

芜湖君禾电线电缆有限公司拟了解资产价值
而涉及的房屋建筑物和工业土地价值评估项目

资产评估报告书

芜恒评报字（2023）第024号



芜湖恒盛资产评估事务所（有限合伙）

二零二三年八月二十一日



资产评估报告目录

第一部分 资产评估师声明.....	1
第二部分 资产评估报告书摘要.....	2
第三部分 资产评估报告书正文	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者简介.....	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估对象和评估范围.....	4
四、 价值类型及其定义.....	4
五、 评估基准日.....	4
六、 评估依据.....	5
七、 评估方法.....	6
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	7
九、 评估假设.....	8
十、 评估结论.....	9
十一、 特别事项说明.....	9
十二、 评估报告使用限制说明	10
十三、 评估报告日	11
第四部分 资产评估报告书附件.....	12

资产评估师声明

我们郑重声明：

1、执行本次评估业务的资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定。

2、本评估报告只能用于载明的评估目的，不得作其他用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关，我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制说明。

3、对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是评估机构及其资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

4、评估机构及其资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5、评估机构及其资产评估师在被评估资产中没有现实和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

6、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和现状，对未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估，我们不承担对评估对象质量进行调查的责任。

7、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、本评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在假设和限定条件下成立。

9、本评估报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

芜湖君禾电线电缆有限公司拟了解资产价值
而涉及的房屋建筑物和工业土地价值评估项目
资产评估报告书·摘要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

一、评估项目名称

芜湖君禾电线电缆有限公司拟了解资产价值对申报的房屋建筑物和工业土地进行价值评估。

二、委托人

委托人为芜湖君禾电线电缆有限公司。

三、评估目的

评估委托资产的公允价值，为委托人拟了解资产价值对申报的房屋建筑物和工业土地资产价值提供基准日时点的价值参考依据。

四、评估基准日

2023 年 8 月 18 日。

五、评估对象及范围

评估对象是芜湖君禾电线电缆有限公司申报的房屋建筑物和工业土地资产价值；评估范围是芜湖君禾电线电缆有限公司截止 2023 年 8 月 18 日资产评估申报明细表登记的 4 栋房屋建筑物和 2 宗工业土地。

六、评估方法

采用重置成本法、基准地价系数修正法。

七、评估结论

委托申报评估的 4 栋房屋建筑物和 2 宗工业土地在 2023 年 8 月 18 日的评估参考价值取整：人民币壹仟伍佰玖拾万零玖仟陆佰元（¥1590.96 万），其中：4 栋房屋建筑物评估参考值 1004.57 万元；2 宗工业土地评估参考值 586.39 万元。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 8 月 18 日起至 2024 年 8 月 17 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

芜湖君禾电线电缆有限公司拟了解资产价值
而涉及的房屋建筑物和工业土地价值评估项目

资产评估报告书·正文

芜恒评报字（2023）第 024 号

芜湖君禾电线电缆有限公司：

我们接受贵方委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对申报的房屋建筑物和工业土地拟了解资产价值为目的进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2023 年 8 月 18 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托人和被评估单位简介

本次评估委托人为芜湖君禾电线电缆有限公司。

被评估单位为芜湖君禾电线电缆有限公司，成立于 2007 年 12 月 20 日，取得统一社会信用代码：9134022166948625X6 营业执照，住所：安徽新芜经济开发区鸠兹大道 21 号，类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)，注册资本：1000 万元，法定代表人：张阿华，经营范围：电源线、电缆制造、销售。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的使用人限定为委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

评估委托资产的公允市场价值，为委托人拟了解资产价值对申报的房屋建筑物和工业土地资产价值提供基准日时点的价值参考依据。

三、评估对象和范围

评估对象是芜湖君禾电线电缆有限公司申报的房屋建筑物和工业土地资产价值；评估范围是芜湖君禾电线电缆有限公司截止 2023 年 8 月 18 日资产评估申报明细表登记的 4 栋房屋建筑物和 2 宗工业土地。

委估的 4 栋房屋建筑物主要是 2 栋综合楼（办公楼和集体宿舍），产权证编号分别为房地权证芜县字第 2012000909 号、第 2012000910 号，都是三层钢混结构，建筑面积分别为 1910.22 m²和 1862.22 m²，全部建于 2012 年，房屋建筑物的基础和结构基本完好，外观维护一般，使用功能正常。2 栋厂房的产权证编号为房地权湾沚镇字第 2009003156 号，钢结构一层，建筑面积都为 7050.20 m²，建于 2009 年，房屋建筑物的基础和结构基本完好，外观维护一般，使用功能正常。

委估的 2 宗工业出让土地，其中 1 宗土地的土地证编号为芜国用（2012）第 000033 号，证载土地使用权面积 3403.60 m²，终止日期 2061 年 12 月 25 日；另 1 宗土地的土地证编号为芜国用（2009）第 0111139 号，证载土地使用权面积 27678.90 m²，终止日期 2058 年 3 月 10 日，房屋建筑物和工业土地位置在安徽新芜经济开发区鸠兹大道 21 号。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 8 月 18 日。

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务，经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

本项目《资产评估委托合同》。

（二）评估准则依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 财政部《资产评估基本准则》；
3. 中评协《资产评估职业道德准则》；
4. 中评协《资产评估执业准则—资产评估程序》；
5. 中评协《资产评估执业准则—资产评估报告》；
6. 中评协《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
7. 中评协《资产评估机构业务质量控制指南》；
8. 中评协《资产评估对象法律权属指导意见》；
9. 中评协《资产评估执业准则—不动产》；
10. 其他相关法律法规。

（三）资产权属依据

1. 不动产权证复印件；
2. 房屋建筑物现场图片；
3. 其他有关产权依据。

（四）采用的取价依据

1. 《概算指标》编制；
2. 《安徽省建筑安装工程定额》；
3. 《安徽省建筑安装工程费用定额》；
4. 《全国统一建筑工程基础定额省估价表》；
5. 《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》；
6. 《房屋完损等级评定标准》；

7. 《房屋新旧程度评定标准》;
8. 《房屋建筑物和附属设施可靠性鉴定标准》;
9. 《危险房屋鉴定标准》;
10. 《芜湖市城区各类用地基准地价表》;
11. 《芜湖城区用地宗地基准地价修正系数表》;
12. 《资产评估常用数据与参数手册》;
13. 其他市场调查和网上询价资料。

七、评估方法

（一）房屋建筑物的评估

根据评估对象的特点和实际状况及本次评估目的，对单独的不含土地使用权价值的房屋建筑物评估只能选用成本法，即房屋建筑物的价值采用重置成本考虑成新折扣予以确定，最后综合得出评估对象的成本价值。因此，选用重置成本法进行评估其市场价值。

1. 土地取得费用：本项评估仅针对房屋建筑物部分，不含所占出让工业土地。
2. 根据评估人员现场勘察及市场调查，综合考虑建造成本费用、管理费用、投资利息等，计算确定评估对象的每平方米单价。

3. 根据评估对象的每平方米单价结合建筑面积，采用综合成新率，计算出评估结果。

（二）土地使用权的评估

土地使用权的评估一般采用市场比较法、基准地价系数修正法、收益法、假设开发法、成本逼近法等进行评估。根据评估人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地的土地市场状况，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价修正系数法，是在求取一宗待估地价时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

待估宗地地价 = [基准地价 + 土地开发程度修正] × K₁ × (1 + ΣK) × K₂ × K_i

式中： K_1 ——期日修正系数；

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K_2 、 K_i ——土地使用年期或其他因素修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序，具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地

调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益还原法和重置成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化。
2. 被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
3. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

十、评估结论

委托申报评估的 4 栋房屋建筑物和 2 宗工业土地在 2023 年 8 月 18 日的评估参考价值取整：人民币壹仟伍佰玖拾万零玖仟陆佰元（¥1590.96 万），其中：4 栋房屋建筑物评估参考值 1004.57 万元；2 宗工业土地评估参考值 586.39 万元。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见后附评估说明及评估明细表。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以关注：

1. 本评估报告是基于委托人和产权持有者提供的相关资料，委托人和产权持有者对所填报资产的完整性、合法性、真实性负责，对提供的相关资料的真实性承担法律责任；
2. 评估基准日后、评估报告有效期内，如出现资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；
3. 我们在业务操作过程中已关注资产法律权属问题，但不应视为是对资产法律权属的保证，对资产法律权属的确认和资产产权的鉴定不属于资产评估师的执业范围。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，我们仅对委估资产在评估基准日所表现的公允价值发表专业意见，不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

4. 对委托人和产权持有者存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任；

5. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试；

6. 评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅就本次评估目的为有关当事人提供参考价值；

7. 本报告评估结论未考虑可能存在未发现的债务和潜在的诉讼，以及评估增减值所引起的税收责任。

本评估报告使用者在使用评估报告书时，应当考虑以上相关因素可能对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

2. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

3. 本评估报告只能用于本评估报告中载明的评估目的和用途；

4. 本评估报告只能由本评估报告中载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外；

5. 未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本评估报告使用有效期：根据资产评估执业准则规定，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。本报告的使用有效期为

壹年，自 2023 年 8 月 18 日至 2024 年 8 月 17 日。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2023 年 8 月 21 日。

芜湖恒盛资产评估事务所（有限合伙）

地址：安徽新芜经济开发区世纪广场

日期：二〇二三年八月二十一日



法 定 代 表 人：



中国资产评估师：



中国资产评估师：



资产评估报告书附件

1. 资产评估说明
2. 资产评估结果汇总表
3. 房屋建筑物评估明细表
4. 土地使用权评估明细表
5. 芜湖君禾电线电缆有限公司营业执照复印件
6. 委托方及产权所有者承诺函复印件
7. 房屋产权证和土地证复印件
8. 房屋建筑物现场图片
9. 资产评估机构资产评估资格证书复印件
10. 资产评估机构登记备案公告复印件
11. 资产评估机构营业执照复印件
12. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件

芜湖君禾电线电缆有限公司拟了解资产价值 而涉及的房屋建筑物和工业土地价值评估项目 资产评估说明

一、评估对象因素分析

评估对象是芜湖君禾电线电缆有限公司申报的房屋建筑物和工业土地资产价值；评估范围是芜湖君禾电线电缆有限公司截止 2023 年 8 月 18 日资产评估申报明细表登记的 4 栋房屋建筑物和 2 宗工业土地。

委估的 4 栋房屋建筑物主要是 2 栋综合楼（办公楼和集体宿舍），产权证编号分别为房地权证芜县字第 2012000909 号、第 2012000910 号，都是三层钢混结构，建筑面积分别为 1910.22 m²和 1862.22 m²，全部建于 2012 年，房屋建筑物的基础和结构基本完好，外观维护一般，使用功能正常。2 栋厂房的产权证编号为房地权湾沚镇字第 2009003156 号，钢结构一层，建筑面积都为 7050.20 m²，建于 2009 年，房屋建筑物的基础和结构基本完好，外观维护一般，使用功能正常。

委估的 2 宗工业出让土地，其中 1 宗土地的土地证编号为芜国用(2012)第 000033 号，证载土地使用权面积 3403.60 m²，终止日期 2061 年 12 月 25 日；另 1 宗土地的土地证编号为芜国用（2009）第 0111139 号，证载土地使用权面积 27678.90 m²，终止日期 2058 年 3 月 10 日，房屋建筑物和工业土地位置在安徽新芜经济开发区鸠兹大道 21 号。

二、区域因素分析

湾沚区，隶属于安徽省芜湖市，位于安徽省东南部，长江下游南岸。东南邻宣城市，西南接南陵县，东北与当涂县交界，西北紧邻芜湖市区，总面积 667 平方千米。截至 2020 年 11 月，辖 5 个镇，另设有 1 个开发区。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，湾沚区常住人口为 344016 人。

安徽新芜经济开发区是 2001 年按照芜湖市委、市政府“工业向园区集中”的战略部

署，在合（肥）杭（州）高速芜湖沿线的荒山丘陵上建立。原名“芜湖机械工业开发区”，2010 年经批准改名为安徽新芜经济开发区。以先进装备制造业为主导产业，属于安徽省省级重点开发区，正在申报国家级开发区。

2020 年 12 月 4 日安徽省政府在亳州市召开全省开发区改革创新推进大会。会上，安徽新芜经济开发区在安徽全省开发区综合考核评价中“胜出”受到安徽省政府表彰。

三、评估取价依据

1. 《概算指标》编制；
2. 《房屋建筑物和附属设施可靠性鉴定标准》；
3. 《危险房屋鉴定标准》；
4. 《省建筑安装工程定额》；
5. 《省建筑安装工程费用定额》；
6. 《全国统一建筑工程基础定额省估价表》；
7. 《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》；
8. 《房屋完损等级评定标准》；
9. 《房屋新旧程度评定标准》；
10. 《市城区各类用地基准地价表》；
11. 《城区用地宗地基准地价修正系数表》；
12. 《资产评估常用数据与参数手册》；
13. 其他市场调查和网上询价资料。

四、评估方法选用

根据评估对象的特点和实际状况及本次评估目的，本次评估房屋建筑物采用重置成本法、土地使用权采用基准地价系数修正法。

五、评估计算过程

A. 房屋建筑物的计算

(一) 土地取得费用：本次评估房屋建筑物部分时，不含所占土地价值。

(二) 根据评估人员现场勘察及市场调查，综合考虑建造成本费用、管理费用、投资利息等，计算确定评估对象的每平方米单价。

(三) 根据评估对象的每平方米单价结合建筑面积，采用综合成新率，计算出评估结果。

(四) 以《房屋建筑物评估明细表》第 1 项综合楼（办公、职工活动中心，建筑面积 1910.22 m²，三层，钢混结构）为例，演示该房屋建筑物采用成本法评估，其具体测算过程如下：

1、房屋建筑物的重置价值：

a. 建筑物建造成本：根据评估对象的结构和现状，结合芜湖市建筑市场同类建筑工程招投标发包价、装饰造价，评估对象同类房产建安费用为 920 元/m²，按建安工程费计算的勘察费 0.55%，设计费 2.1%、工程监理费 1%、招标工程费 0.1%、合同公证费 0.1% 合计共 3.85%；按建筑面积计算的工程定额测定费 1.20 元/m²、白蚁防治费 2.50 元/m²、工程质量监督费 2.00 元/m²、新型墙体材料专项基金 8.00 元/m²、散装水泥专项资金 1.50 元/m² 合计共 15.20 元/m²。

建造成本 = $920 \times 1910.22 \times (1 + 3.85\%) + 1910.22 \times 15.20 = 1854097.74$ 元。

b. 管理费用：包括房产建筑商的人员工资、福利费、办公费、差旅费等，按建筑物建造成本的一定比率测算，管理费的计算规定通常为 3~5%，本次评估取 5%。

管理费用 = $1854097.74 \times 5\% = 92704.89$ 元。

c. 投资利息：包括建造成本和管理费用的利息。根据评估人员调查，同类建筑的开发建设周期为 6 个月，利率采用同期中国人民银行 1 年以内（含 1 年）的银行综合贷款利息率约 4%。

投资利息 = $(1854097.74 + 92704.89) \times 6 \times 4\% / 12 = 38936.05$ 元。

d. 房屋建筑物 $V_{\text{建筑物重置价格}} = 1854097.74 + 92704.89 + 38936.05 = 1985738.68$ 元。

2、房屋建筑物的综合成新率

该综合楼（办公、职工活动中心）是 2012 年建成，属钢混结构，实际使用年限 11 年，尚可使用年限 30 年。

(1) 根据房屋的实际使用状况及维护保养情况，现场勘察成新率为 72%；

(2) 年限成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

$$= 30 \div (30 + 11) \times 100\% = 73\%;$$

(3) 综合成新率 = 现场勘察成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

$$= 72\% \times 60\% + 73\% \times 40\% \approx 72\%;$$

3、评估值 = 重置全价 × 综合成新率 = $1985738.68 \times 72\% = 1429731.85$ (元)。

(五) 其余房屋建筑物评估价值采用成本法测算过程同上，具体过程（略），各房屋建筑物详细评估价值见后附房屋建筑物评估明细表。

B. 土地使用权的计算

(一) 以《土地使用权评估明细表》第 1 宗土地（面积 3403.60 m²）为例，演示该土地使用权采用基准地价系数修正法评估，其具体测算过程如下：

基准地价系数修正法评估过程一览表

基准地价修正因素			条件说明	优劣程度	修正系数 (%)
区域因素	交通条件	到城市出口便捷度	便捷	较优	0.5
		距火车站距离	10公里	一般	0
		道路通达度	高	优	1.0
		道路类型	交通型主干道	优	1.0
		交通管制状况	一般	一般	0
	基础设施状况	供水状况	90%	较优	0.5
		排水状况	一般	较优	0.5
		供电状况	90%	较优	0.5
		供气状况	一般	一般	0
	工业区成熟度	产业集聚规模	一般	较优	0.5
		配套协作程度	一般	较优	0.5
	环境状况	水质量	好	一般	0
		大气质量	好	一般	0
		噪音声级（分贝）	一般	一般	0

	行政因素	规划限制	工业	一般	0
个别因素	宗地基础设施条件		一般	一般	0
	地基条件		一般	一般	0
	宗地利用状况		一般	一般	0
	宗地临路条件		临主干道	优	1.0
	宗地宗地面积		一般	一般	0
	宗地形状		一般	一般	0
	土地使用限制		工业	一般	0
合计(ΣK)			6.0%		
土地级别	湾沚区国有工业出让用地	土地开发程度修正	1.0	出让年限	50年
基准地价	267.00 元/m²	期日修正系数(K1)	0.936	年期修正系数(K2)	0.766
标定地价 = 基准地价 × 土地开发程度修正系数 × K1 × (1 + ΣK) × K2 × Ki ≈ 202.95 (元/m²)					
式中: K1——期日修正系数					
ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和					
K2、Ki——土地使用年期或其他因素修正系数					

故第1宗工业出让用地评估值 = 3403.60 m² × 202.95 元/m² = 690,760.62 元。

(二) 该公司第2宗工业出让用地(面积 27678.90 m²)评估采用基准地价系数修正法测算过程同上, 具体过程(略), 详细评估价值见后附土地使用权评估明细表。

六、评估结果

委托申报评估的4栋房屋建筑物和2宗工业土地在2023年8月18日的评估参考价值取整: 人民币壹仟伍佰玖拾万零玖仟陆佰元(¥1590.96万), 其中: 4栋房屋建筑物评估参考值1004.57万元; 2宗工业土地评估参考值586.39万元, 评估结果详见后附《评估结果汇总表及明细表》。



资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年8月18日

被评估单位（或者产权持有单位）：芜湖君禾电线电缆有限公司

金额单位：人民币万元

序号	资产分类	单位	数量	评估参考价值	备 注
1	房屋建筑物	m ²	17872.84	1,004.57	详见房屋建筑物评估明细表
2	工业土地	m ²	31082.50	586.39	详见土地使用权评估明细表
合 计				1,590.96	



房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年8月18日

被评估单位（或者产权持有单位）：芜湖君禾电线电缆有限公司

金额单位：人民币元

序号	产权证编号	资产名称	总层数	结构	建成时间	单位	建筑面积	评估参考价值	备注
1	房地权证芜县字第2012000909号	综合楼（办公、职工活动中心）	三层	钢混	2012年	m²	1910.22	1,429,731.85	
2	房地权证芜县字第2012000910号	综合楼（食堂、集体宿舍）	三层	钢混	2012年	m²	1862.22	1,174,383.71	
3	房地权证湾沚镇字第2009003156号	1号厂房	一层	钢	2009年	m²	7050.20	3,669,807.31	H9m
4		2号厂房	一层	钢	2009年	m²	7050.20	3,771,746.41	H9m 3T行车
合 计							17872.84	10,045,669.28	

土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年8月18日

被评估单位（或者产权持有单位）：芜湖君禾电线电缆有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地证编号	土地位置	用地性质	准用年限	终止日期	证载宗地面积(m²)	评估单价 (元/m²)	评估参考价值	备 注
1	芜国用（2012）第000033号	安徽新芜经济开发区 鸠兹大道21号	工业用地出让	50年	2061年12月25日	3403.60	202.95	690,760.62	约5.11亩
2	芜国用（2009）第0111139号	安徽新芜经济开发区 鸠兹大道21号	工业用地出让	50年	2058年3月10日	27678.90	186.90	5,173,186.41	约41.52亩
合 计						31082.50		5,863,947.03	

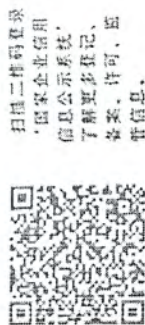


营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9134022166948625X6(1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 芜湖君禾电线电缆有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

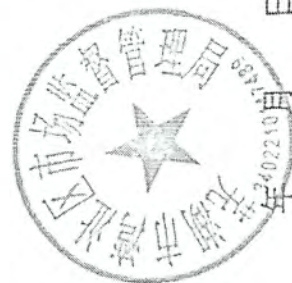
法定代表人 张阿华

经营范围 电源线、电缆制造、销售。

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 2007年12月20日

住所 芜湖市湾沚区安徽新芜经济开发区禹益大道21号



登记机关

日

2023 04 18

资产评估委托方和产权持有者承诺函

芜湖恒盛资产评估事务所(有限合伙):

因拟了解资产价值事宜，我单位委托你所对该经济行为所涉及的截止 2023 年 8 月 18 日芜湖君禾电线电缆有限公司评估申报明细表登记的 4 栋房屋建筑物和 2 宗工业土地价值（详见申报明细表）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示如实、充分；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
4. 已经及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
5. 本次经济行为涉及的资产已列入我单位提供填报的《资产评估申报明细表》；
6. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托方（产权持有者）印章：芜湖君禾电线电缆有限公司

委托方负责人签字：



2023 年 8 月 2 日

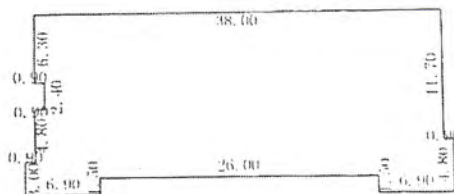
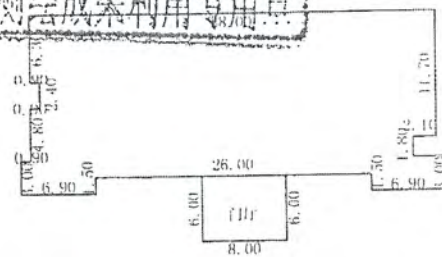
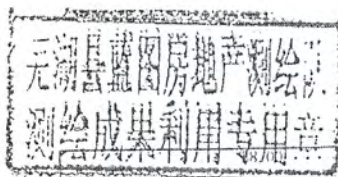
房地产权证 芜县 字第012000909 号

房地产权利人		芜湖君禾电线电缆有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区东湾路3458号03幢综合楼一			
登记时间		2012年02月09日			
房屋性质					
规划用途		综合（办公、职工活动中心）			
房屋 状 况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	3	钢混	1910.22		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		国有		至 止	

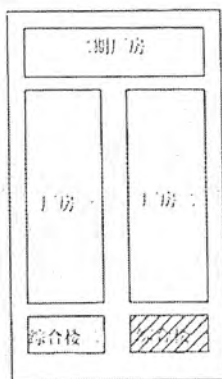


房屋分层分户平面图

产 权 人	芜湖君禾电线电缆有限公司		
坐 落	安徽新芜经济开发区东湾路3458号		
面 积 (m ²)	1910.22m ²	结 构	钢筋混凝土
用 途	综合楼(办公、职工活动中心)	年 代	2012



楼梯间面积: 46.27m²



芜湖市蓝图房地产测绘队

1. 本面积计算依据《房产测量规范》GB/T17986.1-2000, 图内数字为建筑面积;

2. 图形尺寸注记为轴线尺寸, 图中未注明墙体厚度为 0.24 米;

比 例:

外 业

内 业

查 青

陈丹丹

审 核

查 青

2012年 2月 8日



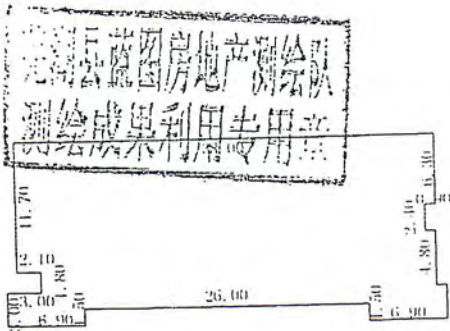
房地权证 芜县 字第2012000910 号

房地产权利人		芜湖君禾电线电缆有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		芜湖县湾沚镇安徽新芜经济开发区东湾路3458号04幢综合楼二			
登记时间		2012年02月09日			
房屋性质					
规划用途		综合（食堂、集体宿舍）			
房屋 状 况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	3	钢混	1862.22		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		国有		至 止	

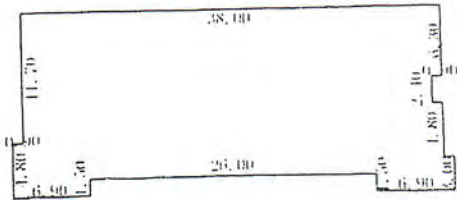


房屋分层分户平面图

产 权 人	芜湖君禾电线电缆有限公司		
坐 落	安徽新芜经济开发区东湾路3458号		
面 积 (m ²)	1862.22m ²	结 构	钢筋混凝土
用 途	综合楼(宿舍、餐厅)	年 代	2012

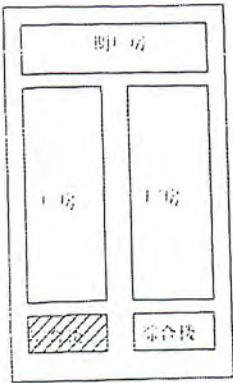


一层面积: 602.05m²



二、三层面积相同: 606.95m²

楼梯间面积: 46.27m²



一层平面规划示意图



芜湖县测绘队

1. 本面积计算依据《房产测量规范》GB/T17986.1-2000, 图内数字为建筑面积;

2. 房屋尺寸标注为轴线尺寸, 图中未注明墙体厚度为 0.24 米;

外 业

高 青

内 业

张丹丹

审 核

高 青



房地产权证

登记号: 20057322

权证字号: 房地权 津法集字第 200900315号

填发单位 (盖章)



填发日期: 2009 年 05 月 11 日



房地产权利人		芜湖君禾电缆有限公司					
身份证号码 (单位代码)		6648625-Y		(注册地)		中国	
房地坐落		湾沚镇芜湖机械工业园					
丘(地)号				房屋产别		股份制工业	
共有权人		0人					
共有权证号							
土地状况	土地权属性质	国有		土地使用权类型		出让	
	土地等级			用途			
	使用期限	年					
房屋状况	总面积 (平方米)		房屋占地面积 (平方米)				
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
	01	1号	房钢	1	1	7050.2	厂房
	02	2号	房钢	1	1	7050.2	厂房



房屋分层分户图

坐落：湾沚镇芜湖机械工业园

产权	芜湖君禾电线电缆有限公司01		
结构	钢	年代	2009
规划设计用途	厂房		

180.00 x 38.96

180.00



芜湖市房产局

1. 本面积计算主要依据国标《房产测量规范》；图内数字为户建筑面积。
2. 尺寸注记在图形轴线尺寸；图中未注明墙体厚度均为0.25 米。
3. 共用面积分摊系数为：；
4. 面积换算公式：户建筑面积=户套内建筑面积+户共用分摊建筑面积；
户套内建筑面积=户建筑面积/（1+共用面积分摊系数）；

总建筑面积 7050.20平方米； 总套内建筑面积 米；

外业 许中东、周展东、李业义 内业 许卫东 审核 周展东

测绘日期 2009 年 4 月 1 日

比例尺：1：1:200

房屋分层分户图

坐落：湾沚镇芜湖机械工业园

产权 芜湖君禾电线电缆有限公司02

结构 钢 年代 2009

规划设计用途 厂房

180.76 x 38.96

180.76



1. 本面积计算主要依据国标《房产测量规范》；图内数字为户建筑面积。
2. 尺寸注记在图形轴线尺寸；图中未注明墙体厚度均为0.25米。
3. 共用面积分摊系数为：
4. 面积换算公式：户建筑面积=户套内建筑面积+户共用分摊建筑面积；
户套内建筑面积=户建筑面积/（1+共用面积分摊系数）；

米；

总建筑面积 7050.20平方 米； 总套内建筑面积

外业 许卫东、周振东、李亚文 内业 许卫东

审核人

比例尺：1:1200

测绘日期 2009 年 4 月 1 日

芜国用(2009)第0111139号

土地使用权人	芜湖君禾电线电缆有限公司		
座落	芜湖工业园东区(芜湖县湾沚镇)		
地号		图号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2058年3月10日
使用权面积	27678.90 ^{M²}	其中	
		独用面积	27678.90
		分摊面积	0.00

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



宗地图



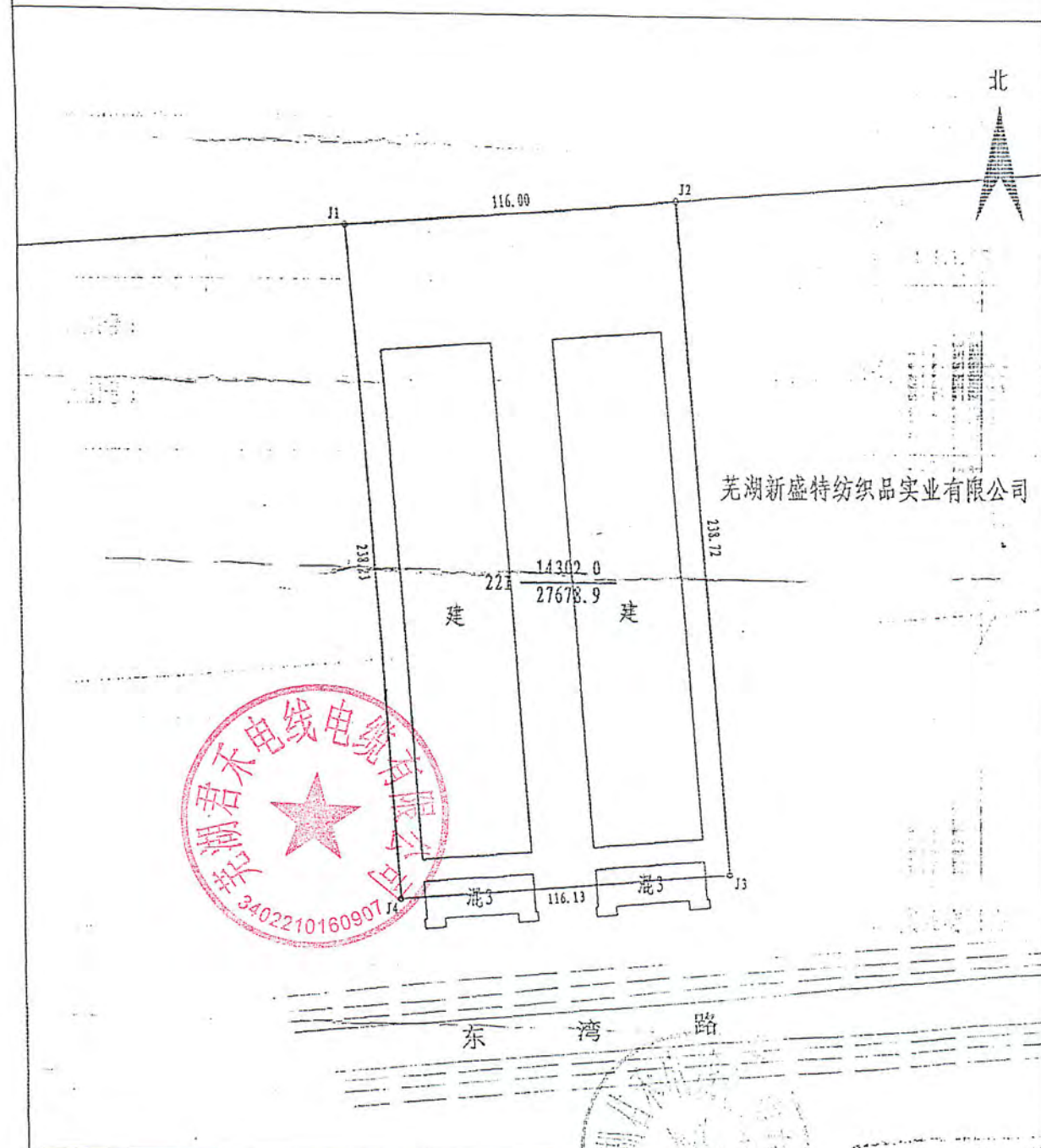
单位: m.m²

宗地编号:

64.50

地籍图号:

权利人: 芜湖君禾电线电缆有限公司



绘图日期:

审核日期:

1:2000

绘图员: 鲍德跃
审核员: 戴家文



芜 国用 (2012) 第 00003 号

土地使用权人	芜湖科力电线电缆有限公司		
座 落	安徽自贸经济开发区 (芜湖县湾沚镇)		
地 号	图 号	取 费 价 格	
地类 (用途)	工业用地		
使用权类型	出让	终止日期	2061 年 12 月 23 日
使用权面积	3403.60 M ²	其 中	独用面积 3403.60 M ² 分摊面积 0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

芜湖县人民政府 (章)
2012 年 01 月 13 日

宗 地 号

宗地编号:

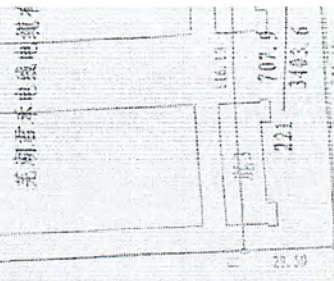
地籍编号:

权利

附 图 粘 贴



芜湖科力电线电缆有限公司





单位: $m \cdot m^2$

权利人：芜湖君禾电线电缆有限公司

地籍图号:



厂房

芜湖君禾电线电缆有限公司

芜湖新盛特纺织品实业有限公司



路 湾 东

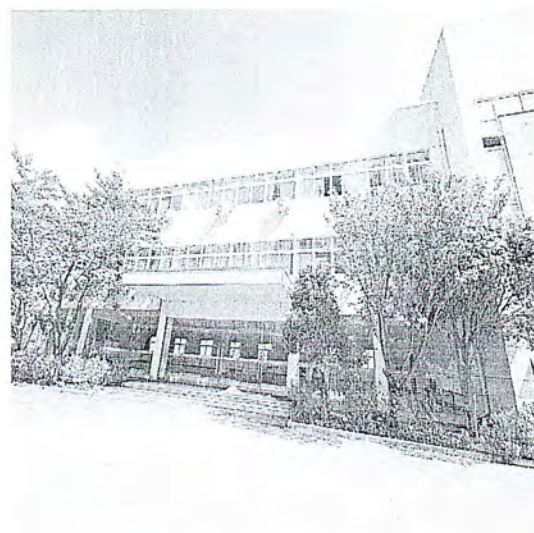
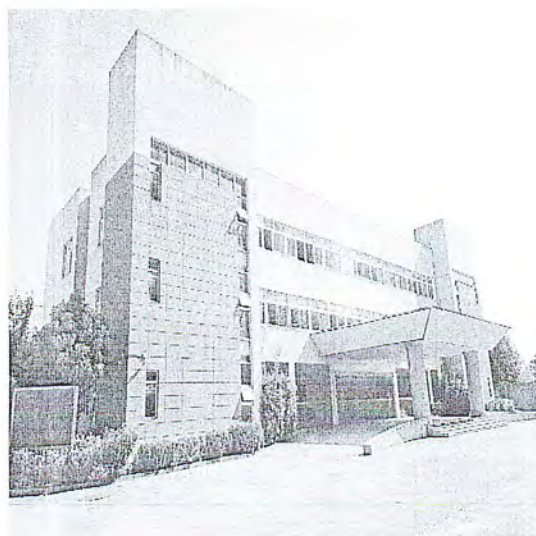
1: 2000

绘图员：鲍德跃

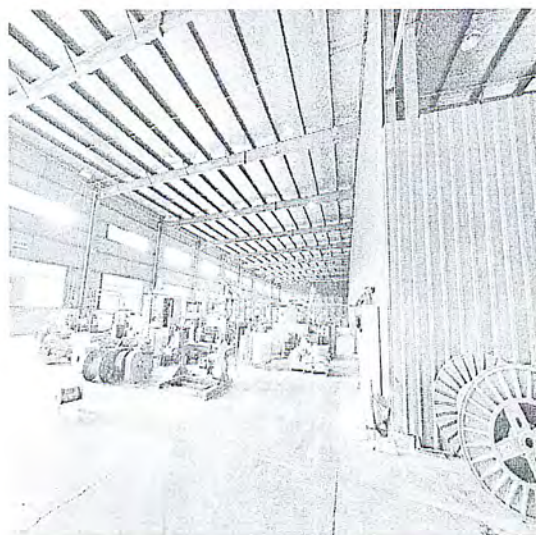
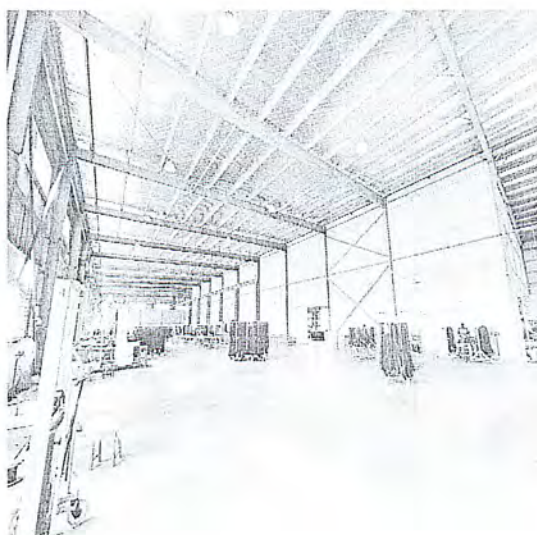
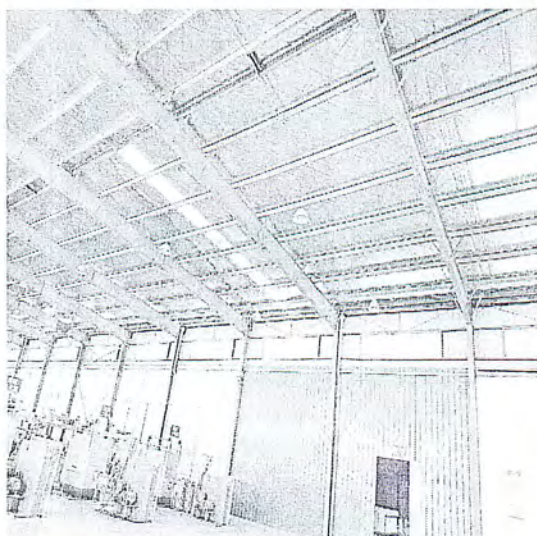
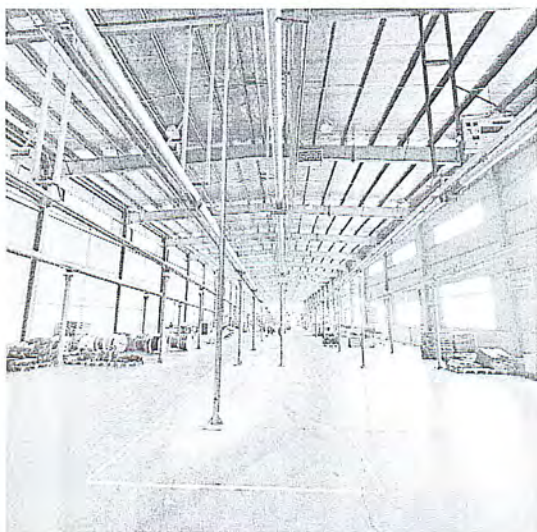
审核员：戴家文

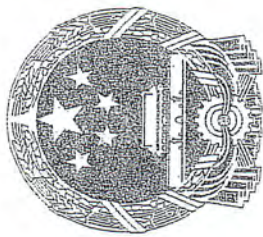


芜湖君禾电线电缆有限公司房屋建筑物现场图片



芜湖君禾电线电缆有限公司房屋建筑物现场图片





资产评估 资格证书

(副本)

财企[2008]32号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



2008年11月24日

序列号: 00012531

中华人民共和国财政部印制

芜湖恒盛资产评估

事务所

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

奚正龙

资产评估范围:

各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估。

安徽省财政厅

财资备案〔2017〕041号

安徽省财政厅关于芜湖恒盛资产评估事务所 (有限合伙) 登记备案公告

芜湖恒盛资产评估事务所(有限合伙)报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》等有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为芜湖恒盛资产评估事务所(有限合伙),组织形式为有限合伙企业。

二、芜湖恒盛资产评估事务所(有限合伙)执行事务合伙人为奚正龙。

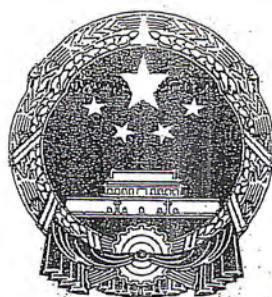
三、芜湖恒盛资产评估事务所(有限合伙)的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、芜湖恒盛资产评估事务所(有限合伙)原资产评估资格证书(证书编号 34080001,发证时间 2008 年 1 月 24 日)已由我厅收回。

特此公告。



2017年12月9日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340221670941141W(1-1)

名称 芜湖恒盛资产评估事务所(有限合伙)

类型 非公司私营企业

主要经营场所 芜湖机械工业园世纪广场8号楼

执行事务合伙人 奚正龙

成立日期 2008年02月22日

合伙期限 / 长期

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估;提供相关会计服务、税务咨询服务、会计咨询服务。



登记机关

2015年12月30日



每年1月1日至6月30日填报年度报告



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：奚正龙

性别：男

登记编号：34070057



单位名称：芜湖恒盛资产评估事务
所（有限合伙）



初次执业登记日期：2007-10-29

年检信息：通过（2023-04-24）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-05-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱永宝

性别：男

登记编号：34000286



单位名称：芜湖恒盛资产评估事务
所（有限合伙）



初次执业登记日期：1999-04-01

年检信息：通过（2023-04-24）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-05-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>