

潜山市潜润投资控股集团有限公司因资产抵押所涉
及的一宗 54722.76 平方米商服土地使用权价值项目

资产评估报告

皖柱评报字 (2020) 第 92 号

安徽天柱资产评估有限公司

安徽·安庆

二〇二〇年七月十日

目录

释义.....	3
资产评估师声明.....	4
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文	
一、委托方和其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	15
备查文件目录.....	16

释 义

一、本资产评估报告除特别说明外，均以人民币为说明本位币。

二、单位简称

1、潜山市潜润投资控股集团有限公司.....潜润控股集团

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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。

三、资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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；据此编制的本资产评估报告也会因提供资料的虚假或隐瞒事实真相而失效。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、除评估报告书载明的相关内容，我们未发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是，评估报告使用者应当不完全依赖本资产评估报告，而应对资产权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十、对影响评估结论的瑕疵事项，委托人及相关当事方在委托时和本评估机构现场工作期间未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉或无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

潜山市潜润投资控股集团有限公司因资产抵押所涉及
及的一宗 54722.76 平方米商服土地使用权价值项目

资产评估报告

摘 要

皖柱报字 (2020) 第 92 号

潜山市潜润投资控股集团有限公司:

安徽天柱资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,对潜润控股集团因资产抵押所涉及的位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权在 2020 年 6 月 30 日及相关前提下的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下:

一、评估目的:

本次评估目的是对位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权价值在评估基准日的市场价值作出反映,为潜润控股集团办理资产抵押事宜提供价值参考。

二、评估对象和范围:

本次评估对象和范围为:潜润控股集团所有的位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权价值。

三、价值类型:本次评估选取的价值类型为市场价值。

四、评估基准日:2020 年 6 月 30 日。

五、评估方法:本次评估采用基准地价修正法进行评估。

六、评估结论:

经评定估算,潜润控股集团因资产抵押所涉及的位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权价值在 2020 年 6 月 30 日及相关前提下的市场价值为 16350 万元,大写:壹亿陆仟叁佰伍拾万元整。

七、特别事项

以下特别事项可能对评估结论产生影响,本项目评估报告使用者应予以关注:

1. 本报告评估结论没有考虑将来承担抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对资产价格的影响。

2. 本报告评估结论未考虑可能存在的下列行为对评估价值的影响。

- (1) 未发现的债务和潜在的诉讼。
 - (2) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况。
 - (3) 其他或有责任。
3. 本报告评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应当考虑相关税收责任的影响。
4. 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。对资产的法律权属的确认或产权鉴定，不属于资产评估师的执业范围。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。
5. 本资产评估报告对被评估单位进行的评定估算是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位必须按本资产评估报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。
6. 本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应当考虑并判断评估基准日时点以后资产数量的增减变化、价格变化等因素对自身经济行为及资产抵押的影响。
7. 评估基准日后、有效期以内资产数若发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
8. 委估房地产原所有权人为潜山县投资有限公司，系潜山潜润集团变更前的名称。
9. 本评估报告书自评估基准日起一年内有效。超过有效期，需重新进行评估。

重要提示

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

潜山市潜润投资控股集团有限公司因资产抵押所涉
及的一宗 54722.76 平方米商服土地使用权价值项目

资产评估报告

正 文

皖柱报字 (2020) 第 92 号

潜山市潜润投资控股集团有限公司：

安徽天柱资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对潜润控股集团因资产抵押所涉及的位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权在 2020 年 6 月 30 日及相关前提下的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者

本项目委托方为潜润控股集团。

(一) 委托方概况

单位名称：潜山市潜润投资控股集团有限公司。

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：安徽省安庆市潜山市开发区潜阳路 0077 号

法定代表人：洪飞

注册资本：贰拾亿元整

成立日期：2005 年 09 月 09 日

营业期限：长期

经营范围：重点产业、战略性新兴产业及农业、水利、交通、文化、教育、科技、卫生、旅游、扶贫、公共资源特许经营、社会保障等领域的重点项目的投资、建设、运营和管理；市政基础设施项目的投资、建设、运营和管理；县、乡复垦整治、房屋租赁等资产经营管理活动；资产处置；投融资活动。

统一社会信用代码：91340824779084565E。

(二) 其他评估报告使用者

根本评估报告的使用者为委托方以及按照国有资产管理相关规定报送的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

因资产抵押事宜，潜润控股集团需要对位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权价值的市场价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权价值在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估范围和对象为：潜润控股集团所有的位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权价值，账载价值为 13374.24 万元。

1、土地登记状况

(1) 土地的来源及历史沿革：根据委托方提供的资料，委估土地系潜山潜润集团出让取得，面积为 54722.76 m²，已办理土地使用权证。

(2) 宗地位置：潜山市梅城镇利民村。

(3) 宗地用途：商服用地。

(4) 宗地四至：东至纬一路；南至政府已征地；西至道路；北至纬二路。

(5) 宗地面积：证载面积 54722.76 平方米。

(6) 土地权属状况：土地使用者为潜山县投资有限公司，现更名为潜山市潜润投资控股集团有限公司。

(7) 国有土地使用权证编号：潜国用（2016）第 020161222 号。

(8) 土地使用权登记时间：2016 年 8 月 26 日。

(9) 土地使用权终止时间：2056 年 8 月 25 日。

(10) 地号：梅城镇利民村。

(11) 图号：梅城镇利民村。

(12) 土地级别：二级商服用地。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权：在估价基准日，待估宗地的土地所有权属潜山县投资有限公司，现更名为潜山市潜润投资控股集团有限公司。

(2) 土地使用权：潜山县投资有限公司（现更名为潜山市潜润投资控股集团有限公司）以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。在估价基准日，设定剩余土地使用年期

为:工业 36.68 年。

3、土地利用状况

(1) 土地现状利用条件

经估价人员现场查勘,估价对象宗地地形平坦,地质条件一般,地基承载力一般,形状为矩形,土地实际开发程度为宗地红线外“五通”(即:通路、通上水、通下水、通电、通讯)和宗地内部分平整,宗地红线内无建筑物 4 幢。

(2) 土地规划利用条件

根据委托方提供的资料,未明确规划条件,以城建规划部门确定,本次评估结合潜山的实际情况,按现状评估。

四、价值类型

本次评估选取的价值类型为市场价值。租赁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。

需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序和方法,仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

根据国家涉及资产评估的有关规定,保证评估结果更加真实合理的得以反映,和本项目经济行为性质及其实现日与评估基准日尽可能接近等因素,由评估机构商委托方确定。

除本报告第十二节“特别事项说明”中提示的相关内容,评估基准日对评估结果的影响符合常规情况,无其他特别因素。

评估中所采用的价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日的标准。

六、评估依据

1. 法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国物权法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

3. 评估准则依据

- (1) 财政部《关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》（财资〔2017〕43号）；
- (2) 中国资产评估协会《关于印发修订〈资产评估执业准则——资产评估报告〉的通知》（中评协〔2020〕35号）；
- (3) 中国资产评估协会《关于印发修订〈资产评估执业准则——资产评估程序〉的通知》（中评协〔2020〕36号）；
- (4) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估职业道德准则〉的通知》（中评协〔2017〕30号）；
- (5) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估执业准则——资产评估委托合同〉的通知》（中评协〔2017〕33号）；
- (6) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估执业准则——不动产〉的通知》（中评协〔2017〕38号）；
- (7) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中评协〔2017〕48号）；

4. 资产权属依据

- (1) 委托方提供的土地使用权证；
- (2) 其他相关产权资料。

5. 取价依据及其他

- (1) 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率及价格信息等资料；
- (2) 本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
- (3) 委评资产现场测量和勘察资料；
- (4) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
- (5) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。
- (6) 潜山市人民政府潜政秘〔2020〕3号《关于公布潜山市城镇基准地价的通知》；
- (7) 本机构评估人员认为科学、必要的其他评估依据。

七、评估方法

1、方法选择：

根据《城镇土地估价规程》，现行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据潜山市房地地产业市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

2、估价方法选择依据

估价人员通过市场调查，尽管区域内类似房地产市场相对活跃，但估价对象面积较大，缺少可选择的类似的市场交易案例少，故本次评估不适宜采用市场法。

由于未明确规划条件，缺少规划资料，无法确定开发后的价值或收益，故本次评估不适宜采用收益法或剩余法进行评估。

潜山市人民政府皖政秘[2020]3 号文件公布的基准地价为 2020 年 1 月 12 日颁布的基准地价自 2020 年 1 月 1 日开始实行，在评估有效期内，故本次评估可采用基准地价系数修正法。

估价对象为商服用地，成本不能真实反映其客观价值，故本次评估可采用成本逼近法进行评估。

综上所述。在本次评估中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合估价目的，适宜采用基准地价系数修正法一种方法对估价对象进行评估。

3、估价技术路线

（1）基准地价修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与《2020 年潜山市城区基准地价表》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_i (1 + \sum K)$

式中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正

K_i ——其他修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

如果基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度和容积率修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价。即：

评估设定开发程度条件下的宗地地价=基准地价设定开发程度下宗地地价+开发程度修正+容积率修正

4. 确定评估报告使用结果的评估方法

考虑前述因素，本项目确定以基准地价系数修正法的评估结果的作为评估报告使用结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

1. 评估工作自 2020 年 7 月 8 日至 2020 年 7 月 10 日止。

2. 主要步骤

(1) 与委托方约定资产评估业务基本事项，确定评估目的、价值类型、对象及范围、委托方以外的其他评估报告使用者，选定评估基准日。

(2) 接受委托，与委托方签订《资产评估委托合同》。

(3) 编制评估计划。

(4) 根据委评资产具体情况和专业化原则组织资产评估项目组，进驻被评估单位了解情况，指导填写合乎规范的资产评估明细表。

(5) 广泛搜集、验证资料，清查核实资产。在企业专业人员的配合下进行实物资产的清核勘察，掌握资产现时使用状态、历史情况并作现场勘察记录和工作底稿。

(6) 评估人员根据评估目的、资产核查鉴定结果和可搜集的资料，进行市场调查，选定适用的评估方法予以评定估算，汇总数据；分析评估结论；撰写资产评估报告及资产评估说明。

(7) 实施逐级审核。

(8) 与委托方交换意见后，出具资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 一般假设

(1) 交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据

待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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) 资产持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、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。

2. 特殊假设

(1) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

(2) 企业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) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

(4) 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(5) 经济行为各方主体具备实施经济行为的能力条件，且本次经济行为对被评估资产的经济活动不会产生不利影响；

(6) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。

当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告一般会失效。

十、评估结论

经评定估算，潜润控股集团因资产抵押所涉及位于潜山市梅城镇利民村 54722.76 平方米的一宗土地使用权价值在 2020 年 6 月 30 日及相关前提下的市场价值为 16350 万元，大写：壹亿陆仟叁佰伍拾万元整。

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，本项目评估报告使用者应予以关注：

1. 本报告评估结论没有考虑将来可能承担抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力

和其他不可抗力因素对资产价格的影响。

2. 本报告评估结论未考虑可能存在的下列行为对评估价值的影响。

(1) 未发现的债务和潜在的诉讼。

(2) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况。

(3) 其他或有责任。

3. 本报告评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应当考虑相关税收责任的影响。

4. 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，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。对资产的法律权属的确认或产权鉴定，不属于资产评估师的执业范围。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。

5. 本资产评估报告对被评估单位进行的评定估算是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位必须按本资产评估报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。

6. 本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应当考虑并判断评估基准日时点以后资产数量的增减变化、价格变化等因素对自身经济行为及资产抵押的影响。

7. 评估基准日后、有效期以内资产数若发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8. 委估房地产原所有权人为潜山县投资有限公司，系潜山潜润集团变更前的名称。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效，只能用于载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围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。

3. 除委托人、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之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

6. 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。

7. 本资产评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告报告日

本项目资产评估报告日为 2020 年 7 月 10 日。

法定代表人：

汪名和

注册评估师：

资产评估师
王诗明
34000358

资产评估师
金国祥
34080050

注册评估师：

安徽天柱资产评估有限公司

2020 年 7 月 10 日

附 件

本资产评估报告附件应与资产评估报告共同使用，与资产评估报告具有同等法律效力，包括：

1. 资产评估明细表
2. 土地使用权证
3. 评估机构资产评估资格证书复印件
4. 评估机构营业执照复印件
5. 签字评估师资产评估资格证书复印件
6. 现场勘察照片

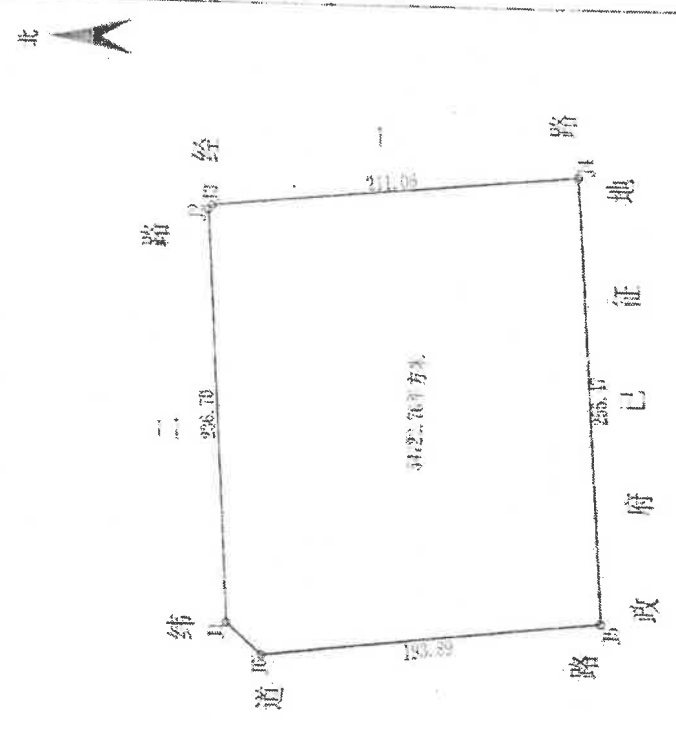
土地使用权人	安徽潜山县投资有限公司				
座落	潜山县梅城镇利民村				
地号	图	号			
地类(用途)	商服	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2056-8-25		
使用权面积	54722.76 M ²	其中	独用面积	54722.76 M ²	
			分摊面积	0.00 M ²	

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。

潜山县人民政府(章)
2016年8月26日

宗地图

单位: m.m²
权利人: 安徽潜山县投资有限公司
梅城镇利民村
宗地号:
地籍号:



绘图日期: 2016年8月25日
审核日期: 2016年8月25日
绘图员: 程晓东
审核员: 程晓冲
1:4200



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913408246775754208(1-1)

名称 安徽天柱资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 安徽省安庆市潜山县潜阳路68号

法定代表人 汪名和

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2008年07月18日

营业期限 2008年07月18日至2028年07月17日

经营范围 整体资产评估、单项资产评估、管理咨询、培训。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018年 02月06 日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

安徽省财政厅

财资备案〔2017〕007号

安徽省财政厅关于安徽天柱资产评估有限公司 登记备案公告

安徽天柱资产评估有限公司报来的《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安徽天柱资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、安徽天柱资产评估有限公司法定代表人为汪名和。

三、安徽天柱资产评估有限公司股东的基本情况，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、安徽天柱资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号34080016，发证时间2008年7月7日）已由我厅收回。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：金国祥

性别：男

登记编号：34080050



单位名称：安徽天柱资产评估有限
公司



初次登记时间：2008-12-16

年检信息：通过（2017-04-10）

（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：



打印时间：2017年6月27日

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王诗明

性别：男

登记编号：34000256



单位名称：安徽天柱资产评估有限
公司



初次执业登记日期：1997-04-01

年检信息：2019年登记

(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

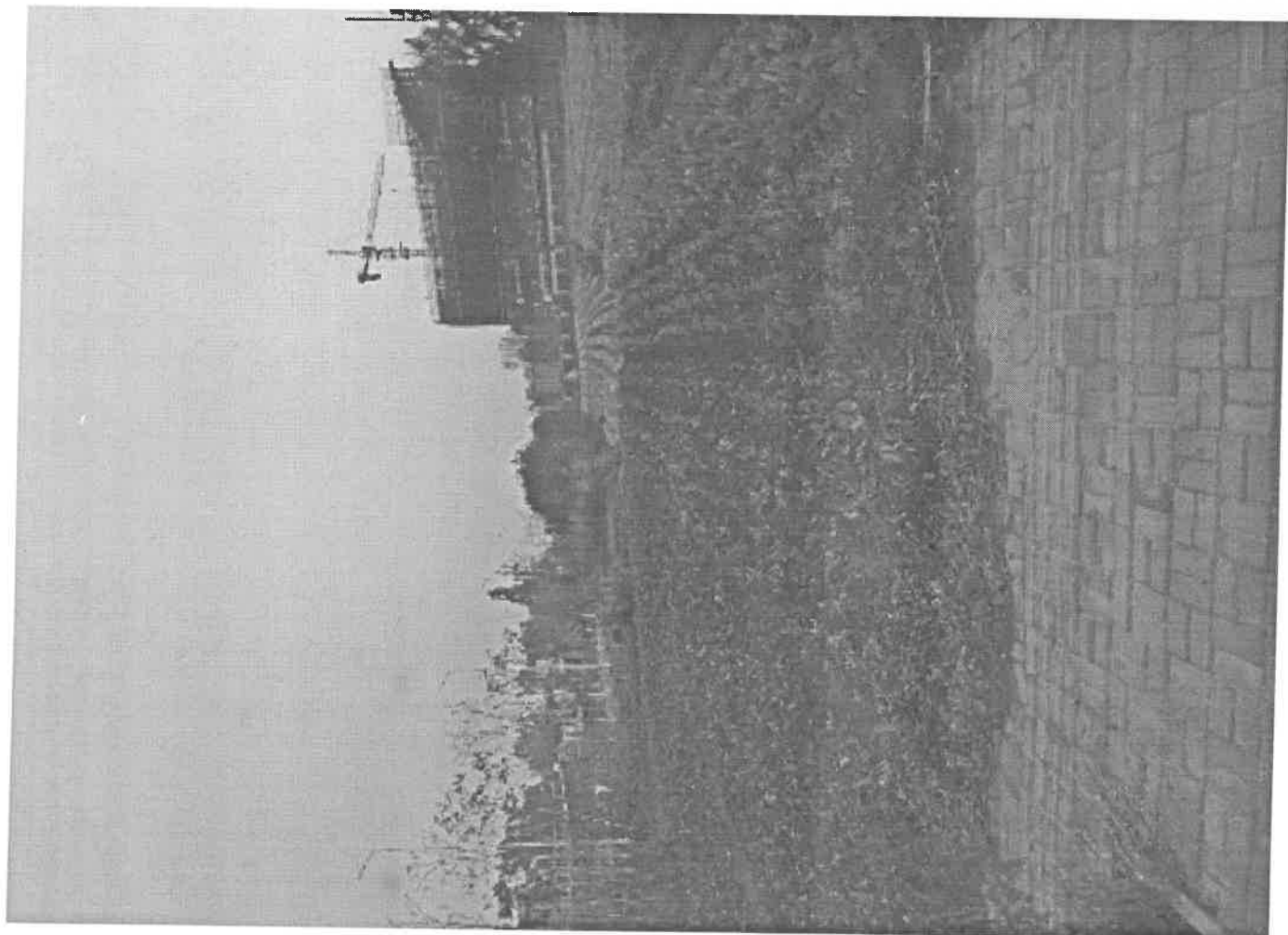
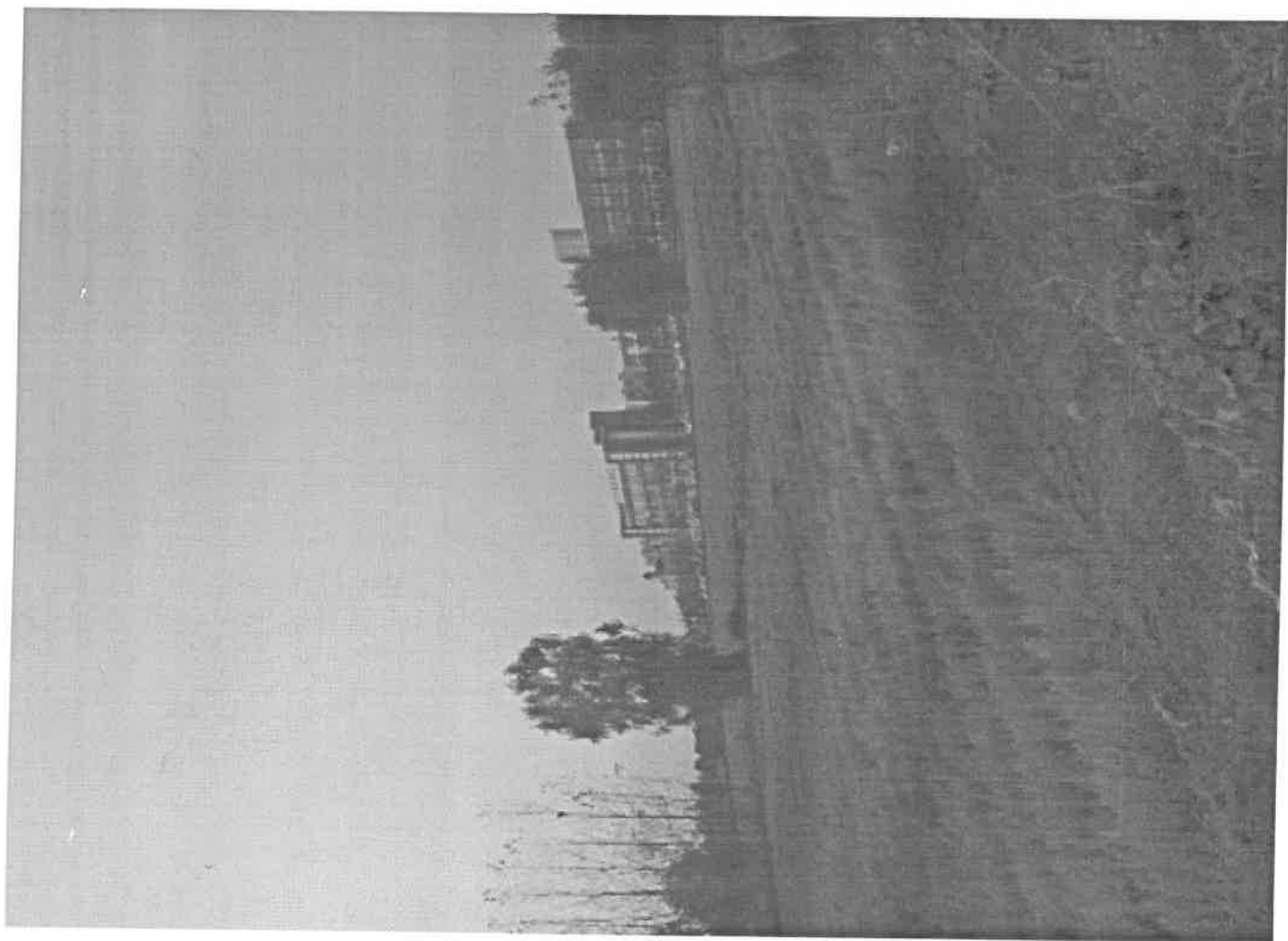
本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-12-18

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>



潜山县城区二级地商服用地宗地地价修正系数说明表

影响因素				条件说明	优劣	修正系数
区域因素	区域在城市中的位置			处于城市繁华商服中心边缘	较好	0.0161
	流动人口密度			较高	较好	0.0079
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	好	0.0129
			道路等级	街道宽度大，路面质量好	好	0.0157
		交通便捷程度		出行方便	好	0.0194
	商服繁华程度			商务设施规模较大与积聚程度较高	较好	0.0097
	基础设施状况			供电、供水保证率达95%以上，排水通畅	好	0.0206
	公用设施状况			公用服务设施齐全，等级高	好	0.018
	环境质量状况			环境质量好	好	0.009
	自然条件状况			好	好	0.0096
	城市规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	较好	0.0086
	其他区域因素状况			好	好	0.008
个别因素	宗地形状			矩形	好	0.0088
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	好	0.0118
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达95%以上，排水通畅	好	0.0133
	宗地临街道路等级及通达性			临生活型主干道，道路通达性好	好	0.0185
	临街状况	宽深比		0.8-1.0	较好	0.0078
	状况	几面临街		三面临街	好	0.0239
	距商服中心距离			距商服中心距离1000-1500米	一般	0
	接近对外交通设施程度			800-1200米	较好	0.007
	相邻土地利用状况			商住	较好	0.0074
	规划限制			规划用途商服，规划对土地利用强度略有限制	较好	0.0077
	地上建筑物状况			无建筑物	不修正	0
	其他个别因素状况			好	好	0.0095
	合计					0.2712
开发程度修正			委估土地的开发程度为五通、红线内场地部分平整，与基准地价开发程度“五通一平”相比，略差		-0.01	
容积率修正			为净地，视同与符合基准地价的容积率无差异		0	
修正系数合计					0.2707	
期日修正系数（K1）			基准地价评估基准日为2020年1月1日，本次估价对象评估基准日2020年6月30日，该时间内商服市场无变化，故修正系数取1。		1	
土地使用权年期修正系数（K2）			K2=[1-1/（1+r）m]/[1-1/（1+r）n]，基准地价的商业年限为40年，委估宗地的剩余使用年限为36.68年。土地还原率取6%		0.977	
基准地价（元/㎡）					2430	
评估单价（元/㎡）					2987.79	
土地面积（㎡）					54722.76	
评估结果（万元）					16350	