

# 房地产估价报告

估价报告编号：黄易和（2024）房估字第 040 号

估价项目名称：黄山长运黟县有限公司所有的黟县碧阳镇柯村南路  
东侧（黟县汽车站）项目收购成本估价报告

估价委托人：黟县国有资产运营有限公司

房地产估价机构：黄山易和房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：管 炜（注册号：3420030070）  
吴桂兰（注册号：3420080026）

估价报告出具日期：2024 年 4 月 20 日

## 致估价委托人函

黟县国有资产运营有限公司：

受贵方委托，本估价机构委派专业估价人员对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为委托方确定整体收购所涉及的房地产、附属物、装修、机器设备及零星资产提供价值参考依据而评估其价值。

估价对象：黄山长运黟县有限公司位于黟县碧阳镇柯村南路东侧（黟县汽车站）的房地产（包括地块内全部土地和14幢建筑物）、附属物、装修、机器设备及零星资产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、附属物、装修、机器设备及零星资产，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象证载土地面积为23387平方米，土地用途为综合用地，土地使用权类型为出让，权利人为黄山长运黟县有限公司；房屋层数、房屋结构、建筑年代等详见附表。

价值时点：2023年7月1日。

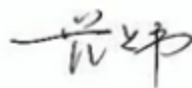
价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：估价师根据《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，考虑估价对象的实际情况，经过认真分析研究，选用了合适的估价方法对该估价对象进行估价测算，并结合估价师经验判断，确定在价值时点（二〇二三年七月一日）时的整体收购总成本合计为：**¥3018.913万元（大写：叁仟零壹拾捌万玖仟壹佰叁拾元整）**。详见《收购成本汇总表》。

估价机构：黄山易和房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



2024年4月20日

表 1 收购成本汇总表

序号	项目内容	评估总价 (万元)	备注
1	房屋建筑物评估值	1720.47	详见表 1-1
2	国有土地使用权评估值	1087.5	详见表 1-2
3	附属物	168.9678	详见表 1-3
4	装修	18.26	详见表 1-4
5	机器设备搬迁补偿费	23.5657	详见表 1-5
6	零星资产	0.1495	详见表 1-6
合计		<b>3018.913</b>	

表 1-1 房屋建筑物价值评估结果表

序号	估价对象	结构	总层/ 所在层	建成年代	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	生产用房 1	框混	4/1-3	2009/7/1	3043.25	1847	562.09
2	生产用房 2	框混	4/4	2009/7/1	136.86	1779	24.35
3	生产用房 3	框混	4/1-2	2009/7/1	801.36	1779	142.56
4	新站汽车维修车间	混合、 框混	2/1-2	2009/7/1	473.54	1295	61.32
5	A	混合	4/1-4	2017/9/1	2263.88	1758	397.99
6	B	混合	4/1-4	2017/9/1	989.54	1758	173.96
7	C	混合	4/1-4	2017/9/1	1102.5	1758	193.82
8	D	混合	2/1-2	2017/9/1	686.78	1758	120.74
9	新站固定用电变电房	砖混	1/1	2009/7/1	20	1198	2.4
10	泵房	框架	1/1	2009/7/1	84	1454	12.21
11	调度室	砖混	1/1	2009/7/1	42.9	1198	5.14
12	厨房厕所	砖混	1/1	2009/7/1	16.38	1198	1.96
13	废品收购处	钢	1/1		464	397	18.42
14	原锦光修理处	钢	1/1		72	487	3.51
合计					<b>10196.99</b>		<b>1720.47</b>

表 1-2 国有土地使用权价值评估结果表

估价期日 土地使用者	宗地座落	土地证号	证载用途	用途设定	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	单位地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
黄山长运 黟县有限公司	碧阳镇柯 村南路东 侧	黟国用 2007 字第 038 号	综合用地	交通 设施用 地	五通一 平	34.2	23387	465	1087.5

表 1-3 附属物评估结果表

序号	名称	结构	建成年代	数量	单位	评估单价(元)	评估总价(元)
1	新站镂空围墙	砖混	2009 年 7 月	16.8	m <sup>2</sup>	78	1310
2	新站内围栏水泥墩	砼	2009 年 7 月	1.44	m <sup>3</sup>	1200	1728
3	黟县出站口伸缩门洞施工费	混合	2009 年 7 月	1	项	21000	21000
4	黟县汽车站大门柱大理石装饰	大理石	2009 年 7 月	21.12	m <sup>2</sup>	270	5702
5	新站普通围墙(东边)	砖混	2009 年 7 月	215.16	m <sup>2</sup>	78	16782
6	新站北边围墙	砖混	2009 年 7 月	70	m <sup>2</sup>	78	5460
7	8 米坑道	砖混	2009 年 7 月	1	项	10596	10596
8	12 米修车主坑道	砖混	2009 年 7 月	1	项	10368	10368
9	12 米修车付坑道	砖混	2009 年 7 月	1	项	10368	10368
10	安检房	钢结构	2011 年 6 月	85	m <sup>2</sup>	360	30600
11	旅客出站口通道改建工程(公交)	砼	2017 年 6 月	1	项	21250	21250
12	简易车库	钢架	2011 年 12 月	36.75	m <sup>2</sup>	300	11025
13	内外铁栅栏	铁艺	2009 年 7 月	173	M	48	8304
14	新站形大字及亮化	亚克力	2009 年 7 月	1	项	24000	24000
15	新站监控室、检票口不锈钢栏杆	不锈钢	2009 年 7 月	1	项	22960	22960
16	卷闸门、避雷针	不锈钢	2009 年 7 月	1	项	2434	2434
17	智能化工程		2009 年 7 月	1	项	81000	81000
18	车站北面安全石坝	毛石	2020 年 11 月	396.9	m <sup>3</sup>	306	121451
19	车站北面安全石		新增	80.4	m <sup>3</sup>	78	6271

序号	名称	结构	建成年代	数量	单位	评估单价 (元)	评估总价 (元)
	坝边上的小围墙						
20	废品收购处内挡 墙		新增	42.9	m <sup>2</sup>	90	3861
21	水泥地面			10185.66	m <sup>2</sup>	125	1273208
合计							<b>1689678</b>

表 1-4 装潢评估结果表

序号	名称	装修	面积	成新 度	重置单 价(元)	评估单价 (元)	评估总价 (万元)	说明
1	生产用房 1	一般装修	3043.25	50%	120	60	18.26	装潢项目为地面 砖、部分吊顶、墙 面漆、玻璃门等

表 1-5 机器设备评估结果表

序号	设备编号	设备名称	单位	数量	单价 (元/项、 台、组、张)	总价(元)	成新率	评估价值 (元)
1	TYSB-000001	变配电设施(变 压器)	项	1	250000	250000	20.00%	50000
2	TYSB-000004	安检仪	台	1	130000	130000	15.00%	19500
4	TYSB-000008	新站办公室墙柜	组	1	13270	13270	15.00%	1991
5	TYSB-000009	旅客座椅	张	24	800	19200	15.00%	2880
6	TYSB-000013	电源改造工程	项	1	50140	50140	30.00%	15042
7	TYSB-000014	电梯	项	1	194500	194500	50.00%	97250
8	TYSB-000016	车站门禁系统	项	1	24800	24800	70.00%	17360
9	新增	火灾报警系统	项	1	42267.2	42267.2	50.00%	21134
10	新增	车站后门门禁系 统	项	1	15000	15000	70.00%	10500
合计								<b>235657</b>

表 1-6 零星资产评估结果表

序号	设备编号	存放 地点	设备名称	规格 型号	生产 厂家	单 位	数 量	评估单 价(元)	评估总 价(元)
1	DQSB-000001	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	80.00	80.00

序号	设备编号	存放地点	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	评估单价(元)	评估总价(元)
2	DQSB-000004	公司	格力空调	KFR-72520-N5	格力	台	1	147.00	147.00
3	DQSB-000005	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	73.00	73.00
4	DQSB-000006	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	73.00	73.00
5	DQSB-000007	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	73.00	73.00
6	DQSB-000008	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	73.00	73.00
7	DQSB-000009	公司	格力空调	KFR-50LW	格力	台	1	147.00	147.00
8	DQSB-000010	公司	格力空调	KFR-721LW	格力	台	1	144.00	144.00
9	DQSB-000011	公司	电视	TCL32F2300	TCL	台	1	60.00	60.00
10	DQSB-000012	公司	空调	KFR-51LW/DY-PA400	美的	台	1	129.00	129.00
11	DZSB-000006	公司	扫描枪			台	1	59.00	59.00
12	DZSB-000025	公司	打印机	2600II	得实	台	1	68.00	68.00
13	DZSB-000027	公司	车站咨询台显示器			台	1	22.00	22.00
14	DZSB-000032	公司	组装电脑主机			台	1	53.00	53.00
15	DZSB-000033	公司	显示器			台	1	17.00	17.00
16	DZSB-000037	公司	电脑主机			台	1	47.00	47.00
17	DZSB-000039	公司	显示器(车站)			台	1	20.00	20.00
18	DZSB-000041	公司	打印机			台	1	55.00	55.00
19	DZSB-000043	公司	打印机	P1108	惠普	台	1	27.00	27.00
20	DZSB-000048	公司	组装电脑主机			台	1	51.00	51.00
21	DZSB-000003	公司	针式打印机	DPK8400	富士通	台	1	77.00	77.00
合计							21	1495.00	1495.00

特别提示：（1）本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年；（2）本报告使用人应在全面阅读和充分理解报告相关内容基础上合理使用本报告。

# 目 录

<b>估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>估价的假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	2
三、背离事实假设 .....	2
四、不相一致假设 .....	2
五、依据不足假设 .....	2
六、估价报告使用限制 .....	2
<b>估价结果报告</b> .....	<b>4</b>
一、估价委托方 .....	4
二、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
<b>附    件</b> .....	<b>14</b>
附件 1: 估价对象情况说明 .....	14
附件 2: 估价对象位置图 .....	14
附件 3: 估价对象现场照片 .....	14
附件 4: 估价对象权属资料 (复印件) .....	14
附件 5: 估价机构营业执照 (复印件) .....	14
附件 6: 估价机构备案证书 (复印件) .....	14
附件 7: 注册房地产估价师注册证书 (复印件) .....	14

## 估价师声明

### 我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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经说明的估价假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；我们对本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；

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师管炜、吴桂兰已于2023年7月1日对估价对象进行了实地查勘。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价所依据的有关不动产权属、面积、用途等资料均由委托方及相关当事人提供。估价人员对委托人及相关当事人提供的估价资料进行了必要校对，但未予核实。本次估价假设它们合法、真实、准确和完整。

2、估价人员对估价对象的查勘仅限于估价人员视力可及的外观和使用状况，未对结构等隐蔽性工程、视力不可及部分进行测试查勘，本次估价假设估价对象的工程无结构性损害等质量缺陷、设备设施符合相关标准、装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），在其耐用年限内可以正常、安全使用。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

估价对象的《房屋所有权证》证载房屋座落为碧阳镇柯村南路，《不动产权证书》证载座落为宏村大道，《国有土地使用证》证载座落为碧阳镇柯村南路东侧。经估价人员现场查勘并向委托人核实，实为同一地理位置，本次估价对象座落以《国有土地使用证》证载座落黟县碧阳镇柯村南路东侧为准，并以此为估价前提。

### 五、依据不足假设

无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1、本报告仅供委托方用于本次估价目的，不得另作他用，若改变评估报告用途及使用条件需向本公司咨询作相应调整、甚至重新评估。

2、对于其他可能影响估价结果的瑕疵事项，在委托方进行房地产估

价委托时未作特殊说明，而房地产估价人员根据其执业经验未能知情的，估价结构不承担相应责任。

3、本报告专为委托人使用，未经本公司书面同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何和个人提供，不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。估价报告使用方在使用本报告时，因忽视本报告揭示的相关事项所引发的责任，本估价机构及估价人员不负责承担。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5、估价报告需经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

7、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

## 估价结果报告

### 一、估价委托方

名称：黟县国有资产运营有限公司

地址：黟县沿河西路向阳桥头

法定代表人：童递河

联系人：童递河

联系电话：0559-5222286

### 二、估价机构

名称：黄山易和房地产评估咨询有限公司

地址：黄山市天都大道8号天盈财富广场B栋901

法定代表人：管炜

资质等级：三级

资质证书编号：GJ203008

联系人：管炜

联系电话：0559-2517772

### 三、估价目的

为委托方确定整体收购所涉及的房地产、附属物、装修、机器设备及零星资产提供价值参考依据而评估其价值。

### 四、估价对象

估价对象为黄山长运黟县有限公司位于黟县碧阳镇柯村南路东侧（黟县汽车站）的房地产（包括地块内全部土地和14幢建筑物）、附属物、装修、机器设备及零星资产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、附属物、装修、机器设备及零星资产。

#### 1、房屋状况

估价对象房产位于黟县碧阳镇柯村南路东侧（黟县汽车站），共有14幢房产，其中8幢房产已办证，证载面积为9497.71平方米，6幢房产未办证，测绘面积为699.28平方米。根据委托方要求，本次评估总面积为10196.99平方米。产权人为黄山长运黟县有限公司。估价对象来

源合法、产权清晰，估价对象估价基准日无他项权利存在。房屋层数、房屋结构、建筑年代等详见《房屋建筑物情况一览表》：

表 2-1 房屋建筑物情况一览表

序号	房产名称	房屋结构	总层数/所在层数	建成年代	面积(m <sup>2</sup> )	证载用途	房产证号	备注
1	生产用房 1	框混	4/1-3	2009 年	3043.25	营业	房地产权鄂 B-12 字第 0225-1 号	车站站房
2	生产用房 2	框混	4/4	2009 年	136.86	职工住宅	房地产权鄂 B-12 字第 0225-2 号	
3	生产用房 3	框混	4/1-2	2009 年	801.36	营业	房地产权鄂 B-12 字第 0225-3 号	枫叶舞蹈教室
4	新站汽车维修车间	混合、框混	2/1-2	2009 年	473.54	车间	房地产权鄂 B-12 字第 0225-4 号	
5	A	混合	4/1-4	2017 年	2263.88	商业	皖(2018)黟县不动产权第 0000727 号	羊三将, 舌尖一楼
6	B	混合	4/1-4	2017 年	989.54	商业	皖(2018)黟县不动产权第 0000728 号	热辣 5 号, 一品徽州, 管家婆
7	C	混合	4/1-4	2017 年	1102.5	商业	皖(2018)黟县不动产权第 0000729 号	柒汤酒店
8	D	混合	2/1-2	2017 年	686.78	商业	皖(2018)黟县不动产权第 0000730 号	柒汤酒店
9	新站固定用电变电房	砖混	1/1	2009 年	20			
10	泵房	框架	1/1	2009 年	84			
11	调度室	砖混	1/1	2009 年	42.9			
12	厨房厕所	砖混	1/1	2009 年	16.38			
13	废品收购处	钢	1/1		464			长 20*宽 12+ 长 14*宽 16
14	原锦光修理处	钢	1/1		72			长 12m, 宽 6m 闲置
合计					<b>10196.99</b>			

## 2、土地状况

根据黟国用 2007 字第 038 号《国有土地使用权证》确认，本次房产对应 1 宗土地使用权，地理位置位于碧阳镇柯村南路东侧，宗地四至：东为黟县茶城、南临宏村大道、西临东岳山南路、北为黟家悦家度假酒

店；权利人为黄山长运黟县有限公司，法定用途为综合用地，土地使用权类型为出让，证载土地总面积为 23387 m<sup>2</sup>，本次评估面积为 23387 m<sup>2</sup>。本次估价对象地块内部及所处区域地势平坦，建筑条件良好。因毗邻城市道路，基础设施已具备五通一平（通路、通供水、排水、通电、通讯，场地平整），详见《国有土地使用权情况一览表》

表 2-2 国有土地使用权情况一览表

估价期日土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	证载用途	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )
黄山长运黟县有限公司	碧阳镇柯村南路东侧	黟国用 2007 字第 038 号	综合用地	五通一平	34.2	23387

3、附属物、装潢、机器设备及零星资产状况

估价对象除房地产外，还有各类附属物、装潢、机器设备及零星资产，具体情况详见《情况一览表》：

表 2-3-1 附属物情况一览表

序号	名称	结构	建成年月	数量	单位	备注
1	新站镂空围墙	砖混	2009 年 7 月	16.8	m <sup>2</sup>	铁艺围墙基础，长 4*7=28m，高 0.6m
2	新站内围栏水泥墩	砼	2009 年 7 月	1.44	m <sup>3</sup>	
3	黟县出站口伸缩门洞施工费	混合	2009 年 7 月	1	项	门洞为 4.8*2=9.6 m <sup>2</sup> ，伸缩门约为 9m
4	黟县汽车站大门柱大理石装饰	大理石	2009 年 7 月	21.12	m <sup>2</sup>	
5	新站普通围墙（东边）	砖混	2009 年 7 月	215.16	m <sup>2</sup>	图上量 107.58m，高 2m
6	新站北边围墙	砖混	2009 年 7 月	70	m <sup>2</sup>	西边、南边围墙已拆除，北边围墙靠柒汤边还有一点，长 35m，高 2m
7	8 米坑道	砖混	2009 年 7 月	1	项	长 8m，宽 1.6m，高 1.15m
8	12 米修车主坑道	砖混	2009 年 7 月	1	项	长 12m，宽 1.2m，高 1m
9	12 米修车付坑道	砖混	2009 年 7 月	1	项	长 12m，宽 1.2m，高 1m
10	安检房	钢结构	2011 年 6 月	85	m <sup>2</sup>	
11	旅客出站口通道改建工程（公交）	砼	2017 年 6 月	1	项	现为锦光洗车房+仓库

序号	名称	结构	建成年月	数量	单位	备注
12	简易车库	钢架	2011年12月	36.75	m <sup>2</sup>	
13	内外铁栅栏	铁艺	2009年7月	173	M	
14	新站形大字及亮化	亚克力	2009年7月	1	项	
15	新站监控室、检票口不锈钢栏杆	不锈钢	2009年7月	1	项	
16	卷闸门、避雷针	不锈钢	2009年7月	1	项	卷闸门为锦光洗车处卷闸门(28.97 m <sup>2</sup> )
17	智能化工程		2009年7月	1	项	
18	车站北面安全石坝	毛石	2020年11月	396.9	m <sup>3</sup>	
19	车站北面安全石坝边上的小围墙		新增	80.4	m <sup>2</sup>	
20	废品收购处内挡墙		新增	42.9	m <sup>2</sup>	
21	水泥地面			10185.66	m <sup>2</sup>	

表 2-3-2 装修情况一览表

序号	名称	装修	面积 (m <sup>2</sup> )	说明
1	生产用房 1	一般装修	3043.25	装潢项目为地面砖、部分吊顶、墙面漆、玻璃门等

表 2-3-3 机器设备情况一览表

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	单位	数量
1	TYSB-000001	变配电设施(变压器)	160KVA	合肥变压器二厂	2005/11/3	2005/11/3	项	1
2	TYSB-000004	安检仪			2009/7/1	2009/7/1	台	1
4	TYSB-000008	新站办公室墙柜			2009/7/1	2009/7/1	组	1
5	TYSB-000009	旅客座椅			2009/7/1	2009/7/1	张	24
6	TYSB-000013	电源改造工程	10KV		2010/9/30	2010/9/30	项	1
7	TYSB-000014	电梯	HPYEX7200	合肥瑞讯电梯有限公司	2017/9/30	2017/9/30	项	1
8	TYSB-000016	车站门禁系统			2020/4/23	2020/4/23	项	1
9	新增	火灾报警系统			2017/12/18		项	1
10	新增	车站后门门禁系统			2020/4/23	2020/4/23	项	1

表 2-3-4 零星资产情况一览表

序号	设备编号	存放地点	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	单位	数量
1	DQSB-000001	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	2008/06/01	2008/06/01	台	1
2	DQSB-000004	公司	格力空调	KFR-72520-N5	格力	2009/07/01	2009/07/01	台	1
3	DQSB-000005	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	2012/09/30	2012/09/30	台	1
4	DQSB-000006	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	2012/09/30	2012/09/30	台	1
5	DQSB-000007	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	2012/09/30	2012/09/30	台	1
6	DQSB-000008	公司	格力空调	KFR-35GW	格力	2012/09/30	2012/09/30	台	1
7	DQSB-000009	公司	格力空调	KFR-50LW	格力	2012/09/30	2012/09/30	台	1
8	DQSB-000010	公司	格力空调	KFR-721LW	格力	2012/09/30	2012/09/30	台	1
9	DQSB-000011	公司	电视	TCL32F2300	TCL	2012/09/30	2012/09/30	台	1
10	DQSB-000012	公司	空调	KFR-51LW/DY-PA400	美的	2014/06/26	2014/06/26	台	1
11	DZSB-000006	公司	扫描枪			2009/07/01	2009/07/01	台	1
12	DZSB-000025	公司	打印机	2600II	得实	2015/05/13	2015/05/13	台	1
13	DZSB-000027	公司	车站咨询台显示器			2015/07/20	2015/07/20	台	1
14	DZSB-000032	公司	组装电脑主机			2015/12/10	2015/12/10	台	1
15	DZSB-000033	公司	显示器			2015/12/10	2015/12/10	台	1
16	DZSB-000037	公司	电脑主机			2016/12/28	2016/12/28	台	1
17	DZSB-000039	公司	显示器(车站)			2015/04/24	2015/04/24	台	1
18	DZSB-000041	公司	打印机			2018/05/31	2018/05/31	台	1
19	DZSB-000043	公司	打印机	P1108	惠普	2018/12/18	2018/12/18	台	1
20	DZSB-000048	公司	组装电脑主机			2020/11/30	2020/11/30	台	1
21	DZSB-000003	公司	针式打印机	DPK8400	富士通	2008/10/01	2008/10/01	台	1
合计									21

## 五、价值时点

2023年7月1日（根据委托方要求确定）。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为估价对象市场价值。

## 七、估价原则

本估价报告遵循以下原则：

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则；

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；

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；

4、替代原则：要求估价结果应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；

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1、有关法律法规

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

（2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法（2009修正）》（主席令第七十二号，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，2020年1月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国印花税法》（2022年7月1日起施行）；



(5) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号, 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, 2020 年 1 月 1 日起实施);

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号, 2019 年 4 月 23 日第二次修正);

(7) 《国家发展改革委、建设部关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(发改价格[2007]670 号);

(8) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(2021 年 9 月 1 日);

(9) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(10) 房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第 678 号);

(11) 《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);

(12) 安徽省地方性法规与地方政府规章、本省及本市房地产主管部门颁发的政策文件。

## (二) 估价标准依据

(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;

## (三) 估价委托人提供的资料依据

(1) 《估价委托书》;

(2) 《房地产权证》房地产权黟 B-12 字第 0225-1 号、房地产权黟 B-12 字第 0225-2 号、房地产权黟 B-12 字第 0225-3 号、房地产权黟 B-12 字第 0225-4 号;

(3) 《不动产权证》皖(2018)黟县不动产权第 0000727 号、皖(2018)黟县不动产权第 0000728 号、皖(2018)黟县不动产权第 0000729 号、皖(2018)黟县不动产权第 0000730 号;

(4) 《国有土地使用权证》黟国用 2007 字第 038 号;

- (5) 委托方提供的其它材料。
- (四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据
  - (1) 估价对象现场勘查照片；
  - (2) 实地勘查记录；
  - (3) 当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法：

**比较法：**是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

**收益法：**是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

**成本法：**是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

**假设开发法：**是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

**成本逼近法：**是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法

(1) 房产评估方法：本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，评估对象地上建筑物，适用成本法进行评估；

(2) 土地评估方法：本次评估宗地为综合用地，位于黟县碧阳镇

柯村南路东侧，适用成本逼近法评估；

(3) 房屋装潢评估方法：采用市场调查法进行测算估价，既根据房屋装潢选用材料、人工等指标，结合现行市场价格进行测算估价。

(4) 机器设备、附属物及零星资产评估方法：采用重置成本法进行估价，既根据市场调查确定现行市场价格进行测算估价。

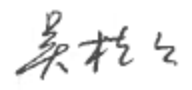
## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价结构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算、判断，在满足估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点（二〇二三年七月一日）的收购成本合计为：**¥3018.913万元（大写：叁仟零壹拾捌万玖仟壹佰叁拾元整）**。详见《收购成本汇总表》。

表1 收购成本汇总表

序号	项目内容	评估总价（万元）	备注
1	房屋建筑物评估值	1720.47	详见表1-1
2	国有土地使用权评估值	1087.5	详见表1-2
3	附属物	168.9678	详见表1-3
4	装修	18.26	详见表1-4
5	机器设备搬迁补偿费	23.5657	详见表1-5
6	零星资产	0.1495	详见表1-6
合计		<b>3018.913</b>	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
管 炜	注册房地产估价师 (3420030070)		2024年4月20日
吴桂兰	注册房地产估价师 (3420080026)		2024年4月20日

## 十二、实地查勘期

2023年7月1日

## 十三、估价作业期

2023年7月1日--2024年4月20日