

肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋
建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗
可回收残余价值评估项目

价格鉴证报告书

皖安国价鉴字【2026】第 0011 号

项目名称：肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、
室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗可回收残余价值评估
项目

委 托 方：肥西县桃花镇中心学校

受 托 方：安徽安国房地产资产评估有限公司

作业日期：2026 年 6 月 16 日 至 2026 年 6 月 19 日

肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋 建筑物可回收残余价值、室外体育器材及旗杆设备 可回收单价评估项目

皖安国价鉴字【2026】第 0011 号

第一部分 价格鉴证报告摘要

评估目的：评估目的是肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗可回收残余价值

评估基准日：2026 年 6 月 16 日

评估结论：肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗可回收残余资产于评估基准日的可回收残余价值总金额为¥8,760.52元（人民币大写：捌仟柒佰陆拾元伍角贰分）

委 托 方：肥西县桃花镇中心学校

受 托 方：安徽安国房地产资产评估有限公司

价格评估人员：

唐文彬 价格鉴证师

黄 霞 价格鉴证师

安徽安国房地产资产评估有限公司

二〇二六年六月十九日

第二部分 价格评估结论书

皖安国价鉴字【2026】第 0011 号

肥西县桃花镇中心学校：

根据贵单位价格评估委托书的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司价格评估人员依照法律法规及价格鉴证准则对肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗资产于评估基准日的可回收残余价值进行作价，现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的状况：

肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗，主要包括四副篮球架，三套单杠，三套双杠，一套肋木架，一套云梯、1 对足球门，一根旗杆外加 72 扇不锈钢防盗窗；经现场勘查，所有设备均有不同程度的毁损，如体育器材，外观有明显的锈蚀，目前以上资产处于拟进行处置状态，由产权方进行管理，部分设备已经无法正常使用。

委估资产存放于肥西县桃花镇延乔路小学，根据教育主管部门文件，肥西县桃花镇延乔路小学隶属于肥西县桃花镇中心学校，无独立事业单位法人资格，该校所有固定资产所有权归肥西县桃花镇中心学校所有。本次报废资产评估由资产所有权人肥西县桃花镇中心学校委托，本次提供委托方肥西县桃花镇中心学校事业单位法人证书及隶属关系文件，作为主体及权属证明材料。

二、价格评估目的：为委托方确定评估标的物的现行市场价值提供参考

三、价格评估基准日：2026 年 6 月 16 日

四、价格定义：评估标的在评估基准日,采用公开市场价值标准确定的现行市场价值。

五、价格评估依据：

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国拍卖法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

- 5、《安徽省价格鉴证操作规范》；
- 6、《安徽省价格认定相关技术参数参照标准》；
- 7、委托方提供的其他相关资料；
- 8、其他有关估价的法规、政策；
- 9、实际勘察和市场调查获得的资料。

六、价格评估原则：

根据国家及省、市有关部门文件规定，对该标的物进行价格评估时遵循以下原则：

- 1、合法原则；
- 2、公平原则；
- 3、客观原则；
- 4、科学原则；
- 5、替代原则；
- 6、贡献原则。

七、价格评估方法：

(一)评估方法的选择

依据价格鉴证准则的规定，可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

本次评估目的是拟进行了解现存资产价值，市场法从购建角度反映了资产的价值，为经济行为实现后被评估方的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估适宜直接采用市场法进行评估。

(二) 评估方法概述

1、房屋建筑物

确定建筑面积与结构参数

依据委托方提供资料及现场勘查，该食堂为钢筋混凝土框架结构单层建筑，建筑面积 600 m²；结合建筑结构类型、层高、使用功能，采用建筑拆除行业通

用单位面积钢筋、门窗金属含量经验系数测算可回收金属理论重量。

钢筋单方含量取值依据

(1) 基础工程指标：依据造价通、土木在线全国 60 余栋框架工程统计经济指标，合肥市 7 度抗震二类场地框架结构，普通住宅框架含钢量 $45\sim 50\text{kg}/\text{m}^2$ ；食堂、教学楼等大荷载、大开间公共框架建筑钢筋含量区间为 $50\sim 60\text{kg}/\text{m}^2$ 。

(2) 项目适配取值：本建筑为单层学校食堂，层高 4.2m、就餐大开间、设备活荷载大，选取区间中间值 $52\text{kg}/\text{m}^2$ 作为单位面积钢筋测算系数；该系数同时为安徽省内校舍报废拆除残值评估通用实操经验值，与本地同类食堂拆除实测拆解数据匹配。

门窗、附属钢构件系数依据

公共食堂门窗面积占建筑面积 0.16、塑钢型材 $10\text{kg}/\text{m}^2$ 均为建筑拆除残值测算行业通用经验系数，适用于单层校园公共建筑。

损耗取值依据

10% 拆除损耗率参考合肥本地建筑拆除、废旧物资回收行业实操经验，综合考虑钢筋粘连混凝土、构件锈蚀、切割破碎、小型金属件难以分拣等客观损耗因素。

价格基准依据

废旧金属回收单价取评估基准日 2026 年 6 月 16 日合肥市肥西县再生资源市场批量回收行情，作为后续残余价值计算依据。

分项测算各类可回收构件理论重量

(1) 主体钢筋：按单层公共框架建筑钢筋含量 $52\text{kg}/\text{m}^2$ 计算整体钢筋总重量；

(2) 塑钢门窗：按民用公共建筑门窗面积占比 0.16、塑钢型材单位重量 $10\text{kg}/\text{m}^2$ 计算门窗铝型材总重量；

扣除拆除合理损耗

考虑拆除切割、构件锈蚀、混凝土粘连、小件无法分拣等客观损耗，统一扣除 10% 重量损耗，确定实际可回收金属重量；

匹配评估基准日市场回收单价

以 2026 年 6 月 16 日（评估基准日）合肥市肥西县再生资源回收市场行情为依据，分别取废重钢、废旧塑钢门窗批量回收含税单价；

计算可回收价值

分项可回收金属重量 × 对应废旧金属回收单价，求和得出房屋建筑物整体可回收价值。

计算可回收残余价值

可回收价值-处置总成本（清理总费用），求和得出房屋建筑物整体可回收残余价值

2、机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用市场法进行评估。

评估值=可拆零变现材料收购单价 × 可拆零变现材料重量-清理总费用

可拆零变现材料重量的确定

设备由于现场不具备称量重量条件，且原始构建资料缺失，导致无确认重量原始凭证，重量由委托方提供的《操场改扩建项目报废固定资产重量测算报告》确认，评估人员现场勘察核实，并对大型重要资产采取实物抽查、网络查询等方式确定其理论重量

可拆零变现材料收购单价与处置单价的确定

通过市场询价确定设备可拆零变现材料与处置单价的现行市场价格，可回收废旧材料不含税回收价格主要通过咨询当地废旧物资回收商报价及网上查询的相关价格信息确定。处置单价参考商家的价格表、网络上公开的价格信息，经适当调整确定设备可拆零变现材料与处置单价的现行市场价格，以此价格为基准确定。

八、价格评估过程：

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2026年6月16日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次价格鉴证评估工作计划。

2、配合委托方进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2026年6月16日-2026年6月17日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助进行委估资产申报工作，收集价格鉴证评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2026年6月16日至2026年6月17日。主要工作如下：

- 1、要求委托方与被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、要求委托方与被评估单位对其提供的资产评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3、价格鉴证专业人员通过询问、访谈、核对等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象状况，关注评估对象法律权。

4、我们根据价格鉴证业务具体情况收集资产评估资料，并根据价格鉴证业务需要和价格鉴证业务实施过程中的情况变化及时补充收集资产评估资料。这些资料包括：

①直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人与执行申请人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；

②.查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

③价格鉴证专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行了解。了解的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询等。

④价格鉴证专业人员根据价格鉴证业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制价格鉴证报告的依据。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6、对被评估方提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2026年6月18日至6月18日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上,起草价格鉴证评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部价格鉴证评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式价格鉴证报告。

本阶段的工作时间为2026年6月18日至2026年6月19日。

九、价格评估结果:

肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗可回收残余资产于评估基准日的可回收残余价值总金额为¥8,760.52元(人民币大写:捌仟柒佰陆拾元伍角贰分)

评估汇总表

金额单位:人民币元

项目	申报数量	实际数量	申报价值 (元)	评估价值 (元)	增减率 (%)	备注
房屋建筑物	1	1	-	2040.00	-	
单杠	3	3	-	170.64	-	
双杠	3	3	-	270.43	-	
肋木架	1	1	-	60.05	-	
云梯	1	1	-	121.25	-	
篮球架	4	4	-	474.19	-	
五人制足球门	1	1	-	130.46	-	
旗杆	1	1	-	236.93	-	
不锈钢防盗窗大	10	10	-	1471.28	-	
不锈钢防盗窗小	62	62	-	3701.30	-	
合计	87.00	87.00		8,760.52	-	

本次属拆除报废资产评估,资产无残余利用价值,测算未采用价格增减调整系数,无增减率调整。

注:(一)本次评估是以委托方提供的有关资料为基础进行的,房屋面积及相关设备重量按照委托方提供的《操场改扩建项目报废固定资产重量测算报告》及现场确定,汇总表中资产按照面积估算重量计算得出评估价值,实际房屋拆除可回收重量及设备重量以拆除现场双方共同见证称重磅单数据为准,据实重新核实处置价款;

(二) 列入本次评估范围的设备类资产被评估单位未提供资产转让合同、发票等产权资料, 本机构接受肥西县桃花镇中心学校委托对委托方提供的评估范围内的设备类资产进行评估, 若因此而引起任何纠纷, 我们将不承担任何责任;

(三) 对于隐蔽工程项目, 受客观条件限制, 无法对其实有数量一一进行盘查, 评估人员只能根据被评估单位提供的资产相关资料核实其数量和状况, 评估过程中, 评估人员观察所评估设备的外貌, 在尽可能的情况下察看了设备的外观情况和使用情况, 未进行任何结构和材质测试。

(四) 评估结论受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。由于目前在中国, 对各种市场数据的研究、统计和披露不充分, 非评估人员的努力所能达到。以我们的知识及认识, 在最大限度内使评估报告中陈述的事实以及基于此的分析及结论真实准确;

(五) 本报告所基于的部分数据由委托方提供, 我们对其进行了力所能及的分析、调查, 但由于中国专业信息的来源不充分及工作时间限制, 我们无法一一加以核实, 故有些数据我们直接采用委托方提供的数据, 未作调整, 但不表示我们确认该数据与其他资料数据没有冲突。

十、价格评估限定条件:

- 1、委托方提供资料客观、真实;
- 2、委托标的利用条件无变化;
- 3、本次评估目的为委托方确定该评估标的物拍卖底价提供价格参考, 若改变评估目的及使用条件该评估结果须作必要调整或应重新评估。
- 4、评估报告自评估作业日期终止日起一年内有效。随着时间的推移及市场状况和评估对象自身情况发生变化, 评估对象的市场价值将发生相应变化, 评估结果也需作相应调整。

十一、价格评估声明:

- 1、价格评估结果仅对本次委托有效, 不作他用。未经本公司同意, 不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供报告书的内容。
- 2、评估机构和评估人员与价格评估标的及相关当事人没有利害关系。
- 3、如对本评估报告有异议, 请于报告书送达之日起十日内向委托方书面提交。

十二、价格评估作业日期: 2026 年 6 月 16 日至 2026 年 6 月 19 日

(此页无正文)

姓 名	执业资格名称	执业证书号	签 章
-----	--------	-------	-----

唐文彬	价格鉴证师	0020187	
-----	-------	---------	--

黄 霞	价格鉴证师	0025463	
-----	-------	---------	--

安徽安国房地产资产评估有限公司

二〇二六 年 六 月 十 九 日

备查文件目录

- 一、委托方营业执照；
- 二、产权证明；
- 三、现场照片盘点资料；
- 四、委托方及被评估企业承诺函；
- 五、签字价格鉴证师承诺函；
- 六、价格评估机构营业执照复印件；
- 七、价格评估机构资质证书复印件；
- 八、价格鉴证师资格证书复印件。

评估汇总表

评估基准日：2026年6月16日

被评估单位（或产权持有单位）：肥西县桃花镇中心学校

金额单位：人民币元

项 目	申报数量	实际数量	申报价值 (元)	评估价值 (元)	增减率 (%)	备注
房屋建筑物	1	1	—	2124.00	—	
单杠	3	3	—	170.64	—	
双杠	3	3	—	270.43	—	
肋木架	1	1	—	60.05	—	
云梯	1	1	—	121.25	—	
篮球架	4	4	—	474.19	—	
五人制足球门	1	1	—	130.46	—	
旗杆	1	1	—	236.93	—	
不锈钢防盗窗大	10	10	—	1471.28	—	
不锈钢防盗窗小	62	62	—	3701.30	—	
合计	87.00	87.00		8,760.52	—	

评估机构：安徽安国房地产资产评估有限公司

评估人员：唐文彬、黄霞

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
第2页，共3页

评估基准日：2026年6月16日

被评估单位（或产权持有单位）：肥西县桃花镇中心学校

序号	建筑物名称	结构	建筑面积体积 m²或m³	可回收金属总重量 (kg)	可回收金属总收入 (元)	建筑处置总成本（元）	评估价值	备注
1	食堂	框架	600.00	28,944.00	65,124.00	63,000.00	2,124.00	
合 计				28,944.00	65,124.00	63,000.00	2,124.00	
减：房屋建筑物减值准备								
合 计				28,944.00	65,124.00	63,000.00	2,124.00	

评估机构：安徽安国房地产资产评估有限公司

评估人员：唐文彬、黄霞

机器设备评估明细表

评估基准日：2026年6月16日

被评估单位（或产权持有单位）：肥西县桃花镇中心学校

金额单位：人民币元

序号	名称	规格	单位	申报价值		复核数量	评估价值 (元)	使用部门
				申报数量	申报原值			
1	单杠		套	3	-	3	170.64	
2	双杠		套	3	-	3	270.43	
3	肋木架		套	1	-	1	60.05	
4	云梯		套	1	-	1	121.25	
5	篮球架		副	4	-	4	474.19	
6	五人制足球门		对	1	-	1	130.46	
7	旗杆	12M	根	1	-	1	236.93	
8	不锈钢防盗窗大	2.58M*2.66M	扇	10	-	10	1,471.28	
9	不锈钢防盗窗小	1.46M*1.78M	扇	62	-	62	3,701.30	
合计				86			6,636.52	

评估机构：安徽安国房地产资产评估有限公司

评估人员：唐文彬、黄霞

+评估技术说明

一、资产概况

本次价格鉴证的对象是肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗，本次评估的范围是肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗。评估目的是肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗可回收残余价值。

二、资产状况

肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗，主要包括四副篮球架，三套单杠，三套双杠，一套肋木架，一套云梯、1对足球门，一根旗杆外加72扇不锈钢防盗窗；经现场勘查，所有设备均有不同程度的毁损，如体育器材，外观有明显的锈蚀，目前以上资产处于拟进行处置状态，由产权方进行管理，部分设备已经无法正常使用。

委估资产存放于肥西县桃花镇延乔路小学，根据教育主管部门文件，肥西县桃花镇延乔路小学隶属于肥西县桃花镇中心学校，无独立事业单位法人资格，该校所有固定资产所有权归肥西县桃花镇中心学校所有。本次报废资产评估由资产所有权人肥西县桃花镇中心学校委托，本次提供委托方肥西县桃花镇中心学校事业单位法人证书及隶属关系文件，作为主体及权属证明材料。

三、房屋建筑物评估方法

本次评估标的为拟整体拆除报废的框架食堂房屋，评估目的为测算拆除后可回收材料残余价值，不评估房屋正常使用价值，因此不采用收益法、成本法。本次采用市场法：依据房屋建筑面积、结构类型，采用行业通用单位面积钢筋、铝合金门窗、附属钢构件含量系数测算理论金属重量，扣除10%拆除损耗得到实际可回收重量；结合评估基准日合肥本地废旧金属回收市场单价，分项计算回收收入并汇总，得出房屋可回收残余价值。再扣除拆除费用及拆除人工费，得出最终评估结果。

二、测算方法操作过程

1、确定建筑面积与结构参数

依据委托方提供资料及现场勘查，该食堂为钢筋混凝土框架结构单层建筑，建筑面积 600 m²；结合建筑结构类型、层高、使用功能，采用建筑拆除行业通用单位面积钢筋、门窗金属含量经验系数测算可回收金属理论重量。

钢筋单方含量取值依据

(1) 基础工程指标：依据造价通、土木在线全国 60 余栋框架工程统计经济指标，合肥市 7 度抗震二类场地框架结构，普通住宅框架含钢量 45~50kg/m²；食堂、教学楼等大荷载、大开间公共框架建筑钢筋含量区间为 50~60kg/m²。

(2) 项目适配取值：本建筑为单层学校食堂，层高 4.2m、就餐大开间、设备活荷载大，选取区间中间值 52kg/m²作为单位面积钢筋测算系数；该系数同时为安徽省内校舍报废拆除残值评估通用实操经验值，与本地同类食堂拆除实测拆解数据匹配。

门窗、附属钢构件系数依据

公共食堂门窗面积占建筑面积 0.16、塑钢型材 10kg/m²均为建筑拆除残值测算行业通用经验系数，适用于单层校园公共建筑。

损耗取值依据

10% 拆除损耗率参考合肥本地建筑拆除、废旧物资回收行业实操经验，综合考虑钢筋粘连混凝土、构件锈蚀、切割破碎、小型金属件难以分拣等客观损耗因素。

价格基准依据

废旧金属回收单价取评估基准日 2026 年 6 月 16 日合肥市肥西县再生资源市场批量回收行情，作为后续残余价值计算依据。

拆除费用和运输费用参考安徽省建设工程拆除工程消耗量定额及当地市场劳务行情，结合项目现场施工条件、垂直运输难度及垃圾清运距离综合测定。该部分费用涵盖人工拆解、机械作业、安全防护及废弃物外运处置等全流程成本，确保残值净值测算的完整性与准确性，为最终资产报废处置提供可靠的经济数据支撑。

分项测算各类可回收构件理论重量

(1) 主体钢筋：按单层公共框架建筑钢筋含量 52kg/m²计算整体钢筋总重

量；

(2) 塑钢门窗：按民用公共建筑门窗面积占比 0.16、塑钢型材单位重量 10kg/m²计算门窗铝型材总重量；

扣除拆除合理损耗

考虑拆除切割、构件锈蚀、混凝土粘连、小件无法分拣等客观损耗，统一扣除 10% 重量损耗，确定实际可回收金属重量；

匹配评估基准日市场回收单价

以 2026 年 6 月 16 日（评估基准日）合肥市肥西县再生资源回收市场行情为依据，分别取废重钢、废旧铝合金门窗批量回收含税单价；

计算可回收价值

分项可回收金属重量 × 对应废旧金属回收单价，求和得出房屋建筑物整体可回收价值。

计算可回收残余价值

可回收价值-处置总成本（清理总费用），求和得出房屋建筑物整体可回收残余价值。

三、方法选用理由补充

收益法适用于正常使用、产权交易、出租经营类房屋价值评估，本项目房屋已确定整体拆除报废，不存在正常使用、交易价值，不适用；

常规成本法以房屋重置成本扣除折旧测算在用价值，对应房屋持续使用场景，本次为拆除报废测算废料残值，折旧残值率仅反映理论期末净残值，无法真实体现拆除后金属变卖实际收入，故不采用；

市场法为资产报废拆除类残值评估通用实操方法，贴合本次操场改建拆除报废的评估目的，测算逻辑直观，行业系数成熟，价格依据取自基准日本地市场行情，测算结果公允合理。

四、评估案例

房屋建筑物名称：食堂

面积：600 m²

结构：框架结构

A、可拆零变现材料收购单价的确定

1、可拆零变现材料收购单价

通过查询房屋建筑物参数及网络上公开的信息查询,得出该房屋建筑物主要材质组成为钢:

综合确定该房屋可拆零变现材料中废钢为主要可回收材料,结合《我的钢铁网》《废品回收网》评估基准日废材价格与线下咨询废旧设备回收商综合确定废钢收购单价为 2.25 元/kg。

B、可拆零变现材料重量的确定

主体钢筋重量

单层公共框架食堂钢筋含量取 $52\text{kg}/\text{m}^2$, 理论钢筋总重量 = 建筑面积 $\times$ 单位面积钢筋含量。

理论钢筋总重 = $600\text{ m}^2 \times 52\text{kg}/\text{m}^2 = 31200\text{kg}$ 。

塑钢门窗型材重量

公共食堂门窗面积占建筑面积比例取 0.16, 塑钢门窗型材单位重量 $10\text{kg}/\text{m}^2$ 窗面积;

门窗总面积 = $600\text{ m}^2 \times 0.16 = 96\text{ m}^2$;

理论塑钢型材总重 = $96\text{ m}^2 \times 10\text{kg}/\text{m}^2 = 960\text{kg}$ 。

理论可回收金属总重量汇总

理论总金属重量 = 钢筋重量 + 钢型材重量 = $31200 + 960 = 32160\text{kg}$ 。

三、拆除损耗扣减, 确定实际可变现重量

建筑物拆除过程中, 钢筋表面粘连混凝土、构件锈蚀、切割破碎、小件金属无法完整分拣, 存在客观损耗。综合本地拆除项目实操经验, 统一按 10% 扣除损耗重量:

实际可回收金属重量 = 理论总金属重量 $\times (1 - \text{损耗率 } 10\%)$

实际可回收钢筋: $31200 \times 0.9 = 28080\text{kg}$

实际可回收钢型材: $960 \times 0.9 = 864\text{kg}$

四、清理拆除费用及清理运输费用

建筑垃圾清运处置系数 (吨/ m^2) 根据行业规范和市场情况确认为 1 吨/ m^2 。所以最终处理数量为 600 吨。建筑物拆除费用单价和运输费用单价参考安徽省建设工程拆除工程消耗量定额及当地市场劳务行情确定为拆除费用单价为 50 元/kg、运输费用单价为 55 元/kg。

清理拆除费用: $50 \times 600 = 30000$ 元

清理运输费用： $55 \times 600 = 33000$ 元

最终清理总费用： $30000 + 33000 = 63000$ 元

五、无回收价值物料说明

1、房屋混凝土、砖块、砂浆、玻璃、保温层、塑料装饰、墙体面层等建筑垃圾无变卖收益，不计入可拆零变现材料重量；本次仅测算可回收黑色金属（钢筋、附属钢）、有色金属（铝合金门窗）。

六、评估值的确定

评估值 = 可拆零变现材料收购单价 $\times$ 可拆零变现材料重量 - 清理总费用
 $= 28080\text{kg} \times 2.25 + 864\text{kg} \times 2.25 - 63000$
 $= 2124.00$ （元）。

五、机器设备评估方法

根据本次评估目的及适用性分析，以及评估人员对评估对象市场调查和对委估资产的实地勘查，本次评估使用市场法进行评估。对拟报废的设备，是以资产拆零变现的处置方式为假设前提，按可拆零变现回收材质的现行市场价值计算得出的可收回金额。具体是报废设备评估中的残余价值法。其原理是将资产视为可拆解的材料集合，通过计算设备中含废钢、废铝、废铜等材质的重量，并结合市场上的废钢废铝废铜等材质于评估基准日的价格，来估算设备的残余价值。根据委托方意见，本次鉴证仅测算资产拆解后废旧材料回收变现单价。

计算公式为：

评估值 = 可拆零变现材料收购单价 $\times$ 可拆零变现材料重量 - 清理总费用

（1）可拆零变现材料收购单价的确定

通过市场询价确定设备可拆零变现材料的现行市场价格：参考商家的价格表、网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，经适当调整确定设备可拆零变现材料的现行市场价格。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的材料，以此价格为准确定。

本次评估通过网络上公开的交易市场询价，获取了委估设备可拆零变现材料的现行市价。

一、评估案例

设备名称：旗杆

数量：1 台

A、可拆零变现材料收购单价的确定

1、可拆零变现材料收购单价

通过查询设备参数及设备说明书、网络上公开的信息查询，得出该设备主要材质组成为不锈钢：

综合确定该旗杆可拆零变现材料中废不锈钢为主要可回收材料，结合《我的钢铁网》《废品回收网》评估基准日废材价格与线下咨询废旧设备回收商综合确定废不锈钢收购单价为 3.9 元/kg。

可拆零变现材料重量的确定

设备由于现场不具备称量重量条件，且原始构建资料缺失，导致无确认重量原始凭证，重量由委托方提供的《操场改扩建项目报废固定资产重量测算报告》确认为单根 12m 高的旗杆拆解为废不锈钢重量为 81kg，扣除 10%损耗为 72.9kg。

二、清理拆除费用单价及清理运输费用单价

设备拆除费用单价和运输费用单价参考安徽省建设工程拆除工程消耗量定额及当地市场劳务行情确定为拆除费用单价为 0.35 元/kg、运输费用单价为 0.3 元/kg。可拆零变现材料重量的确定

评估值的确定

评估值＝可拆零变现材料收购单价 × 可拆零变现材料重量×数量－拆除清理费用

$$=72.9\text{kg}\times 3.9-(0.35+0.3)\times 72.9$$

$$=236.93\text{（元）}。$$

五、评估结论

肥西县桃花镇延乔路小学因操场改建拟拆除的食堂房屋建筑物、室外体育器材、旗杆设备及不锈钢防盗窗可回收残余资产于评估基准日的可回收残余价值总金额为¥8,760.52元（人民币大写：捌仟柒佰陆拾元伍角贰分）

评估汇总表

金额单位：人民币元

项目	申报数量	实际数量	申报价值 (元)	评估价值 (元)	增减率 (%)	备注
房屋建筑物	1	1	-	2124.00	-	
单杠	3	3	-	170.64	-	
双杠	3	3	-	270.43	-	
肋木架	1	1	-	60.05	-	
云梯	1	1	-	121.25	-	
篮球架	4	4	-	474.19	-	
五人制足球门	1	1	-	130.46	-	
旗杆	1	1	-	236.93	-	
不锈钢防盗窗大	10	10	-	1471.28	-	
不锈钢防盗窗小	62	62	-	3701.30	-	
合计	87.00	87.00		8,760.52	-	

本次属拆除报废资产评估，资产无残余利用价值，测算未采用价格增减调整系数，无增减率调整。

注：(一)本次评估是以委托方提供的有关资料为基础进行的，房屋面积及相关设备重量按照委托方提供的《操场改扩建项目报废固定资产重量测算报告》及现场确定，汇总表中资产按照面积估算重量计算得出评估价值，实际房屋拆除可回收重量及设备重量以拆除现场双方共同见证称重磅单数据为准，据实重新核算处置价款。

(二)列入本次评估范围的设备类资产被评估单位未提供资产转让合同、发票等产权资料，本机构接受肥西县桃花镇中心学校委托对委托方提供的评估范围内的设备类资产进行评估，若因此而引起任何纠纷，我们将不承担任何责任；

(三)对于隐蔽工程项目，受客观条件限制，无法对其实有数量一一进行盘查，评估人员只能根据被评估单位提供的资产相关资料核实其数量和状况，评估过程中，评估人员观察所评估设备的外貌，在尽可能的情况下察看了设备的外观情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况；

(四)评估结论受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。由于目前在中国，对各种市场数据的研究、统计和披露不充分，非评估人员的努力所能达到。以我们的知识及认识，在最大限度内使评估报告中陈述的事实以及基于此的分析及结论真实准确；

(五)本报告所基于的部分数据由委托方提供，我们对其进行了力所能及的分析、调查，但由于中国专业信息的来源不充分及工作时间限制，我们无法一一加以核实，故有些数据我们直接采用委托方提供的数据，未作调整，但不表示我们确认该数据与其他资料数据没有冲突。

六、价格评估限定条件：

- 1、委托方提供资料客观、真实；委托标的利用条件无变化；
- 2、本次评估目的为委托方确定该评估标的物残余价提供价格参考，若改变评估目的及使用条件该评估结果须作必要调整或应重新评估。
- 3、评估报告自评估作业日期终止日起一年内有效。随着时间的推移及市场状况和评估对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需作相应调整。

七、价格评估声明：

- 1、价格评估结果仅对本次委托有效，不作他用。未经本公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供报告书的内容。
- 2、评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与相关当事人没有利害关系。
- 3、如对本价格鉴证报告有异议，请于报告书送达之日起十日内向委托方书面提交。

八、价格评估作业日期： 2026 年 6 月 16 日至 2026 年 6 月 19 日