

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：安徽丰乐农化有限责任公司所有位于肥西县
三河镇北街建筑物及附属物收储补偿价格
评估

委托方：肥西县土地收购储备中心

估价方：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

估价人员：宁传雨 章俊

估价作业日期：2015年7月17日-2015年9月21日

报告编号：皖正房评报[2015]字第1226号

目录

致委托方函	3
估 价 师 声 明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	7
一、委托方：肥西县土地收购储备中心.....	7
二、估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的：为确定估价对象的建筑物及附属物收储补偿价格提供参考依据。.....	15
五、估价时点：2015年7月17日。.....	15
六、价值定义.....	15
七、估价依据.....	15
八、估价原则.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	17
十一、估价人员.....	18
十二、其它需要说明的事项.....	18
十三、估价作业日期 2015年7月17日-2015年9月21日.....	18
十四、估价报告应用的有效期.....	18
房地 产 估 价 技 术 报 告	19
一、个别因素.....	19
二、区域因素分析.....	25
三、市场背景分析.....	26
四、最高最佳使用分析.....	28
五、估价方法选用.....	29
六、估价测算过程.....	29
七、估价结果确定.....	42
附 件	44
1、估价对象区域及实景照片.....	44
2、房地产估价委托书.....	44
3、《国有土地使用证》复印件.....	44
4、《房地产权证》复印件.....	44
5、估价机构资质证书复印件.....	44
6、估价人员资格证书复印件.....	44

致委托方函

肥西县土地收购储备中心：

受贵方的委托，我评估公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对安徽丰乐农化有限责任公司所有位于肥西县三河镇北街建筑物及附属物的市场价值进行评估，估价时点为2015年7月17日。

估价目的：为确定估价对象建筑物及附属物收储补偿价格提供参考依据。

本估价机构根据国家和安徽省、合肥市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）的操作程序，认真核查了委托方提交的本次委估房地产的产权证件和相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用科学、合理的估价方法，经过综合测算，确定估价对象于对象在估价时点、未设定法定优先受偿权下的建筑物及附属物收储补偿价格为人民币大写（取整）：壹仟玖佰柒拾陆万伍仟柒佰叁拾伍元整（¥：19765735元（详见附后的《安徽丰乐农化有限责任公司收储涉及的建筑物及附属物估价结果一览表》））。

附表一 安徽丰乐农化有限责任公司建筑物及附属物估价结果一览表（总表）

委托估价方	估价对象所有人及	估价对象坐落	估价对象		产权人	评估建筑物建筑总面积	征收补偿金额(万元)	备注
肥西县土地收购储备中心	安徽丰乐农化有限责任公司	肥西县三河镇北街	建筑物	无证	合肥丰乐科技有限责任公司	84	4.2672	详见建筑物估价结果一览表
					安徽丰乐农化有限责任公司	4255.47	172.216	
					小计	4339.47	176.4832	
				有证	安徽丰乐农化有限责任公司	20697.73	1179.0562	
				合计	/	25037.2	1355.5394	
			附属物	合肥丰乐科技有限责任公司	/	27.6566	详见附属物估价结果一览表	
				安徽丰乐农化有限责任公司	/	568.7797		
				合计	/	596.4363		
			机器设备	安徽丰乐农化有限责任公司	/	24.5978	详见设备估价结果一览表	
			总计	/	/	/	/	/

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2015年9月21日

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。房地产估价委托书、《房地产权证》、《国有土地使用证》等有关资料、文件均由委托方提供，委托方应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）的操作程序进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

4、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并拍摄实景照片。并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

5、需提醒报告的使用方注意的是：本估价结果仅为委托方确定被征收估价对象货币补偿金额提供参考，而不作为最终支付补偿价款的依据。补偿的最终数额由征收双方根据市场交易风险、兑现难易、政府有关税费缴纳、付款方式、其他等综合情况协商确定。

6、委托方只可按本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。

7、本评估报告若有其他未尽事宜，则由安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司负责解释。本估价报告的全部或部分未经本所同意，不得发表于任何公开媒体上。

本次评估注册房地产估价师：

宁传雨： 房地产估价师注册号 3420030033

章俊： 房地产估价师注册号 3420110050

估价的假设和限制条件

估价的假设：

- 1、假设该估价对象在估价时点达到最佳本报告估价结果是估价对象在2015年7月17日的公开市场客观价值，是指估价对象在诸多假设条件下，在公开市场上于估价时点最可能形成或成立的价格，使用状态，其运作方式合法。
- 2、本次估价是以估价对象的现状用途均合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。
- 3、委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。
- 4、假设该估价对象房地产本身不存在质量问题。
- 5、假设房地产市场在本估价报告结果的有效期内不发生较大的变化。
- 6、假设该估价对象房地产在本估价报告的有效期内不遭受重大损坏。

估价的限制条件：

- 1、本报告估价结果仅为确定建筑物及附属物市场价值提供参考依据，不得作其它用途使用。
- 2、本次报告估价结果为估价对象在估价时点的可实现的市场价值。
- 3、本报告估价基准日为2015年7月17日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2015年9月21日）起壹年内有效。
- 4、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 5、委托方提供的所有材料真实有效，建筑面积、使用性质及建成年代均以委托方提供的合法房产证证载的为准。
- 6、根据本次估价目的，本次估价结果包含建筑物及附属物的价值，也包含不可分割的满足其使用功能的水、电、装修、消防等部分价值。
- 7、本次估价时，估价人员对估价对象进行了勘察，由于未使用专业检测仪器对其结构进行测量，故无法呈报估价对象结构的详细状况，亦未对有关设备进行测试。

房地产估价结果报告

皖正房评报[2015]字第 1226 号

一、委托方：肥西县土地收购储备中心

二、估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：邢骥

房产资质等级：贰级，资质证号：AHJSGJA1520003

土地资质等级：全国，资质证号：A201534027

办公地址：合肥市长丰路 85 号天庆大厦 2014 室

联系电话：0551-62658800、62619911（传真）

三、估价对象

（一）权益状况

估价对象为坐落于肥西县三河镇北街建筑物及附属物，产权人为安徽丰乐农化有限责任公司、合肥丰乐科技有限责任公司。

1、估价对象土地基本状况

土地使用权人	土地使用证号	字第位置	土地使用权类型	土地登记用途	土地使用权终止日期	评估土地面积(m ²)
安徽丰乐农化有限责任公司	肥西国用(2002)第02744号	肥西县三河镇北街	出让	工业	2051年3月25日	116066.7
合肥丰乐科技有限责任公司	肥西国用(2002)第02743号	肥西县三河镇北街	出让	工业	2051年3月25日	23256
合计	/		/	/	/	139322.7

2、估价对象建筑物基本状况

建筑物所有人	坐落	房地产权证号	编号	估价对象名称	所在层与总层数	层高(m)	建筑物结构	建筑年代	建筑面积(m ²)	建筑装修情况	维护状况
安徽丰乐农化有限责任公司	肥西县三河镇北街	无证房产	1	厕所	1/1	3	混合	1998	85.28	外墙水泥，内室水泥地面	一般
			2	变电所	1/1	4.5, 局部6	混合	1998	160.74	外墙干粉石，木门窗，室内水泥地面，乳胶漆墙面	一般
			3	变电所值班室	1/1	4.5	混合	1998	33.06	外墙干粉石，木门窗，内墙面砖	一般
			4	泵房	1/1	4.5	砖木	1998	87.32	外墙干粉石，木门窗，内墙乳胶漆	一般
			5	值班室	1/1	4.2	混合	1998	26.26	外墙干粉石，木门窗，铁门，室内水泥地面，乳胶漆墙面	一般
			6	仓库	1/1	4.2	混合	1998	43.84	外墙涂料，木门窗，室内水泥地面，乳胶漆墙面	一般
			7	卫生间	1/1	4.3	混合	1998	62.22	外墙涂料，天窗，水泥地面，内墙局部面砖	一般
			8	种衣剂车间	1/1	4, 局部6.2	砖木	1998	220.39	外墙涂料，木门窗，室内水泥地面，乳胶漆墙面	一般

			9	粉剂车间	1/1	4.5, 局部 6.6	混合	1998	370.55	外墙涂料, 铁门, 塑钢窗, 石棉瓦隔热, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面, 局部 PVC 扣板吊顶	一般
			10	卫生间	1/1	3.9	混合	1998	25.39	外墙涂料, 室内地板砖, 内墙局部有面砖	一般
			11	污水处理室	1/1	4.3	混合	1998	93.69	外墙水泥粉刷, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			12	泵房	1/1	4.3	混合	1998	52.36	外墙水泥粉刷, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			13	仓库	1/1	5.6	砖木	1998	130.44	外墙水泥粉刷, 木门, 铁窗, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			14	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	54.91	外墙水泥粉刷, 木门, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			15	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	27.38	外墙水泥粉刷, 木门, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			16	仓库	1/1	3.6	砖木	1998	444.93	外墙水泥粉刷, 木门, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 局部地板砖, 乳胶漆墙面	一般
			17	更衣室	1/1	3.6	砖木	1998	39.22	外墙水泥粉刷, 木门窗, 室内地板砖, 三合板吊顶, 面砖墙裙	一般
			18	气粉室	1/1	4	混合	1998	26.93	外墙水泥, 木门窗, 室内地板砖, PVC 扣板吊顶, 乳胶漆墙面, 局部面砖墙裙	一般
			19	宿舍	1/1	4.8	砖木	1998	509.7	外墙水泥, 石棉瓦, 室内水泥地面, 乳胶漆墙, 局部地板砖, 三合板吊顶, 面砖墙裙	一般
			20	种衣剂仓库	1/1	5.5	混合	1998	418.44	外墙涂料, 木门窗, 石棉瓦, 室内水泥地	一般
			21	1 幢	1/1	4.5	混合	1998	90.4	外墙涂料, 铁门. 铝合金窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面, 屋面为轻钢骨架	一般
			22	招待所泵房	1/1	4.1	混合	1998	23.44	外墙干粘石, 木门窗, 室内水泥地面, 白水泥粉刷	一般
			23	招待所宿舍	1/1	5	混合	1998	61.42	外墙干粘石, 木门窗, 室内水泥地面, 白水泥粉刷	一般
			24	卫生间	1/1	3.1	砖木	1998	13.2	外墙水泥, 木门窗, 室内水泥地面, 石棉瓦顶	较差
			25	招待所	1/1	3.5	混合	1998	28.2	外墙涂料, 铝合金门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面, PVC 扣板吊顶	一般
			26	澡堂	1/1	3.5	混合	1998	43.6	外墙涂料, 木门窗, 室内水泥地面	一般

		27	1幢	1/1	3.5	混合	1998	42.6	外墙涂料, 木门窗, 室内水泥地面,	一般
		28	仓库办公室	1/1	3.9	混合	1998	23.63	外墙面砖, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
		29	食堂	1/1	3.3	混合	1998	513.97	外墙涂料, 塑钢窗, 室内集成吊顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
		30	门卫	1/1	3.7	混合	1998	244.53	外墙涂料, 局部面砖, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
		31	卫生间	1/1	2.9	混合	1998	29.4	外墙面砖, 室内地板砖, 墙面砖	一般
		32	门卫	1/1	3.7	混合	1998	46.33	外墙面砖, 木门, 铁窗, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
		33	包材留样室	1/1	3.8	砖木	1998	79.9	外墙涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地板砖, 乳胶漆, 石膏吊顶	较差
		34	宿舍	1/1	3.8	砖木	1998	36.42	外墙涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地板砖, 乳胶漆, 石膏吊顶	较差
		35	工具房	1/1	3.8	砖木	1998	111.54	水泥地面, 乳胶漆墙面	较差
		36	卫生间	1/1	3.8	混合	1998	37.84	外墙干粘粉, 室内水泥地面	一般
		合肥丰乐科技有限责任公司	无证房产	37	门卫室	1/1	3.7	混合	1998	42
38	门卫室			1/1	3.7	混合	1998	42	外墙水泥粉刷, 内墙涂料粉刷, 塑钢窗, 木门	一般
安徽丰乐农化有限责任公司	肥西房权证三河镇北街字第NO:0201322号	小计	/	/	/	/	/	4339.47	/	/
		1	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	128.28	木门窗, 外墙涂料, 水泥地面, 内墙白水泥	一般
		2	成品仓库	1/1	5.8	混合	90年代	2928.24	铁门窗外墙涂料, 水泥地面, 石膏板吊顶	一般
		3	车间	1/1	6.2	混合	90年代	7024.9	铁门窗外墙涂料, 水泥地面	一般
		4	成品库	1/1	5.1	混合	90年代	1469.55	铁门窗, 外墙干粘石, 水泥地面, 内墙乳胶漆	一般
		5	调制工车间	1/1	5.8	混合	90年代	581.35	铁门窗外墙涂料, 水泥地面, 石棉瓦顶, 钢架	一般
		6	气粉车间	1/1	6	混合	90年代	367.5	木门窗, 外墙涂料, 水泥地面, 内墙乳胶漆	一般
		7	包装车间	1/1	5	混合	90年代	889.44	木门窗, 外墙涂料, 水泥地面, 内墙乳胶漆	一般
		8	成品库	1/1	4.5	混合	90年代	350	铁门木窗, 外墙涂料, 水泥地面, 内墙白水泥	一般
		9	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	铁门木窗, 外墙涂料, 水泥地面, 内墙白水泥	一般
		10	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	铁门木窗, 外墙涂料, 水泥地面, 内墙白水泥	一般
		11	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	169.4	铁门木窗, 外墙涂料, 水泥地面, 内墙白水泥	一般

			12	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	106.4	铁门, 铝合金窗, 室内地板砖, 乳胶漆, 木门	一般
			13	仓库	1/1	3.5	混合	90年代	298.32	外墙水泥, 水泥地面	一般
			14	仓库	1/1	4.5	混合	90年代	1067.04	铁门木窗, 外墙涂料, 石棉瓦顶水泥地面	一般
			15	招待所	1/1	3.4	混合	90年代	576.75	外墙涂料, 室内地板砖, 乳胶漆, 集成吊顶, 石膏吊顶, 铝合金	一般
			16	包材仓库	1/1	3.8	混合	90年代	661.5	外墙涂料, 水泥地面, 铁门	一般
			17	招待所食堂	1/1	3.4	混合	90年代	120.22	外墙涂料, 铝合金窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙, PVC扣板吊顶	一般
			18	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	大瓦顶, 外墙涂料(石棉瓦)	较差
			19	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	大瓦顶, 外墙涂料(石棉瓦)	较差
			20	宿舍	1-2/2	3.2	混合	90年代	1449	外墙面砖, 铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙乳胶漆, 木门	一般
			21	办公楼	1-3/3	3.4	混合	90年代	857.8	外墙面砖, 木门窗, 水泥地面, 内墙乳胶漆	一般
/	/	小计	/	/	/	/	/	/	20697.73	/	/
/	/	合计	/	/	/	/	/	/	25037.2	/	/

3、估价对象构筑物及附属物基本情况

丰乐资产补充测量表 1

资产占有方	序号	建筑名称	结构	长(m)	宽(m)	高(深)(m)	厚度(m)	个数	面积(m ²)	备注
安徽丰乐农化有限责任公司	1	遮雨棚	轻钢	15.00	10.00	两侧5M屋顶7M	-	-	150.00	2013年
	2	招待所景观水池	水泥砖砌	12.00	8.00	2.00	-	2.00	96.00	以下全部1998年及以前建
	3	原料三库北侧西端沙池	水泥砖砌	3.00	2.50	0.70	-	-	7.50	
	4	原料三库东端废弃水池	水泥砖砌	4.00	1.30	1.20	-	-	5.20	
	5	气粉车间南侧吸收塔水池	水泥砖砌	4.00	3.00	1.50	-	-	12.00	
	6	气粉车间东端废弃水池	水泥砖砌	3.00	2.00	2.00	-	-	6.00	
	7	粉剂北端花坛	水泥砖砌	20.00	8.00	0.50	-	-	160.00	
	8	场内围墙	水泥砖砌	240.00	-	4.00	0.24	-	-	
	9	场外围墙	水泥砖砌	1600.00	-	4.00	0.24	-	-	
	10	室外气管(50碳钢管)	50碳钢管	365.00	-	-	-	-	-	
	11	室外溶剂管(50碳钢管)	50碳钢管	200.00	-	-	-	-	-	
	12	场内雨水管网(带水泥盖板)	带水泥盖板	1600.00	1.00	1.20	-	-	1600.00	消防水管均埋于雨水管内

13	办公楼前圆形花坛	水泥砖砌	-	-	0.30	0.25	9.50	-	
14	长方形花坛 1	水泥砖砌	12.00	5.00	0.45	0.30	-	60.00	
15	长方形花坛 2	水泥砖砌	5.50	1.00	0.45	0.30	-	5.50	
16	长方形花坛 3	水泥砖砌	10.00	1.00	0.45	0.30	-	10.00	
17	长方形花坛 4	水泥砖砌	14.00	1.30	0.45	0.30	-	18.20	
18	长方形花坛 5	水泥砖砌	9.00	2.00	0.45	0.30	-	18.00	
19	长方形花坛 6	水泥砖砌	9.00	2.00	0.45	0.30	-	18.00	
20	自行车棚	角钢	25.00	4.00	两侧 2.5 中间 2		-	100.00	
21	门卫室东侧水池(较浅部分)	水泥砖砌	3.00	0.60	0.60		-	1.80	
22	门卫室东侧水池(较深部分)	水泥砖砌	3.00	0.60	0.80		-	1.80	
23	科技路两侧花坛 1	水泥砖砌	20.00	1.00	0.15	0.15	-	20.00	
24	科技路两侧花坛 2	水泥砖砌	10.50	1.00	0.20	0.15	-	10.50	
25	科技路两侧花坛 3	水泥砖砌	8.00	1.00	0.20	0.15	-	8.00	
26	科技路两侧花坛 4	水泥砖砌	10.50	1.00	0.20	0.15	-	10.50	
27	科技路两侧花坛 5	水泥砖砌	8.40	1.00	0.20	0.15	-	8.40	
28	科技路两侧花坛 6	水泥砖砌	12.60	1.00	0.20	0.15	-	12.60	
29	科技路两侧花坛 7	水泥砖砌	10.40	1.00	0.20	0.15	-	10.40	
30	两侧树池 1	水泥砖砌	11.50	2.70	0.30	0.20	-	31.05	
31	两侧树池 2	水泥砖砌	11.50	2.70	0.30	0.20	-	31.05	
32	两侧树池 3	水泥砖砌	10.70	2.70	0.30	0.20	-	28.89	
33	两侧树池 4	水泥砖砌	10.70	2.70	0.30	0.20	-	28.89	
34	两侧树池 5	水泥砖砌	8.40	1.00	0.20	0.20	-	8.40	
35	两侧树池 6	水泥砖砌	10.00	1.00	0.20	0.20	-	10.00	
36	乳油路两侧花坛 1	水泥砖砌	13.00	1.30	0.40	0.15	-	16.90	
37	乳油路两侧花坛 2	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	
38	乳油路两侧花坛 3	水泥砖砌	11.00	2.50	0.30	0.15	-	27.50	
39	乳油路两侧花坛 4	水泥砖砌	5.50	2.50	0.30	0.15	-	13.75	
40	乳油路两侧花坛 5	水泥砖砌	20.00	1.00	0.40	0.15	-	20.00	
41	乳油路两侧花坛 6	水泥砖砌	11.00	2.50	0.30	0.15	-	27.50	

		砌								
42	乳油路两侧花坛 7	水泥砖砌	20.00	1.00	0.40	0.15	-	20.00		
43	乳油路两侧花坛 8	水泥砖砌	16.00	1.00	0.40	0.15	-	16.00		
44	乳油路两侧花坛 9	水泥砖砌	13.00	1.00	0.40	0.15	-	13.00		
45	乳油路两侧花坛 10	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00		
46	乳油路两侧花坛 11	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00		
47	乳油路两侧花坛 12	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00		
48	包材路两侧花坛 1	水泥砖砌	44.00	1.30	0.30	0.15	-	57.20		
49	包材路两侧花坛 2	水泥砖砌	37.00	1.30	0.30	0.15	-	48.10		
50	包材路两侧花坛 3	水泥砖砌	18.00	1.30	0.30	0.15	-	23.40		
51	包材路北侧电线杆 (广告杆)	水泥杆	15.00	-	-	-	25.00	-		25 根
52	老变压器房处花墙	水泥铸管	54.00	0.24	2.50	-	-	12.96		
53	腾辉电动门	不锈钢	15.00	-	1.60	-	-	-		
54	二道门	钢铁	-	8.00	2.30	-	-	-		
55	二道门上广告牌	白铁皮	14.00	-	2.00	-	-	-		40 角钢、两边各一根 10 米高 20 槽钢
56	罐区	铁皮门	-	1.20	3.00	-	-	-		
57	生活区门 (高 2 米、宽 8 米)	钢铁	-	8.00	2.00	-	-	-		

丰乐资产补充测量表 2

资产占有方	序号	建筑物	建筑结构	长 (m)	宽 (m)	高(深)(m)	厚度 (m)	直径(m)	数目	面积 (m ²)
安徽丰乐农化有限责任公司	1	院内围墙	混合	40.80	-	2.20	0.38	-	-	-
	2	围墙	水泥砖砌	40.40	-	2.20	0.38	-	-	-
	3	简易棚	轻钢	13.40	5.70	3.70		-	-	76.38
	4	围墙	水泥砖砌	107.60	-	3.10	0.24	-	-	
	5	无顶屋顶	砖木	70.20	9.00	4.50		-	-	631.80
	6	围墙加设备棚(围墙部分)	水泥砖砌	81.20	-	3.10	0.24	-	-	-
	7	设备棚	轻钢	10.00	5.00	4.10	-	-	3.00	50.00
	8	小房子	混合	3.50	4.50	3.10	-	-	-	15.75
	9	无顶房屋	砖砌	8.80	74.30	4.00	-	-	-	653.84
	10	无顶房屋	砖砌	24.20	16.40	2.00	-	-	-	396.88
	11	污水池	水泥砖砌	20.40	9.20	3.50	-	-	-	187.68
	12	设备棚	轻钢	12.00	102.00	4.10	-	-	-	1224.00

	13	活动房	彩板房	4.10	2.70	2.50	-	-	-	11.07
	14	氧化池	水泥砖砌	15.80	5.80	7 (含地上4m)	-	-	-	91.64
	15	二次池	水泥砖砌	-	-	3.00	-	8.50	-	-
	16	出水池	水泥砖砌	-	-	3.00	-	6.40	-	-
	17	污水池(地下)	水泥砖砌	16.00	8.10	5.00	-	-	-	129.60
	18	蓄水池	水泥砖砌	18.00	18.00	4.00	-	-	-	324.00
	19	水池	水泥砖砌	12.00	12.00	4.00	-	-	-	144.00
	20	水池	水泥砖砌	2.00	4.00	1.00	-	-	-	8.00
	21	供气站	水泥砖砌	-	-	4.00	-	4.00	-	-
	22	地坪	水泥道路	-	-	-	0.20	-	-	96366.59
	23	围墙	砖墙,部分水泥抹面	1446.00	0.24	3.00	-	-	-	-
合肥丰乐科技有限责任公司	24	无顶房屋	混合	-	-	-	-	-	-	545.30
	25	简易棚	轻钢	-	-	-	-	-	-	11.20
	26	供水	PVC管	10.00	-	-	-	-	-	-
	27	供电	2.5 cm ²	20.00	-	-	-	-	-	-
	28	道路	水泥道路	109	3	-	-	-	-	327
	29	围墙	砖墙,部分水泥抹面	443	3	-	-	-	-	-

丰乐资产补充测量表 3

资产占有方	序号	资产名称	单位	数量	备注
安徽丰乐农化有限责任公司	1	柏树	棵	161.00	φ 200-250mm
	2	广玉兰	棵	13.00	φ 250mm
	3	雪松	棵	4.00	φ 350mm
	4	不知名杂树	棵	378.00	φ 100mm
	5	水泥电线杆	根	58.00	H15m
	6	避雷针	根	2.00	-
	7	路边站立广告牌	个	5.00	不锈钢 4.8m*1.8m
	8	假山石头	个	2.00	数据信息不完整
	9	篮球架	个	2.00	-

丰乐资产补充测量表 4

资产占有方	序列	名称	直径 (cm)	冠径 (cm)	高度 (m)	数量 (棵、株)
合肥丰乐科技有限责任公司	1	香樟	30.00	8.00	6.00	5.00
	2	香樟	25.00	6.00	6.00	4.00
	3	香樟	10.00	3.00	4.00	15.00
	4	香樟	6.00	3.00	3.00	17.00
	5	皮油树	20.00	4.00	7.00	8.00
	6	皮油树	5.00	2.50	3.00	20.00

7	皮油树	8.00	3.50	4.00	5.00
8	柳树	20.00	6.00	8.00	4.00
9	柳树	12.00	3.00	5.00	8.00
10	楮树	6.00	3.00	4.00	30.00
11	楮树	12.00	5.00	6.00	6.00
12	楝树	8.00	3.00	5.00	2.00
13	榆树	60.00	8.00	9.00	7.00
14	榆树	40.00	6.00	7.00	2.00
15	榆树	15.00	3.00	4.00	13.00

(二) 位置示意图



(三) 实物状况

估价对象坐落于肥西县三河镇北街建筑物及附属物，产权人为安徽丰乐农化有限责任公司、安徽丰乐科技有限责任公司。

1、土地状况

估价对象所占土地位于肥西县三河镇北街（详见土地登记状况），地类用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期：2051年3月25日，至估价时点剩余土地年限35.69年，属于肥西县四级工业用地，基础设施已达“五通一平”。

2、地上建筑物及附属物

估价对象位于肥西县三河镇北街安徽丰乐农化有限责任公司区域内。

四、估价目的：为确定估价对象的建筑物及附属物收储补偿价格提供参考依据。

五、估价时点：2015年7月17日。

六、价值定义

1、本次评估的价值是估价对象在估价时点的市场价值，采用公开市场价值标准。

2、本次估价价值包括估价对象对应的建筑物及附属物，也包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、装修、消防等部分价值。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第590号）；
- 7、《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房[2011]77号）；
- 8、《合肥市人民政府关于印发合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（合政〔2015〕29号）；
- 9、国家、省、市人民政府及其他相关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

（二）技术标准依据

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、估价委托书；

- 2、《国有土地使用证》复印件；
- 3、《房地产权证》复印件；
- 4、委托方提供的其他资料；
- 5、受托方收集当前房地产市场政策、价格的相关资料；
- 6、评估人员现场查勘记录资料。

（四）估价机构掌握的资料

- 1、肥西县房产局查阅的房产交易实例；
- 2、我公司所掌握汇总的有关肥西县房地产市场的有关资料及估价人员实地查看、调查所获取的资料等。

八、估价原则

1、遵循独立、客观、公正的原则，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；

2、遵循合法原则，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面；

3、遵循最高最佳使用原则。所谓最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。由于房地产的用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且权利人都期望从其所拥有的房地产上获取更多的收益并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格既要以最有效发挥本房地产效用为前提，又要以待估方地产的规划方案为评估的最有效使用条件；

4、遵循估价时点原则。要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理的价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在估价时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准；

5、遵循替代原则。房地产价格水平由具有相同性质的替代房地产的价格所决定，其价格水平是由最了解市场行情的买者、卖者按照市场交易案

例相互比较后决定的，房地产的价格可以通过比较房地产的条件及使用价值来确定；

九、估价方法

1、估价方法选择

估价人员经对估价对象的有关情况资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解之后认为：

由于其建造成本等资料较易收集，故可采用成本法进行评估；估价对象所在区域该种类型的房地产数量较少，交易案例较少，故不宜使用市场比较法进行评估；估价对象为直接、稳定的收益，故也不适合使用收益法进行评估。房地产估价中假设开发法较适用于拟开发建设的土地价格的评估，已建成房地产不宜采用此方法。

关于构筑物及附属物补偿费采用成本法对其进行评估。

综上所述，建筑物、构筑物及附属物补偿费等补偿费、采用成本法对其进行评估。

2、评估方法介绍

采用成本法评估建筑物价格：

成本法是根据估价对象的重新构建价格来求取估价对象建筑物价格的方法。通常采用下列步骤：

- ①估算建筑物的重新构建总价；
- ②求取建筑物折旧额；
- ③测算建筑物折旧后总价。

十、估价结果

根据上述估价方法评估出的结果，估价人员参照待估房地产所在区域房地产市场行情，根据估价目的及估价对象的特点，结合估价人员在对此类型房地产市场进行充分分析后估价对象在估价时点、未设定法定优先受偿权下的建筑物及附属物收储补偿价格为人民币大写（取整）：壹仟玖佰柒拾陆万伍仟柒佰叁拾伍元整（¥：19765735元）（详见附后的《安徽丰乐农化有限责任公司收储涉及的建筑物及附属物估价结果一览表》）。

十一、估价人员

宁传雨： 房地产估价师注册号 3420030033

章俊： 房地产估价师注册号 3420110050

十二、其它需要说明的事项

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构或估价人员对估价对象可实现价格的保证。

2、本报告对估价对象权益状况的披露是在现有资料基础上进行的，我们所披露的信息不作为有关各方对估价对象权益确认的依据。

十三、估价作业日期 2015年7月17日-2015年9月21日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的市场价格，应为估价时点的市场价格，本估价报告于估价报告完成之日起一年内有效，超过此期限该价格应做相应调整，直至重新评估。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2015年9月21日

房地产估价技术报告

皖正房评报[2015]字第 1226 号

一、个别因素

(一) 权益状况

估价对象为坐落于肥西县三河镇北街建筑物及附属物，产权人为安徽丰乐农化有限责任公司、合肥丰乐科技有限责任公司。

1、估价对象土地基本状况

土地使用权人	土地使用证号	字第位置	土地使用权类型	土地登记用途	土地使用权终止日期	评估土地面积(m ²)
安徽丰乐农化有限责任公司	肥西国用(2002)第02744号	肥西县三河镇北街	出让	工业	2051年3月25日	116066.7
合肥丰乐科技有限责任公司	肥西国用(2002)第02743号	肥西县三河镇北街	出让	工业	2051年3月25日	23256
合计	/		/	/	/	139322.7

3、估价对象建筑物基本状况

建筑物所有人	坐落	房地产权证号	编号	估价对象名称	所在层/总层数	层高(m)	建筑物结构	建筑年代	建筑面积(m ²)	建筑装修情况	维护状况
安徽丰乐农化有限责任公司	肥西县三河镇北街	无证房产	1	厕所	1/1	3	混合	1998	85.28	外墙水泥, 内室水泥地面	一般
			2	变电所	1/1	4.5, 局部 6	混合	1998	160.74	外墙干粉石, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			3	变电所值班室	1/1	4.5	混合	1998	33.06	外墙干粉石, 木门窗, 内墙面砖	一般
			4	泵房	1/1	4.5	砖木	1998	87.32	外墙干粉石, 木门窗, 内墙乳胶漆	一般
			5	值班室	1/1	4.2	混合	1998	26.26	外墙干粉石, 木门窗, 铁门, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			6	仓库	1/1	4.2	混合	1998	43.84	外墙涂料, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			7	卫生间	1/1	4.3	混合	1998	62.22	外墙涂料, 天窗, 水泥地面, 内墙局部面砖	一般
			8	种衣剂车间	1/1	4, 局部 6.2	砖木	1998	220.39	外墙涂料, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			9	粉剂车间	1/1	4.5, 局部 6.6	混合	1998	370.55	外墙涂料, 铁门, 塑钢窗, 石棉瓦隔热, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面, 局部 PVC 扣板吊顶	一般
			10	卫生间	1/1	3.9	混合	1998	25.39	外墙涂料, 室内地板砖, 内墙局部有面砖	一般
			11	污水处理室	1/1	4.3	混合	1998	93.69	外墙水泥粉刷, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			12	泵房	1/1	4.3	混合	1998	52.36	外墙水泥粉刷, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			13	仓库	1/1	5.6	砖木	1998	130.44	外墙水泥粉刷, 木门, 铁窗, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般

			14	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	54.91	外墙水泥粉刷, 木门, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			15	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	27.38	外墙水泥粉刷, 木门, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			16	仓库	1/1	3.6	砖木	1998	444.93	外墙水泥粉刷, 木门, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 局部地板砖, 乳胶漆墙面	一般
			17	更衣室	1/1	3.6	砖木	1998	39.22	外墙水泥粉刷, 木门窗, 室内地板砖, 三合板吊顶, 面砖墙裙	一般
			18	气粉室	1/1	4	混合	1998	26.93	外墙水泥, 木门窗, 室内地板砖, PVC扣板吊顶, 乳胶漆墙面, 局部面砖墙裙	一般
			19	宿舍	1/1	4.8	砖木	1998	509.7	外墙水泥, 石棉瓦, 室内水泥地面, 乳胶漆墙, 局部地板砖, 三合板吊顶。面砖墙裙	一般
			20	种衣剂仓库	1/1	5.5	混合	1998	418.44	外墙涂料, 木门窗, 石棉瓦, 室内水泥地	一般
			21	1幢	1/1	4.5	混合	1998	90.4	外墙涂料, 铁门。铝合金窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面, 屋面为轻钢骨架	一般
			22	招待所泵房	1/1	4.1	混合	1998	23.44	外墙干粘石, 木门窗, 室内水泥地面, 白水泥粉刷	一般
			23	招待所宿舍	1/1	5	混合	1998	61.42	外墙干粘石, 木门窗, 室内水泥地面, 白水泥粉刷	一般
			24	卫生间	1/1	3.1	砖木	1998	13.2	外墙水泥, 木门窗, 室内水泥地面, 石棉瓦顶	较差
			25	招待所	1/1	3.5	混合	1998	28.2	外墙涂料, 铝合金门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面, PVC扣板吊顶	一般
			26	澡堂	1/1	3.5	混合	1998	43.6	外墙涂料, 木门窗, 室内水泥地面	一般
			27	1幢	1/1	3.5	混合	1998	42.6	外墙涂料, 木门窗, 室内水泥地面,	一般
			28	仓库办公室	1/1	3.9	混合	1998	23.63	外墙面砖, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			29	食堂	1/1	3.3	混合	1998	513.97	外墙涂料, 塑钢窗, 室内集成吊顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			30	门卫	1/1	3.7	混合	1998	244.53	外墙涂料, 局部面砖, 木门窗, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			31	卫生间	1/1	2.9	混合	1998	29.4	外墙面砖, 室内地板砖, 墙面砖	一般
			32	门卫	1/1	3.7	混合	1998	46.33	外墙面砖, 木门, 铁窗, 石棉瓦顶, 室内水泥地面, 乳胶漆墙面	一般
			33	包材留样室	1/1	3.8	砖木	1998	79.9	外墙涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地板砖, 乳胶漆, 石膏吊顶	较差
			34	宿舍	1/1	3.8	砖木	1998	36.42	外墙涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地板砖, 乳胶漆, 石膏吊顶	较差
			35	工具房	1/1	3.8	砖木	1998	111.54	水泥地面, 乳胶漆墙面	较差

		36	卫生间	1/1	3.8	混合	1998	37.84	外墙干粘粉,室内水泥地面	一般
合肥丰乐科技有限责任公司	无证房产	37	门卫室	1/1	3.7	混合	1998	42	外墙水泥粉刷,内墙涂料粉刷,塑钢窗,木门	一般
		38	门卫室	1/1	3.7	混合	1998	42	外墙水泥粉刷,内墙涂料粉刷,塑钢窗,木门	一般
		小计	/	/	/	/	/	/	4339.47	/
安徽丰乐农化有限责任公司	肥西房权证三河镇北街字第NO:0201322号	1	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	128.28	木门窗,外墙涂料,水泥地面,内墙白水泥	一般
		2	成品仓库	1/1	5.8	混合	90年代	2928.24	铁门窗外墙涂料,水泥地面,石膏板吊顶	一般
		3	车间	1/1	6.2	混合	90年代	7024.9	铁门窗外墙涂料,水泥地面	一般
		4	成品库	1/1	5.1	混合	90年代	1469.55	铁门窗,外墙干粘石,水泥地面,内墙乳胶漆	一般
		5	调制工车间	1/1	5.8	混合	90年代	581.35	铁门窗外墙涂料,水泥地面,石棉瓦顶,钢架	一般
		6	气粉车间	1/1	6	混合	90年代	367.5	木门窗,外墙涂料,水泥地面,内墙乳胶漆	一般
		7	包装车间	1/1	5	混合	90年代	889.44	木门窗,外墙涂料,水泥地面,内墙乳胶漆	一般
		8	成品库	1/1	4.5	混合	90年代	350	铁门木窗,外墙涂料,水泥地面,内墙白水泥	一般
		9	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	铁门木窗,外墙涂料,水泥地面,内墙白水泥	一般
		10	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	铁门木窗,外墙涂料,水泥地面,内墙白水泥	一般
		11	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	169.4	铁门木窗,外墙涂料,水泥地面,内墙白水泥	一般
		12	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	106.4	铁门,铝合金窗,室内地板砖,乳胶漆,木门	一般
		13	仓库	1/1	3.5	混合	90年代	298.32	外墙水泥,水泥地面	一般
		14	仓库	1/1	4.5	混合	90年代	1067.04	铁门木窗,外墙涂料,石棉瓦顶水泥地面	一般
		15	招待所	1/1	3.4	混合	90年代	576.75	外墙涂料,室内地板砖,乳胶漆,集成吊顶,石膏吊顶,铝合金	一般
		16	包材仓库	1/1	3.8	混合	90年代	661.5	外墙涂料,水泥地面,铁门	一般
		17	招待所食堂	1/1	3.4	混合	90年代	120.22	外墙涂料,铝合金窗,室内水泥地面,乳胶漆墙,PVC扣板吊顶	一般
		18	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	大瓦顶,外墙涂料(石棉瓦)	较差
		19	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	大瓦顶,外墙涂料(石棉瓦)	较差
		20	宿舍	1-2/2	3.2	混合	90年代	1449	外墙面砖,铝合金窗,室内水泥地面,内墙乳胶漆,木门	一般
		21	办公楼	1-3/3	3.4	混合	90年代	857.8	外墙面砖,木门窗,水泥地面,内墙乳胶漆	一般
/	/	小计	/	/	/	/	/	20697.73	/	/

/	/	合计	/	/	/	/	/	/	25037.2	/	/
---	---	----	---	---	---	---	---	---	---------	---	---

4、估价对象构筑物及附属物基本情况

丰乐资产补充测量表 1

资产占有方	序号	建筑名称	结构	长 (m)	宽 (m)	高 (深) (m)	厚度 (m)	个数	面积 (m ²)	备注
安徽丰乐农化有限责任公司	1	遮雨棚	轻钢	15.00	10.00	两侧 5M 屋顶 7M	-	-	150.00	2013 年
	2	招待所景观水池	水泥砖砌	12.00	8.00	2.00	-	2.00	96.00	以下全部 1998 年及以前建
	3	原料三库北侧西端沙池	水泥砖砌	3.00	2.50	0.70	-	-	7.50	
	4	原料三库东端废弃水池	水泥砖砌	4.00	1.30	1.20	-	-	5.20	
	5	气粉车间南侧吸收塔水池	水泥砖砌	4.00	3.00	1.50	-	-	12.00	
	6	气粉车间东端废弃水池	水泥砖砌	3.00	2.00	2.00	-	-	6.00	
	7	粉剂北端花坛	水泥砖砌	20.00	8.00	0.50	-	-	160.00	
	8	场内围墙	水泥砖砌	240.00	-	4.00	0.24	-	-	
	9	场外围墙	水泥砖砌	1600.00	-	4.00	0.24	-	-	
	10	室外气管 (50 碳钢管)	50 碳钢管	365.00	-	-	-	-	-	
	11	室外溶剂管 (50 碳钢管)	50 碳钢管	200.00	-	-	-	-	-	
	12	场内雨水管网 (带水泥盖板)	带水泥盖板	1600.00	1.00	1.20	-	-	1600.00	消防水管均埋于雨水管内
	13	办公楼前圆形花坛	水泥砖砌	-	-	0.30	0.25	9.50	-	
	14	长方形花坛 1	水泥砖砌	12.00	5.00	0.45	0.30	-	60.00	
	15	长方形花坛 2	水泥砖砌	5.50	1.00	0.45	0.30	-	5.50	
	16	长方形花坛 3	水泥砖砌	10.00	1.00	0.45	0.30	-	10.00	
	17	长方形花坛 4	水泥砖砌	14.00	1.30	0.45	0.30	-	18.20	
	18	长方形花坛 5	水泥砖砌	9.00	2.00	0.45	0.30	-	18.00	
	19	长方形花坛 6	水泥砖砌	9.00	2.00	0.45	0.30	-	18.00	
	20	自行车棚	角钢	25.00	4.00	两侧 2.5 中间 2		-	100.00	
	21	门卫室东侧水池 (较浅部分)	水泥砖砌	3.00	0.60	0.60		-	1.80	
	22	门卫室东侧水池 (较深部分)	水泥砖砌	3.00	0.60	0.80		-	1.80	
	23	科技路两侧花坛 1	水泥砖砌	20.00	1.00	0.15	0.15	-	20.00	
	24	科技路两侧花坛 2	水泥砖砌	10.50	1.00	0.20	0.15	-	10.50	
	25	科技路两侧花坛 3	水泥砖砌	8.00	1.00	0.20	0.15	-	8.00	
	26	科技路两侧花坛 4	水泥砖砌	10.50	1.00	0.20	0.15	-	10.50	
	27	科技路两侧花坛 5	水泥砖砌	8.40	1.00	0.20	0.15	-	8.40	

28	科技路两侧花坛 6	水泥砖砌	12.60	1.00	0.20	0.15	-	12.60	
29	科技路两侧花坛 7	水泥砖砌	10.40	1.00	0.20	0.15	-	10.40	
30	两侧树池 1	水泥砖砌	11.50	2.70	0.30	0.20	-	31.05	
31	两侧树池 2	水泥砖砌	11.50	2.70	0.30	0.20	-	31.05	
32	两侧树池 3	水泥砖砌	10.70	2.70	0.30	0.20	-	28.89	
33	两侧树池 4	水泥砖砌	10.70	2.70	0.30	0.20	-	28.89	
34	两侧树池 5	水泥砖砌	8.40	1.00	0.20	0.20	-	8.40	
35	两侧树池 6	水泥砖砌	10.00	1.00	0.20	0.20	-	10.00	
36	乳油路两侧花坛 1	水泥砖砌	13.00	1.30	0.40	0.15	-	16.90	
37	乳油路两侧花坛 2	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	
38	乳油路两侧花坛 3	水泥砖砌	11.00	2.50	0.30	0.15	-	27.50	
39	乳油路两侧花坛 4	水泥砖砌	5.50	2.50	0.30	0.15	-	13.75	
40	乳油路两侧花坛 5	水泥砖砌	20.00	1.00	0.40	0.15	-	20.00	
41	乳油路两侧花坛 6	水泥砖砌	11.00	2.50	0.30	0.15	-	27.50	0.00
42	乳油路两侧花坛 7	水泥砖砌	20.00	1.00	0.40	0.15	-	20.00	
43	乳油路两侧花坛 8	水泥砖砌	16.00	1.00	0.40	0.15	-	16.00	
44	乳油路两侧花坛 9	水泥砖砌	13.00	1.00	0.40	0.15	-	13.00	
45	乳油路两侧花坛 10	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	
46	乳油路两侧花坛 11	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	
47	乳油路两侧花坛 12	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	
48	包材路两侧花坛 1	水泥砖砌	44.00	1.30	0.30	0.15	-	57.20	
49	包材路两侧花坛 2	水泥砖砌	37.00	1.30	0.30	0.15	-	48.10	
50	包材路两侧花坛 3	水泥砖砌	18.00	1.30	0.30	0.15	-	23.40	
51	包材路北侧电线杆 (广告杆)	水泥杆	15.00	-	-	-	25.00	-	25 根
52	老变压器房处花墙	水泥铸管	54.00	0.24	2.50	-	-	12.96	
53	腾辉电动门	不锈钢	15.00	-	1.60	-	-	-	
54	二道门	钢铁	-	8.00	2.30	-	-	-	
55	二道门上广告牌	白铁皮	14.00	-	2.00	-	-	-	40 角钢、两边各一根 10 米高 20 槽钢
56	罐区	铁皮门	-	1.20	3.00	-	-	-	
57	生活区门 (高 2 米、宽 8 米)	钢铁	-	8.00	2.00	-	-	-	

丰乐资产补充测量表 2

资产占有方	序号	建筑物	建筑结构	长(m)	宽(m)	高(深)(m)	厚度(m)	直径(m)	数目	面积(m ²)
安徽丰乐农化有限责任公司	1	院内围墙	混合	40.80	-	2.20	0.38	-	-	-
	2	围墙	水泥砖砌	40.40	-	2.20	0.38	-	-	-
	3	简易棚	轻钢	13.40	5.70	3.70		-	-	76.38
	4	围墙	水泥砖砌	107.60	-	3.10	0.24	-	-	
	5	无顶屋顶	砖木	70.20	9.00	4.50		-	-	631.80
	6	围墙加设备棚(围墙部分)	水泥砖砌	81.20	-	3.10	0.24	-	-	-
	7	设备棚	轻钢	10.00	5.00	4.10	-	-	3.00	50.00
	8	小房子	混合	3.50	4.50	3.10	-	-	-	15.75
	9	无顶房屋	砖砌	8.80	74.30	4.00	-	-	-	653.84
	10	无顶房屋	砖砌	24.20	16.40	2.00	-	-	-	396.88
	11	污水池	水泥砖砌	20.40	9.20	3.50	-	-	-	187.68
	12	设备棚	轻钢	12.00	102.00	4.10	-	-	-	1224.00
	13	活动房	彩板房	4.10	2.70	2.50	-	-	-	11.07
	14	氧化池	水泥砖砌	15.80	5.80	7(含地上4m)	-	-	-	91.64
	15	二次池	水泥砖砌	-	-	3.00	-	8.50	-	-
	16	出水池	水泥砖砌	-	-	3.00	-	6.40	-	-
	17	污水池(地下)	水泥砖砌	16.00	8.10	5.00	-	-	-	129.60
	18	蓄水池	水泥砖砌	18.00	18.00	4.00	-	-	-	324.00
	19	水池	水泥砖砌	12.00	12.00	4.00	-	-	-	144.00
	20	水池	水泥砖砌	2.00	4.00	1.00	-	-	-	8.00
	21	供气站	水泥砖砌	-	-	4.00	-	4.00	-	-
	22	地坪	水泥道路	-	-	-	0.20		-	96366.59
	23	围墙	砖墙,部分水泥抹面	1446.00	0.24	3.00	-	-	-	-
合肥丰乐科技有限责任公司	24	无顶房屋	混合	-	-	-	-	-	-	545.30
	25	简易棚	轻钢	-	-	-	-	-	-	11.20
	26	供水	PVC管	10.00	-	-	-	-	-	-
	27	供电	2.5cm ²	20.00	-	-	-	-	-	-
	28	道路	水泥道路	109	3					327
	29	围墙	砖墙,部分水泥抹面	443	3					-

丰乐资产补充测量表 3

资产占有方	序号	资产名称	单位	数量	备注
安徽丰乐 农化有限责 任公司	1	柏树	棵	161.00	φ 200-250mm
	2	广玉兰	棵	13.00	φ 250mm
	3	雪松	棵	4.00	φ 350mm
	4	不知名杂树	棵	378.00	φ 100mm
	5	水泥电线杆	根	58.00	H15m
	6	避雷针	根	2.00	
	7	路边站立广告牌	个	5.00	不锈钢 4.8m*1.8m
	8	假山石头	个	2.00	数据信息不完整
	9	篮球架	个	2.00	

丰乐资产补充测量表 4

资产占有方	序列	名称	直径 (cm)	冠径 (cm)	高度 (m)	数量 (棵、株)
合肥丰乐 科技有限责 任公司	1	香樟	30.00	8.00	6.00	5.00
	2	香樟	25.00	6.00	6.00	4.00
	3	香樟	10.00	3.00	4.00	15.00
	4	香樟	6.00	3.00	3.00	17.00
	5	皮油树	20.00	4.00	7.00	8.00
	6	皮油树	5.00	2.50	3.00	20.00
	7	皮油树	8.00	3.50	4.00	5.00
	8	柳树	20.00	6.00	8.00	4.00
	9	柳树	12.00	3.00	5.00	8.00
	10	楮树	6.00	3.00	4.00	30.00
	11	楮树	12.00	5.00	6.00	6.00
	12	楝树	8.00	3.00	5.00	2.00
	13	榆树	60.00	8.00	9.00	7.00
	14	榆树	40.00	6.00	7.00	2.00
	15	榆树	15.00	3.00	4.00	13.00

(二) 实物状况

估价对象坐落于肥西县三河镇北街建筑物及附属物，产权人为安徽丰乐农化有限责任公司、安徽丰乐科技有限责任公司。

1、土地状况

估价对象所占土地位于肥西县三河镇北街（详见土地登记状况），地类用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期：2051年3月25日，至估价时点剩余土地年限35.69年，属于肥西县四级工业用地，基础设施已达“五通一平”。

2、地上建筑物及附属物

估价对象位于肥西县三河镇北街安徽丰乐农化有限责任公司区域内。

二、区域因素分析

估价对象范围：四至：东至铜都大道、西至隆门路，南至沿新路、北至铜港路，座落肥西县三河镇北街，待估宗地所在区域为位于肥西县，距城市中心约 8 公里，区域位置较劣，在改区域工作的职工上下班比较不方便，后勤服务保障度极低，该区域相对其他区域位置较劣，待估宗地方圆 2 平方公里范围内工业企业数量较多，规模较大。

三、市场背景分析

1、肥西县经济发展现状：

肥西县位于安徽省中部，合肥市西南部，东 $116^{\circ} 40' 52''$ - $117^{\circ} 21' 39''$ 、北纬 $31^{\circ} 30' 22''$ - $32^{\circ} 00' 21''$ 。东连合肥市郊区，隔巢湖与巢湖市相望；西与六安市接壤；南沿丰乐河与舒城县、肥西县为邻；北抵寿县、长丰县。县境西宽东窄，南北长 55 千米，东西宽 64 千米，总面积 1961 平方公里，至 2007 年，总人口 91 万人。肥西素有“淮军故里、改革首县、花木之乡、巢湖明珠”之美誉，地跨江淮流域之间，临淝水之南，滨巢湖西岸，为全国百强县之一，中部十强县，是安徽省经济强县之一。

初步核算，2014 生产总值（GDP）508.8 亿元，按可比价格计算，比上年增长 11.1%。其中，第一产业增加值 48.6 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 344.4 亿元，增长 12.9%；第三产业（服务业）增加值 115.8 亿元，增长 7.8%。按年末户籍人口计算，人均地区生产总值为 61017 元，比上年净增 8851 元。

经济结构保持“二三一”格局，三次产业结构调整为 9.5：67.7：22.8。其中，二三产业增加值占 GDP 比重为 90.5%，比上年提高 2.4 个百分点；工业增加值占 GDP 的比重为 61.3%，比上年提高 3.7 个百分点。

2015 年上半年，肥西县实现地区生产总值 223.4 亿元、规上工业增加值 140 亿元、财政收入 34.7 亿元，经济运行全面向好。今后一个时期，该县将着力围绕“打基础、增后劲、强动力、优环境、惠民生”五项重点工作，推动县域经济发展再提速、再提质、再提效，开创加快发展、率先转型的新局面。

肥西县坚持强行入轨、超高对接，着力打牢发展基础，在县域基础设施建设上再提标，合理布局城市功能集聚区；在发展资源要素优化整合上

再提效，真正成为名副其实的合肥工业化主战场和城乡统筹新典范；坚持一线工作法，在发展能力、水平、绩效上再提升。项目是一切经济工作的生命线，该县紧抓招商引资、聚焦重大项目不放松，着力增强发展后劲，汇聚招商合力，提高招商的精度和层次，加强项目工作日常调度，确保项目工作科学、系统、协调、高效推进。目前该县“六个一批”重点项目 383 个，155 个项目已经开工建设，58 个项目正式投产，14 个项目达产达效。

推动转型发展、深化改革创新，肥西县着力增强发展动力。上半年，该县战略性新兴产业实现产值 171.9 亿元，拉动规上工业增长 7 个百分点。该县将继续推动产业结构转型升级，帮助一批科技孵化成熟项目转化落地，带动产业整体提标升级；培育内生动力，促进科技新成果转化和传统技术升级，实现三次产业联动转型；深化改革创新，以改革红利推动经济创新转型升级发展。面对大征迁、大建设，肥西县着力优化发展环境，针对项目建设中的违法行为不手软，坚决打击到位；严格落实各项帮扶政策，加大效能监督，让投资者真正感受到肥西良好的发展态势、贴心的服务水平、和谐的发展环境。

肥西县还着力增进民生福祉，把安置房建设作为最大的民生工程，该县在建安置点项目 19 个，总建筑面积约 288 万平方米，提供住宅 24392 套；结合“大众创业、万众创新”，千方百计扩大就业，多渠道促进和带动就业，加大社会保障和精准扶贫力度，确保城乡居民收入增长与经济增长同步。

2、肥西县房地产发展概况

全县规模以上工业企业 409 户（其中，新增 45 家）完成工业总产值 1161.4 亿元，实现增加值 277.6 亿元，按可比价格计算，比上年增长 16.8%。全县亿元以上企业 136 家，实现产值 1034.7 亿元，占全县规上工业经济总量 89.1%。其中，轻工业实现增加值 72.3 亿元，增长 11.1%，重工业实现增加值 205.3 亿元，增长 18.9%，轻、重工业增加值比例为 26:74。战略性新兴产业完成产值 316.4 亿元，同比增长 72.9%。

全县 29 个工业行业大类中，有 16 个行业实现增长，13 个行业有不同程度的下降。汽车制造业、电气机械及器材制造业（包括家电）、计算机、

通信和其他电子设备制造业、通用设备制造业、橡胶和塑料制品业、化学原料和化学制品业、非金属矿物制品业、金属制品业等八大行业完成产值1015.5亿元，实现增加值245.1亿元，占全部规上工业增加值的88.3%，同比增长20.8%。

全县资质等级以上总承包和专业承包建筑施工企业52户，比上年增加2户，全年完成建筑业产值97亿元，增长5.7%。全年房屋建筑施工面积525万平方米，下降13%，其中新开工面积314万平方米，下降14%；房屋建筑竣工面积309万平方米，下降24.5%。建筑业从业人员3.4万人，下降6.5%。建筑企业人均劳动生产率29万元，增长11.5%。

全年完成全社会固定资产投资491.1亿元，增长17.2%。其中，工业投资238.5亿元，增长3.8%；工业技改投资170.9亿元，增长5.4%。分产业看，第一产业完成投资4.3亿元，下降35%；第二产业完成投资238.5亿元，增长3.8%；第三产业完成投资248.3亿元，增长35.9%。

全年固定资产投资施工项目484个，亿元以上项目156个。本年新开工项目341个，亿元以上项目62个；本年竣工项目387个，亿元以上项目91个。

全年房地产开发项目61个，实现房地产开发投资85.2亿元，增长32.7%，其中住宅投资76.3亿元，增长27.6%。商品房销售面积141.2万平方米，增长51.8%，其中住宅销售面积108.1万平方米，增长24.5%。商品房待售面积8万平方米，下降15.1%，其中住宅待售面积6.3万平方米，减少1.2万平方米。

3、估价对象市场背景分析

因估价对象为工业性房地产，位于肥西县三河镇北街，周边产业聚集度较高，相比商业用房受国家宏观政策影响较小，工业用房市场交易量影响程度较小，肥西县工业用房地产价格平稳，波动性较小，估价对象所处地段一般，升值潜力一般。

四、最高最佳使用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用

是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

五、估价方法选用

1、估价方法选择

估价人员经对估价对象的有关情况资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解之后认为：

由于其建造成本等资料较易收集，故可采用成本法进行评估；估价对象所在区域该种类型的房地产数量较少，交易案例较少，故不宜使用市场比较法进行评估；估价对象为直接、稳定的收益，故也不适合使用收益法进行评估。房地产估价中假设开发法较适用于拟开发建设的土地价格的评估，已建成房地产不宜采用此方法。

关于构筑物及附属物补偿费采用成本法对其进行评估。

综上所述，建筑物、构筑物及附属物补偿费等补偿费、采用成本法对其进行评估。

2、评估方法介绍

采用成本法评估建筑物价格：

成本法是根据估价对象的重新构建价格来求取估价对象建筑物价格的方法。通常采用下列步骤：

- ①估算建筑物的重新构建总价；
- ②求取建筑物折旧额；
- ③测算建筑物折旧后总价。

六、估价测算过程

（一）、建筑物部分评估过程：

重置成本法测算过程：

1、建筑物重置价的确定：

重置价格由开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、开发利润、销售税费六部分组成，各部分计算如下：

A、开发成本：

开发成本主要包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费及开发期间税费，测算过程如下：

①、建筑安装工程费

根据安徽省建定字〔2000〕021号关于贯彻执行《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表》及其费用定额的实施意见，并结合当地市场实际情况，待估建筑物的建筑结构分别为砖混、砖木，通过对估价对象的分析，砖混、砖木参照肥西县市场信息价中建筑物等级划分标准，结合估价对象的具体构造，计取建筑安装工程费。

建筑结构	建筑安装工程费（元/平方米）
砖混一等	620
砖混二等	550
砖混三等	500
砖木	400

②、勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费是指规划报建大配套费用（白蚁防治费、墙改材料费等各种税费）、勘察设计费、工程监理费、工程招标费、建设单位管理费等开发项目前期工作所发生的费用，计费依据详见下表。

勘察设计和前期工程费率

序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
1	规划报建大配套费用（白蚁防治费、墙改材料费等各种税费）	建安工程费	3.5%	肥西县相关文件
2	勘察设计费	建安工程费	4.5%	国家计委、建设部计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安工程费	1.2%	安徽省物价局、建设厅皖价服[2007]124号
4	工程招标费	建安工程费	0.2%	国家计委计价格[2002]1980号
5	建设单位管理费	建安工程费	1.5%	财建[2002]394号
合计	/	/	10.9%	

勘察设计和前期工程费

建筑结构	勘察设计和前期工程费（元/平方米）
砖混一等	67.58

砖混二等	59.95
砖混三等	54.5
砖木	43.6

③、城市基础设施配套费

依据《关于进一步完善城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（皖价费〔2008〕112号）城市基础设施配套费按建设项目的建筑面积计征。征收标准为肥西住宅每平方米40-50元，工业厂房、仓储用地按当地住宅收费标准的80%征收。故取其城市基础设施配套费为：

建筑结构	城市基础设施配套费（元/平方米）
砖混一等	32
砖混二等	32
砖混三等	32
砖木	32

开发成本=建筑安装工程费+勘察设计和前期工程费+城市基础设施配套费

建筑结构	开发成本（元/平方米）
砖混一等	719.58
砖混二等	641.95
砖混三等	586.5
砖木	475.6

B、管理费用：

管理费用是指建设单位为组织和管理建筑活动开展的而必要的支出，包括建设单位的管理人员工资及福利、办公费用、差旅费等，估价人员通过对肥西县的房地产市场调查结果得知，管理费用一般为开发成本的2%-5%，结合估价对象物业的具体情况及其用途，本次管理费用分别按照开发成本的3%计取。

建筑结构	管理费用（元/平方米）
------	-------------

砖混一等	21.59
砖混二等	19.26
砖混三等	17.6
砖木	14.27

C、投资利息：

根据委托方提供的相关资料及当地及周边区域类似房地产开发的正常速度，结合开发项目的投资规模，综合确定拟建的工业房屋的开发周期为1年，假设开发成本、管理费用为开发期内均匀投入，前期工程费一次性投入，利息率按估价时点中国人民银行公布的一年期的贷款利率4.85%计，投资利息按照复利计算

投资利息 = 前期工程费 $\times [(1+4.85\%) - 1]$ + (开发成本+管理费用) $\times [(1+4.85\%)^{1/2} - 1]$ 。

建筑结构	投资利息 (元/平方米)
砖混一等	21.04
砖混二等	18.75
砖混三等	17.12
砖木	13.85

D、销售费用：

销售费用是指销售过程中楼盘代理费和广告宣传推广费，楼盘代理费根据当地房地产行业市场情况，代理费为一般为销售价格的0.4-0.8%，广告宣传推广费根据该区域同类项目的平均市场水平，一般为售价的1%-3%，结合估价对象物业的具体情况及其用途，本次销售费用按销售收入的2%计取。

则：销售费用 = 销售收入 $\times 2\%$

E、开发利润：

开发利润是指建设单位在正常条件下进行建筑物开发所期望获得的平均利润，参考该区域平均利润率一般为开发成本的10%-30%，估价人员根据肥西县及待估宗地周边区域目前房地产开发企业的总体收益情况，根据估

价对象开发项目的特点，按直接成本利润率计算，计算基数为开发成本，结合估价对象物业的具体情况及其用途，综合确定开发利润率取开发成本的10%计取。

建筑结构	开发利润（元/平方米）
砖混一等	71.96
砖混二等	64.2
砖混三等	58.65
砖木	47.56

F、销售税费：

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由房地产开发单位缴纳的税费，如营业税、城市维护建设税、教育费附加等。

(1)、营业税：依据《中华人民共和国营业税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第540号，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起实施），营业税按照销售收入的5%计算。

(2)、城市维护建设税：依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发【1985】19号，1985年2月8日颁布，1985年2月8日实施），城市维护建设税取营业税税额的7%计算。

(3)、教育费附加：依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号），教育费附加取营业税税额的3%计算。

(4)、依据《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》财综[2011]349号，地方教育附加以实际缴纳的增值税、营业税、消费税税额为计征依据，税率为2%。

经以上分析销售税费合计按照销售收入的5.6%计取。

$$\text{销售税费} = \text{销售收入} \times 5.6\%$$

建筑物重置价格 = 开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售费用 + 开发利润 + 销售税费

建筑物重置价 = (开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润) / (1 - 销售费用

-销售税费)

建筑结构	建筑物重置价 (元/平方米)
砖混一等	903
砖混二等	805
砖混三等	736
砖木	597

2、建筑物成新率的确定:

根据建设部发布的《房屋完损等级评定标准》，结合房屋的耐用年限、实际使用情况、已使用年限和尚可使用年限，判断房屋的成新率。砖混结构生产用房的合理耐用年限为 40 年，砖混结构非生产用房的合理耐用年限为 50 年，残值率为 2%，砖混结构生产用房的合理耐用年限为 30 年，砖木结构非生产用房的合理耐用年限为 40 年，残值率为 6%，简易结构耐用年限为 10 年，残值率为 0%，折旧年限按房屋落成至估价时点，根据估价对象的实际维护状况综合确定成新率，详见下表。

$$\text{成新率} = [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\%$$

房地产权证号	编号	估价对象名称	所在层/总层数	层高 (m)	建筑物结构	建筑年代	建筑面积 (m ²)	维护状况	重置价 (元/m ²)	成新度
无证房产	1	厕所	1/1	3	混合	1998	85.28	一般	736	0.6
	2	变电所	1/1	4.5, 局部 6	混合	1998	160.74	一般	805	0.72
	3	变电所值班室	1/1	4.5	混合	1998	33.06	一般	736	0.6
	4	泵房	1/1	4.5	砖木	1998	87.32	一般	597	0.63
	5	值班室	1/1	4.2	混合	1998	26.26	一般	736	0.6
	6	仓库	1/1	4.2	混合	1998	43.84	一般	736	0.6
	7	卫生间	1/1	4.3	混合	1998	62.22	一般	736	0.6
	8	种衣剂车间	1/1	4, 局部 6.2	砖木	1998	220.39	一般	736	0.6
	9	粉剂车间	1/1	4.5, 局部 6.6	混合	1998	370.55	一般	805	0.62
	10	卫生间	1/1	3.9	混合	1998	25.39	一般	736	0.6
	11	污水处理室	1/1	4.3	混合	1998	93.69	一般	805	0.6
	12	泵房	1/1	4.3	混合	1998	52.36	一般	805	0.6
	13	仓库	1/1	5.6	砖木	1998	130.44	一般	597	0.61
	14	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	54.91	一般	597	0.61
	15	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	27.38	一般	597	0.61

	16	仓库	1/1	3.6	砖木	1998	444.93	一般	597	0.61
	17	更衣室	1/1	3.6	砖木	1998	39.22	一般	597	0.61
	18	气粉室	1/1	4	混合	1998	26.93	一般	736	0.62
	19	宿舍	1/1	4.8	砖木	1998	509.7	一般	597	0.64
	20	种衣剂仓库	1/1	5.5	混合	1998	418.44	一般	736	0.65
	21	1幢	1/1	4.5	混合	1998	90.4	一般	736	0.6
	22	招待所泵房	1/1	4.1	混合	1998	23.44	一般	736	0.65
	23	招待所宿舍	1/1	5	混合	1998	61.42	一般	805	0.68
	24	卫生间	1/1	3.1	砖木	1998	13.2	较差	597	0.58
	25	招待所	1/1	3.5	混合	1998	28.2	一般	805	0.68
	26	澡堂	1/1	3.5	混合	1998	43.6	一般	805	0.65
	27	1幢	1/1	3.5	混合	1998	42.6	一般	805	0.65
	28	仓库办公室	1/1	3.9	混合	1998	23.63	一般	805	0.7
	29	食堂	1/1	3.3	混合	1998	513.97	一般	805	0.71
	30	门卫	1/1	3.7	混合	1998	244.53	一般	805	0.65
	31	卫生间	1/1	2.9	混合	1998	29.4	一般	736	0.68
	32	门卫	1/1	3.7	混合	1998	46.33	一般	805	0.71
	33	包材留样室	1/1	3.8	砖木	1998	79.9	较差	597	0.55
	34	宿舍	1/1	3.8	砖木	1998	36.42	较差	597	0.55
	35	工具房	1/1	3.8	砖木	1998	111.54	较差	597	0.55
	36	卫生间	1/1	3.8	混合	1998	37.84	一般	736	0.6
无证房产	37	门卫室	1/1	3.7	混合	1998	42	一般	805	0.7
	38	门卫室	1/1	3.7	混合	1998	42	一般	805	0.7
小计	/	/	/	/	/	/	4339.47	/	/	/
肥西房权证 三河镇北街 字第NO: 0201322号	1	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	128.28	一般	805	0.7
	2	成品仓库	1/1	5.8	混合	90年代	2928.24	一般	903	0.68
	3	车间	1/1	6.2	混合	90年代	7024.9	一般	903	0.7
	4	成品库	1/1	5.1	混合	90年代	1469.55	一般	903	0.69
	5	调制工车间	1/1	5.8	混合	90年代	581.35	一般	736	0.65
	6	气粉车间	1/1	6	混合	90年代	367.5	一般	903	0.7
	7	包装车间	1/1	5	混合	90年代	889.44	一般	736	0.7
	8	成品库	1/1	4.5	混合	90年代	350	一般	736	0.68
	9	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	一般	736	0.65

	10	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	一般	736	0.65
	11	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	169.4	一般	736	0.65
	12	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	106.4	一般	805	0.75
	13	仓库	1/1	3.5	混合	90年代	298.32	一般	736	0.65
	14	仓库	1/1	4.5	混合	90年代	1067.04	一般	736	0.62
	15	招待所	1/1	3.4	混合	90年代	576.75	一般	805	0.68
	16	包材仓库	1/1	3.8	混合	90年代	661.5	一般	736	0.68
	17	招待所食堂	1/1	3.4	混合	90年代	120.22	一般	805	0.65
	18	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	较差	597	0.59
	19	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	较差	597	0.59
	20	宿舍	1-2/2	3.2	混合	90年代	1449	一般	805	0.68
	21	办公楼	1-3/3	3.4	混合	90年代	857.8	一般	805	0.7
小计	/	/	/	/	/	/	20697.73	/	/	/
合计	/	/	/	/	/	/	25037.2	/	/	/

3、建筑物现值的确定：

①建筑物单价的确定：

单价=完全重置单价×建筑物成新率

②建筑物总价值的确定

建筑物总价值=单价×建筑面积

③因估价对象部分建筑物未办理合法房地产权证，所以只能测算建造成本，以上均已合法产权测算出房地产的价值，故需要扣除办理合法产权的成本费用，办证费用包括营业税、城市维护建设税和教育费附加 5.5%，契税 4%，印花税万分之五、登记费每套 550 元，合计扣除 10%。

故综上所述，估价对象建筑物估价结果一栏表，详见下表。

房地产权证号	编号	估价对象名称	所在层/总层数	层高 (m)	建筑物结构	建筑年代	建筑面积 (m ²)	重置价 (元/m ²)	成新度	现值 (元/m ²)	扣除办证费用后单价 (元/m ²)	总价 (万元)
无证房产	1	厕所	1/1	3	混合	1998	85.28	736	0.6	442	398	3.3941
	2	变电所	1/1	4.5, 局部6	混合	1998	160.74	805	0.72	580	522	8.3906
	3	变电所值班室	1/1	4.5	混合	1998	33.06	736	0.6	442	398	1.3158
	4	泵房	1/1	4.5	砖木	1998	87.32	597	0.63	376	338	2.9514
	5	值班室	1/1	4.2	混合	1998	26.26	736	0.6	442	398	1.0451

6	仓库	1/1	4.2	混合	1998	43.84	736	0.6	442	398	1.7448
7	卫生间	1/1	4.3	混合	1998	62.22	736	0.6	442	398	2.4764
8	种衣剂车间	1/1	4, 局部 6.2	砖木	1998	220.39	597	0.6	358	322	7.0966
9	粉剂车间	1/1	4.5, 局部 6.6	混合	1998	370.55	597	0.62	370	333	12.3393
10	卫生间	1/1	3.9	混合	1998	25.39	736	0.6	442	398	1.0105
11	污水处理室	1/1	4.3	混合	1998	93.69	805	0.6	483	435	4.0755
12	泵房	1/1	4.3	混合	1998	52.36	805	0.6	483	435	2.2777
13	仓库	1/1	5.6	砖木	1998	130.44	597	0.61	364	328	4.2784
14	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	54.91	597	0.61	364	328	1.801
15	泵房	1/1	4.1	砖木	1998	27.38	597	0.61	364	328	0.8981
16	仓库	1/1	3.6	砖木	1998	444.93	597	0.61	364	328	14.5937
17	更衣室	1/1	3.6	砖木	1998	39.22	597	0.61	364	328	1.2864
18	气粉室	1/1	4	混合	1998	26.93	736	0.62	456	410	1.1041
19	宿舍	1/1	4.8	砖木	1998	509.7	597	0.64	382	344	17.5337
20	种衣剂仓库	1/1	5.5	混合	1998	418.44	736	0.65	478	430	17.9929
21	1幢	1/1	4.5	混合	1998	90.4	736	0.6	442	398	3.5979
22	招待所泵房	1/1	4.1	混合	1998	23.44	736	0.65	478	430	1.0079
23	招待所宿舍	1/1	5	混合	1998	61.42	805	0.68	547	492	3.0219
24	卫生间	1/1	3.1	砖木	1998	13.2	597	0.58	346	311	0.4105
25	招待所	1/1	3.5	混合	1998	28.2	805	0.68	547	492	1.3874
26	澡堂	1/1	3.5	混合	1998	43.6	805	0.65	523	471	2.0536
27	1幢	1/1	3.5	混合	1998	42.6	805	0.65	523	471	2.0065
28	仓库办公室	1/1	3.9	混合	1998	23.63	805	0.7	564	508	1.2004
29	食堂	1/1	3.3	混合	1998	513.97	805	0.71	572	515	26.4695
30	门卫	1/1	3.7	混合	1998	244.53	805	0.65	523	471	11.5174
31	卫生间	1/1	2.9	混合	1998	29.4	736	0.68	500	450	1.323

	32	门卫	1/1	3.7	混合	1998	46.33	805	0.71	572	515	2.386
	33	包材留样室	1/1	3.8	砖木	1998	79.9	597	0.55	328	295	2.3571
	34	宿舍	1/1	3.8	砖木	1998	36.42	597	0.55	328	295	1.0744
	35	工具房	1/1	3.8	砖木	1998	111.54	597	0.55	328	295	3.2904
	36	卫生间	1/1	3.8	混合	1998	37.84	736	0.6	442	398	1.506
无证房 产	37	门卫室	1/1	3.7	混合	1998	42	805	0.7	564	508	2.1336
	38	门卫室	1/1	3.7	混合	1998	42	805	0.7	564	508	2.1336
小计	/	/	/	/	/	/	4339.47	/	/	/	/	176.4832
肥西房 权证三 河镇北 街字第 NO: 0201322 号	1	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	128.28	805	0.7	564	/	7.235
	2	成品仓库	1/1	5.8	混合	90年代	2928.24	903	0.68	614	/	179.7939
	3	车间	1/1	6.2	混合	90年代	7024.9	903	0.7	632	/	443.9737
	4	成品库	1/1	5.1	混合	90年代	1469.55	903	0.69	623	/	91.553
	5	调制工车间	1/1	5.8	混合	90年代	581.35	736	0.65	478	/	27.7885
	6	气粉车间	1/1	6	混合	90年代	367.5	903	0.7	632	/	23.226
	7	包装车间	1/1	5	混合	90年代	889.44	736	0.7	515	/	45.8062
	8	成品库	1/1	4.5	混合	90年代	350	736	0.68	500	/	17.5
	9	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	736	0.65	478	/	15.2439
	10	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	318.91	736	0.65	478	/	15.2439
	11	包材仓库	1/1	3.6	混合	90年代	169.4	736	0.65	478	/	8.0973
	12	宿舍	1-2/2	3.5	混合	90年代	106.4	805	0.75	604	/	6.4266
	13	仓库	1/1	3.5	混合	90年代	298.32	736	0.65	478	/	14.2597
	14	仓库	1/1	4.5	混合	90年代	1067.04	736	0.62	456	/	48.657
	15	招待所	1/1	3.4	混合	90年代	576.75	805	0.68	547	/	31.5482
	16	包材仓库	1/1	3.8	混合	90年代	661.5	736	0.68	500	/	33.075
	17	招待所食堂	1/1	3.4	混合	90年代	120.22	805	0.65	523	/	6.2875
	18	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	597	0.59	352	/	17.8503
	19	宿舍	1/1	3.4	砖木	90年代	507.11	597	0.59	352	/	17.8503
	20	宿舍	1-2/2	3.2	混合	90年代	1449	805	0.68	547	/	79.2603

	21	办公楼	1-3/3	3.4	混合	90年代	857.8	805	0.7	564	/	48.3799
小计	/	/	/	/	/	/	20697.73	/	/	/	/	1179.0562
合计	/	/	/	/	/	/	25037.2	/	/	/	/	1355.5394

(二)、构筑物及附属物评估过程

根据委托方提供的资料，结合估价时点工程造价信息，综合确定估价结果如下表。

丰乐资产补充测量表 1

资产占有方	序号	建筑名称	结构	长(m)	宽(m)	高(深)(m)	厚度(m)	个数	面积(m ²)	评估总价(元)
安徽丰乐农化有限责任公司	1	遮雨棚	轻钢	15.00	10.00	两侧5M屋顶7M			150.00	23700.00
	2	招待所景观水池	水泥砖砌	12.00	8.00	2.00	-	2.00	96.00	12480.00
	3	原料三库北侧西端沙池	水泥砖砌	3.00	2.50	0.70	-	-	7.50	712.50
	4	原料三库东端废弃水池	水泥砖砌	4.00	1.30	1.20	-	-	5.20	390.00
	5	气粉车间南侧吸收塔水池	水泥砖砌	4.00	3.00	1.50	-	-	12.00	960.00
	6	气粉车间东端废弃水池	水泥砖砌	3.00	2.00	2.00	-	-	6.00	408.00
	7	粉剂北端花坛	水泥砖砌	20.00	8.00	0.50	-	-	160.00	7200.00
	8	场内围墙	水泥砖砌	240.00	-	4.00	0.24	-	-	20640.00
	9	场外围墙	水泥砖砌	1600.00	-	4.00	0.24	-	-	128000.00
	10	室外气管(50碳钢管)	50碳钢管	365.00	-	-	-	-	-	3577.00
	11	室外溶剂管(50碳钢管)	50碳钢管	200.00	-	-	-	-	-	1960.00
	12	场内雨水管网(带水泥盖板)	带水泥盖板	1600.00	1.00	1.20	-	-	1600.00	80000.00
	13	办公楼前圆形花坛	水泥砖砌	-	-	0.30	0.25	9.50	-	3610.00
	14	长方形花坛1	水泥砖砌	12.00	5.00	0.45	0.30	-	60.00	5400.00
	15	长方形花坛2	水泥砖砌	5.50	1.00	0.45	0.30	-	5.50	495.00
	16	长方形花坛3	水泥砖砌	10.00	1.00	0.45	0.30	-	10.00	900.00
	17	长方形花坛4	水泥砖砌	14.00	1.30	0.45	0.30	-	18.20	1638.00
	18	长方形花坛5	水泥砖砌	9.00	2.00	0.45	0.30	-	18.00	1620.00
	19	长方形花坛6	水泥砖砌	9.00	2.00	0.45	0.30	-	18.00	1620.00
	20	自行车棚	角钢	25.00	4.00	两侧2.5中间2	-	-	100.00	11000.00
	21	门卫室东侧水	水泥砖	3.00	0.60	0.60	-	-	1.80	504.00

	池(较浅部分)	砌								
22	门卫室东侧水池(较深部分)	水泥砖砌	3.00	0.60	0.80	-	-	1.80	504.00	
23	科技路两侧花坛1	水泥砖砌	20.00	1.00	0.15	0.15	-	20.00	1900.00	
24	科技路两侧花坛2	水泥砖砌	10.50	1.00	0.20	0.15	-	10.50	997.50	
25	科技路两侧花坛3	水泥砖砌	8.00	1.00	0.20	0.15	-	8.00	760.00	
26	科技路两侧花坛4	水泥砖砌	10.50	1.00	0.20	0.15	-	10.50	997.50	
27	科技路两侧花坛5	水泥砖砌	8.40	1.00	0.20	0.15	-	8.40	798.00	
28	科技路两侧花坛6	水泥砖砌	12.60	1.00	0.20	0.15	-	12.60	1197.00	
29	科技路两侧花坛7	水泥砖砌	10.40	1.00	0.20	0.15	-	10.40	988.00	
30	两侧树池1	水泥砖砌	11.50	2.70	0.30	0.20	-	31.05	2949.75	
31	两侧树池2	水泥砖砌	11.50	2.70	0.30	0.20	-	31.05	2949.75	
32	两侧树池3	水泥砖砌	10.70	2.70	0.30	0.20	-	28.89	2744.55	
33	两侧树池4	水泥砖砌	10.70	2.70	0.30	0.20	-	28.89	2744.55	
34	两侧树池5	水泥砖砌	8.40	1.00	0.20	0.20	-	8.40	798.00	
35	两侧树池6	水泥砖砌	10.00	1.00	0.20	0.20	-	10.00	950.00	
36	乳油路两侧花坛1	水泥砖砌	13.00	1.30	0.40	0.15	-	16.90	1605.50	
37	乳油路两侧花坛2	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	1330.00	
38	乳油路两侧花坛3	水泥砖砌	11.00	2.50	0.30	0.15	-	27.50	2612.50	
39	乳油路两侧花坛4	水泥砖砌	5.50	2.50	0.30	0.15	-	13.75	1306.25	
40	乳油路两侧花坛5	水泥砖砌	20.00	1.00	0.40	0.15	-	20.00	1900.00	
41	乳油路两侧花坛6	水泥砖砌	11.00	2.50	0.30	0.15	-	27.50	2612.50	
42	乳油路两侧花坛7	水泥砖砌	20.00	1.00	0.40	0.15	-	20.00	1900.00	
43	乳油路两侧花坛8	水泥砖砌	16.00	1.00	0.40	0.15	-	16.00	1520.00	
44	乳油路两侧花坛9	水泥砖砌	13.00	1.00	0.40	0.15	-	13.00	1235.00	
45	乳油路两侧花坛10	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	1330.00	
46	乳油路两侧花坛11	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	1330.00	
47	乳油路两侧花坛12	水泥砖砌	14.00	1.00	0.20	0.15	-	14.00	1330.00	
48	包材路两侧花坛1	水泥砖砌	44.00	1.30	0.30	0.15	-	57.20	5434.00	
49	包材路两侧花坛2	水泥砖砌	37.00	1.30	0.30	0.15	-	48.10	4569.50	

	50	包材路两侧花坛3	水泥砖砌	18.00	1.30	0.30	0.15	-	23.40	2223.00
	51	包材路北侧电线杆(广告杆)	水泥杆	15.00	-	-	-	25.00	-	7500.00
	52	老变压器房处花墙	水泥铸管	54.00	0.24	2.50	-	-	12.96	1944.00
	53	腾辉电动门	不锈钢	15.00	-	1.60	-	-	-	4200.00
	54	二道门	钢铁	-	8.00	2.30	-	-	-	1104.00
	55	二道门上广告牌	白铁皮(40角钢、两边各一根10米高20槽钢)	14.00	-	2.00	-	-	-	560.00
	56	罐区	铁皮门	-	1.20	3.00	-	-	-	360.00
	57	生活区门(高2米、宽8米)	钢铁	-	8.00	2.00	-	-	-	640.00
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	376639.00

丰乐资产补充测量表2

资产占有方	序号	建筑物	建筑结构	长(m)	宽(m)	高(深)(m)	厚度(m)	直径(m)	数目	面积(m ²)	评估总价(元)
安徽丰乐农化有限责任公司	1	院内围墙	混合	40.80	-	2.20	0.38	-	-	-	7180.80
	2	围墙	水泥砖砌	40.40	-	2.20	0.38	-	-	-	5777.20
	3	简易棚	轻钢	13.40	5.70	3.70		-	-	76.38	4582.80
	4	围墙	水泥砖砌	107.60	-	3.10	0.24	-	-	-	18345.80
	5	无顶屋顶	砖木	70.20	9.00	4.50		-	-	631.80	15795.00
	6	围墙加设备棚(围墙部分)	水泥砖砌	81.20	-	3.10	0.24	-	-	-	2273.60
	7	设备棚	轻钢	10.00	5.00	4.10	-	-	3.00	50.00	2250.00
	8	小房子	混合	3.50	4.50	3.10	-	-	-	15.75	5512.50
	9	无顶房屋	砖砌	8.80	74.30	4.00	-	-	-	653.84	117691.20
	10	无顶房屋	砖砌	24.20	16.40	2.00	-	-	-	396.88	67469.60
	11	污水池	水泥砖砌	20.40	9.20	3.50	-	-	-	187.68	20644.80
	12	设备棚	轻钢	12.00	102.00	4.10	-	-	-	1224.00	44064.00
	13	活动房	彩板房	4.10	2.70	2.50	-	-	-	11.07	4206.60
	14	氧化池	水泥砖砌	15.80	5.80	7(含地上4m)	-	-	-	91.64	19244.40
	15	二次池	水泥砖砌	-	-	3.00	-	8.50	-	-	12000.00
	16	出水池	水泥砖砌	-	-	3.00	-	6.40	-	-	8000.00
	17	污水池(地下)	水泥砖砌	16.00	8.10	5.00	-	-	-	129.60	12960.00
	18	蓄水池	水泥砖砌	18.00	18.00	4.00	-	-	-	324.00	27864.00
	19	水池	水泥砖砌	12.00	12.00	4.00	-	-	-	144.00	9792.00
	20	水池	水泥砖砌	2.00	4.00	1.00	-	-	-	8.00	640.00
	21	供气站	水泥砖砌	-	-	4.00	-	4.00	-	-	6400.00
	22	地坪	水泥道路	-	-	-	0.20	-	-	96366.59	4697871.26
	23	围墙	砖墙,部分水泥抹面	1446.00	0.24	3.00	-	-	-	-	135201.00

合肥丰乐科技有限责任公司	24	无顶房屋	混合	-	-	-	-	-	-	545.30	98154.00
	25	简易棚	轻钢	-	-	-	-	-	-	11.20	2016.00
	26	供水	PVC管	10.00	-	-	-	-	-	-	500.00
	27	供电	2.5 cm ²	20.00	-	-	-	-	-	-	100.00
	28	道路	水泥道路	109	3	-	-	-	-	327	16350
	29	围墙	砖墙,部分水泥抹面	443	3	-	-	-	-	-	44300
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5407187.00

丰乐资产补充测量表 3

资产占有方	序号	资产名称	单位	数量	备注	评估值(元)
安徽丰乐农化有限责任公司	1	柏树	棵	161.00	Φ200-250mm	11270.00
	2	广玉兰	棵	13.00	Φ250mm	1755.00
	3	雪松	棵	4.00	Φ350mm	800.00
	4	不知名杂树	棵	378.00	Φ100mm	20790.00
	5	水泥电线杆	根	58.00	H15m	20300.00
	6	避雷针	根	2.00	-	7000.00
	7	路边站立广告牌	个	5.00	不锈钢 4.8m*1.8m	900.00
	8	假山石头	个	2.00	数据信息不完整	
	9	篮球架	个	2.00	-	560.00
合计	/	/	/	625.00	/	63375.00

丰乐资产补充测量表 4

资产占有方	序列	名称	直径(cm)	冠径(cm)	高度(m)	数量(棵、株)	单价(元)	总价(元)
合肥丰乐科技有限责任公司	1	香樟	30.00	8.00	6.00	5.00	5200.00	26000.00
	2	香樟	25.00	6.00	6.00	4.00	4000.00	16000.00
	3	香樟	10.00	3.00	4.00	15.00	280.00	4200.00
	4	香樟	6.00	3.00	3.00	17.00	280.00	4760.00
	5	皮油树	20.00	4.00	7.00	8.00	2000.00	16000.00
	6	皮油树	5.00	2.50	3.00	20.00	500.00	10000.00
	7	皮油树	8.00	3.50	4.00	5.00	800.00	4000.00
	8	柳树	20.00	6.00	8.00	4.00	1500.00	6000.00
	9	柳树	12.00	3.00	5.00	8.00	800.00	6400.00
	10	楮树	6.00	3.00	4.00	30.00	4.00	120.00
	11	楮树	12.00	5.00	6.00	6.00	7.00	42.00
	12	楝树	8.00	3.00	5.00	2.00	120.00	240.00
	13	榆树	60.00	8.00	9.00	7.00	1800.00	12600.00
	14	榆树	40.00	6.00	7.00	2.00	1500.00	3000.00
	15	榆树	15.00	3.00	4.00	13.00	600.00	7800.00
合计(元)	/	/	/	/	/	146.00	/	117162.00

(三) 机械设备详见附表

七、估价结果确定

根据上述估价方法评估出的结果，估价人员参照待估房地产所在区域房地产市场行情，经过综合测算，确定估价对象于对象在估价时点、未设定法定优先受偿权下的建筑物及附属物收储补偿价格为人民币大写（取整）：壹仟玖佰柒拾陆万伍仟柒佰叁拾伍元整（¥：19765735 元（详见附后的《安徽丰乐农化有限责任公司收储涉及的建筑物及附属物估价结果一览表》））。

附表一 安徽丰乐农化有限责任公司建筑物及附属物估价结果一览表（总表）

委托估价方	估价对象所有人及	估价对象坐落	估价对象		产权人	评估建筑物建筑总面积	征收补偿金额(万元)	备注
肥西县土地收购储备中心	安徽丰乐农化有限责任公司	肥西县三河镇北街	建筑物	无证	合肥丰乐科技有限责任公司	84	4.2672	详见建筑物估价结果一览表
					安徽丰乐农化有限责任公司	4255.47	172.216	
					小计	4339.47	176.4832	
				有证	安徽丰乐农化有限责任公司	20697.73	1179.0562	
				合计	/	25037.2	1355.5394	
			附属物	合肥丰乐科技有限责任公司	/	27.6566	详见附属物估价结果一览表	
				安徽丰乐农化有限责任公司	/	568.7797		
				合计	/	596.4363		
			机器设备	安徽丰乐农化有限责任公司	/	24.5978	详见设备估价结果一览表	
			总计	/	/	/	/	/

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

附 件

- 1、估价对象区域及实景照片
- 2、房地产估价委托书
- 3、《国有土地使用证》复印件
- 4、《房地产权证》复印件
- 5、估价机构资质证书复印件
- 6、估价人员资格证书复印件