

# 房地产估价报告

估价项目名称：福建华澄生物科技有限公司位于漳州市南靖县丰田镇丰田华侨农场（丰田项目区内）的工业房地产估价

估价委托人：福建省泉州市中级人民法院

估价机构：福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：李建伟（注册号：3520060073）

廖煌忠（注册号：3520110078）

估价报告出具日期：2019年8月3日

估价报告编号：闽华审评报泉（2019）762号

联系电话：0595-22273321

# 估价报告摘要表

闽华审评报泉（2019）762号

产权人	福建华澄生物科技有限公司		估价委托人	福建省泉州市中级人民法院
估价项目名称	福建华澄生物科技有限公司位于漳州市南靖县丰田镇丰田华侨农场（丰田项目区内）的工业房地产估价			
权属证件	《房屋登记审核表》、《房产测绘报告书》（中正测绘[2016]鉴字第013号）、《国有土地使用证》（靖国用（2013）第122199号）			
估价目的	为估价委托人确定估价对象房地产拍卖底价提供价值参考			
估价方法	成本法（房地分估路径）			
价值时点	2019年7月19日			
估价对象	用途：	均为工业	土地类型：	出让
	结构质式	钢、钢混、简易	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	145525.00
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	合计为21913.59	地类（用途）	工矿仓储用地—工业用地（化学原料及化学制品制造业）
	建成年份（约）	2014年	土地终止时间	2060年6月25日

## 估价结果一览表

币种：人民币

项目名称	土地使用面积/建筑面积(m <sup>2</sup> )	市场价值	
		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
<b>土地使用权</b>	<b>145525.00</b>	<b>179</b>	<b>2604.90</b>
建筑物	1号仓库	2395.50	110.31
	2号仓库	2403.70	110.69
	3号车间	1350.19	62.18
	1号车间	1346.14	61.99
	2号车间	1349.98	65.48
	1#门卫室	31.10	2.64
	2#车间配套	74.84	1.97
	3#冷却棚	149.19	2.10
	4#污水处理房	202.54	14.05
	5#设备用房	122.66	8.51
	6#办公楼	3644.38	384.35
	7#变电房	152.59	10.58
	8#宿舍楼	5461.87	519.51
9#食堂	2021.64	192.29	

10#燃气用房	5.70	491	0.28
11#锅炉房	128.75	141	1.81
	436.49	140	6.13
	636.33	848	53.99
<b>建筑物小计</b>	<b>21913.59</b>		<b>1608.86</b>
<b>合计</b>			<b>4213.76</b>

## 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	2
估价假设和限制条件 .....	3
房产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
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 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附 件 .....	12
一、估价对象地理位置示意图	
二、估价对象照片	
三、估价委托人提供的资料（复印件）	
1、《泉州市中级人民法院重新评估通知》、《泉州市中级人民法院补充评估通知》（(2016)泉中法委评字第 90 号）；	
2、《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》（(2019)闽 05 执恢 21 号）；	
3、《房屋登记审核表》、《房产测绘报告书》（中正测绘[2016]鉴字第 013 号）、《国有土地使用证》（靖国用（2013）第 122199 号）。	
四、估价机构提供的资料（复印件）	
1、估价机构营业执照；	
2、估价机构房地产评估备案证书；	
3、房地产估价师注册证书。	

## 致估价委托人函

闽华审评报泉（2019）762号

福建省泉州市中级人民法院：

本公司派出估价人员对贵单位所委托的房地产进行了估价。

估价目的是为估价委托人确定估价对象房地产拍卖底价提供价值参考。

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、占用的土地使用权（含土地出让金）及红线内基础设施（含道路、围墙、变电设备等），不包括室内办公设备、机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象是福建华澄生物科技有限公司所属的位于南靖县丰田镇丰田华侨农场（丰田项目区内）工业房地产，总建筑面积合计为 21913.59m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 145525.00m<sup>2</sup>，法定用途均为工业，实际用途为工业、办公、宿舍等，本次估价按照法定用途（工业）进行评估，建筑结构为钢、钢混、简易结构；土地使用权类型为出让，使用期限至 2060 年 6 月 25 日止。权属人为福建华澄生物科技有限公司。

价值时点：2019 年 7 月 19 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法（房地分估路径）。

估价结果：人民币肆仟贰佰壹拾叁万柒仟陆佰元整（¥4213.76 万元）。

具体分项价值详见下表

特别提示：(1)估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。(2)欲知详情，请阅读本报告全文。

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：吴坤琴

二〇一九年八月三日

估价结果一览表

币种：人民币

项目名称		土地使用面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值		
			单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
<b>土地使用权</b>		<b>145525.00</b>	<b>179</b>	<b>2604.90</b>	
建筑物	1号仓库	2395.50	460	110.31	
	2号仓库	2403.70	460	110.69	
	3号车间	1350.19	461	62.18	
	1号车间	1346.14	461	61.99	
	2号车间	1349.98	485	65.48	
	1#门卫室	31.10	849	2.64	
	2#车间配套	74.84	263	1.97	
	3#冷却棚	149.19	141	2.10	
	4#污水处理房	202.54	694	14.05	
	5#设备用房	122.66	694	8.51	
	6#办公楼	3644.38	1055	384.35	
	7#变电房	152.59	693	10.58	
	8#宿舍楼	5461.87	951	519.51	
	9#食堂	2021.64	951	192.29	
	10#燃气用房	5.70	491	0.28	
	11#锅炉房		128.75	141	1.81
			436.49	140	6.13
		636.33	848	53.99	
<b>建筑物小计</b>		<b>21913.59</b>		<b>1608.86</b>	
<b>合计</b>				<b>4213.76</b>	

## 估价师声明

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、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）进行估价工作，撰写本估价报告。

二〇一九年八月三日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### （一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋登记审核表》、《房产测绘报告书》、《国有土地使用证》，注册房地产估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无合理怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在耐用年限或土地使用期限内能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋登记审核表》、《房产测绘报告书》记载的建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点拟进入的房地产市场是公开市场，能在公开市场上自由转让。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离事实假设

无。

#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）依据不足假设

无。

### 二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 估价报告使用者为估价委托人、申请人、被执行人及国家法律法规规定的估价报告使用者，估价报告使用者应按有关法律、法规，以及估价委托书的要求正确、恰当地使用

本估价报告。

3. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签章后方可有效，估价报告由估价机构负责解释，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

5. 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日（2019年8月3日）起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。

# 房产估价结果报告

闽华审评报泉（2019）762号

## 一、估价委托人

福建省泉州市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：吴坤琴

住所：福州市仓山区金山街道浦上大道216号福州仓山万达广场C区（原金榕南路西侧与浦上大道北侧交叉处）C3#楼22层08办公

备案等级：一级

证书编号：352017016

有效期限：2017年11月6日至2020年11月5日

## 三、估价目的

为估价委托人确定估价对象房地产拍卖底价提供价值参考。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、占用的土地使用权（含土地出让金）及红线内基础设施（含道路、围墙、变电设备等），不包括室内办公设备、机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象权属状况

#### 1、国有土地使用证

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，证载信息详见下表：

国有土地使用证号	靖国用（2013）第122199号		
权利人	福建华澄生物科技有限公司		
坐落	南靖县丰田镇丰田华侨农场（丰田项目区内）		
地号	F-0506-1-1	图号	F-B-18
地类（用途）	工矿仓储用地—工业用地（化学原料及化学制品制造业）	使用权类型	出让
终止日期	2060年6月25日	使用权面积	145525.00

#### 2、房屋所有权证

根据估价委托人提供的《房屋登记审核表》，房屋所有权人均为福建华澄生物科技有限公司，其余信息详见下表：

序号	幢号	坐落名称	规划用途	实际用途	结构	总层数	产权证号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	备注
1	1号仓库	南靖县丰田镇丰田	仓库	仓库	钢结构	1层	69900399-2	2395.5	

2	2号仓库	华侨农场 (丰田项目区内)	仓库	仓库	钢结构	1层	69900399-2	2403.7	
3	3号车间		车间	车间	钢结构	1层	69900399-2	1350.19	
4	1号车间		车间	车间	钢结构	1层	69900399-2	1346.14	
5	2号车间		车间	车间	钢结构	1层	69900399-2	1349.98	
6	1#门卫室		其它用途	其它用途	钢混	1层	未办证	31.1	
7	2#车间配套		其它用途	其它用途	简易	1层		74.84	
8	3#冷却棚		其它用途	其它用途	棚	1层		149.19	
9	4#污水处理房		其它用途	其它用途	钢混	1层		202.54	
10	5#设备用房		其它用途	其它用途	钢混	2层		122.66	
11	6#办公楼		办公	办公	钢混	3层		3644.38	
12	7#变电房		其它用途	其它用途	钢混	1层		152.59	
13	8#宿舍楼		宿舍	宿舍	钢混	5层		5461.87	
14	9#食堂		其它用途	其它用途	钢混	2层		2021.64	
15	10#燃气用房		其它用途	其它用途	混合	1层		5.7	
16	11#锅炉房		其它用途	其它用途	棚	1层	128.75		
			其它用途	其它用途	棚	1层	436.49		
		其它用途	其它用途	钢混	1层	636.33			
合计							21913.59		

3、共有情况：权属人福建华澄生物科技有限公司单独所有。

4、担保物权设立情况：估价对象已设立的抵押权，但是结合本次估价目的，本次估价不考虑所设定的抵押权对本次估价结果的影响。

5、租赁或占用情况：目前部分出租经营使用。

6、查封等形式限制权利情况：已依法被人民法院查封。

(三) 估价对象实物状况

1、土地基本状况

(1) 四至：东至山地；西至丰西线；南至其他企业用地，北至其他企业用地。

(2) 土地使用权类型及土地批准使用期限：土地使用权类型为出让，土地批准使用期限至 2060 年 6 月 25 日止。

(3) 规划条件：实际容积率为 0.15

(4) 开发程度：红线外“三通”（通路、通上水、通电），红线内场地平整，已建成并投入使用；

(5) 形状：近似矩形，形状规则。

(6) 地形、地势：地形不复杂；有一定坡度，地势较高于周边道路，自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性较小。

(7) 地质、土壤：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好。

## 2、建筑物基本状况

1号仓库、2号仓库、3号车间、1号车间、2号车间	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数	
	钢结构	1层	檐高为8米	普通生产性用房	条状	2014年	1层	
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通					
	基础及结构		房屋基础采用独立基础，工字钢柱、钢结构屋顶承重，1.2米砖墙上彩钢板					
	主要装修		墙面为1.2米磁砖贴面上彩钢板，地面水泥砂浆找平，天棚彩钢板，水电到位					
1#门卫室	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数	
	钢混	1层	3米	普通非生产性用房	点状	2014年	1层	
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通					
	基础及结构		房屋基础采用条形基础，钢筋混凝土现浇柱、梁、板、实心砖墙承重，实心砖外墙及内隔墙					
	主要装修		外墙面为花岗岩干挂，内部装修：铝合金门。铝合金窗，地面铺瓷砖，天棚涂料粉刷；水电到位					
2#车间配套	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数	
	简易结构	1层	檐高为4.5米	普通生产性用房	点状	2014年	1层	
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通					
	基础及结构		房屋基础采用独立基础，镀锌管柱承重					
	主要装修		墙面为彩钢板，地面水泥砂浆找平，天棚彩钢板，水电到位					
3号冷却棚及11#锅炉房棚	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数	
	棚	1层	檐高为4米	普通生产性用房	点状	2014年	1层	
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通					
	基础及结构		房屋基础采用独立基础，镀锌管柱承重					
	主要装修		无围护，地面水泥砂浆找平，天棚彩钢板，水电到位					
4#污水处理房、5#设备用房、7#变电房	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数	
	钢混	1层	3.5米	普通非生产性用房	点状	2014年	1层	
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通					
	基础及结构		房屋基础采用条形基础，钢筋混凝土现浇柱、梁、板、实心砖墙承重，实心砖外墙及内隔墙					
	主要装修		外墙面为条形瓷砖（部分涂料粉刷），内部装修：铁门、铝合金窗，地面水					

		泥砂浆找平，内墙面涂料粉刷，天棚涂料粉刷；水电到位					
6#办公楼	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数
	钢混	3层	层高为3.5米	普通非生产性用房	条状	2014年	1层
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通				
	基础及结构		内廊式结构，房屋基础采用桩基础，钢筋混凝土现浇柱、梁、板、实心砖墙承重，实心砖外墙及内隔墙				
	主要装修		外墙面为玻璃幕墙及马赛克，楼地面板材（一层大厅）及缸砖铺地，天棚木吊顶（一层）及矿棉板吊顶（部分涂料粉刷），三层为毛坯，配柚木面层钢化玻璃扶手，板材踏步楼梯，水电到位				
8#宿舍楼	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数
	钢混	5层	3.2米	普通非生产性用房	条状	2014年	1层
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通				
	基础及结构		内廊式结构，房屋基础采用桩基础，钢筋混凝土现浇柱、梁、板、实心砖墙承重，实心砖外墙及内隔墙				
	主要装修		外墙面为瓷砖贴面，楼地面普通瓷砖，内墙面涂料粉刷，天棚涂料粉刷，配不锈钢扶手，板材踏步楼梯，水电到位				
9#食堂	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数
	钢混	2层	3.5米	普通非生产性用房	点状	2014年	1层
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通				
	基础及结构		房屋基础采用桩基础，钢筋混凝土现浇柱、梁、板、实心砖墙承重，实心砖外墙及内隔墙				
	主要装修		外墙面为涂料粉刷，楼地面普通瓷砖，内墙面涂料粉刷（部分矿棉板吊顶），天棚涂料粉刷，配不锈钢扶手，板材踏步楼梯，水电到位				
10#燃气用房	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数
	混合	1层	层高为3.2米	普通非生产性用房	点状	2014年	1层
	设施设备情况		使用正常，维护普通				
	基础及结构		房屋基础采用条形基础，钢筋混凝土现浇梁、板、实心砖墙承重				
	主要装修		地面水泥砂浆找平，天棚及内墙普通粉刷				
11#锅炉房（不含棚）	建筑结构	总楼层	层高	使用性质	楼宇布局	建成年限	所在层数
	钢混	1层	8米	普通生产性用房	点状	2014年	1层
	设施设备情况		水、电等设施设备齐全，使用正常，维护普通				
	基础及结构		房屋基础采用桩基础，钢筋混凝土现浇柱、梁、板、实心砖墙承重，实心砖外墙及内隔墙				
	主要装修		外墙面为涂料粉刷，地面水泥砂浆找平，内墙面涂料粉刷，天棚涂料粉刷，水电到位				

#### （四）估价对象区位状况

##### 1. 位置状况

（1）坐落：南靖县丰田镇丰田华侨农场（丰田项目区内）（具体位置见附件中的估价对象位置示意图）。

（2）方位：位于南靖县丰田镇丰田华侨农场（丰田项目区内），丰西线以东，依据《南靖县人民政府关于发布更新后的城镇土地级别和基准地价的公告》（靖政〔2017〕55号），估价对象土地级别在南靖县丰田镇三级工业用地范围内。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离距丰田镇政府约 1.4 公里，距离南靖县政府约 14 公里，距离漳龙高速南靖丰田出口约 3.5 公里。

(4) 工业聚集度：估价对象位于南靖县丰田镇丰田华侨农场（丰田项目区内），入驻工业企业较多，且集中，区域内工业聚集度较高。

(5) 朝向：南北朝向、东西朝向。

(6) 楼层：分别共 3 层、5 层、2 层、1 层。

## 2. 交通状况

(1) 道路状况：周边有丰西线、漳龙高速、G319 等道路；水泥或沥青路面，路况基本完好，路网分布一般，交通流量一般，道路通达度高。

(2) 交通便捷度：出入可利用私家车、公交车等，距华澄公交站约 50 米，有南靖 1 路公交车经过，交通便捷度较差。

(3) 交通管制情况：周边道路无特殊交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象厂区内外有停车场，车位数量较多，停车方便。

## 3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施：基础设施已达到“三通”，水、电供应保证率高，基础设施较完善。

(2) 公共配套设施：周边有丰田镇中心幼儿园、丰田派出所等以及银行网点、超市等，公共配套设施普通。

## 4. 周围环境状况

(1) 自然环境：该区域自然环境较好，卫生清洁状况较好，乱扔垃圾现象较少，存在轻微的空气污染。

(2) 人文环境：所在区域人员素质较高，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：景观一般。

## 5. 区位状况优劣度

综上所述，估价对象总体区位状况较好，对估价对象价值产生有利影响。

## 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘完成日，即 2019 年 7 月 19 日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵：价值内涵是估价对象在价值时点，且满足估价假设和限制条件下的市场价值，包括建筑物（含室内二次装修）、占用的土地使用权（含土地出让金）及红线内基础设施（含道路、围墙、变电设备等），不包括室内办公设备、机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；

开发程度为现房，红线外“三通”（通路、通上水、通电），红线内场地平整，已建成并投入使用。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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。

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。

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。

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。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及政策

1、《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，2016年7月2日）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2009年8月27日修订）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；

7、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》（福建省高级人民法院审判委员会2012年8月4日第85次会议通过）；

8、国家税务总局《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，2016年4月25日）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

10、财政部《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局第50号令）；

11、《南靖县人民政府关于发布更新后的城镇土地级别和基准地价的公告》（靖政〔2017〕55号）及漳州市人民政府有关的文件；

12、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）、《福建省房屋建筑与装饰工程预

算定额》（2017版）、《福建省建设工程工程量清单计价表格》（2017版）、《福建工程造价信息》、《资产评估常用数据与参数手册》。

## （二）估价标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准——《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准——《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

## （三）估价委托人提供的资料依据

- 1、我公司与估价委托人签订的《房地产估价委托合同》；
- 2、《泉州市中级人民法院重新评估通知》、《泉州市中级人民法院补充评估通知》（2016）泉中法委评字第90号）；
- 3、《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》（（2019）闽05执恢21号）；
- 4、《房屋登记审核表》、《房产测绘报告书》（中正测绘[2016]鉴字第013号）、《国有土地使用证》（靖国用（2013）第122199号）；
- 5、估价委托人营业执照复印件。

## （四）估价机构、估价师掌握和搜集的有关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、本估价机构掌握的资料和估价人员实地查看、市场调查所获取的有关资料。

## 九、估价方法

结合本次估价目的以及估价对象的实际情况，确定采用成本法（房地分估路径）进行估价。

### 1、土地使用权

土地使用权=土地取得费用+土地取得税费+土地开发费+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

其中土地取得费用采用市场途径进行估算，即采用基准地价法求取。

### 2、建筑物

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的一种估价方法。

计算公式如下：

建筑物现值=重置成本×成新率

### 3、附属配套设施

附属配套设施的价值量较小，本次估价分摊到建筑物中一并估算。

具体方法说明及计算过程详见房地产估价技术报告。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用成本法（房地分估路径）进

行估价，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点(2019年7月19日)的估价结果为人民币肆仟贰佰壹拾叁万柒仟陆佰元整（¥4213.76万元），详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

项目名称		土地使用面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值		
			单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
<b>土地使用权</b>		<b>145525.00</b>	<b>179</b>	<b>2604.90</b>	
建筑物	1号仓库	2395.50	460	110.31	
	2号仓库	2403.70	460	110.69	
	3号车间	1350.19	461	62.18	
	1号车间	1346.14	461	61.99	
	2号车间	1349.98	485	65.48	
	1#门卫室	31.10	849	2.64	
	2#车间配套	74.84	263	1.97	
	3#冷却棚	149.19	141	2.10	
	4#污水处理房	202.54	694	14.05	
	5#设备用房	122.66	694	8.51	
	6#办公楼	3644.38	1055	384.35	
	7#变电房	152.59	693	10.58	
	8#宿舍楼	5461.87	951	519.51	
	9#食堂	2021.64	951	192.29	
	10#燃气用房	5.70	491	0.28	
	11#锅炉房		128.75	141	1.81
			436.49	140	6.13
		636.33	848	53.99	
<b>建筑物小计</b>		<b>21913.59</b>		<b>1608.86</b>	
<b>合计</b>				<b>4213.76</b>	

### 十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师有李建伟、廖煌忠。

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2019年7月19日。

### 十三、估价作业期

估价作业期为2019年7月19日至2019年8月3日。

二〇一九年八月三日

## 附 件

一、估价对象地理位置示意图

二、估价对象照片

三、估价委托人提供的资料（复印件）

- 1、《泉州市中级人民法院重新评估通知》、《泉州市中级人民法院补充评估通知》（（2016）泉中法委评字第 90 号）；
- 2、《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》（（2019）闽 05 执恢 21 号）；
- 3、《房屋登记审核表》、《房产测绘报告书》（中正测绘[2016]鉴字第 013 号）、《国有土地使用证》（靖国用（2013）第 122199 号）。

四、估价机构提供的资料（复印件）

- 1、估价机构营业执照；
- 2、估价机构房地产评估备案证书；
- 3、房地产估价师注册证书。

## 一、估价对象地理位置示意图：



二、估价对象照片：



周边环境



厂区大门



厂区环境



厂区环境



办公楼外观



办公楼室内



办公楼室内



1号车间外观



1号车间外观室内



宿舍楼外观



宿舍楼室内



食堂外观



食堂内景



锅炉房外观



锅炉房室内↔



仓库外观↔



仓库室内↔



仓库室内↔