

鹏信房估字[2020]第 YFS001 号



防伪二维码

关于安徽省芜湖市芜湖县湾沚镇安徽新芜经济  
开发区西支六路 222-1 号 01 幢 4 宗工业用地  
及地上 9 栋建筑物工业房地产抵押估价

# 报告书

# 房地产抵押估价报告

---

估价项目名称：关于安徽省芜湖市芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区  
西支六路 222-1 号 01 幢 4 宗工业用地及地上 9 栋建筑物  
工业房地产抵押估价

---

估价委托人：安徽科达洁能股份有限公司

---

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

注册房地产估价师：刘敏杰 注册号：4420060104

陈 英 注册号：4420070161

---

估价报告出具日期：2020 年 01 月 02 日

---

估价报告编号：鹏信房估字[2020]第 YFS001 号

---

# 致估价委托人函

安徽科达洁能股份有限公司：

承蒙委托，我对安徽省芜湖市芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222-1号01幢4宗工业用地及地上9栋建筑物工业房地产之市场价值进行评定估算，估价目的系为委托人拟申请抵押贷款，确定房地产抵押贷款额度提供参考而评估房地产抵押价值。

估价对象1、5、9、13为芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222号4宗工业用地土地使用权（土地面积合计为119,825.30平方米）及上盖9栋建筑物面积合计为52,598.38平方米的房屋所有权，以及房屋内部装修（详见下表《评估结果明细表》）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，土地价值采用市场比较法、建筑物价值采用成本法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇一九年十二月十七日的假定未设立法定优先受偿权利下的评估价值合计为人民币**86,962,600**元（百位取整），大写人民币捌仟陆佰玖拾陆万贰仟陆佰元整；根据委托人提供给我公司的《法定优先受偿权利证明》，估价对象在拟进行本次抵押行为时，其法定优先受偿款数额为0元，故估价对象本次抵押价值合计为人民币**86,962,600**元（百位取整），大写人民币捌仟陆佰玖拾陆万贰仟陆佰元整，详见下文《评估结果明细表》。

## 备注：

- 1) 抵押价值=市场价值-法定优先受偿款；
- 2) 本次评估市场价值包含4宗国有工业用地土地使用权价值（评估土地面积合计为119,825.30 m<sup>2</sup>）及上盖9栋建筑物价值（评估建筑面积合计为52,598.38 m<sup>2</sup>）。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人： 

二〇二〇年一月二日

# 评估结果明细表

鹏信房估字[2020]第 YFS001 号

价值时点：2019 年 12 月 17 日

项目名称：关于芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢 4 宗工业用地及地上 9 栋建筑物房地产抵押价值评估

委托方：安徽科达洁能股份有限公司

序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
1	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	16,689.30	---	160	2,670,300	0	2,670,300	土地价值
2	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	建筑物	皖(2019)芜湖 县不动产权第 0018221 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	综合	钢混结构, 共 3 层	整栋	---	3,264.00	1,420	4,634,900	0	4,634,900	建筑物价值
3	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	建筑物	皖(2019)芜湖 县不动产权第 0018222 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢混结构, 共 3 层	整栋	---	3,712.00	1,420	5,271,000	0	5,271,000	
4	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢	建筑物	皖(2019)芜湖 县不动产权第 0018220 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,219.00	1,260	7,835,900	0	7,835,900	
小计								<b>16,689.30</b>	<b>13,195.00</b>	<b>---</b>	<b>20,412,100</b>	<b>0</b>	<b>20,412,100</b>	<b>-</b>



序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
5	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	20,041.70	---	157	3,146,500	0	3,146,500	土地价值
6	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018208 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,079.24	1,220	7,416,700	0	7,416,700	建筑物价值
7	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018209 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,079.24	1,220	7,416,700	0	7,416,700	
8	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018210 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	综合	钢混结构, 共 4 层	整栋	---	2,592.34	1,390	3,603,400	0	3,603,400	
小计								<b>20,041.70</b>	<b>14,750.82</b>	<b>---</b>	<b>21,583,300</b>	<b>0</b>	<b>21,583,300</b>	<b>-</b>
序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
9	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业	---	---	67,123.50	---	157	10,538,400	0	10,538,400	土地价值
10	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018224 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	9,705.83	1,260	12,229,300	0	12,229,300	建筑物价值
11	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018223 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业	钢、钢混结构, 共 1 层	整栋	---	10,890.12	1,310	14,266,100	0	14,266,100	
12	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018225 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	仓库	钢结构, 共 1 层	整栋	---	4,056.61	1,310	5,314,200	0	5,314,200	
小计								<b>67,123.50</b>	<b>24,652.56</b>	<b>---</b>	<b>42,348,000</b>	<b>0</b>	<b>42,348,000</b>	<b>-</b>

序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m²)	评估建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
13	安徽新芜经济开发区 (芜湖科达新铭丰机电有限公司)	土地	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018207 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	15,970.80	---	164	2,619,200	0	2,619,200	土地价值
小计								<b>15,970.80</b>	---	---	<b>2,619,200</b>	<b>0</b>	<b>2,619,200</b>	-
合计								<b>119,825.30</b>	<b>52,598.38</b>	---	<b>86,962,600</b>	<b>0</b>	<b>86,962,600</b>	-



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	6
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 实地查勘期 .....	14
(十三) 估价作业期 .....	14
房地产估价技术报告 .....	15
(一) 估价对象描述与分析 .....	15
(二) 市场背景分析 .....	22
(三) 最高最佳利用分析 .....	28
(四) 估价方法适用性分析 .....	29
(五) 估价测算过程 .....	30
(六) 估价结果的确定 .....	54
(七) 相关风险提示 .....	61
(八) 估价对象变现能力分析 .....	63
附件 .....	66
(一) 委托人《营业执照》复印件 .....	66
(二) 《房地产估价委托书》复印件 .....	66
(三) 《法定优先受偿权利证明》复印件 .....	66
(四) 估价对象位置图 .....	66
(五) 估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	66
(六) 《不动产权证书》复印件 .....	66
(七) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	66
(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	66



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们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、意见和结论是我们独立、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、 我们与本估价报告中的被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们依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）和中华人民共和国建设部《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号）进行估价工作，撰写估价报告。





## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》【证号详见评估结果明细表】复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据实地查勘，估价对象的现状用途为整体工业项目，与权属证明的证载用途一致。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；
- （6）在此期间物业价值将保持稳定；
- （7）不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象位置、评估范围及使用状况等，均以领勘人描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况



不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

## （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

## （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

1、估价委托人提供了《不动产权证书》复印件，但无法提供《不动产权证书》权属证书原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的权属资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、本次估价人员实地查勘时，均未发现估价对象门牌号，根据估价人员实地查勘及向委托人确认，本次估价假设实地查勘中领勘人所指认物业与证载物业为同一物业。

3、根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件未见记载估价对象他项权利登记情况，本次评估以估价对象未设定他项权利为前提条件进行评估，经询问估价委托人及实际调查，注册房地产估价师所能知悉的估价对象其他法定优先受偿款为 0 元，本次评估时假定估价对象法定优先受偿款为 0 元为前提条件，若法定优先受偿款实际情况与报告所披露数据不一致，应调整评估物抵押价值。

## （六）、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为委托人拟向银行申请抵押贷款，确定房地产抵押贷款额度提供参考，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价



结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律

5、报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二〇年一月二日至二〇二一年一月一日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、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：安徽科达洁能股份有限公司

《营业执照》统一社会信用代码：91340500661503967A

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：安徽省马鞍山经济技术开发区天门大道南段 2611 号

法定代表人：陈新疆

注册资本：人民币肆仟肆佰陆拾万圆整

成立日期：2007 年 04 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：节能环保和清洁能源相关机械设备及相关自动化技术及装备的研制、开发与制造、销售；压力管道的设计及安装；压力容器的设计及制造与销售；A 级锅炉部件（仅限烟道式余热锅炉水冷壁及集箱）制造；机电产品零配件销售；煤炭批发经营；自营或代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营和禁止进出口的商品和技术除外）；石油化工工程、环保工程、冶金工程、化工石化医药行业设计与服务；危险废物收集、贮存、处置及综合利用（不含危险化学品及易制毒品）；清洁煤气、蒸气、蒸汽的制造与销售（限分支机构经营）。（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）

### （二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区福中路福景大厦中座 14 楼

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

估价备案证书编号：粤房估备字壹 0200040



联系电话：0757-86236445

### （三）估价目的

根据《房地产估价委托书》，本次估价目的系为委托人拟申请抵押贷款，确定房地产抵押贷款额度提供参考而评估房地产抵押价值。

### （四）估价对象

估价对象 1、5、9、13 为芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 4 宗工业用地土地使用权（土地面积合计为 119,825.30 平方米）及上盖 9 栋建筑物面积合计为 52,598.38 平方米的房屋所有权，以及房屋内部装修，估价对象具体情况如下：

**估价对象 1~4：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢**

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018221 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018222 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018220 号】复印件记载：权利人均为芜湖科达新铭丰机电有限公司；共有情况：均为单独所有；房屋所有权来源：均为 2009 年 01 月 01 日自建；土地登记日期均为：2019 年 12 月 23 日，建筑物登记日期均为 2019 年 12 月 23 日。

#### （1）土地基本状况

估价对象 1 土地坐落：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号，使用权类型：出让；地类（用途）：工业用地；使用权面积：16,689.30 m<sup>2</sup>；终止日期：2060 年 01 月 27 日；土地形状较规则多边形，开发程度达到“五通一平”；估价对象宗地四至：东至西支六路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至西支三路。

#### （2）建筑物及附着物基本状况

估价对象位于芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号，宗地已开发建成工业厂区，宗地内建有 3 栋建筑物，并均已办理产权证，四周建有砖砌围墙围蔽。

1) 估价对象 2：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢，建筑面积为 3,264.00



平方米，规划用途为综合，建筑结构为钢混结构，层数共 3 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为喷涂，室内为普通装修，墙面为乳胶漆，地面贴地砖，天花板为石棉瓦吊顶、乳胶漆，层高约 3 米，水、电、消防等设施齐全，现状用途作办公室及宿舍使用；2009 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

2) 估价对象 3：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢，建筑面积为 3,712.00 平方米，规划用途为厂房，建筑结构为钢混结构，层数共 3 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为喷涂，室内为普通装修，墙面为乳胶漆，地面贴地砖，天花板为石棉瓦吊顶、乳胶漆，层高约 3 米，水、电、消防等设施齐全，现状用途作食堂及宿舍使用；2009 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

3) 估价对象 4：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢，建筑面积为 6,219.00 平方米，规划用途为厂房，建筑结构为钢结构，层数共 1 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为彩钢板，室内为普通装修，墙面为彩钢板，地面为钢筋混凝土地面刷地坪漆，天花板为彩钢板屋面，层高约 10 米，配备多部天车，水、电、消防等设施齐全，现状用途作生产厂房使用；2009 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

**估价对象 5~8：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢**

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018208 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018209 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018210 号】复印件记载：权利人均为芜湖科达新铭丰机电有限公司；共有情况：均为单独所有；房屋所有权来源：分别为 2008 年 01 月 01 日自建、2009 年 01 月 01 日自建；土地登记日期均为：2019 年 12 月 23 日，建筑物登记日期均为 2019 年 12 月 23 日。

(1) 土地基本状况

估价对象 5 土地坐落：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号，使用权类型：出让；地类（用途）：工业用地；使用权面积：20,041.70 m<sup>2</sup>；终止日期：2057 年 06 月 28 日；土地形状较规则多边形，开发程度达到“五通一平”；估价对象宗地四





至：东至其他用地，南至其他宗地，西至西支六路，北至西支三路。

(2) 建筑物及附着物基本状况

估价对象位于芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号，宗地已开发建成工业厂区，宗地内建有 3 栋建筑物，并均已办理产权证，四周建有砖砌围墙围蔽。

1) 估价对象 6：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢，建筑面积为 6,079.24 平方米，规划用途为厂房，建筑结构为钢结构，层数共 1 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为彩钢板，室内为普通装修，墙面为彩钢板，地面为钢筋混凝土地面刷地坪漆，天花板为彩钢板屋面，层高约 10 米，配备多部天车，水、电、消防等设施齐全，现状用途作生产厂房使用；2008 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

2) 估价对象 7：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢，建筑面积为 6,079.24 平方米，规划用途为厂房，建筑结构为钢结构，层数共 1 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为彩钢板，室内为普通装修，墙面为彩钢板，地面为钢筋混凝土地面刷地坪漆，天花板为彩钢板屋面，层高约 10 米，配备多部天车，水、电、消防等设施齐全，现状用途作生产厂房使用；2008 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

3) 估价对象 8：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢，建筑面积为 2,592.34 平方米，规划用途为综合，建筑结构为钢混结构，层数共 4 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为喷涂，室内为普通装修，墙面为乳胶漆，地面贴地砖，天花板为石棉瓦吊顶、乳胶漆，层高约 3 米，水、电、消防等设施齐全，现状用途作办公室使用；2009 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

**估价对象 9~12：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢**

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018224 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018223 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018225 号】复印件记载：权利人均均为芜湖科达新铭丰机电有限公司；共有情况：均为单独所有；房屋所有权来源：分别为 2011 年 01 月 01 日自建、2014 年 01 月 01



日自建；土地登记日期均为：2019 年 12 月 23 日，建筑物登记日期均为 2019 年 12 月 23 日。

(1) 土地基本状况

估价对象 9 土地坐落：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号，使用权类型：出让；地类（用途）：工业用地；使用权面积：67,123.50 m<sup>2</sup>；终止日期：2057 年 06 月 30 日；土地形状较规则多边形，开发程度达到“五通一平”；估价对象宗地四至：东至西支六路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至其他宗地。

(2) 建筑物及附着物基本状况

估价对象位于芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号，宗地已开发建成工业厂区，宗地内建有 3 栋建筑物，并均已办理产权证，四周建有砖砌围墙围蔽。

1) 估价对象 10：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房，建筑面积为 9,705.83 平方米，规划用途为厂房，建筑结构为钢结构，层数共 1 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为彩钢板，室内为普通装修，墙面为彩钢板，地面为钢筋混凝土地面刷地坪漆，天花板为彩钢板屋面，层高约 10 米，配备多部天车，水、电、消防等设施齐全，现状用途作生产厂房使用；2011 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

2) 估价对象 11：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢，建筑面积为 10,890.12 平方米，规划用途为工业，建筑结构为钢和钢混结构，层数共 1 层，本次评估范围为整栋。建筑外墙为彩钢板，室内为普通装修，墙面为彩钢板，地面为钢筋混凝土地面刷地坪漆，天花板为彩钢板屋面，层高约 10 米，配备多部天车，水、电、消防等设施齐全，现状用途作生产厂房使用；2014 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

3) 估价对象 12：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢

芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢，建筑面积为 4,056.61 平方米，规划用途为工业厂房，建筑结构为钢结构，层数共 1 层，本次评估范围为整





栋。建筑外墙为彩钢板，室内为普通装修，墙面为彩钢板，地面为钢筋混凝土地面刷地坪漆，天花板为彩钢板屋面，层高约 10 米，配备多部天车，水、电、消防等设施齐全，现状用途作生产厂房使用；2014 年建成，成新度较高，建筑物维护使用情况较好。

### **估价对象 13：安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司）**

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018207 号】复印件记载：权利人为芜湖科达新铭丰机电有限公司；共有情况：为单独所有；土地登记日期为：2019 年 12 月 23 日。

#### **（1）土地基本状况**

估价对象 13 土地坐落：安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司），使用权类型：出让；地类（用途）：工业用地；使用权面积：15,970.80 m<sup>2</sup>；终止日期：2064 年 08 月 03 日；土地形状较规则多边形，开发程度达到“五通一平”；估价对象宗地四至：东至其他宗地，南至其他宗地，西至西支六路，北至其他宗地。

### **（五）价值时点**

根据《房地产估价委托书》，以查勘之日作为本次价值时点，即二〇一九年十二月十七日。

### **（六）价值类型**

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇一九年十二月十七日，对应剩余使用年限为《不动产权证书》登记的剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

抵押价值等于假设未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。



## （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎性原则为操作性原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 6、谨慎性原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，谨慎考虑其导致估价价值或价格偏高的一面。具体到抵押估价是指在面对不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

## （八）估价依据

本次估价依据国家、安徽省和芜湖市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：



### 1、法律、法规和政策文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施)；

(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《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)；

(3)《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《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)《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施)；

(5)《中华人民共和国担保法》(主席令第 50 号 1995 年 6 月 30 日发布)；

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施)

(7)《城市房地产抵押管理办法》(原建设部令第 56 号, 2001 年 8 月 15 日修订)；

(8)《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8 号)；

(9)《房地产抵押估价指导意见》(2006)。

### 2、技术规程

(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)《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011 年 6 月起试用)；

(4)《房地产估价技术指引》(编号: SZDB/Z 273-2017)。

### 3、估价委托人提供的资料

(1) 委托人《营业执照》(复印件)；

(2)《房地产估价委托书》；

(3)《法定优先受偿权利证明》；



(4) 《不动产权证书》【证号详见评估结果明细表】复印件。

#### 4、其他资料

- (1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### (九) 估价方法

本次估价选择了成本法对估价对象价值进行评估，其中土地的取得成本采用比较法得出。

成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

其中土地取得成本采用比较法得出：

比较法，也称市场比较法，是土地估价方法中最重要、最常用的基本方法之一。比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地地价的方法。

### (十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，土地价值采用市场比较法、建筑物价值采用成本法确定委托估价对象在价值时点二〇一九年十二月十七日的假定未设立法定优先受偿权利下的评估价值合计为人民币**86,962,600**元（百位取整），大写人民币捌仟陆佰玖拾陆万贰仟陆佰元整；根据委托人



提供给我公司的《法定优先受偿权利证明》，估价对象在拟进行本次抵押行为时，其法定优先受偿款数额为 0 元，故估价对象本次抵押价值合计为人民币 **86,962,600** 元（百位取整），大写人民币捌仟陆佰玖拾陆万贰仟陆佰元整，详见下文《评估结果明细表》。

### （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
刘敏杰	4420060104		2020 年 01 月 02 日
陈 英	4420070161		2020 年 01 月 02 日

参加估价的估价助理：曾依凡

### （十二）实地查勘期

二〇一九年十二月十七日

### （十三）估价作业期

二〇一九年十二月十七日至二〇二〇年一月二日



## 房地产估价技术报告

### (一) 估价对象描述与分析

#### 1、估价对象的实物状况描述

根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的产权资料复印件得知：估价对象均于芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路，详细信息见下表：

**估价对象 1~4：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢**

名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢			
土地 实物 状况 描述	使用权面积	16,689.30 m <sup>2</sup>			
	四至	东至西支六路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至西支三路			
	形状	较规则多边形			
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好			
	地类（用途）	工业用地			
	地形地势	平坦			
	开发程度	宗地红线外“五通”，红线内场地平整			
名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢	
建筑 物实 物状 况描 述	建筑面积	3,264.00 m <sup>2</sup>	3,712.00 m <sup>2</sup>	6,219.00 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	钢混结构，共 3 层	钢混结构，共 3 层	钢结构，共 1 层	
	房屋现状用途	办公楼、食堂、宿舍	食堂、宿舍	厂房	
	设施设备	水、电、消防栓、消防梯	水、电、消防栓、消防梯	水、电、消防栓	
	总层数及评估楼层	共 3/评估范围为整栋	共 3/评估范围为整栋	共 1 层/评估范围为整栋	
	层高（m <sup>2</sup> ）	约 3 米	约 3 米	约 10 米	
	空间布局	独栋多层综合楼建筑	独栋多层综合楼建筑	独栋单层厂房建筑	
	建成时间	2009 年建成	2009 年建成	2009 年建成	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗透均较好			
	维护状况	维护和保养状况均较好			
	装 饰 装 修	外墙	喷涂	喷涂	彩钢板
		内墙	涂乳胶漆	涂乳胶漆	彩钢板外墙
		地面	地砖	地砖	部分地面为地坪漆、水磨石地面
天花		涂乳胶漆	涂乳胶漆	彩钢板	
门窗		钢化玻璃门、落地玻璃门、内木门、铝合金窗	钢化玻璃门、落地玻璃门、内木门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	
卫生间		墙面贴瓷片，地面铺地砖，天花板为铝扣板吊顶	墙面贴瓷片，地面铺地砖，天花板为铝扣板吊顶	无	
其他		无			



**估价对象 5~8：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢**

名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢			
土地 实物 状况 描述	使用权面积	20,041.70 m <sup>2</sup>			
	四至	东至其他用地，南至其他宗地，西至西支六路，北至西支三路			
	形状	较规则多边形			
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好			
	地类（用途）	工业用地			
	地形地势	平坦			
	开发程度	宗地红线外“五通”，红线内场地平整			
名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	
建筑 实物 状况 描述	建筑面积	6,079.24 m <sup>2</sup>	6,079.24 m <sup>2</sup>	2,592.34 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	钢结构，共 1 层	钢结构，共 1 层	钢混结构，共 4 层	
	房屋现状用途	厂房	厂房	办公	
	设施设备	水、电、消防栓	水、电、消防栓	水、电、消防栓、消防梯	
	总层数及评估楼层	共 1/评估范围为整栋	共 1/评估范围为整栋	共 4 层/评估范围为整栋	
	层高（m <sup>2</sup> ）	约 10 米	约 10 米	约 3 米	
	空间布局	独栋单层厂房建筑	独栋单层厂房建筑	独栋多层综合楼建筑	
	建成时间	2008 年建成	2008 年建成	2009 年建成	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗透均较好			
	维护状况	维护和保养状况均较好			
	装饰 装修	外墙	彩钢板	彩钢板	喷涂
		内墙	彩钢板外墙	彩钢板外墙	涂乳胶漆
		地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	地砖
		天花	彩钢板	彩钢板	涂乳胶漆
门窗		卷闸铁门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	钢化玻璃门、落地玻璃门、内木门、铝合金窗	
卫生间		无	无	墙面贴瓷片，地面铺地砖，天花板为铝扣板吊顶	
其他		无			





**估价对象 9~12：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢**

名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢			
土地 实物 状况 描述	使用权面积	67,123.50 m <sup>2</sup>			
	四至	东至西支六路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至其他宗地			
	形状	较规则多边形			
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好			
	地类（用途）	工业用地			
	地形地势	平坦			
	开发程度	宗地红线外“五通”，红线内场地平整			
名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢	
建筑 物实 物状 况描 述	建筑面积	9,705.83 m <sup>2</sup>	10,890.12 m <sup>2</sup>	4,056.61 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	钢结构，共 1 层	钢、钢混结构，共 1 层	钢结构，共 1 层	
	房屋现状用途	厂房	工业	仓库	
	设施设备	水、电、消防栓	水、电、消防栓	水、电、消防栓	
	总层数及评估楼层	共 1/评估范围为整栋	共 1/评估范围为整栋	共 1/评估范围为整栋	
	层高（m <sup>2</sup> ）	约 10 米	约 10 米	约 10 米	
	空间布局	独栋单层厂房建筑	独栋单层厂房建筑	独栋单层厂房建筑	
	建成时间	2011 年建成	2014 年建成	2014 年建成	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗透均较好			
	维护状况	维护和保养状况均较好			
	装饰 装修	外墙	彩钢板	彩钢板	彩钢板
		内墙	彩钢板外墙	彩钢板外墙	彩钢板外墙
		地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面
		天花	彩钢板	彩钢板	彩钢板
门窗		卷闸铁门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	
卫生间	无	无	无		
其他	无				

**估价对象 13：安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司）**

名称		安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司）		
土地 实物 状况 描述	使用权面积	15,970.80 m <sup>2</sup>		
	四至	东至其他宗地，南至其他宗地，西至西支六路，北至其他宗地		
	形状	较规则多边形		
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好		
	地类（用途）	工业用地		
	地形地势	平坦		
	开发程度	宗地红线外“五通”，红线内场地平整		

**2、权益状况描述与分析**

根据委托人提供的《不动产权证书》复印件得知：估价对象均位于芜湖县湾沚镇





安徽新芜经济开发区西支六路，详细信息见下表：

**估价对象 1~4：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢**

名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢		
房地产权基本 信息	权利人	芜湖科达新铭丰机电有限公司		
	共有情况	单独所有		
	产权证名称及证号	《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018221 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018222 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018220 号】		
	登记日期	2019 年 12 月 23 日		
土地权益状 况描述	权利类型	国有建设用地使用权		
	使用权类型	出让		
	地类（用途）	工业用地		
	土地终止日期	2060 年 01 月 27 日		
	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	16,689.30		
名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢
房屋权益状 况描述	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	3,264.00 m <sup>2</sup>	3,712.00 m <sup>2</sup>	6,219.00 m <sup>2</sup>
	房屋所有权来源	自建		
	房屋用途	办公楼、食堂、宿舍	食堂、宿舍	厂房
	建成时间	2009 年建成	2009 年建成	2009 年建成
	权属状况	产权清晰		
	出租或占有情况	自用	自用	自用
	他项权利情况	未见记载	未见记载	未见记载
	其他	无		



估价对象 5~8：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、

03 幢

名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢		
房地产权基本信息	权利人	芜湖科达新铭丰机电有限公司		
	共有情况	单独所有		
	产权证名称及证号	《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018208 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018209 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018210 号】		
	登记日期	2019 年 12 月 23 日		
土地权益状况描述	权利类型	国有建设用地使用权		
	使用权类型	出让		
	地类（用途）	工业用地		
	土地终止日期	2057 年 06 月 28 日		
	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	20,041.70		
名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢
房屋权益状况描述	6,079.24 m <sup>2</sup>	6,079.24 m <sup>2</sup>	6,079.24 m <sup>2</sup>	2,592.34 m <sup>2</sup>
	房屋所有权来源	自建		
	房屋用途	厂房	厂房	办公
	建成时间	2008 年建成	2008 年建成	2009 年建成
	权属状况	产权清晰		
	出租或占有情况	自用	自用	自用
	他项权利情况	未见记载	未见记载	未见记载
	其他	无		



**估价对象 9~12：芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢**

名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢		
房地产权基本信息	权利人	芜湖科达新铭丰机电有限公司		
	共有情况	单独所有		
	产权证名称及证号	《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018224 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018223 号、皖（2019）芜湖县不动产权第 0018225 号】		
	登记日期	2019 年 12 月 23 日		
土地权益状况描述	权利类型	国有建设用地使用权		
	使用权类型	出让		
	地类（用途）	工业用地		
	土地终止日期	2057 年 06 月 30 日		
	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	67,123.50		
名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢
房屋权益状况描述	6,079.24 m <sup>2</sup>	9,705.83 m <sup>2</sup>	10,890.12 m <sup>2</sup>	4,056.61 m <sup>2</sup>
	房屋所有权来源	自建		
	房屋用途	厂房	工业	仓库
	建成时间	2011 年建成	2014 年建成	2014 年建成
	权属状况	产权清晰		
	出租或占有情况	自用	自用	自用
	他项权利情况	未见记载	未见记载	未见记载
	其他	无		

**估价对象 13：安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司）**

名称		安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司）		
房地产权基本信息	权利人	芜湖科达新铭丰机电有限公司		
	共有情况	单独所有		
	产权证名称及证号	《不动产权证书》【证号：皖（2019）芜湖县不动产权第 0018207 号】		
	登记日期	2019 年 12 月 23 日		
土地权益状况描述	权利类型	国有建设用地使用权		
	使用权类型	出让		
	地类（用途）	工业用地		
	土地终止日期	2064 年 08 月 03 日		
	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	15,970.80		

3、区位状况描述与分析



### 3.1、所在区域概况

芜湖，简称“芜”，别称江城，安徽省地级市、安徽省双核城市、长三角大城市、华东地区重要的科研教育基地、安徽创客之城，南京都市圈成员城市，合肥都市圈城市，G60 科创走廊中心城市。芜湖地处长三角西南部，南倚皖南山系，北望江淮平原。是华东重要的工业基地、科教基地和全国综合交通枢纽。芜湖市下辖 4 个市辖区、3 个县，代管 1 个县级市，总面积 6026 平方公里，截至 2017 年底，全市常住人口 369.6 万人。

芜湖自古享有“江东名邑”、“吴楚名区”之美誉。芜湖明代中后期是著名的浆染业中心，近代为“江南四大米市”之首。芜湖港是长江水运第五大港、安徽省最大的货运、外贸、集装箱中转港，国家一类口岸。芜湖地处皖南国际旅游文化示范区，旅游资源丰富，有方特旅游度假区（已建成四期）、天门山、鸠兹古镇、新华联大白鲸海洋公园、丫山风景区、马仁奇峰、赭山公园、雕塑公园等景区。

2017 年，芜湖在中国地级市全面小康指数排名第 46。 2018 年 4 月 2 日，芜湖入选科技部、国家发展改革委发布支持新一批城市开展创新型城市建设名单。2018 年，芜湖市实现地区生产总值 3278.53 亿元。

2018 年 10 月，获得“2018 年国家森林城市”荣誉称号。2018 年 11 月，入选 2018 年消费品工业“三品”战略示范城市名单。2018 年 12 月，入选 2018 中国大陆最佳商业城市 100 强、2018 中国大陆最佳地级城市 30 强、中国创新力最强的 30 个城市之一。2018 年 12 月，被民政部确认第三批全国社区治理和服务创新实验区。



### 3.2、所在区位状况描述与分析

估价对象 1~13 作为一个整体工业厂区使用，区域状况基本一致，如下表：

名称		安徽省芜湖市芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢 4 宗工业用地及地上 9 栋建筑物
位置状况	坐落	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号
	方位	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号
	与重要场所或设施的距离	距离高速出入口约 1.5 公里
	临路状况	临西支六路、西支三路
	楼层	详见评估结果明细表
周边知名物业		有芜湖直通车现代服务业产业园、光成木艺厂、芜湖万达电商物流园、芜湖创业混凝土有限公司等
交通状况	道路状况	西支六路、西支三路，车流量较大
	出入可利用交通工具	有芜湖县 9 路公交车频繁经过，公交便捷程度较高
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	厂区内部分设有停车场，车位充裕
周边环境	自然环境	周边绿化率一般，自然环境一般
	人文环境	周边主要为工业区，人口素质一般，人文环境一般
	工业环境	附近多为家用电器加工、塑料制品、玻璃工艺、机械等生产、加工厂房，工业聚集度较高
	景观	无特殊景观
外部配套设施设备	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	有丽晶财富广场、芜湖县客运中心、芜湖县东湖小学、太平洋购物中心、丽晶财富广场、芜湖县公安局东湖派出所、中国银行、工商银行等，公共配套设施较完善

## （二）市场背景分析

### 1、2019 年第 1-10 月芜湖市经济运行情况

1-10 月份，全市规模以上工业增加值增速小步回升，大中型企业驱动恢复、支柱产业增速回暖，全市工业生产面临的下行压力得到一定程度缓解，但部分不利因素仍需要关注。

#### A、基本情况

1-10 月份，全市规模以上工业增加值同比增长 8.1%，增速比 1-9 月份回升 0.6 个百分点，高于全省增速 0.7 个百分点，增速回归 8% 以上，超过年中水平，但相比年



初水平仍有差距。

分县区看，各县区规模以上工业增加值均保持增长，除江北产业集中区略降外，各县区增速均较上月回升。

### B、主要动力

大中型企业拉动力增强、战新与支柱产业拉动进一步加强是 1-10 月份增加值增速回升的主要动力。

1、大中型企业驱动恢复。1-10 月份，全市规模以上工业中，大中型企业增加值占比为 58.0%，增加值同比增长 8.3%，增速较上月提高 3.2 个百分点，增长高于全市平均水平 0.2 个百分点；增长贡献率达 59.7%，拉动全市增长 4.8 个百分点，贡献与拉动力较上月提高近一倍。

2、战新产业增势趋快。1-10 月份，全市战略性新兴产业增加值同比增长 13.6%，高于全市平均水平 5.5 个百分点，增速比 1-9 月份提升 1.2 百分点；增长贡献率达 54.7%，拉动全市规模以上工业增加值增长 4.4 个百分点。全市四大战略性新兴产业集聚基地产值同比增长 9.8%，比 1-9 月提高 1.4 个百分点，其中机器人产业基地增长 18.3%、通用航空产业基地增长 11.2%、现代农机产业基地增长 10.9%、新能源汽车产业基地增长 4.7%。

3、支柱产业生产扩大。1-10 月份，全市支柱产业增加值同比增长 6.3%，增速比 1-9 月份提高 0.2 个百分点；增长贡献率达 50.2%，拉动全市规模以上工业增加值增长 4.0 个百分点，其中，汽车及零部件产业、电子电器产业、电缆产业增速分别较 1-9 月份提高 1.0、0.9、0.6 个百分点。

### C、存在困难

虽然工业生产增速有所回升，但规模以上企业进少退多、生产下降及停产企业数量较多、部分产业增势位次靠后等制约因素依然存在。

1、退出企业较多但新增不足。预计全年，全市退出规模工业企业约 169 户，截止 10 月末，全市共新增入库规模以上工业企业 108 户，预期净减少企业 61 户以上，新增企业数相对不足。

2、生产下降与停产企业增多。截止 10 月份，我市 1854 家规模以上工业企业中生产下降企业达 624 家，占全部企业数的 33.7%，比上月末增加 21 家。140 家企业



10 月份当月产值数据为 0 元，比 9 月末增加 33 家，占比达 7.6%。

3、相关产业增速位次靠后。1-10 月份，相关产业位次依然靠后，全市战略性新兴产业产值增速低于全省平均水平 2.2 个百分点，位列全省 13 位。在全省 25 个产业基地中，我市现代农机产业和新能源汽车产业产值增速位次靠后，分别居全省第 14 位和第 21 位。全市高新技术产业增加值增速低于全省平均水平 6.3 个百分点，位列全省 14 位。

各县区、主管部门需密切关注工业经济走势，集中精力攻坚克难，采取有效措施进一步巩固生产回升成果，保证工业生产运行平稳。

## 2、房地产相关政策

### （1）“央五条”出台金融机构力保首套房贷需求

2014 年 5 月 12 日，央行刘士余副行长主持召开住房金融服务专题座谈会，研究落实差别化住房信贷政策。央行要求银行“优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”、“合理确定首套房贷款利率水平”、“及时审批和发放符合条件的个人住房贷款”。“央五条”是在房地产贷款市场出现萎靡现象的背景下，我国金融调控部门首度发声，力保首套房贷需求。

### （2）“930”认房不认贷

2014 年 9 月 30 日，央行“房贷新政”出台。对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房，银行执行首套房贷款政策。

### （3）央行降息

中国人民银行决定，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整

### （4）“330 新政”

2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会当天联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。





使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。此外，国家财政部、税务局当天发表通知，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

（5）央行 5 月 11 日降息

中国人民银行决定，自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍。

（6）央行 9 月 26 日降息

中国人民银行决定，自 2015 年 9 月 26 日起下调存贷款利率各 0.25 个百分点，同时定向降准。一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

（7）央行 8 月 26 日降息

中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

（8）央行 10 月 24 日降息

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷





款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

#### (9) 契税调整

自 2016 年 2 月 22 日起，个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

#### (10) 营改增

5 月 1 日起，营改增试点改革在全国范围内全面推开。营改增新政下，对于房地产业的定义与增值税法规下的规定基本一致，意味着增值税将适用于房地产销售和租赁业务，并且影响主要的房地产类型，比如住宅、写字楼、工业地产、以及商业地产等。房地产业将适用于 11% 的增值税税率，较之增值税 5% 的税率有大幅上涨。

2019 年 4 月 1 日起，我国制造业等行业增值税税率将由 16% 降至 13%，交通运输和建筑等行业增值税税率将由 10% 降至 9%。围绕这项重大部署，今年 3 月 20 日召开的国务院常务会议推出三项配套措施：一是进一步扩大进项税抵扣范围；二是对政策实施后纳税人新增的留抵税额，按有关规定予以退还；三是相应调整部分货物服务出口退税率、购进农产品适用的扣除率等。

### 3、芜湖市 2019 年 1-7 月住宅市场分析

#### A、房地产市场运行情况

##### 1. 商品房销售情况

1-7 月，全市商品房销售面积 353.8 万平方米，同比下降 37.61%；其中商品住房销售面积 311.71 万平方米，同比下降 40.93%。市区商品房销售面积 225.64 万平方米，同比下降 38.42%；其中商品住房销售面积 195.79 万平方米，同比下降 42.46%。

##### 2. 商品房批准预售情况

1-7 月，全市批准商品房预售面积 281.53 万平方米，同比下降 26.81%；其中商品住房批准预售面积 263.69 万平方米，同比下降 25.89%。市区批准商品房预售面积 151.95 万平方米，同比下降 25.98%；其中商品住房批准预售面积 139.59 万平方米，



同比下降 26.06%。

### 3.市区商品房销售结构情况

1-7月，市区销售的商品房中，从购买人户籍来看，芜湖市区居民占 89.36%，所辖四县居民占 2.29%，安徽省其他城市居民占 5.98%，省外居民占 2.37%。

按购买户型来看，90 平方米以下的户型占总销售面积的 19.11%，90-120 平方米的户型占 41.62%，120-144 平方米的户型占 30.06%，144 平方米以上的户型占 9.21%。

### B、市场形势研判

进入下半年，我市坚持“房住不炒”定位，房地产市场延续上半年平稳健康发展的好态势。

从市场表现来看，需求方面，受近期土地市场持续升温的影响，市场预期有所提高，房地产市场依然保持较强的购买力，商品房销售面积降幅继续收窄，其中全市同比降幅收窄 10.24 个百分点，市区同比降幅收窄 11.91 个百分点。

供应方面，整体推盘量有所增加，批准预售面积降幅继续收窄，其中全市同比降幅收窄 2.71 个百分点，市区同比降幅收窄 3.71 个百分点。价格方面，整体保持平稳，没有大起大落。

土地市场，7 月份市区成功出让 2 宗住宅用地，土地面积 12.88 万平方米(193.27 亩)，成交金额 10 亿元，另需缴纳 2.5 亿元教育等基础及配套设施代建资金。

7 月 30 日中共中央政治局会议重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。可以预期，在因城施策的调控思路下，下半年房地产市场将继续保持政策的连续性和稳定性，房地产市场整体将保持平稳走势。

### 4、总结：

为保持房地产市场稳定运行，预计未来政策调控将以稳为主，整体市场受政策影响下行趋势不变，但回落空间有限。需求端，销售回暖，得益于前期引进人口购房需求逐渐兑现，以及芜湖市内生和省内吸附的需求成为市场的主要支撑；价格端，随着价格稳定预期的进一步巩固，价格稳字当头，基于成交量的带动以及政策的压制，涨幅空间有限；土地方面，地价将在开发商的谨慎博弈中得到控制，全装



修政策将得到完善，房企的利润空间将得到一定的释放，可有效避免开发商一味降低成本影响建设质量，激发不良维权。

### （三）最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

1、法律上允许：法律上允许是指在法律、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。估价对象土地规划用途为工业用地，房屋现状用途均为厂房、综合楼、仓库等，整体为工业物业（含工业配套建筑），在估价对象实际的利用中，亦遵循了合法使用原则，估价对象均作为工业物业（含工业配套建筑）使用，工业用途是其合法原则的体现；

2、技术上可能：对法律上允许的每一种利用方式，要检查其技术上是否具有可能。估价对象房屋用途分别为厂房、综合楼、仓库等，整体为工业物业（含工业配套建筑），实际使用中均做工业物业（含工业配套建筑）利用，该种利用方式在技术上可实现。

3、财务上可行：对法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，需要从财务上预测其可行性，只有估价对象未来的收入现值大于支出现值的利用方式，才是财务上可行的利用方式。估价对象房屋用途分别为厂房、综合楼、仓库等，整体为工业物业（含工业配套建筑），估价对象均作为工业物业（含工业配套建筑）利用，其收入现值大于其支出现值，财务上可行。

4、价值最大化：在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。根据分析，估价对象均作为工业物业（含工业配套建筑）利用，均位于芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路，区域内工业聚集度高，工业氛围浓厚，符合片区整体规划，均能在合法前提下实现价值的最大化。

综上分析，我们认为估价对象的最高最佳利用均为维持现状作工业物业（含工业配套建筑）利用。



#### （四）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

##### 1、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

（1）估价人员现场调查此类工业及工业配套设施物业在区域内工业房地产市场上直接交易案例较少，不满足比较法使用条件，故不适合采用比较法进行测算；

（2）估价人员现场调查此类工业物业在区域内工业房地产市场上租赁案例较少发生，故不采用收益法进行价格评估测算；

（3）估价对象均为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状用途，不宜选用假设开发法进行估价；

（4）估价人员调查区域内类似工业物业权属来源一般为业主从政府一级土地出让市场上或法院拍卖市场取得工业土地后自行进行规划报建，区域内类似工业土地政府出让一级市场案例较多，而且建筑物各项重建客观成本可以估算，故本次评估选用成本法进行测算，其中土地取得成本采用市场比较法求取。

##### 2、技术路线

根据估价目的，本次估价首先对估价对象（土地部分）采用比较法测算土地取得直接成本，地上建筑物部分采用成本法测算建筑成本，土地及地上建筑物价值合计即为本次估价对象房地产市场价值；扣除注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值，即抵押价值。

抵押价值 = 评估价值 - 法定优先受偿款数额



法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

## （五）估价测算过程

### ■ 成本法

计算公式为：房地产价值=土地取得成本+开发建造成本+管理费用+销售税费+投资利息+开发投资利润—建筑物及设施等折旧

#### 1、建筑物状况

本次评估厂区内包含建筑物共 9 栋，其主要状况详见下列物业状况明细表

名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢	
建筑物 实物状 况描 述	建筑面积	3,264.00 m <sup>2</sup>	3,712.00 m <sup>2</sup>	6,219.00 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	钢混结构，共 3 层	钢混结构，共 3 层	钢结构，共 1 层	
	房屋现状用途	办公楼、食堂、宿舍	食堂、宿舍	厂房	
	设施设备	水、电、消防栓、消防梯	水、电、消防栓、消防梯	水、电、消防栓	
	总层数及评估楼层	共 3/评估范围为整栋	共 3/评估范围为整栋	共 1 层/评估范围为整栋	
	层高 (m <sup>2</sup> )	约 3 米	约 3 米	约 10 米	
	空间布局	独栋多层综合楼建筑	独栋多层综合楼建筑	独栋单层厂房建筑	
	建成时间	2009 年建成	2009 年建成	2009 年建成	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗透均较好			
	维护状况	维护和保养状况均较好			
	装饰 装修	外墙	喷涂	喷涂	彩钢板
		内墙	涂乳胶漆	涂乳胶漆	彩钢板外墙
		地面	地砖	地砖	部分地面为地坪漆、水磨石地面
天花		涂乳胶漆	涂乳胶漆	彩钢板	
门窗		钢化玻璃门、落地玻璃门、内木门、铝合金窗	钢化玻璃门、落地玻璃门、内木门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	
卫生间	墙面贴瓷片，地面铺地砖，天花板为铝扣板吊顶	墙面贴瓷片，地面铺地砖，天花板为铝扣板吊顶	无		
其他	无				
名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	
建筑物 实物状 况描	建筑面积	6,079.24 m <sup>2</sup>	6,079.24 m <sup>2</sup>	2,592.34 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	钢结构，共 1 层	钢结构，共 1 层	钢混结构，共 4 层	
	房屋现状用途	厂房	厂房	办公	



述	设施设备	水、电、消防栓	水、电、消防栓	水、电、消防栓、消防梯	
	总层数及评估楼层	共 1/评估范围为整栋	共 1/评估范围为整栋	共 4 层/评估范围为整栋	
	层高 (m <sup>2</sup> )	约 10 米	约 10 米	约 3 米	
	空间布局	独栋单层厂房建筑	独栋单层厂房建筑	独栋多层综合楼建筑	
	建成时间	2008 年建成	2008 年建成	2009 年建成	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗透均较好			
	维护状况	维护和保养状况均较好			
	装饰装修	外墙	彩钢板	彩钢板	喷涂
		内墙	彩钢板外墙	彩钢板外墙	涂乳胶漆
		地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	地砖
天花		彩钢板	彩钢板	涂乳胶漆	
门窗		卷闸铁门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	钢化玻璃门、落地玻璃门、内木门、铝合金窗	
卫生间		无	无	墙面贴瓷片，地面铺地砖，天花板为铝扣板吊顶	
其他	无				
名称	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢		
建筑物实物状况描述	建筑面积	9,705.83 m <sup>2</sup>	10,890.12 m <sup>2</sup>	4,056.61 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	钢结构，共 1 层	钢、钢混结构，共 1 层	钢结构，共 1 层	
	房屋现状用途	厂房	工业	仓库	
	设施设备	水、电、消防栓	水、电、消防栓	水、电、消防栓	
	总层数及评估楼层	共 1/评估范围为整栋	共 1/评估范围为整栋	共 1/评估范围为整栋	
	层高 (m <sup>2</sup> )	约 10 米	约 10 米	约 10 米	
	空间布局	独栋单层厂房建筑	独栋单层厂房建筑	独栋单层厂房建筑	
	建成时间	2011 年建成	2014 年建成	2014 年建成	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗透均较好			
	维护状况	维护和保养状况均较好			
	装饰装修	外墙	彩钢板	彩钢板	彩钢板
		内墙	彩钢板外墙	彩钢板外墙	彩钢板外墙
		地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面	部分地面为地坪漆、水磨石地面
		天花	彩钢板	彩钢板	彩钢板
门窗		卷闸铁门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	卷闸铁门、铝合金窗	
卫生间		无	无	无	
其他	无				

2、土地取得成本

(1) 比较法测算土地取得直接成本

本次评估以估价对象 1 芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号地块为例，采用比较法测算土地取得直接成本。





### 1) 估价思路

市场比较法，简称比较法，是土地估价方法中最重要、最常用的基本方法之一。市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。其计算公式如下：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \quad \text{式中：}$$

V—待估宗地价格

$V_B$ —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

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

C—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

D—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

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

(1)用途类型相同或相近；

(2)交易类型相同；

(3)属于正常交易，或可修正为正常交易；

(4)区域及个别条件相近；

(5)交易时间与待估宗地的估价期日不能过长，在一个适度的时间范围内，同时，时间对宗地价值的影响是可以调整的；

(6)交易实例与被评估宗地面临的市场条件具有可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等；

(7)统一价格基础、统一比准基础。

本次评估，选择三个已发生交易，且用途与待估地块相同或相近的实例，以他们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取得待估宗地的价格。

### 2) 估价过程：

(1)选择交易实例

根据市场比较法的基本理论依据——替代原理，结合上述实例选取要求，对估



价对象近邻区或类似区的工业用地市场进行调查，选择三个已发生交易，三宗实例具体状况如下：

实例 A：该地块位于新芜经济开发区，科创一路以北，新丰路以西，供地方式为挂牌出让，土地总面积为 14,562.4 m<sup>2</sup>，土地用途为工业用地，于 2019 年 11 月 25 日成交，土地剩余使用年限为 50 年，成交价为 209.7 万元，容积率 1.2≤FAR，地面地价为 144 元/m<sup>2</sup>；

### 实例 A 成交公示

行政区：	芜湖县	电子监管号：	3402212019B01266
项目名称：	芜湖博能起重机械有限公司		
项目位置：	新芜经济开发区，科创一路以北，新丰路以西		
面积(公顷)：	1.456240	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	专用设备制造业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	209.7000
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
	1	2019年12月15日	209.7000
土地使用权人：	芜湖博能起重机械有限公司		
约定容积率：	下限：1.20 上限：	约定交地时间：	2020年01月15日
约定开工时间：	2021年01月15日	约定竣工时间：	2024年01月15日
实际开工时间：		实际竣工时间：	
批准单位：	芜湖县人民政府	合同签订日期：	2019年11月25日

### 实例 A 位置图





实例 B：该地块位于新芜经济开发区，花桥路以北，工业大道以东，供地方式为挂牌出让，土地总面积为 10,370.4 m<sup>2</sup>，土地用途为工业用地，于 2019 年 11 月 25 日成交，土地剩余使用年限为 50 年，成交价为 152.45 万元，容积率 1.2≤FAR，单位面积地价为 147 元/m<sup>2</sup>；

实例 B 成交公示

行政区：	芜湖县	电子监管号：	3402212019B01250
项目名称：	安徽千鸿家居用品有限公司		
项目位置：	新芜经济开发区，花桥路以北，工业大道以东		
面积(公顷)：	1.037040	土地来源：	新增建设用地(来自存量库)
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	塑料制品业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	152.4500
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
	1	2019年12月15日	152.4500
土地使用权人：	安徽千鸿家居用品有限公司		
约定容积率：	下限：1.20	上限：	约定交地时间：2020年01月15日
约定开工时间：	2021年01月15日		约定竣工时间：2024年01月15日
实际开工时间：			实际竣工时间：
批准单位：	芜湖县人民政府		合同签订日期：2019年11月25日

实例 B 位置图



实例 C：该地块位于新芜经济开发区，科创三路以北，芜湖利锋精工科技有限公司以东，供地方式为挂牌出让，土地总面积为 13,355.1 m<sup>2</sup>，土地用途为工业用地，于 2019 年 11 月 25 日成交，土地剩余使用年限为 50 年，成交价为 192.32 万元，容积率 1.2≤FAR，地面地价为 144 元/m<sup>2</sup>；

### 实例 C 成交公示

行政区：	芜湖县	电子监管号：	3402212019B01220
项目名称：	芜湖银鹤机械制造有限公司		
项目位置：	新芜经济开发区，科创三路以北，芜湖利锋精工科技有限公司以东		
面积(公顷)：	1.335510	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	金属制品业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	192.3200
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
	1	2019年12月15日	192.3200
土地使用权人：	芜湖银鹤机械制造有限公司		
约定容积率：	下限： 1.20	上限：	约定交地时间：2020年01月15日
约定开工时间：	2021年01月15日		约定竣工时间：2024年01月15日
实际开工时间：			实际竣工时间：
批准单位：	芜湖县人民政府		合同签订日期：2019年11月25日

### 实例 C 位置图



待估宗地位置图



## (2)比较因素选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有

- A、交易时间：确定地价指数
- B、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易
- C、区域因素：主要有宗地位置、交通状况【道路通达度、公交便捷度、距高速



公路出入口距离】、基础设施状况、公共设施完备度、工业聚集度、规划前景、环境优劣度等

D、个别因素：主要指宗地面积、宗地形状、地形地势、地质基础、规划限制、开发利用状况等。

E、其他因素：主要指土地用途、土地剩余使用年限、容积率等。

**表 1 比较因素条件描述表**

比较项目		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C	
土地位置		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号	新芜经济开发区，科创一路以北，新丰路以西	新芜经济开发区，花桥路以北，工业大道以东	新芜经济开发区，科创三路以北，芜湖利锋精工科技有限公司以东	
交易价格（单位面积地价，元 / m <sup>2</sup> ）		待估	144	147	144	
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易日期（价值时点）		2019 年 12 月 17 日	2019 年 11 月 25 日	2019 年 11 月 25 日	2019 年 11 月 25 日	
交易情况（或方式）		正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地剩余使用年限（年）		40.11	50	50	50	
区域因素	交通状况	道路便捷度（临路状况）	宗地临西支六路，临次干道	宗地临科创一路以北，临次干道	宗地临花桥路，临次干道	宗地临科创三路，临次干道
		公交便捷度	附近目前有几路公交车停靠，公交较便捷	附近目前有几路公交车停靠，公交较便捷	附近目前有几路公交车停靠，公交较便捷	附近目前有几路公交车停靠，公交较便捷
		距火车站、港口码头等距离	宗地距离火车站及港口距离较远	宗地距离火车站及港口距离较远	宗地距离火车站及港口距离较远	宗地距离火车站及港口距离较远
	基础设施状况	周边设施已达五通	周边设施已达五通	周边设施已达五通	周边设施已达五通	
	公共设施完备度	周边有学校、超市、银行等，公共设施完备度较完备	周边有学校、超市、银行等，公共设施完备度较完备	周边有学校、超市、银行等，公共设施完备度较完备	周边有学校、超市、银行等，公共设施完备度较完备	
	商服繁华度	周边主要以工业为主，商业氛围一般	周边主要以工业为主，商业氛围一般	周边主要以工业为主，商业氛围一般	周边主要以工业为主，商业氛围一般	
	工业聚集度	周边工业物业较多，工业聚集度较高	周边工业物业较多，工业聚集度较高	周边工业物业较多，工业聚集度较高	周边工业物业较多，工业聚集度较高	
规划前景	宗地周边已形成工业聚集区，规划前景较好	宗地周边已形成工业聚集区，规划前景较好	宗地周边已形成工业聚集区，规划前景较好	宗地周边已形成工业聚集区，规划前景较好		
环境优劣度	周边少有污染企业，污染较轻	周边少有污染企业，污染较轻	周边少有污染企业，污染较轻	周边少有污染企业，污染较轻		
个别因素	容积率	现状容积率约为 0.79	1.2≤FAR	1.2≤FAR	1.2≤FAR	
	宗地面积（m <sup>2</sup> ）	16,689.30 平方米，面积适中，有利于开发利用	14,562.4 平方米，面积较小，对开发利用有一定影响	10,370.4 平方米，面积较小，对开发利用有一定影响	13,355.1 平方米，面积较小，对开发利用有一定影响	
	宗地形状	宗地形状为多边形，较规则	宗地形状为多边形，不规则	宗地形状为多边形，较规则	宗地形状为多边形，不规则	
	地形地势	优（平坦）	优（平坦）	优（平坦）	优（平坦）	
	地质地基	地质较好，地基承载力较大	地质较好，地基承载力较大	地质较好，地基承载力较大	地质较好，地基承载力较大	
	规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	



目前开发利用状况	已部分开发利用	未开发利用	未开发利用	未开发利用
宗地最有效利用	是达到有效利用	是达到有效利用	是达到有效利用	是达到有效利用

**表 2 比较因素条件说明表**

比较项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
土地位置	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号	新芜经济开发区，科创一路以北，新丰路以西	新芜经济开发区，花桥路以北，工业大道以东	新芜经济开发区，科创三路以北，芜湖利锋精工科技有限公司以东	
实例价格（地面地价，元/m <sup>2</sup> ）	待估	144	147	144	
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易日期（估价期日）	2019 年 12 月 17 日	2019 年 11 月 25 日	2019 年 11 月 25 日	2019 年 11 月 25 日	
交易情况（或方式）	正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
土地剩余使用年期	40.11	50	50	50	
区域因素	交通状况	临次干道	临次干道	临次干道	
	道路通达度	临次干道	临次干道	临次干道	
	公交便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	
	距火车站、港口码头距离	较远	较远	较远	
	基础设施完善度	已达五通	已达五通	已达五通	
	公共设施完备度	较完备	较完备	较完备	
	商服繁华度	一般	一般	一般	
个别因素	工业聚集度	较高	较高	较高	
	规划前景	较好	较好	较好	
	环境优劣度	污染较轻	污染较轻	污染较轻	
	容积率	现状容积率约为 0.79	1.2≤FAR	1.2≤FAR	1.2≤FAR
	宗地面积	面积适中，有利于开发利用	面积较小，对开发利用有一定影响	面积较小，对开发利用有一定影响	面积较小，对开发利用有一定影响
	宗地形状	较规则	不规则	较规则	不规则
	地形地势	优	优	优	优
	地质基础	较好	较好	较好	较好
规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	
目前开发利用状况	已部分开发利用	未开发利用	未开发利用	未开发利用	
宗地最有效利用	是达到有效利用	是达到有效利用	是达到有效利用	是达到有效利用	

(3)编制比较因素条件描述及说明表

根据待估地块与比较实例的比较因素，编制比较因素条件描述及说明表，见上表 1、2。



(4)编制比较因素条件指数表

根据待估地块与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下：

①交易情况：三个比较实例的交易情况实例均为公开市场交易(挂牌出让)的正常市场价格，故修正系数为 100；

②用地类型：三个比较实例的土地用途均为工业用地，本次评估宗地规划用途为工业用地，根据开发区类似工业用地及土地用地规划建设情况，均开发成工业厂房，用途一致，故此项不做修正。

③交易日期：本次估价价值时点为 2019 年 12 月 17 日，三个比较实例的交易时间为 2019 年 11 月 25 日、2019 年 11 月 25 日、2019 年 11 月 25 日，比较案例与估价对象评估基准日不一致，但均未同一季度，交易时间差距小，期间工业地价水平变化不明显，故本次评估不进行期日修正。

④土地使用年限修正

土地使用年限修正指数公式： $K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$

式中：K---使用年期修正系数

r---土地还原率 6%[采用安全利率加风险调整值的方法确定，一般土地还原率按价值时点时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，加上一定的风险因素调整值（估价对象为较大型工业项目，故相应投资风险较高，风险利率约为 4.5%），经测算分析取确定为 6%计]

n---待估宗地土地使用年期（年），本次待估宗地使用年限为 40.11 年。

m---比较实例宗地土地使用年限（年），本次估价中可比实例的使用年限均为 50 年。

由此计算所得，待估宗地使用年期修正系数为 0.9553，三个可比案例的年期修正系数均为 1。

项目	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
使用年限	40.11	50	50	50
修正指数	100.00	104.68	104.68	104.68
修正系数	--	0.9553	0.9553	0.9553

⑤容积率：待估宗地现状容积率为 0.79，可比案例容积率分别为  $1.2 \leq r$ 、 $1.2 \leq r$ 、



1.2≤r，国家、安徽省和芜湖市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观情况；结合估价人员调查，芜湖市出让纯工业用地容积率均为一个区间范围，容积率对工业用地价格影响不大；另根据《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令，自 2014 年 9 月 1 日起施行）第 6 号第二十四条 鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率，在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。故不进行修正。

#### ⑥区域因素修正

i 道路便捷度（临路状况）：分为邻街巷、支路、次干道、主干道四个等级，以待估宗地临路级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

ii 公交便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以待估宗地条件级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

iii 距火车站、港口码头距离：分为远、较远、一般、较近、近五个等级，以待估宗地条件级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

iv 基础设施状况：基础设施条件每增加或减少“一通”，指数增加或减少 3；

v 公共设施完备度：分为完备、较完备、不完备三个等级，以待估宗地条件级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

vi 商服繁华度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地条件级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

vii 工业聚集度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估宗地条件级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

viii 规划前景：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地条件级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

ix 环境优劣度：分为污染较重、有一定污染、污染较轻、污染轻，无污染五个等级，以待估宗地环境优劣度为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。

#### ⑦个别因素修正：

i 宗地面积：根据宗地面积大小分为面积适中有利于开发利用、面积较小（较大）





对开发利用有一定影响、面积小（大）对开发利用影响较大三个等级，结合区域内土地市场状况及土地面积变化对宗地地价的影响程度，以待估宗地形状为 100，确定宗地面积每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

ii 宗地形状：分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估宗地形状为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

iii 地形地势：分为优（平坦）、较优（坡度 $<2\%$ ）、一般（ $2\%<$ 坡度 $<5\%$ ）、较劣（ $5\%<$ 坡度 $<10\%$ ）、劣（ $10\%<$ 坡度）五个等级，以待估宗地指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

iv 地质地基：根据地质、地基承载能力，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地地质地基情况指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3；

v 目前规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地目前规划限制指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5；

vi 目前开发利用状况：分为有已全部开发利用、部分开发利用、未开发利用三个等级，以待估宗地目前开发利用状况指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5；

vii 宗地最有效利用：分为已达到最有效利用、未达到最有效利用，以待估宗地条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5。

(5) 编制比较因素条件指数表和比较因素修正系数表，见下表 3、表 4。



**表 3 比较因素条件指数表**

比较项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
实例价格（地面单价，元/m <sup>2</sup> ）		待估	144	147	144
土地用途		100	100	100	100
交易日期（估价期日）		100	100	100	100
交易情况（或方式）		100	100	100	100
土地剩余使用年期		100.00	104.68	104.68	104.68
区域因素	交通状况	道路通达度	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100
		距火车站、港口码头距离	100	100	100
	基础设施完善度		100	100	100
	公共设施完备度		100	100	100
	商服繁华度		100	100	100
	工业聚集度		100	100	100
	规划前景		100	100	100
	环境优劣度		100	100	100
个别因素	容积率		100	100	100
	宗地面积		100	97	97
	宗地形状		100	97	97
	地形地势		100	100	100
	地质基础		100	100	100
	规划限制		100	100	100
	目前开发利用状况		100	95	95
	宗地最有效利用		100	100	100



**表 4 比较因素修正系数表**

比较项目		案例 A	案例 B	案例 C	
实例价格（地面单价，元/m <sup>2</sup> ）		144	147	144	
土地用途		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	
交易日期（估价期日）		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	
交易情况（或方式）		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	
土地剩余使用年期		<b>0.9553</b>	<b>0.9553</b>	<b>0.9553</b>	
区域因素	交通状况	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
		公交便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
		距火车站、港口码头距离	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施完善度		1.0000	1.0000	1.0000
	公共设施完备度		1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华度		1.0000	1.0000	1.0000
	工业聚集度		1.0000	1.0000	1.0000
	规划前景		1.0000	1.0000	1.0000
	环境优劣度		1.0000	1.0000	1.0000
	区域因素修正系数		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
个别因素	容积率		1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积		1.0309	1.0309	1.0309
	宗地形状		1.0309	1.0000	1.0309
	地形地势		1.0000	1.0000	1.0000
	地质基础		1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制		1.0000	1.0000	1.0000
	目前开发利用状况		1.0526	1.0526	1.0526
	宗地最有效利用		1.0000	1.0000	1.0000
	个别因素修正系数		<b>1.1187</b>	<b>1.0851</b>	<b>1.1187</b>
总修正系数		<b>1.0687</b>	<b>1.0366</b>	<b>1.0687</b>	
比准价格(元/m <sup>2</sup> )		<b>154</b>	<b>152</b>	<b>154</b>	

### 3) 最终比准地价的确定

经过比较分析，实例 A、B、C 的比准价格分别为 **154** 元/平方米、**152** 元/平方米、**154** 元/平方米，三个修正结果差异不大，我们选用简单算术平均法计算最终比准价格，即得

$$\text{最终宗地单位面积地价} = (154 + 152 + 154) \div 3 \approx 153 \text{ (元/平方米)}$$



故：采用市场比较法测算宗地单位面积地价为 **153** 元/平方米。

(2) 土地取得相关税费

购买税费包括契税及相关税费（如印花税、交易手续费等），其中契税为地价（不含税）的 3%，印花税按总地价的 0.05% 计算，则有：

附：土地税费相关税费明细表

序号	税费名称	税率
1	契税	土地交易价格（不含税）*3%
2	印花税	土地交易价格*0.05%

$$\begin{aligned}
 \text{土地取得相关税费} &= \text{地价 } V \times 3\% \div (1+5\%) + \text{地价 } V \times 0.05\% \\
 &= 153 \times 3\% \div (1+5\%) + 153 \times 0.05\% \\
 &= 4 \text{ (元/m}^2\text{, 个位取整)}
 \end{aligned}$$

(3) 土地取得成本

$$\begin{aligned}
 \text{土地取得成本} &= \text{宗地单位面积地价} + \text{土地取得相关税费} \\
 &= 153 + 4 = 160 \text{ (元/m}^2\text{, 十位取整)}
 \end{aligned}$$

本次估价对象 5、9、13 工业用地与估价对象 1 相邻，均共同开发为同一厂区，权属、规划用途、使用状况、物业管理等状况基本一致，主要差别为土地剩余使用年限不一致，估价对象 1 土地使用年限 50 年，至 2060 年 01 月 27 日止，剩余土地年限为 40.11 年；估价对象 5 土地使用年限 50 年，至 2057 年 06 月 28 日止，剩余土地年限为 37.53 年；估价对象 9 土地使用年限 50 年，至 2057 年 06 月 30 日止，剩余土地年限为 37.54 年；估价对象 13 土地使用年限 50 年，至 2064 年 08 月 03 日止，剩余土地年限为 44.63 年；本次评估以估价对象 1 土地单位面积地价为基准，对土地剩余使用年限进行修正，测算得出估价对象 5、9、13 的单位面积地价。根据土地使用年限修正指数公式： $K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$ ，各个估价对象的年限修正系数及修正过程详见下表：

项目地址	规划用途	土地年限	比准单价 (元/m <sup>2</sup> )	剩余使用年限因素修正	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢地块	工业用地	使用年限 50 年，至 2057 年 06 月 28 日止	160	0.9827	157
芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢地块	工业用地	使用年限 50 年，至 2057 年 06 月 30 日止	160	0.9827	157
安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司）	工业用地	使用年限 50 年，至 2064 年 08 月 03 日止	160	1.0248	164

(4) 土地价值



估价对象土地价值=土地取得成本×土地使用权面积

序号	项目地址	土地年限	规划用途	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢地块	使用年限 50 年，至 2060 年 01 月 27 日止	工业用地	16,689.30	160	2,670,300
2	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢地块	使用年限 50 年，至 2057 年 06 月 28 日止	工业用地	20,041.70	157	3,146,500
3	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢地块	使用年限 50 年，至 2057 年 06 月 30 日止	工业用地	67,123.50	157	10,538,400
4	安徽新芜经济开发区（芜湖科达新铭丰机电有限公司）	使用年限 50 年，至 2064 年 08 月 03 日止	工业用地	15,970.80	164	2,619,200

### 3、开发建造成本测算

开发建造成本主要包括以下项目，分别予以测算

#### (1) 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等，参考芜湖市同类型工业厂房建筑技术经济指标及相关市场行情，根据估价对象的实际情况确定：

(单位：元/m<sup>2</sup>)

序号	项目名称	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢
一.1	建筑安装工程费 [(1)+(2)]	1,260.00	1,260.00	1,150.00	1,120.00	1,120.00	1,230.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
1	土建工程费①+②	1,160.00	1,160.00	1,060.00	1,030.00	1,030.00	1,130.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
①	基础分摊	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
②	上部土建工程(含装修)	1,080.00	1,080.00	980.00	950.00	950.00	1,050.00	950.00	950.00	950.00
2	安装工程费①+②+③+④+⑤	100.00	100.00	90.00	90.00	90.00	100.00	90.00	90.00	90.00



①	水电安装费	60.00	60.00	50.00	50.00	50.00	60.00	50.00	50.00	50.00
②	消防	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③	电梯	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
④	中央空调	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
⑤	其它	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

(2)勘察设计和前期工程费

此项费用包括可行性研究费、勘察费、设计费、规划报建费用等，以上费用收费标准为市场调节，根据市场调查，类似工业建筑物收费中间值合计约为 50 元/ m<sup>2</sup>，该费用以总建筑面积计收。

(3)市政配套费

“市政配套设施建设费”，包括所需的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施建设费用及与市政设施的接口、增容费、其他有关的公共设施建设的统筹费用。该费用由芜湖市政府有关部门定额征收，现征收费率为建筑安装工程费的 5%。

(4)公共配套设施建设费

公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的教育(如幼儿园)、医疗卫生(如医院)、文化体育(如文化活动中心)、社区服务(如居委会)、市政公用(如公共厕所)等非营业性设施的建设费用。本次评估此项费用尚未投入，取值为 0。

(5) 工程监理等其他费用

工程监理等其他费用按建安工程费的 1.5% 计取。

(6)不可预见费用

为建设过程中发生的不可预见的费用（如恶劣天气等影响），一般按建安工程费的 2%-5% 计取，本次取建安工程费的 2%。

(7)开发建造成本具体估价测算过程

具体估价测算过程详见“开发建造成本单价估算表”（即下表）

**开发建造成本单价估算表**

（单位：元/m<sup>2</sup>）



序号	项目名称	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222-1号01幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222-1号02幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222-1号03幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222号01幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222号02幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222号03幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222号04幢2号厂房	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222号05幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路222号06幢
一.1	建筑安装工程费 [(1)+(2)]	1,260.00	1,260.00	1,150.00	1,120.00	1,120.00	1,230.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
1	土建工程费[①+②]	1,160.00	1,160.00	1,060.00	1,030.00	1,030.00	1,130.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
①	基础分摊	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
②	上部土建工程(含装修)	1,080.00	1,080.00	980.00	950.00	950.00	1,050.00	950.00	950.00	950.00
2	安装工程费[①+②+③+④+⑤]	100.00	100.00	90.00	90.00	90.00	100.00	90.00	90.00	90.00
①	水电安装费	60.00	60.00	50.00	50.00	50.00	60.00	50.00	50.00	50.00
②	消防	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③	电梯	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
④	中央空调	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
⑤	其它	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
一.2	勘察设计费和前期工程费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
一.3	市政配套费(基础配套设施费)[建筑安装工程费×5%]	63.00	63.00	57.50	56.00	56.00	61.50	56.00	56.00	56.00
一.4	公共配套设施建设费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
一.5	工程监理等其他费用[(一.1)×1.5%]	18.90	18.90	17.25	16.80	16.80	18.45	16.80	16.80	16.80
一.6	不可预见费[(一.1)×2%]	25.20	25.20	23.00	22.40	22.40	24.60	22.40	22.40	22.40
一	开发建造成本合计[(一.1)+(一.6)]	1,417.10	1,417.10	1,297.75	1,265.20	1,265.20	1,384.55	1,265.20	1,265.20	1,265.20

(8) 管理费用





管理费用是为管理和组织待估房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括项目建设所需的项目管理人员工资及福利费、办公费、差旅费等，根据估价对象所在区域工程造价概预算的一般标准，建筑物管理费用为开发建造成本的 2%~5%，结合估价对象特点和投资规模，本次管理费建筑物按开发建造成本的 2% 计。则有：

$$\text{管理费用（建筑物）} = \text{开发建造成本} \times 2\%$$

#### （9）投资利息

投资无论是借贷资金还是自有资金都应该计算利息，因为借贷资金要支付贷款利息，自有资金要放弃可得的存款利息，即基于资金机会成本的考虑。根据待估房地产状况及区域内类似房地产开发建设历时情况，确定估价对象建成至此在建进度下历时整个项目约 1 年。开发成本、管理费用在开发建设期内均匀投入，计息周期为 1/2 年 [测算过程备注：开发建设周期 ÷ 2]。年利率确定是以中国人民银行公布的 1 年期贷款利率 4.35% 计算，并按复利计息，则有：

$$\text{投资利息（建筑物）} = (\text{开发建造成本} + \text{管理费用（建筑物）}) \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1]$$

#### （10）开发投资利润

开发利润是在正常条件下开发商所能获得的平均利润。根据芜湖市同类工业物业开发利润水平，参考类似物业并结合估价对象特点，确定投资利润水平。经调查分析，本次开发利润以投资利润计，即计算基数建筑物投资利润为开发成本、管理费用之和，根据物业开发状况及市场调查，该区域内同类型物业的投资利润率取为 8%，则：

$$\text{投资利润（建筑物）} = (\text{开发建造成本} + \text{管理费用（建筑物）}) \times \text{投资利润率 } 8\%$$

#### （11）销售税费

销售费用是指房地产进入市场流通领域中发生的销售费用和应交纳的销售税金及附加等。销售费用主要包括市场推广费、销售代理费和销售手续费等，一般为房地产销售总价值的 1%；销售税金及附加主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、土地增值税等，根据《营业税改征增值税试点实施办法》、《中华人民共和国城市建设维护税暂行条例》、《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》及国务院令第 448 号《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行





根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，确定建筑物成新率及折旧率如下表：

建筑物及设施折旧 = 建筑物重新购建价格 P（建筑物）× 折旧率

(14) 估价对象评估单价测算

估价对象评估单价 = 建筑物的重新购建价格 P（建筑物）－ 建筑物的折旧

建筑物折旧率计算

项目名称	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢
竣工日期	2009 年	2009 年	2009 年	2008 年	2008 年	2009 年	2011 年	2014 年	2014 年
已使用年限	10	10	10	11	11	10	8	5	5
建筑结构	钢混结构，共 3 层	钢混结构，共 3 层	钢结构，共 1 层	钢结构，共 1 层	钢结构，共 1 层	钢混结构，共 4 层	钢结构，共 1 层	钢、钢混结构，共 1 层	钢结构，共 1 层
使用性质	非生产性用房	非生产性用房	生产性用房	生产性用房	生产性用房	非生产性用房	生产性用房	生产性用房	生产性用房
经济耐用年限	60 年	60 年	50 年	50 年	50 年	60 年	50 年	50 年	50 年
土地剩余使用年限	40.11	40.11	40.11	37.53	37.53	37.53	37.54	37.54	37.54
残值率	0	0	0	0	0	0	0	0	0
成新率	观察法成新率								
	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	直线法成新率								
	(1-10/60)	(1-10/60)	(1-10/50)	(1-11/50)	(1-11/50)	(1-10/60)	(1-8/50)	(1-5/50)	(1-5/50)
综合成新率	82%	82%	80%	79%	79%	82%	82%	85%	85%
综合折旧率	1-82%=18%	1-82%=18%	1-80%=20%	1-79%=21%	1-79%=21%	1-82%=18%	1-82%=18%	1-85%=15%	1-85%=15%

根据上述测算分析，将各项费用代入上述公式测算得出各估价对象单价，具体测算过程详见“房地产评估单价测算表”：



房地产评估单价测算表 1

(单位：元/m<sup>2</sup>)

序号	项目名称	芜湖县湾沚镇 安徽新芜经济 开发区西支六 路 222-1 号 01 幢	芜湖县湾沚镇 安徽新芜经济 开发区西支六 路 222-1 号 02 幢	芜湖县湾沚镇 安徽新芜经济 开发区西支六 路 222-1 号 03 幢	芜湖县湾沚镇 安徽新芜经济 开发区西支六 路 222 号 01 幢	芜湖县湾沚镇 安徽新芜经济 开发区西支六 路 222 号 02 幢
一.1	建筑安装工程费[(1)+(2)]	1,260.00	1,260.00	1,150.00	1,120.00	1,120.00
1	土建工程费[①+②]	1,160.00	1,160.00	1,060.00	1,030.00	1,030.00
①	基础分摊	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
②	上部土建工程(含装修)	1,080.00	1,080.00	980.00	950.00	950.00
2	安装工程费[①+②+③+④+⑤]	100.00	100.00	90.00	90.00	90.00
①	水电安装费	60.00	60.00	50.00	50.00	50.00
②	消防	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③	电梯	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
④	中央空调	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
⑤	其它	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
一.2	勘察设计和前期工程费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
一.3	市政配套费(基础配套设施费) [建筑安装工程费×5%]	63.00	63.00	57.50	56.00	56.00
一.4	公共配套设施建设费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
一.5	工程监理等其他费用 [(一.1)×1.5%]	18.90	18.90	17.25	16.80	16.80
一.6	不可预见费[(一.1)×2%]	25.20	25.20	23.00	22.40	22.40
一	开发建造成本合计[(一.1)+(一.6)]	1,417.10	1,417.10	1,297.75	1,265.20	1,265.20
二	管理费用 建筑物部分: [(一)]×2%	28.34	28.34	25.96	25.30	25.30
三	投资利息 建筑物部分: [(一)+ (二)] $\times \frac{(1+4.35\%)^{1/2}-1}{1/2}$	31.10	31.10	28.48	27.77	27.77
四	开发投资利润 建筑物部分: [(一)+ (二)]×投资利润率 8%	115.64	115.64	105.90	103.24	103.24
五	房地产 税费 建筑物部分: 建筑物重 新购建价格七 2×房地 产综合税费率费 (1%+ 7.15%/(1+5%))	P 建筑物× (1%+7.15%/ (1+5%))	P 建筑物× (1%+7.15%/ (1+5%))	P 建筑物× (1%+7.15%/ (1+5%))	P 建筑物× (1%+7.15%/ (1+5%))	P 建筑物× (1%+7.15%/ (1+5%))
六	重新购 建价格 V 建筑物重新购建价格 P[(一)+(二)+(三)+ (四)]/(1-1%-7.15%/ (1+5%))	1,730	1,730	1,580	1,540	1,540
七	综合折旧率(1-综合成新率)	18%	18%	20%	21%	21%
	折旧总额(建筑物重新购建价格× 综合折旧率)	310	310	320	320	320



# 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2020]第 YFS001 号

八	建筑物评估单价[七.2-八),十位取整]	1,420	1,420	1,260	1,220	1,220
---	----------------------	-------	-------	-------	-------	-------

## 房地产评估单价测算表 2

(单位：元/m<sup>2</sup>)

序号	项目名称		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢
一.1	建筑安装工程费[(1)+(2)]		1,230.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
1	土建工程费[①+②]		1,130.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
①	基础分摊		80.00	80.00	80.00	80.00
②	上部土建工程(含装修)		1,050.00	950.00	950.00	950.00
2	安装工程费[①+②+③+④+⑤]		100.00	90.00	90.00	90.00
①	水电安装费		60.00	50.00	50.00	50.00
②	消防		30.00	30.00	30.00	30.00
③	电梯		0.00	0.00	0.00	0.00
④	中央空调		0.00	0.00	0.00	0.00
⑤	其它		10.00	10.00	10.00	10.00
一.2	勘察设计费和前期工程费		50.00	50.00	50.00	50.00
一.3	市政配套费(基础配套设施费)[建筑安装工程费×5%]		61.50	56.00	56.00	56.00
一.4	公共配套设施建设费		0.00	0.00	0.00	0.00
一.5	工程监理等其他费用[(一.1)×1.5%]		18.45	16.80	16.80	16.80
一.6	不可预见费[(一.1)×2%]		24.60	22.40	22.40	22.40
一	开发建造成本合计[(一.1)+(一.6)]		1,384.55	1,265.20	1,265.20	1,265.20
二	管理费用	建筑物部分: [(一)×2%]	27.69	25.30	25.30	25.30
三	投资利息	建筑物部分: [(一)+(二)]×[(1+4.35%) <sup>1/2</sup> -1]	30.39	27.77	27.77	27.77
四	开发投资利润	建筑物部分: [(一)+(二)]×投资利润率 8%	112.98	103.24	103.24	103.24
五	房地产税费	建筑物部分: 建筑物重新购建价格七.2×房地产综合税费率(1%+(7.15%/(1+5%)))	P 建筑物×(1%+7.15%/(1+5%))	P 建筑物×(1%+7.15%/(1+5%))	P 建筑物×(1%+7.15%/(1+5%))	P 建筑物×(1%+7.15%/(1+5%))
六	重新购建价格 V	建筑物重新购建价格 P[(一)+(二)+(三)+(四)]/(1-1%-7.15%/(1+5%))	1,690	1,540	1,540	1,540
七	综合折旧率(1-综合成新率)		18%	18%	15%	15%
	折旧总额(建筑物重新购建价格×综合折旧率)		300	280	230	230
八	建筑物评估单价[七.2-八),十位取整]		1,390	1,260	1,310	1,310

故：上述成本法测算估价对象建筑物评估单价及建筑物评估总值详见评估结果明细



表。



## （六）估价结果的确定

### 1、评估价值的确定

根据房地产评估技术规程及估价对象的具体情况，估价对象房地产权完整下的市场价值为土地采用市场比较法测算，地上建筑物采用成本法测算。经过综合分析，本次评估认为土地采用市场比较法测算，建筑物采用成本法测算结果较能反映估价对象客观市场价值，故本次评估土地采用市场比较法测算，建筑物采用成本法测算结果作为估价对象的最终评估价值。本次估价对象评估价值汇总如下表：

序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	备注
1	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	16,689.30	---	160	2,670,300	土地价值
2	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018221 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	综合	钢混结构, 共 3 层	整栋	---	3,264.00	1,420	4,634,900	建筑物价值
3	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018222 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢混结构, 共 3 层	整栋	---	3,712.00	1,420	5,271,000	
4	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018220 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,219.00	1,260	7,835,900	
小计								<b>16,689.30</b>	<b>13,195.00</b>	<b>---</b>	<b>20,412,100</b>	-





序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	备注
5	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	20,041.70	---	157	3,146,500	土地价值
6	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018208 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,079.24	1,220	7,416,700	建筑物价值
7	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018209 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,079.24	1,220	7,416,700	
8	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018210 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	综合	钢混结构, 共 4 层	整栋	---	2,592.34	1,390	3,603,400	
小计								20,041.70	14,750.82	---	21,583,300	-
序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	备注
9	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业	---	---	67,123.50	---	157	10,538,400	土地价值
10	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018224 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	9,705.83	1,260	12,229,300	建筑物价值
11	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018223 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业	钢、钢混结构, 共 1 层	整栋	---	10,890.12	1,310	14,266,100	
12	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018225 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	仓库	钢结构, 共 1 层	整栋	---	4,056.61	1,310	5,314,200	



# 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2020]第 YFS001 号

小计								67,123.50	24,652.56	---	42,348,000	-
序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	备注
13	安徽新芜经济开发区 (芜湖科达新铭丰机电有限公司)	土地	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018207 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	15,970.80	---	164	2,619,200	土地价值
小计								15,970.80	---	---	2,619,200	-
合 计								119,825.30	52,598.38	---	86,962,600	-



## 2、抵押价值确定

根据委托人提供给我公司的《法定优先受偿权利证明》，估价对象在拟进行本次抵押行为时，其法定优先受偿款数额为 0 元，故估价对象抵押价值为 **86,962,600** 元，若与实际情况不符，则应调整抵押价值。

抵押价值 = 评估价值 — 法定优先受偿款数额

$$= 86,962,600 - 0$$

$$= 86,962,600 \text{ (元)}$$

## 3、估价结论

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，土地价值采用市场比较法、建筑物价值采用成本法确定委托估价对象在价值时点二〇一九年十二月十七日的假定未设立法定优先受偿权利下的评估价值合计为人民币 **86,962,600** 元（百位取整），大写人民币捌仟陆佰玖拾陆万贰仟陆佰元整；根据委托人提供给我公司的《法定优先受偿权利证明》，估价对象在拟进行本次抵押行为时，其法定优先受偿款数额为 0 元，故估价对象本次抵押价值合计为人民币 **86,962,600** 元（百位取整），大写人民币捌仟陆佰玖拾陆万贰仟陆佰元整，详见下文《评估结果明细表》。



## 评估结果明细表

价值时点：2019 年 12 月 17 日

项目名称：关于芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢 4 宗工业用地及地上 9 栋建筑物房地产抵押价值评估

委托方：安徽科达洁能股份有限公司

序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
1	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢、02 幢、03 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	16,689.30	---	160	2,670,300	0	2,670,300	土地价值
2	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 01 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018221 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	综合	钢混结构, 共 3 层	整栋	---	3,264.00	1,420	4,634,900	0	4,634,900	建筑物价值
3	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 02 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018222 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢混结构, 共 3 层	整栋	---	3,712.00	1,420	5,271,000	0	5,271,000	
4	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222-1 号 03 幢	建筑物	皖(2019)芜湖县不动产权第 0018220 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,219.00	1,260	7,835,900	0	7,835,900	
小计								<b>16,689.30</b>	<b>13,195.00</b>	<b>---</b>	<b>20,412,100</b>	<b>0</b>	<b>20,412,100</b>	<b>-</b>



# 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2020]第 YFS001 号

序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
5	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢、02 幢、03 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业用地	---	---	20,041.70	---	157	3,146,500	0	3,146,500	土地价值
6	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 01 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018208 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,079.24	1,220	7,416,700	0	7,416,700	建筑物价值
7	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 02 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018209 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	6,079.24	1,220	7,416,700	0	7,416,700	
8	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 03 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018210 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	综合	钢混结构, 共 4 层	整栋	---	2,592.34	1,390	3,603,400	0	3,603,400	
小计								<b>20,041.70</b>	<b>14,750.82</b>	<b>---</b>	<b>21,583,300</b>	<b>0</b>	<b>21,583,300</b>	<b>-</b>
序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
9	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房、05 幢、06 幢	土地	---	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业	---	---	67,123.50	---	157	10,538,400	0	10,538,400	土地价值
10	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 04 幢 2 号厂房	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018224 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	厂房	钢结构, 共 1 层	整栋	---	9,705.83	1,260	12,229,300	0	12,229,300	建筑物价值
11	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 05 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018223 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	工业	钢、钢混结构, 共 1 层	整栋	---	10,890.12	1,310	14,266,100	0	14,266,100	
12	芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区西支六路 222 号 06 幢	建筑物	皖 (2019) 芜湖县不动产权第 0018225 号	芜湖科达新铭丰机电有限公司	仓库	钢结构, 共 1 层	整栋	---	4,056.61	1,310	5,314,200	0	5,314,200	
小计								<b>67,123.50</b>	<b>24,652.56</b>	<b>---</b>	<b>42,348,000</b>	<b>0</b>	<b>42,348,000</b>	<b>-</b>



# 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2020]第 YFS001 号

序号	项目地址	项目类型	权属证号	权属人	规划用途	总层数	评估楼层	评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市值 (元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (元)	备注
13	安徽新芜经济开发区(芜湖科达新铭丰机电有限公司)	土地	皖(2019)芜湖 县不动产权第 0018207号	芜湖科达新 铭丰机电有 限公司	工业用地	---	---	15,970.80	---	164	2,619,200	0	2,619,200	土地价值
小计								<b>15,970.80</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>2,619,200</b>	<b>0</b>	<b>2,619,200</b>	-
合 计								<b>119,825.30</b>	<b>52,598.38</b>	<b>---</b>	<b>86,962,600</b>	<b>0</b>	<b>86,962,600</b>	-



## （七）相关风险提示

### 1、抵押期间市场状况变化对估价对象房地产价值可能产生的影响

#### （1）宏观市场风险影响

房地产市场：房地产市场波动以及房地产价格水平及其变动，从经济学上讲，是由房地产的供给和需求共同作用的结果。待租售的房地产形成了市场的供给面，房地产的消费者形成了市场的需求面。其他一切因素对房地产价格的影响，要么影响供给，要么影响需求，要么同时影响供给和需求来实现的。影响房地产的需求量是由许多因素决定的，主要有：①该种房地产的价格水平；②消费者的收入水平；③消费者的偏好；④相关房地产的价格水平；⑤消费者对未来的预期。影响房地产供给的因素主要有：①该种房地产的价格水平；②该种房地产的开发成本；③该种房地产的开发技术水平；④开发商对未来的预期。总的来讲，房地产价格与房地产需求正相关，与房地产供给负相关。如果市场上出现了某种房地产产品结构性过剩，这对房地产价格水平的影响是相当大的。

金融市场：社会实际利率长期偏低，容易引起房地产市场出现过热现象；人民币币值的低估，将无疑导致大量国外资金涌入国内，进一步加剧房价上涨；单靠市场力量调整人民币币值低估的后果就是国内通货膨胀，尤其是资产价格膨胀，并有恶化的趋势。

#### （2）租赁影响

根据最高人民法院关于适用《担保法若干问题的解释》第六十五条规定，抵押人将已出租的财产抵押的，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效。因此报告使用人应特别关注估价对象租赁关系的变化情况，避免因租赁对到期抵押物价值产生不利影响。

#### （3）不可抗力影响

所谓不可抗力，是指合同订立时不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。不可抗力影响包括自然灾害、如台风、地震、洪水、冰雹；政府行为，如征收、征





用；社会异常事件，如罢工、骚乱等一系列不可抗力因素对房地产价值产生的影响。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响，如因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致抵押价值减损。

### 3、预期可能导致房地产抵押价值下跌的因素分析与说明

(1) 经济衰退或房地产政策以及区域规划方案的调整，区域范围内房地产市场价格整体下跌，导致房地产抵押价值下降。

(2) 人为使用不当或自然因素加速抵押物物理折旧，导致房地产抵押价值下降。

(3) 市场上出现配套更完善、功能更先进的替代品造成抵押物功能折旧，导致房地产抵押价值下降。

(4) 环境因素或区位条件恶化等情况引起抵押物外部不经济，导致房地产抵押价值下降。

### 4、抵押期间可能产生因抵押物原因而引起的房地产信贷风险关注点

因抵押物的原因而引起的房地产信贷风险主要是指在建项目风险及引起或增加损失发生机会或严重程度的客观条件，如发展商资信风险、发展商回购风险、法律风险、自然灾害、市场供求状况及各种非人为的事故等,这些因素的发生均非借贷双方所能左右。

### 5、合理使用评估抵押价值确定贷款额度

本估价报告估价结果仅提供抵押价值参考，具体用作抵押的房地产范围及可担保数额最终由抵押当事人协商确定。

6、报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

7、根据权属人及委托方提供的资料显示，本次估价对象的权属人与委托人非同一人，若委托人需要对委估对象进行抵押，需要征得委估对象权属人书面同意，否



则会有较高的抵押风险，故提请报告使用者注意。

## （八）估价对象变现能力分析

### 1、估价对象产权及使用状况

根据委托人介绍及提供的资料，估价对象现已办理《不动产权证书》，产权清晰，不存在纠纷；估价对象已处于使用状态，使用状况较好。

### 2、通用性评价

所谓通用性，通俗讲就是是否常见、是否普遍使用。一般地说，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买家，变现能力就越差。估价对象为普通的工业房地产，通用性一般。

### 3、独立使用性

所谓独立使用性，通俗地说就是能否单独地使用而不受到限制。本次估价对象均办理产权证明，作为整体工业项目独立使用，故估价对象独立使用性较好。

### 4、可分割转让性评价

所谓可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离出来使用。容易分割转让的房地产，变现能力相对较强；反之，变现能力较弱。本次估价对象地上 9 栋建筑物各自办理产权证，目前作为一个整体工业项目使用产生收益，一般不适宜分割转让，如需分割转让，需要国土房管等相关部门办理相应分割手续，故项目可分割转让性一般。

### 5、变现能力分析

根据上述之分析，结合估价对象区域及个别因素情况，我们认为：估价对象为普通的工业房地产物业，通用性一般，区域内同类物业权属来源主要为企业从一级市场取得土地后自建，较少直接购买，市场交易较少，估价对象整体规模大，价值量大，故估价对象市场整体接受能力一般，整体变现能力一般。

### 6、变现税费

抵押房地产如进行拍卖，其变现过程中会产生一定的交易成本，报告使用者应



合理确定贷款额度，控制风险。一般会发生以下费用和税金：

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》(财税〔2016〕36 号)及《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43 号，增值税为不含增值税销售收入的 5 % [或含增值税销售额的  $5\% / (1+5\%)$  ] 。

2) 城市维护建设税根据《中华人民共和国城市建设维护税暂行条例》，城市建设维护税为增值税的 7%，为不含增值税销售额的 0.35%。

3) 教育附加费 有关征收教育费附加的规定，教育费附加为增值税的 3%，为不含增值税销售额的 0.15%。

4) 地方教育附加费根据省政府公布的《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》，地方教育附加费为增值税的 2%。

5) 广告宣传及代理费 取 1%，按销售额的 1%。

6) 印花税 按不含增值税销售额的 0.05%。

7) 土地增值税 不含增值税销售额的 1.5 %。

8) 交易手续费 (3 元/m<sup>2</sup>) ；

上述费用及税金实际征收种类、数额以有关部门实际征收为准；

#### 7、变卖时最可能实现的价格与评估市场价值的差异程度

估价对象规划用途为工业用地及上盖工业配套建筑物，建筑面积、土地面积大，总价值量大，故估价对象市场整体接受能力一般，整体变现能力一般，上述物业拍卖处置价约为市场价值 6 成左右，此数值仅供参考，具体快速变现价值以实际拍卖成交价格为准。

#### 8、估价对象变现时间长短及抵押房地产拍卖所得价款清偿顺序

1) 变现时间长短：根据上述分析及市场调查，估价对象若进行拍卖处置，其整体变现时间约为 12 个月以上。

2) 抵押房地产拍卖所得价款清偿顺序：抵押房地产拍卖所得价款，一般依以下顺序分配：支付拍卖抵押房地产费用，抵押房地产应缴纳的各种税金，偿还抵押债权本息及违约金，赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的伤害，剩余金额交给抵押



人。



## 附件

- (一) 委托人《营业执照》复印件
- (二) 《房地产估价委托书》复印件
- (三) 《法定优先受偿权利证明》复印件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (六) 《不动产权证书》复印件
- (七) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件