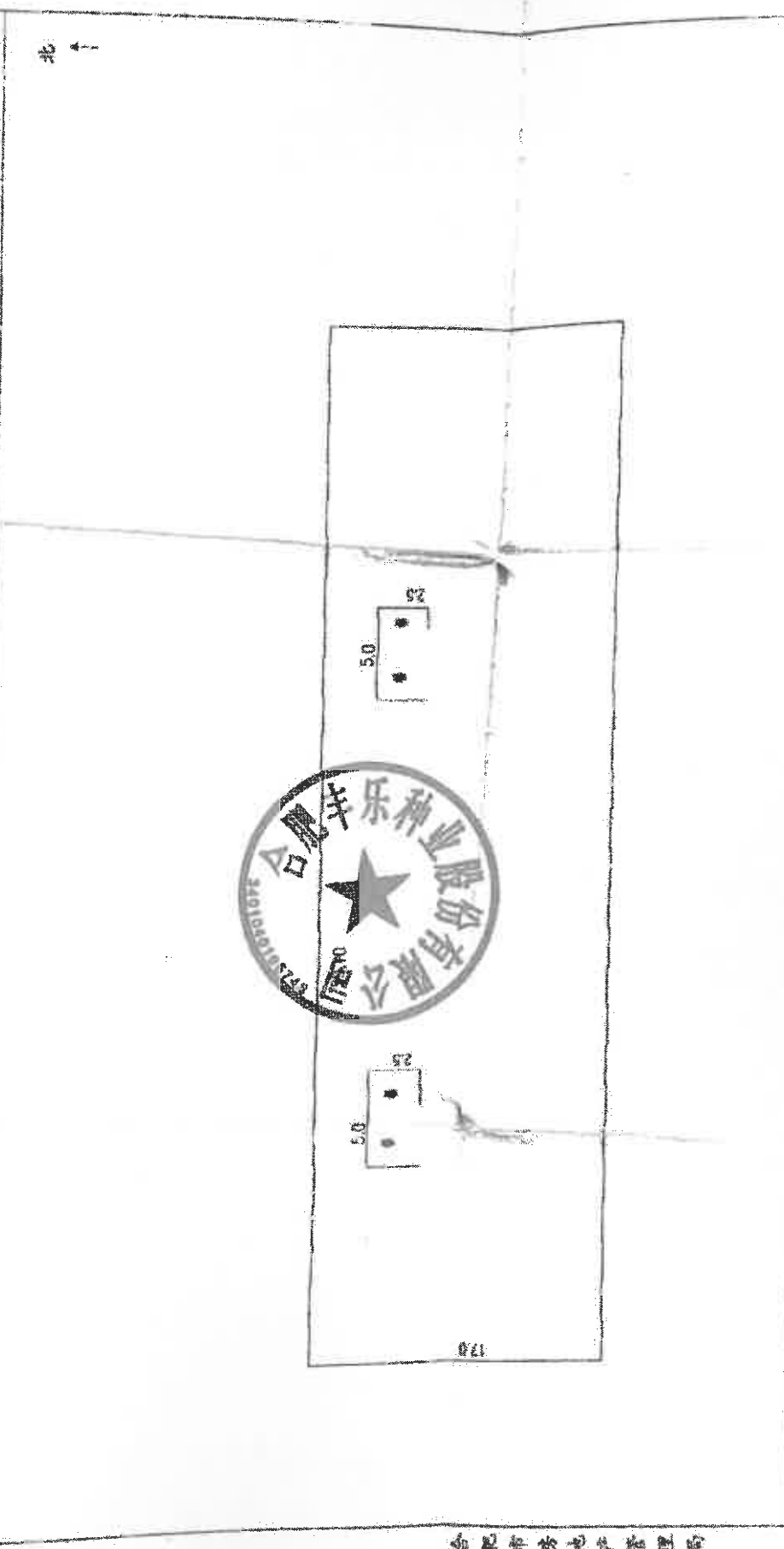


GB/T 17986.2-2000

房屋分户图

收件编号: 2001013275

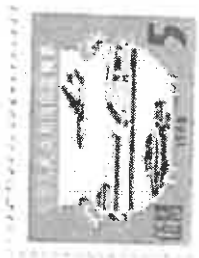
座落	蜀山经济开发区		套内建筑面积, 平方米	比例尺	1:200
图号	2273	结构	共有分摊面积, 平方米	绘图人	郝茂林
丘号	1	层数	总建筑面积, 平方米	日期	2001.12.10
幢号	2	所在层次	房屋情况注记	室号	



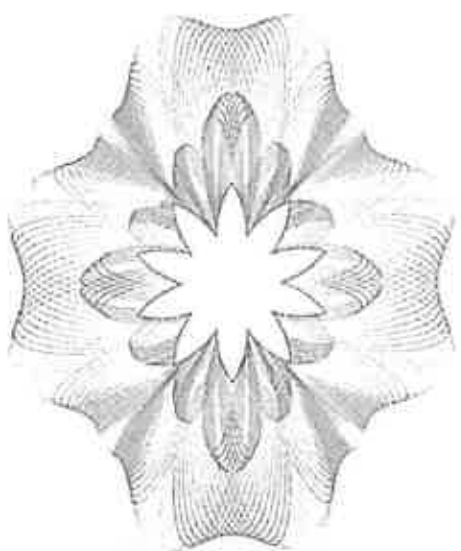
档案号	原号
001-21-10	180



房地产权证

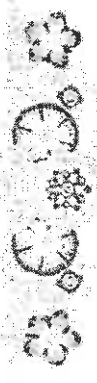


房地产权证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 34001

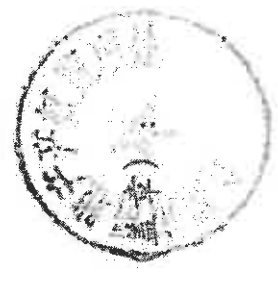


房地产权证

登记号: 2001013272

权证字号: 房地权 台产字第 00730号

填发单位



填发日期: 2001 年 12 月 21 日

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



发证机关



附 记

新建，开分建民许990667号。

房地产平面图 图幅号

文件编号: 2001013272

比例尺	1:450
绘图人	郭发林
日期	2001.12.10
室号	56 500

北 ↑



房屋分户图

收件编号: 2007013272

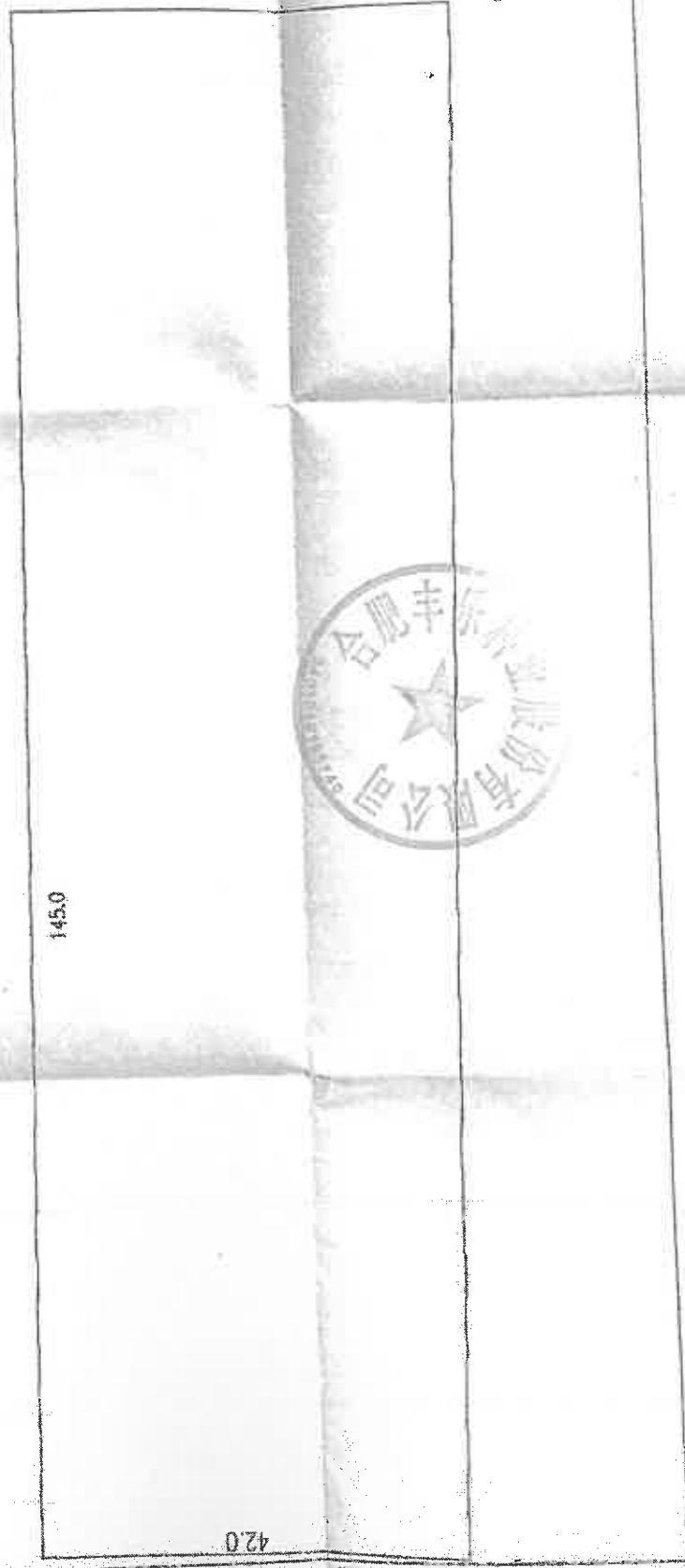
GB/T 17986.2-2000

台用章

蜀山经济开发区

座落	蜀山经济开发区	栋号	5	套内建筑面积,平方米		比例尺	1:450
图号	2273	结构	框架	共有分摊面积,平方米		绘图人	郑发根
丘号	1	层数	1	总建筑面积,平方米	6202.56	日期	2007.12.10
幢号		所在层数	1	房屋情况登记	33012000	室号	

北 ↑



合肥市房地产管理局

附 图 粘 贴 线

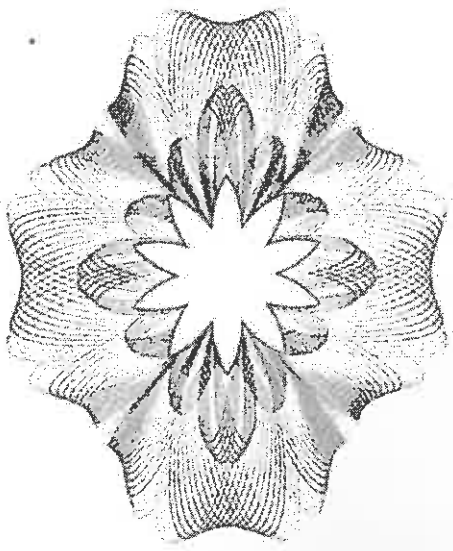
1
02/1/10/14



房地产权证



房地产权证



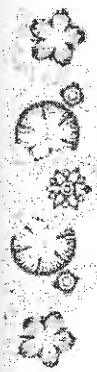
中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 84001

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



发证机关



房地产权证

登记号：2001013277

权证字号：房地权 合产字第 00730号

填发单位



填发日期：2001年12月21日

房地产生平面图 图幅号

号: 2001013277

比例尺	1:450
绘图人	柳彦林
日期	2001.12.10
室号	

北 ↑



附 记

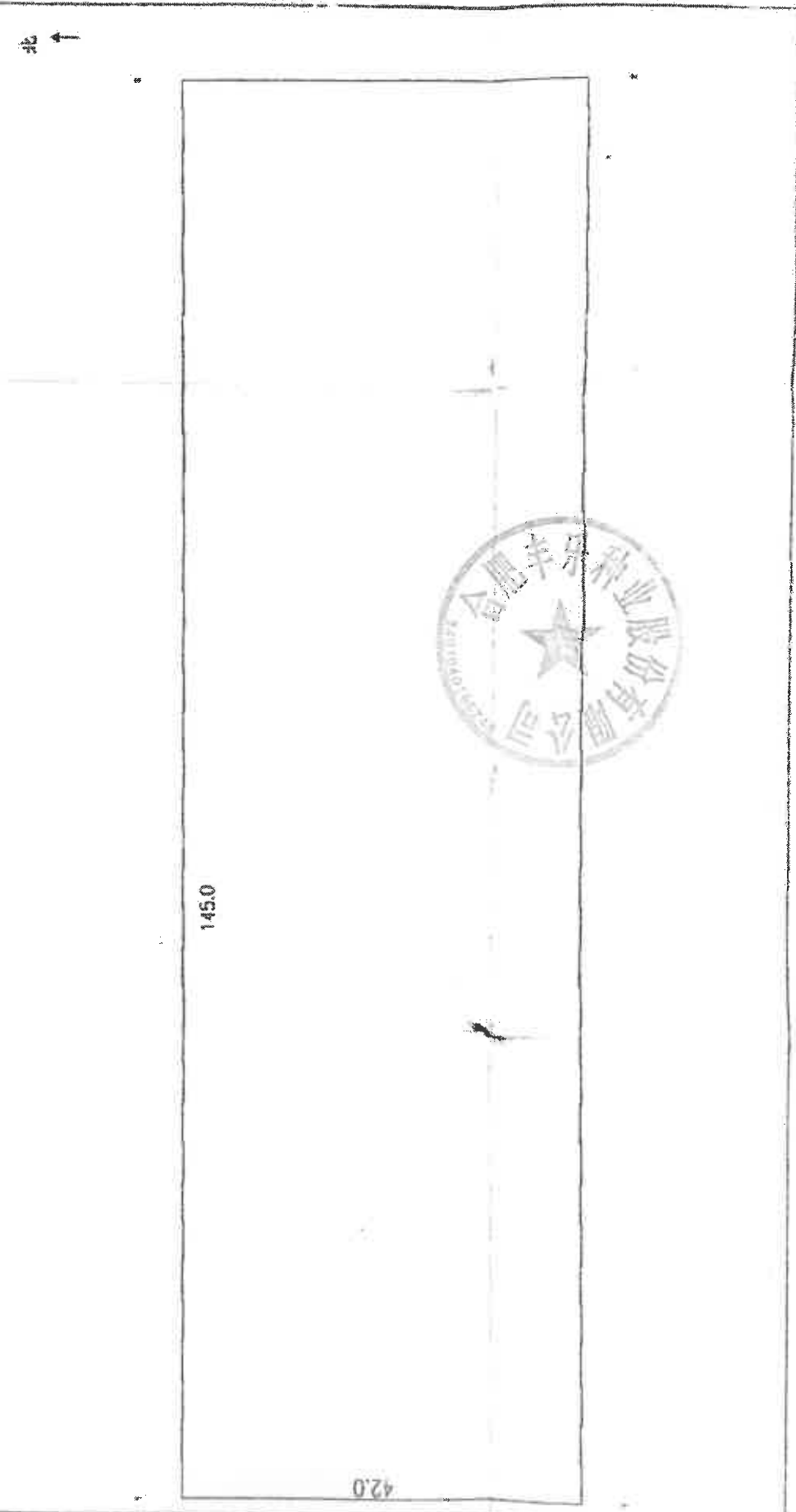
新建. 开建建民许99066号.

GB/T 17986.2 - 2000

房屋分户图

收件编号: 2001013277

庄落	蜀山经济开发区			套内建筑面积, 平方米	比例尺	1:450
图号	2273	结构	木框架	共有分摊面积, 平方米	绘图人	柳君林
丘号	1	层数	1	总建筑面积, 平方米	日期	2001.12.10
幢号	4	所在层数	1	房屋情况注记	室号	



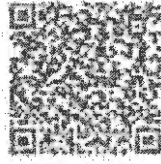


营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100148974717B(1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用信息公示系统'
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 合肥丰乐种业股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 杨林

经营范围

农作物种子、种苗生产、销售；大米、芝麻、棉花生产、销售；肥料销售；农药、专用肥、植物生长素、食用香料香精、润滑油及薄雾油、茶叶生产、销售；粮食作物、油料作物种植、储藏、运输、销售；农副产品及其深加工产品、花苜、包装材料生产、销售；农业高新技术开发及成果转化；农业技术服务；本企业自产产品及技术出口；本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进口；农业机械类产品的出口和种子的进出口业务。（以上涉及许可的在许可范围内经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 肆亿叁仟捌佰伍拾捌万贰仟壹佰贰拾玖圆整

成立日期 1997年04月16日

营业期限 / 长期

住所 合肥市蜀山区创业大道4号

登记机关



2020

01月19日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

9134010072632387XH



扫描二维码
至企业信用信息公示
系统了解更多登记
信息、许可监管信息。

名称 安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册资本 肆佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年01月05日

法定代表人 胡朝伟

营业期限 / 长期

经营范围

房地产价格评估、土地价格评估、资产评估、司法会计鉴定、资
产评估司法鉴定、工程造价司法鉴定；机动车辆价格评估、机器
设备价格评估；房地产租金评估；林木、林权价格评估、林业勘
查设计；不动产测绘、工程测绘；投资项目可行性评估；商务咨
询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经
营活动）

住所 合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10-11层整层



登记机关

2020年

12月14日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:安徽中信房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:胡朝伟
(执行事务合伙人)

住所:合肥市蜀山区祁门路525号方大郡绿台楼10-U层鼎盛

统一社会信用代码:9134010072632387XH 建住房许字(2013)517

备案等级:一级

证书编号:建房估证厚[2013]1108号

有效期限:2020年7月17日至2022年9月23日



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00228175

姓名 / Full name

俞玉兰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342487198708254224

注册号 / Registration No.

3420200069

执业机构 / Employer

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-1

持证人签名 / Bearer's signature

俞玉兰



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00181139

姓名 / Full name

王菁菁

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342201198702014727

注册号 / Registration No.

3420190053

执业机构 / Employer

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

王菁菁

