

肥西县财政投资评审中心

评审报告

肥评审(2015)29号

被评审单位：肥西县土地收购储备中心

评审项目：关于安徽丰乐农化有限责任公司所属位于肥西县三河镇北街139322.7平方米工业用地国有土地使用权、地上建筑物、附属设施、机械设备等收储价值评审

根据《中华人民共和国审计法》第二十二条“审计机关对政府投资和以政府投资为主的建设项目的预算执行情况和决算,进行审计监督。”和肥西县人民政府《关于印发肥西县政府投资重点建设项目审计管理办法的通知》(政办[2012]23号)要求,我局关于对安徽丰乐农化有限责任公司所属位于肥西县三河镇北街139322.7平方米工业用地国有土地使用权、地上建筑物、附属设施、机械设备等收储价值进行了评审。肥西县土地收购储备中心对所提供资料的完整性、真实性负责。肥西县财政投资评审中心就评审情况报告如下:

一、基本情况

根据肥西县土地收购储备中心提供的资料确认,本次评审对象主要为:

1、139322.7m²国有出让工业用地的土地使用权位于三河镇北街。其中:

地块1使用者为安徽丰乐农化有限责任公司,土地证号为肥西国用(2002)字第02744号,土地使用权类型为出让,证载用途为工业用地,实际用途为工业。证载土地使用年限为50年,终止日期为2051年3月25日。截止评审基准日剩余使用年期为35.69年,证载面积为116066.7m²,本次全部收储。

地块2使用者为合肥丰乐科技有限责任公司,土地证号为肥西国用(2002)字第02743号,土地使用权类型为出让,证载用途为工业用地,实际用途为工业。证载土地使用年限为50年,终止日期为2051年3月25日。截止评审基准日剩余使用年期为35.69年,证载面积为23256.00m²,本次全部收储。

2、地上房屋共25121.20 m²,其中有证部分为20797.73m²,

包括办公楼、宿舍楼、生产车间等 21 栋单体。产权证号为肥西房权证三河镇北街字第 NO: 0201322 号, 实际建成于 1992 年。因部分房屋已拆除, 实际有证房产总面积小于证载登记面积。无证部分建筑面积为 4423.47m², 包括门卫、卫生间、泵房、变电所及值班室、配电房、值班室、种衣剂车间等。本次评审无证房产部分采用经肥西县房地产测绘队根据现状勘察测得的 4423.47m²。

3、附属设施: 主要包括围墙、道路、雨污水管网、水池、花坛、污水处理设施等。

4、机械设备: 包括各类的生产机械、计量槽、报装设备、化验检验设备、污水处理设备等, 本次评审仅计取拆安费。

5、苗木: 仅计取场内乔木, 包括香樟、榆树等。

本次评审仅作为肥西县土地收购储备中心本次收储签订收储协议及支付收储资金提供参考依据。

二、评审依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规、部门规章及约束性文件:

- 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、《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房 579 号;
- 4、现行国家和地方颁布的房地产相关法律、法规、规章等。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局与中国国家标准化委员会于 2014 年 07 月 24 日联合发布的中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)(代替

GB/T 18508-2001),2014年12月1日实施;

2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局与中国国家标准化委员会于2014年07月24日联合发布的中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)(代替GB/T 18507-2001),2014年12月1日实施;

3、原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》(TD1001-1993);

4、中华人民共和国国家标准GB/T21010-2007《土地利用现状分类》。

(三) 其他有关资料

1、安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司出具的《安徽丰乐农化有限责任公司位于肥西县三河镇北街139322.7平方米工业用地国有土地使用权市场价格评估》(安徽正诚[2015](估)字第0106号)土地估价报告;

2、安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司出具的《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》(皖正房评报[2015]字第1226号)房产估价报告;

3、审核人员实地查看记录等。

三、评审方法

土地使用权价格根据采用基准地价系数修正法、成本逼近法算术平均值进行评审。

地上房屋、附属设施等,采用重置成本法评审。

四、评审结果

经评审评估对象于审核基准日2015年7月17日(送审基准

日)时的市场价值合计为:

总送审金额:¥48,187,535.00元,人民币大写肆仟捌佰壹拾捌万柒仟伍佰叁拾伍元整;总核定金额:¥44,910,385.53元,人民币大写肆仟肆佰玖拾壹万零叁佰捌拾伍元伍角叁分;审计总核减金额:¥3,277,149.47元,人民币大写叁佰贰拾柒万柒仟壹佰肆拾玖元肆角柒分。其中:

1、土地使用权部分:

总面积:139322.7m²,土地使用权类型:出让工业用地;
审定单价:176元/m²(合11.73万/亩);
总地价:24,520,795.20元。

2、地上房屋部分:

总建筑面积25121.20m²,审定总价14,514,854.91元。

3、附属设施部分:审定金额为5,546,827.12元。

4、机械设备(拆安费):审定金额为210,746.30元。

5、苗木部分:审定金额为117,162.00元。

