

# 估价报告书

## Appraisal Report



北京国融兴华房地产土地评估有限公司  
Beijing Guorongxinghua Real Estate Appraisal Co.,LTD.

## 房地产估价报告

估价项目名称：湖南正虹科技发展股份有限公司拟收购蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场所有资产所涉及的蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场房屋建（构）筑物重置成新价值评估

估价委托人：湖南正虹科技发展股份有限公司

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：黄根（注册号：4320150036）

胡玉曼（注册号：1120170046）

估价报告出具日期：二〇一九年十月二十五日

估价报告编号：（京）国融兴华 [2019]（房QT）字第 10240 号

## 目录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价依据 .....	12
八、估价原则 .....	13
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	21
十三、估价作业日期 .....	21
十四、房地产估价机构 .....	21
附件 .....	22
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象照片	
(三) 蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场现场平面分布图	
(四) 委托方营业执照复印件	
(五) 《农村集体土地使用协议》复印件	
(六) 《亳州市环境保护局关于〈蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场标准化生猪养殖项目环境影响报告书〉的批复》复印件	
(七) 《设施农用地备案表》复印件	
(八) 估价机构营业执照复印件	
(九) 估价机构资质证书复印件	
(十) 签字估价师注册证书复印件	

## 致估价委托人函

湖南正虹科技发展股份有限公司：

承蒙委托，我公司对蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场所有的位于蒙城县坛城镇楼山村李庄北地的房屋建（构）筑物（房屋建筑物面积合计 16,639.67 m<sup>2</sup>）在现状利用条件下进行了估价，估价目的是为湖南正虹科技发展股份有限公司拟收购蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场资产重置成新价值提供参考。

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（成本法），对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点 2019 年 9 月 30 日的重置成新价值为：

估价对象房屋建筑物重置成新单价：760.26 元/m<sup>2</sup>

估价对象房屋建筑物重置成新总价：人民币 1,265.04 万元

大写金额：人民币壹仟贰佰陆拾伍万零肆佰元整

估价对象构筑物重置成新总价：人民币 331.56 万元

大写金额：人民币叁佰叁拾壹万伍仟陆佰元整

估价对象房屋建（构）筑物重置成新总价：人民币 1,596.60 万元

大写金额：人民币壹仟伍佰玖拾陆万陆仟元整

详细情况见下表：

房屋建（构）筑物评估明细表(单位：人民币元)

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	重置成新价值		
							原值	成新率%	净值
1	1#猪舍 (56 米长/16.488 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
2	2#猪舍 (56 米长/16.48 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
3	3#猪舍 (56 米长/16.48 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
4	5#猪舍 (56 米长/16.48 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
5	6#猪舍 (56 米长/16.48 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,300.00	95	645,300.00
6	7#猪舍 (56 米长/16.48 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,300.00	95	645,300.00
7	8#猪舍 (56 米长/16.48 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	762,800.00	95	724,700.00
8	9#猪舍 (56 米长/16.48 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	762,800.00	95	724,700.00
9	10#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
10	11#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
11	12#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
12	13#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
13	15#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
14	16#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
15	17#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
16	18#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
17	1#宿舍 (68 米长/6 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	408.00	住宿/办公	487,200.00	95	462,800.00
18	2#宿舍 (13.4 米长/4.8 米宽)	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	64.32	住宿	78,500.00	95	74,600.00
19	饲料仓库 (21.5 米长/12.5 米宽)	砖混/钢构	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	268.75	仓储	234,400.00	95	222,700.00
20	厕所 (12 米长/3.0 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	36.00	卫生间	56,100.00	95	53,300.00
21	配电房 (3.0 米长/3.0 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	9.00	配电房	17,700.00	95	16,800.00
22	门卫室 (12 米长/4.0 米宽)	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	48.00	门卫/厨房	92,700.00	95	88,100.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	重置成新价值		
							原值	成新率%	净值
23	晒粪场(30米长/16米宽/4.1高)	砖混/钢构	2018年5月	m <sup>2</sup>	480.00	废物处理	184,400.00	92	169,600.00
24	取水房(6.7米长/4.8米宽)	钢构	2018年5月	m <sup>2</sup>	32.16	水源	33,200.00	92	30,500.00
	小计	/	/	/	16,639.67	/	13,323,600.00	/	12,650,400.00
25	室外附属工程								-
25-1	厂区围墙	砖混	2018年5月	m	1,050.00	设施	565,500.00	94	531,600.00
25-2	厂区道路	水泥路面	2018年5月	m <sup>2</sup>	4,432.00	设施	857,600.00	94	806,100.00
25-3	污水处理池	土工膜	2018年5月	m <sup>3</sup>	9,000.00	废物处理	1,010,400.00	94	949,800.00
25-4	地磅	设施	2018年5月	处	1.00	称重	87,400.00	92	80,400.00
25-5	消毒通道	钢构	2018年5月	m <sup>2</sup>	30.00	消毒	48,000.00	94	45,100.00
25-6	园林绿化	景观	2018年5月	项	1.00	景观	153,900.00	94	144,700.00
25-7	死猪处理池	设施	2018年5月	个	2.00	废物处理	34,600.00	94	32,500.00
25-8	废水池	设施	2018年5月	个	1.00	废物处理	16,300.00	94	15,300.00
25-9	设备设施	设施	2018年5月	项	1.00	设施	771,800.00	92	710,100.00
	小计	/	/	/	/	/	3,545,500.00	/	3,315,600.00
	合计	/	/	/	/	/	16,869,100.00	/	15,966,000.00

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程毅

2019年10月25日

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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，但受到本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本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

7、注册房地产估价师已于2019年10月17日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以具有相关资质的机构的鉴定结果为准。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

8、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价值资料和公开市场的价值信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料的复印件，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，委托方未向我们出示提供材料的原件，我们未得到授权也无法鉴定委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 5、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 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，以及可能发生权利转移相关费用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。
- 8、本次估价价值时点为 2019 年 9 月 30 日，实地查勘日期为 2019 年 10 月 17 日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。
- 9、估价对象房地产权属情况以委托方和产权持有单位提供的《农村集体土地使用协议》、《亳州市环境保护局关于〈蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场标准化生猪养殖项目环境影响报告书〉的批复》（亳环书[2018]9 号）、《设施农用地备案表》、工程造价咨询报告等为依据，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 10、根据《农村集体土地使用协议》，土地出租期限自 2019 年 8 月 1 日至 2034 年 7 月 31 日，截至 2019 年 9 月 30 日剩余使用年限为 14.83 年。由于产权持有单位的营业执照期限为长期，和《农村集体土地使用协议》中描述出租方在同等

条件下承租方拥有优先承租权，本次暂不考虑 2034 年 7 月 31 日土地使用到期的事宜，假设产权持有单位续租。

11、本次估价是以估价委托人和产权持有单位提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人或产权持有单位提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

12、估价人员于 2019 年 10 月 17 日对估价对象进行了实地查勘，但现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、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，本报告假设其无建筑物基础、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。

13、本次估价是以估价对象能够持续地经营使用为假设前提进行评估测算其重置成新价值，特提醒报告使用人注意。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

无。

## 四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《业务约定书》，本次评估的价值时点为 2019 年 9 月 30 日，估价人员实地查勘日期为 2019 年 10 月 17 日，本次评估以估价对象实物状况与估价人员实地查勘时现状一致为假设前提。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

## 五、依据不足假设

根据委托方和产权持有单位提供的相关资料，未提及估价对象房屋建筑物的具体竣工日期，本次评估以中审华国际工程咨询（北京）有限公司出具的中审华

报字[2019]第 10074 号工程造价咨询报告和委托方提供的《房屋建筑物评估申报明细表》填列的建成日期为竣工日期，若上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

## 六、估价报告使用限制

1、本次房地产估价结果中的评估价值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重置成新价值，包括与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

2、本次房地产估价结果中不包含土地使用权价值。

3、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价值时点之日 2019 年 9 月 30 日起为壹年。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的重置成新价值将发生相应变化。建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时或房地产状况发生改变时对房地产重置成新价值进行再估价。

4、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响。

5、本报告估价结果是在价值时点估价对象在持续经营前提下的房地产重置成新价值；且价值时点估价对象房屋保持现状用途的前提下的房地产重置成新价值，如发生变化和房屋改变用途时，估价结果需作调整甚至重新评估。

6、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7、本估价报告应用范围为湖南正虹科技发展股份有限公司收购蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场资产提供重置成新价值参考，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

8、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信

息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

9、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

10、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

11、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

12、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：湖南正虹科技发展股份有限公司

住所：岳阳市屈原行政区营田镇正虹路

### 二、估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

单位地址：北京市西城区裕民路18号19层2011-1（德胜园区）

法定代表人：程殿卿

营业执照工商注册号（统一社会信用代码）：911101027263771655

营业执照商业服务期限：自2001年9月20日至2031年9月19日

房地产估价机构资质证书编号：京建房估备字【2001】第0069号

资质等级：一级

资质证书有效期：2019年9月17日至2022年9月16日

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A201111059号，有效期限至2021年6月30日）

联系电话：0731-84450511

### 三、估价目的

因湖南正虹科技发展股份有限公司拟收购蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场资产，需对蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场房屋建（构）筑物的重置成新价值进行评估，对该经济行为提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

本次估价对象为蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场位于蒙城县坛城镇楼山村李庄北地的房屋建（构）筑物（房屋建筑物面积合计16,639.67 m<sup>2</sup>）。

估价对象所在项目用地四至：四周为农村集体用地。

(二) 估价对象权益状况

1、房屋登记和权利状况

估价对象为蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场位于蒙城县坛城镇楼山村李庄北地的房屋建（构）筑物。本次评估根据《房屋建（构）筑物资产申报表》，主要记载内容如下：

序号	建筑物名称	权利人	共有情况	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途
1	1#猪舍（56米长/16.488米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
2	2#猪舍（56米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
3	3#猪舍（56米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
4	5#猪舍（56米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
5	6#猪舍（56米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
6	7#猪舍（56米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
7	8#猪舍（56米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
8	9#猪舍（56米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪
9	10#猪舍（60米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪
10	11#猪舍（60米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪
11	12#猪舍（60米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪
12	13#猪舍（60米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪
13	15#猪舍（60米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪
14	16#猪舍（60米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪
15	17#猪舍（60米长/16.48米宽）	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪

序号	建筑物名称	权利人	共有情况	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途
16	18#猪舍 (60 米长/16.48 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪
17	1#宿舍 (68 米长/6 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	408.00	住宿/办公
18	2#宿舍 (13.4 米长/4.8 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2019 年 4 月	m <sup>2</sup>	64.32	住宿
19	饲料仓库 (21.5 米长/12.5 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混/钢构	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	268.75	仓储
20	厕所 (12 米长/3.0 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	36.00	卫生间
21	配电房 (3.0 米长/3.0 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	9.00	配电房
22	门卫室 (12 米长/4.0 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	48.00	门卫/厨房
23	晒粪场 (30 米长/16 米宽/4.1 高)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混/钢构	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	480.00	废物处理
24	取水房 (6.7 米长/4.8 米宽)	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	钢构	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	32.16	水源
	小计			/	/	/	16,639.67	/
25	室外附属工程							
25-1	厂区围墙	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	砖混	2018 年 5 月	m	1,050.00	设施
25-2	厂区道路	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	水泥路面	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	4,432.00	设施
25-3	污水处理池	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	土工膜	2018 年 5 月	m <sup>3</sup>	9,000.00	废物处理
25-4	地磅	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	设施	2018 年 5 月	处	1.00	称重
25-5	消毒通道	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	钢构	2018 年 5 月	m <sup>2</sup>	30.00	消毒
25-6	园林绿化	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	景观	2018 年 5 月	项	1.00	景观
25-7	死猪处理池	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	设施	2018 年 5 月	个	2.00	废物处理
25-8	废水池	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	设施	2018 年 5 月	个	1.00	废物处理
25-9	设备设施	蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场	单独所有	设施	2018 年 5 月	项	1.00	设施

### 3、他项权利设立情况

根据产权持有单位提供的《农村集体土地使用协议》，估价对象土地使用权在价值时点 2019 年 09 月 30 日属于农村集体用地，其所有权属于蒙城县城楼山现代农业种植专业合作社农民集体所有。

#### （三）估价对象现状及使用情况

本次估价对象房屋建筑物均位于蒙城县坛城镇楼山村李庄北地，现状用途为育肥猪舍、办公室、宿舍等，维护保养及成新状况较好。估价对象具体情况如下：

蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场的房屋建筑物建筑结构主要可分为砖混及简易钢构。

猪舍：现浇混凝土条形基础，屋面压型彩钢板带保温层，主体为砖混结构。外墙采用 120mm 砖墙砌体，内外墙面一般抹灰。吊顶为彩条布天棚吊顶，地面为 15cm 厚混凝土地面。门窗采用全板钢门和铝合金窗。屋外含有 16.4m\*5m\*3m 化粪池一座。

通水、电，通风设施齐全。

1#宿舍：现浇混凝土条形基础，实心砖墙，内外墙面一般抹灰，内墙部分抹灰面油漆。天棚条板吊顶，水泥砂浆楼地面，部分贴 800\*800 块料，型材屋面，镀锌方钢屋架。门窗为豪华装饰铜门、全板钢门、铝合金窗、不锈钢防盗门窗。

围墙：现浇混凝土独立基础，墙体采用实心砖墙，墙面内外粉刷，含 9m 不锈钢电动伸缩门。

#### （四）估价对象区位状况

估价对象为蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场位于蒙城县坛城镇楼山村李庄北地的房屋及构筑物，估价对象所在区域用地四至：四周为农村集体用地。



估价对象坐落于蒙城县坛城镇楼山村李庄北地，南有 037 乡道，路状一般，道路通达状况一般，距离坛城镇镇中心约 4 公里；估价对象 4 公里范围外有 110 路公交（蒙城北-坛城），公交便捷度一般；4 公里范围外有淮中购物广场、开心果购物中心坛城店、五洲华联超市等商城，目前繁华度一般；4 公里范围外配套有住宿、餐饮、购物、娱乐等生活配套设施及诊所、银行、邮政等公共配套设施；估价对象区域目前已达到五通条件；估价对象临近罗会廉烈士墓、红城文体广场、九鼎灵山寺等景区，自然环境及景观较好。

## 五、价值时点

2019 年 9 月 30 日。

## 六、价值类型

本报告房屋建（构）筑物重置成新价值，为房屋建（构）筑物重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。

房屋建（构）筑物重置成本价，是指采用价值时点的建筑材料、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建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出。包括前期开发成本、房屋建设成本、管理费用、财务费用及其他成本费用。

成新度折扣率是指扣除建筑物因折旧造成价值减损后的余值占建（构）筑物重置成本的百分比。

## 七、估价依据

### 1. 国家法律法规部门规章、规范性文件：

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (5) 《中华人民共和国物权法》;
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (7) 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》;

(8) 《全国人民代表大会常务委员会关于核实价值管理问题的决定》。

#### 2. 估价的相关技术标准:

- (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. 政府及有关部门的政策性文件:

- (1) 《安徽省契税管理规定》;
- (2) 《安徽省房产税施行细则》;
- (3) 安徽省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等。

#### 4. 估价委托人提供的相关资料:

- (1) 《房地产评估业务约定书》;
- (2) 《农村集体土地使用协议》、《亳州市环境保护局关于〈蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场标准化生猪养殖项目环境影响报告书〉的批复》(亳环书[2018]9号)、《设施农用地备案表》复印件;

- (4) 委托方和产权持有单位的营业执照复印件;
- (5) 中审华报字[2019]第10074号工程造价咨询报告;
- (6) 委托方提供的其他有关资料。

#### 5. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

### 八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

#### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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，以及估价对象的有关权属依据等（农村集体土地使用协议、市环保局项目批复、设施农用地备案表等）。

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。

## 3、价值时点原则

要求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的原则。

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，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

#### 4、替代原则

要求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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得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，使他们的价格相互接近。

#### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、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。根据委托方和产权持有单位提供的《农村集体土地使用协议》、《亳州市环境保护局关于〈蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场标准化生猪养殖项目环境影响报告书〉的批复》（亳环书[2018]9号）、《设施农用地备案表》，估价对象的建设已获有关部门批准、建筑规模已经确定；本次估价目的是为湖南正虹科技发展股份有限公司拟收购蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场资产提供参考依据，应以合法原则基础，从现有资料上看，估价对象已经完成了相关的规划建设，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。估价对象项目用途为母猪育肥猪舍，形状规则、建筑规模适中、维护保养情况较良好，权利人或意向取得者只要稍加整理，

即可继续投入使用。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。估价对象已经可以投入使用，其按照现状持续使用能够满足持续经营。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，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》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取成本法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

### (一) 本次估价所选取方法的理由

1、选取成本法理由：估价对象为自建自用房产项目，项目开发过程中所发生的各项土地费用及建设费用可作较精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。

### (二) 未选用其他方法的原因

#### 1、选取市场比较法理由

估价对象所在区域无类似房产交易实例，不适合采用市场比较法。

#### 2、未选取收益法理由：

估价对象为自建自用房地产项目，其收益情况不具有可预测性和持续

性，不符合收益法的应用条件及适用范围。

### （三）本次运用估价方法定义

#### 1、成本法

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。

成本法的计算公式为：

成本价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

### 十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用成本法，对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点 2019 年 9 月 30 日的重置成新价值为：

估价对象房屋建筑物重置成新单价：760.26 元/m<sup>2</sup>

估价对象房屋建筑物重置成新总价：人民币 1,265.04 万元

大写金额：人民币壹仟贰佰陆拾伍万零肆佰元整

估价对象构筑物重置成新总价：人民币 331.56 万元

大写金额：人民币叁佰叁拾壹万伍仟陆佰元整

估价对象房屋建（构）筑物重置成新总价：人民币 1,596.60 万元

大写金额：人民币壹仟伍佰玖拾陆万陆仟元整

详细情况见下表：

房屋建（构）筑物评估明细表（单位：人民币元）

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	重置成新价值		
							原值	成新率%	净值
1	1#猪舍（56米长/16.488米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
2	2#猪舍（56米长/16.48米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
3	3#猪舍（56米长/16.48米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
4	5#猪舍（56米长/16.48米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,200.00	95	645,200.00
5	6#猪舍（56米长/16.48米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,300.00	95	645,300.00
6	7#猪舍（56米长/16.48米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	679,300.00	95	645,300.00
7	8#猪舍（56米长/16.48米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	762,800.00	95	724,700.00
8	9#猪舍（56米长/16.48米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	922.88	养猪	762,800.00	95	724,700.00
9	10#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
10	11#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
11	12#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
12	13#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
13	15#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
14	16#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
15	17#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
16	18#猪舍（60米长/16.48米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	988.80	养猪	817,300.00	95	776,400.00
17	1#宿舍（68米长/6米宽）	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	408.00	住宿/办公	487,200.00	95	462,800.00
18	2#宿舍（13.4米长/4.8米宽）	砖混	2019年4月	m <sup>2</sup>	64.32	住宿	78,500.00	95	74,600.00
19	饲料仓库（21.5米长/12.5米宽）	砖混/钢构	2018年5月	m <sup>2</sup>	268.75	仓储	234,400.00	95	222,700.00



序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	重置成新价值		
							原值	成新率%	净值
20	厕所(12米长/3.0米宽)	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	36.00	卫生间	56,100.00	95	53,300.00
21	配电房(3.0米长/3.0米宽)	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	9.00	配电房	17,700.00	95	16,800.00
22	门卫室(12米长/4.0米宽)	砖混	2018年5月	m <sup>2</sup>	48.00	门卫/厨房	92,700.00	95	88,100.00
23	晒粪场(30米长/16米宽/4.1高)	砖混/钢构	2018年5月	m <sup>2</sup>	480.00	废物处理	184,400.00	92	169,600.00
24	取水房(6.7米长/4.8米宽)	钢构	2018年5月	m <sup>2</sup>	32.16	水源	33,200.00	92	30,500.00
	小计	/	/	/	16,639.67	/	13,323,600.00	/	12,650,400.00
25	室外附属工程								-
25-1	厂区围墙	砖混	2018年5月	m	1,050.00	设施	565,500.00	94	531,600.00
25-2	厂区道路	水泥路面	2018年5月	m <sup>2</sup>	4,432.00	设施	857,600.00	94	806,100.00
25-3	污水处理池	土工膜	2018年5月	m <sup>3</sup>	9,000.00	废物处理	1,010,400.00	94	949,800.00
25-4	地磅	设施	2018年5月	处	1.00	称重	87,400.00	92	80,400.00
25-5	消毒通道	钢构	2018年5月	m <sup>2</sup>	30.00	消毒	48,000.00	94	45,100.00
25-6	园林绿化	景观	2018年5月	项	1.00	景观	153,900.00	94	144,700.00
25-7	死猪处理池	设施	2018年5月	个	2.00	废物处理	34,600.00	94	32,500.00
25-8	废水池	设施	2018年5月	个	1.00	废物处理	16,300.00	94	15,300.00
25-9	设备设施	设施	2018年5月	项	1.00	设施	771,800.00	92	710,100.00
	小计	/	/	/	/	/	3,545,500.00	/	3,315,600.00
	合计	/	/	/	/	/	16,869,100.00	/	15,966,000.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
黄根	4320150036	黄根	2019.10.25
胡玉曼	1120170046	胡玉曼	2019.10.25

十二、实地查勘期

2019年10月17日至2019年10月18日

十三、估价作业日期

2019年9月30日至2019年10月25日

十四、房地产估价机构

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

2019年10月25日



## 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场现场平面分布图
- (四) 委托方营业执照复印件
- (五) 《农村集体土地使用协议》复印件
- (六) 《亳州市环境保护局关于〈蒙城县罗桥九牧养殖场第一分场标准化生猪养殖项目环境影响报告书〉的批复》复印件
- (七) 《设施农用地备案表》复印件
- (八) 估价机构营业执照复印件
- (九) 估价机构资质证书复印件
- (十) 签字估价师注册证书复印件